



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



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN | **Norma y ordenanza estética** | junio de 2022

COORDINACIÓN MUNICIPAL

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

EQUIPO REDACTOR:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta (Coordinación)

Elvira Monzón García
Arquitecta

M^a 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

NORMATIVA	Pág. 1
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	Pág. 2
Capítulo único	Pág. 2
Artículo 1.1.1 Competencia.....	Pág. 2
Artículo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial	Pág. 2
Artículo 1.1.3 Vigencia.....	Pág. 3
Artículo 1.1.4 Finalidad y contenido del Plan especial	Pág. 3
Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación.....	Pág. 3
Artículo 1.1.6 Medidas ambientales	Pág. 4
Artículo 1.1.7 Pautas generales de urbanización	Pág. 7
TÍTULO II. NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	Pág. 10
Capítulo 2.1 PARCELAS CALIFICADAS	Pág. 10
Capítulo 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE	Pág. 11
Artículo 2.2.1 Normas generales.....	Pág. 11
Artículo 2.2.2 Normas particulares para determinados Espacios Libres	Pág. 12
Artículo 2.2.3 Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP)	Pág. 14
Capítulo 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS	Pág. 18
Artículo 2.3.1 Normas generales	Pág. 18
Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos.....	Pág. 19
Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos	Pág. 19
Artículo 2.3.4 Parámetros de uso	Pág. 20

TÍTULO III. NORMAS PARA PARCELAS RESIDENCIALES.....	Pág. 22
Capítulo 3.1 NORMA ZONAL BH CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE	Pág. 22
Artículo 3.1.1 Normas generales	Pág. 22
Artículo 3.1.2 Parámetros tipológicos.....	Pág. 23
Artículo 3.1.3 Parámetros volumétricos	Pág. 25
Artículo 3.1.4 Parámetros de uso	Pág. 29
Capítulo 3.2 NORMA ZONAL M CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE	Pág. 32
Artículo 3.2.1 Normas generales	Pág. 32
Artículo 3.2.2 Parámetros tipológicos.....	Pág. 32
Artículo 3.2.3 Parámetros volumétricos	Pág. 33
Artículo 3.2.4 Parámetros de uso	Pág. 34
Capítulo 3.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS	Pág. 37
Artículo 3.3.1 Normas generales	Pág. 37
Artículo 3.3.2 Parámetros tipológicos.....	Pág. 37
Artículo 3.3.3 Parámetros volumétricos	Pág. 37
Artículo 3.3.4 Parámetros de uso	Pág. 38
ORDENANZA ESTÉTICA.....	Pág. 40
TÍTULO ÚNICO	Pág. 41
Capítulo 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES	Pág. 41
Artículo 1.1.1 Objeto	Pág. 41
Artículo 1.1.2 Aplicación	Pág. 41
Capítulo 1.2 PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL	Pág. 42

Artículo 1.2.1 Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación.....	Pág. 42
Artículo 1.2.2 Actuaciones en la cubierta	Pág. 42
Artículo 1.2.3 Actuaciones en las medianeras	Pág. 44
Artículo 1.2.4 Actuaciones en las fachadas	Pág. 44
Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo	Pág. 45
Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada	Pág. 45
Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada	Pág. 47
Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos	Pág. 47
 Capítulo 1.3 PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS	 Pág. 49
Artículo 1.3.1 Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos	Pág. 49
Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Espacios Libres y otros espacios públicos.....	Pág. 50
 ANEXO. FICHAS DE LA UA-TM-1 Y DE LA AD-TM-1.....	 Pág. 53

NORMATIVA



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo único

Artículo 1.1.1 Competencia

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución de este Plan Especial es competencia propia del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y demás legislación de aplicación.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Entidades locales de Gran Canaria, la colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el mejor logro de los objetivos que este Plan Especial persigue en cumplimiento del principio de cooperación interadministrativa.

Artículo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial

1. El ámbito de ordenación de este Plan Especial es el que figura en el plano de ordenación O.01 *Delimitación del ámbito*.
2. Es un ámbito de suelo urbano 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.

Artículo 1.1.3 Vigencia

1. Este Plan Especial tendrá vigencia indefinida.
2. No obstante, la alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación por los motivos establecidos legalmente.

Artículo 1.1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial

1. Los Planes Especiales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada.
2. Este Plan Especial tiene por finalidad el desarrollo de la ordenación con arreglo a los parámetros detallados en la Ficha de Ordenación Diferenciada API-08 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite” del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria 2012 (PGO-2012).
3. Este Plan Especial tiene el contenido documental, tanto formal como sustancial, requerido en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación

1. Los documentos que integran este Plan Especial son los siguientes:

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
2. En el supuesto de detectarse errores o contradicción entre los distintos documentos que conforman el Plan Especial, serán de aplicación los siguientes criterios:
- a) Tendrán preferencia las determinaciones escritas sobre las gráficas.
 - b) El documento normativo tendrá prevalencia sobre el resto de los documentos del Plan Especial.
 - c) La Memoria Justificativa es el documento que sirve para la interpretación del Plan Especial en su conjunto y sus determinaciones operan con carácter supletorio en caso de discrepancias en el documento normativo.
 - d) La Memoria informativa y el Diagnóstico tienen un carácter meramente expositivo sobre los datos y estudios que han configurado la propuesta de ordenación de este Plan Especial.
 - e) En el caso de que se cite una disposición legal o reglamentaria en este Plan Especial que posteriormente fuese derogada, se entenderá hecha la remisión automática a aquella que la sustituya, sin perjuicio de las modificaciones que conllevara su adaptación si fuera procedente.

Artículo 1.1.6 **Medidas ambientales**

Con carácter general, en todo el ámbito de Ordenación deben respetarse las siguientes medidas ambientales, que engloban las medidas promovidas desde el Plan General y aquellas expuestas en el Documento Ambiental de este Plan Especial:

1. Medidas ambientales relativas a la integración paisajística de las actuaciones:
 - a) Cualquier intervención en la zona procurará la conservación de los valores ambientales y las tipologías arquitectónicas tradicionales en el barrio y sus rincones singulares.

- b) Como criterio general se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica común al desarrollo urbano tradicional del barrio, adaptándose a las características generales del ambiente y de la silueta paisajística del ámbito.
- c) Se procurará la rehabilitación paisajística del conjunto edificado del casco histórico, con especial atención a la protección y rehabilitación de los edificios catalogados por su interés arquitectónico.
- d) Las intervenciones que se realicen en el ámbito para contribuir al desarrollo social y económico del barrio, como la reconversión de la actual Carretera General en vía vertebradora de uso comercial, estarán en armonía con los valores tradicionales del barrio, que deberán potenciarse como recurso turístico.
- e) Se procurará la conservación de la cuenca visual, evitando elementos que intercepten la percepción general del espacio, tanto desde el interior como desde los puntos externos de visualización.
- f) Se procurará la conservación de las comunidades vegetales, los especímenes arbóreos destacados por razón de su valoración científica, su significación histórica o su valor expositivo y los espacios de ajardinamiento que jalonan vías, bordes y enclaves edificados.
- g) En relación al mobiliario urbano, materiales, ajardinamiento y demás intervenciones en espacios públicos, se atenderá a las determinaciones recogidas en la Ordenanza Estética.

2. Medidas ambientales relativas a las alteraciones del perfil del terreno:

- a) Se procurará la conservación de la fisiografía general de los terrenos y los perfiles topográficos.
- b) Deberán adoptarse 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.
- c) Se deberán minimizar las situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.

3. Medidas ambientales relativas a la fauna:

- a) Cualquier ejecución de actuaciones en el ámbito de este plan, ya corresponda a la administración o a particulares, deberá garantizar los protocolos para la no afeción a las especies *Gallotia stehlini* (lagarto de Gran Canaria) y *Chalcides sexlineatus* (lisa), mediante la creación de barreras y adopción de medidas de acotado. Si no fuera

posible garantizar su no afección se establecerán protocolos concretos para la captura y traslado de ejemplares siguiendo los criterios de técnicos especialistas en la materia.

- b) Se minimizará la incidencia de acometidas aéreas de cableado eléctrico, procurando su soterramiento en la medida de lo posible, con la finalidad de evitar la colisión de especies de avifauna.

4. Medidas ambientales respecto a la contaminación:

- a) Se deben mantener todos los solares y espacios abandonados libres de residuos. Deberán realizarse periódicamente tareas de limpieza y mantenimiento de las parcelas. La competencia para ello podrá ser compartida entre las administraciones, vecinos, voluntarios y asociaciones mediante la previsión de programas que faciliten esa labor.
- b) Igualmente, deberá realizarse la limpieza periódica de viales.
- c) Las parcelas residuales se mantendrán limpias y libres de elementos que causen riesgos. Deberán cubrirse estas parcelas y los intersticios vacíos entre construcciones con vegetación tapizante adaptada al ámbito que impida el levantamiento de polvo y partículas de tierra.
- d) Los taludes e intersticios vacíos entre construcciones deberán cubrirse con vegetación tapizante adaptada al ámbito que impida el levantamiento de polvo y partículas de tierra.
- e) Se deberá realizar la inspección de la maquinaria y su nivel de emisiones durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones urbanísticas.
- f) Se deberán reutilizar las tierras procedentes de las excavaciones para rellenos en la propia u otra actuación. La cantidad que no proceda reciclar o reutilizar deberá transportarse a vertedero autorizado para recoger este material.
- g) Se procurará la cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire. En este sentido, deberá regularse la velocidad de circulación de los vehículos con el objetivo de disminuir las emisiones de gases y mitigar las emisiones de ruido. Asimismo, se observará el cumplimiento estricto de los horarios de trabajo en aquellas actividades generadoras de ruidos.

5. Medidas ambientales respecto a la eficiencia en el consumo de recursos:

- a) El mobiliario urbano de exterior que se utilice para las actuaciones deberá ser resistente a la corrosión, contribuyendo así a aumentar su durabilidad y alargar el periodo de reposición.

b) Para los sistemas de alumbrado se adoptarán medidas que permitan su abastecimiento mediante energías renovables. De igual manera, se emplearán lámparas de bajo consumo y se diseñara un plan de iluminación unitario para todo el ámbito con el fin de racionalizar y maximizar la eficiencia energética. Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Estética.

6. Medidas ambientales respecto a la gestión de residuos:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Siempre que sea posible, se reutilizaran 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).

e) 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.

Artículo 1.1.7 **Pautas generales de urbanización**

1. Las obras de urbanización de la red viaria, estacionamiento y áreas estanciales, deberán atender las condiciones establecidas en la Sección Cuarta, del Título I de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012, en lo relativo a los proyectos de urbanización.

2. Las rasantes de las vías se señalan en el plano O.04 *Alineaciones y Rasantes*, 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.

3. Se permiten vados para aparcamientos en edificios en aquellas vías en las que se permite el uso Garaje-aparcamiento.
4. Para todas las vías, se realizarán labores de limpieza y adecentamiento periódicos que garanticen la adecuada urbanización y conservación. En aquellas vías que se encuentren en mal estado o cuya urbanización no sea adecuada, se acometerá la reurbanización.
5. Con relación a las vías rodadas (principales y secundarias):
 - a) Las aceras, siempre que las dimensiones de la calle lo permitan, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros. En los tramos en los que el ancho no lo permita, se podrá ejecutar plataforma única, dividiendo con bolardos u otros elementos análogos la zona destinada al tráfico peatonal de la zona destinada a tráfico rodado.
 - b) Se procurará ubicar zonas de aparcamiento en superficie en todas las vías rodadas cuyo ancho lo permita, 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).
 - c) En las nuevas zonas de aparcamiento que se habiliten, se dará 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. 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.
6. Con relación a los rodonales:
 - a) Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en todas las vías, pero se permite la circulación de vehículos para carga y descarga en franja horaria determinada, vehículos de emergencia, vehículos de servicio público y aquellos vehículos privados que necesiten acceder a los garajes.
 - b) La franja destinada al tránsito peatonal tendrá, siempre que sea posible, un mínimo de 1,20 metros de ancho, pudiendo localizarse en solo un lateral en calles muy estrechas;

deberá estar ejecutada con un pavimento en un material o diseño que la diferencie de la calzada, pero en su mismo plano. Únicamente se permite la diferenciación calzada-acera en diferentes niveles en los tramos en los que sea imprescindible para acceder a edificaciones existentes ubicadas a una cota superior o inferior a la de la vía. A excepción de este caso, si existieran aceras ya ejecutadas a distinto nivel de la calzada, deberán ir sustituyéndose por otras que posibiliten un plano único acera-calzada.

- c) Deberá utilizarse elementos de protección, tipo bolardos, en aquellos tramos de vías y zonas de escasa visibilidad.
- d) La velocidad de estas vías deberá ser limitada a 20 km/h, adecuadas a recorridos internos de uso preferente para los vecinos de la zona.

7. Con relación a las vías peatonales:

- a) En general, se propone la recualificación de todas estas vías, con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y que armonicen con el carácter del Casco Histórico de Tamaraceite. Deberán terminar de urbanizarse aquellos tramos que aún queden pendientes, y rehabilitarse aquellos otros que se hayan deteriorado con el paso del tiempo.
- b) Siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución de cualquier peatonal de traza horizontal se eliminarán o reducirán las barreras arquitectónicas existentes. En los tramos de traza vertical se dispondrán elementos que contribuyan a facilitar la movilidad, como barandillas o la señalización adecuada. Se tendrán en cuenta las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad y Supresión de Barreras físicas en vigor.
- c) Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en todas las vías.
- d) Las zonas señaladas como peatonales en el borde sur del barrio (en las traseras de las edificaciones con frente a la Carretera General de Tamaraceite), deberán recibir el mismo tratamiento que los peatonales que el Plan General incluye dentro del UZO-04. En el caso concreto de la zona señalada como peatonal junto a la edificación catalogada situada en la Carretera General de Tamaraceite, 99, ésta deberá resolverse con una escalinata que de acceso al lateral de la edificación residencial y el resto del espacio viario deberá resolverse como ampliación de la acera de la Carretera General, con vocación de mirador, que deberá contar con elementos de estancia y sombra.

- 8. Se permiten vados para aparcamientos en edificios en aquellas calles en las que se permita el uso garaje-aparcamiento.

TÍTULO II. NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

En este Título se establecen las condiciones específicas que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas del ámbito caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, con actividades relacionadas con los usos Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento.

Por su especificidad funcional, cantidad, dinamismo e importancia dentro del desarrollo de la ciudad, se considera su tratamiento diferenciado respecto a la Normas Zonales que se establecen para el resto de parcelas, cuyo uso cualificado será el Residencial.

Capítulo 2.1 PARCELAS CALIFICADAS

1. Son las parcelas señaladas como tal en el plano O.05 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres* y que, como norma general, se desarrollarán con arreglo a las definiciones y Condiciones particulares establecidas en los capítulos 2.5 *Uso Espacio Libre* y 2.6 *Uso Dotacional y Equipamiento* del Título II de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
2. Se establece la siguiente pormenorización:
 - Normas para parcelas calificadas con uso Espacio Libre, que incluyen las parcelas señaladas como EL (Espacio libre) y EL/AP (Espacio libre/Aparcamiento).
 - Norma para parcelas calificadas con un uso Servicios Comunitarios (SC).
 - No se califican parcelas como Servicios Públicos (SP). No obstante, la parcela calificada por este Plan Especial como SC05 y EL08, actualmente ocupada por un depósito de EMALSA, podrá continuar manteniendo el uso existente, sin permitirse más edificabilidad que la ya ejecutada, hasta que este depósito se traslade. En cuanto se produzca el cese del uso SP, las condiciones de edificabilidad y uso de la parcela serán las determinadas en los capítulos 2.2 y 2.3 de esta Norma, para el SC02 y el EL03.

Capítulo 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE

Artículo 2.2.1 Normas generales

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas EL y EL/AP en el plano de ordenación O.05 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
3. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, los parámetros establecidos en los artículos 2.2.1 a 2.2.3 de estas Normas, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.
4. En todo caso deberán cumplirse las Condiciones Particulares del uso Espacio Libre establecidas en el artículo 2.5.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
5. Se garantizará la adecuada accesibilidad a personas de movilidad reducida a todos los Espacios Libres. Como norma general y salvo determinación distinta establecida en los siguientes artículos, los Espacios Libres deben realizarse a nivel de calle, de forma que aquellos Espacios Libres colindantes con dos o más vías deberán tener acceso a nivel de cada una de ellas, debiendo escalonarse o descender con suaves pendientes según la diferencia de cota entre ellas. Entre las plataformas que se ejecuten se dispondrán rampas u otros elementos que faciliten la accesibilidad universal. Se procurará que los Espacios Libres dispongan de recorridos claros y abiertos, evitando los rincones con poca visibilidad o sin salidas alternativas.

La inviabilidad ocasional de cumplir las determinaciones anteriores deberá justificarse pormenorizadamente en el proyecto, proponiendo alternativas lo más integradas posible.

6. Siempre que las características particulares del Espacio Libre lo permitan, se introducirán bancos y mobiliario urbano adecuado para generar áreas de estancia y descanso, con elementos que proporcionen sombra. Asimismo, se estudiará en cada caso la introducción de otros elementos que inviten a la utilización y el disfrute de estos espacios y garanticen la comodidad y seguridad de los usuarios (elementos propios de las zonas de juegos infantiles, aparatos de gimnasia urbana, baños públicos, fuentes, mesas, zonas de juego para mayores, etc.).

7. Se dará preferencia a la revegetación de los Espacios Libres y zonas ajardinadas con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial. Además, si existen elementos vegetales en la parcela antes de la ejecución del EL o EL/AP, en el proyecto deberá estudiarse el interés de mantener todos o algunos de dichos elementos, incorporando al diseño aquellos que tengan interés natural o paisajístico.
8. De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los Espacios Libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación del Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, Decreto Legislativo 7/2015 o Ley que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.
9. De forma excepcional, se podrá eximir de la aplicación de alguna de las determinaciones de la Norma para Parcelas calificadas con uso Espacio Libre, e incluso plantear una solución de Espacio Libre alternativa, en aquellos supuestos en que, por motivos debidamente justificados y valorados por el Ayuntamiento, se considere que la nueva propuesta supone una mejora con respecto a la solución planteada por este Plan Especial. Deberá garantizarse en todo caso la máxima accesibilidad, la adaptación a la topografía, la idoneidad a las necesidades del barrio y la integración en el entorno.

Artículo 2.2.2 Normas particulares para los Espacios Libres (EL)

1. Las parcelas calificadas como Espacio Libre (EL) en el ámbito de ordenación son las siguientes (ver plano O.05 *Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos*):
 - EL 01. Espacio Libre entre el paseo de Los Mártires y la calle Jacob.
 - EL02. Espacio Libre en el encuentro de las calles Jacob y Nazaret.
 - EL 03. Espacio Libre entre las calles Belén, Amargura y Jacob.
 - EL 04. Plaza Ceferino Hernández.
 - EL 05. Espacio Libre en la calle José Rivero Viera.
2. Normas para el EL 01:
 - a) El Espacio Libre deberá disponerse escalonado, descendiendo en al menos dos plataformas, desde la calle Jacob al Paseo de Los Mártires y con acceso directo a nivel de ambas calles.

b) Las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie y deberán incluirse zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de 3 árboles de medio porte o 1 de gran porte.

c) No se permite edificar.

3. Normas para el EL 02:

d) El EL02 se ejecutará a nivel de la rasante de la calle Jacob (aunque podrá descender adaptándose al terreno en su esquina sur) y deberá tener carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar. Las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie y se incorporarán elementos de estancia y sombra, entre los que deberán incluirse árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de al menos 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros). Deberá disponerse una señalización adecuada que difunda su carácter de mirador urbano.

e) Sólo se permite edificar quioscos con una superficie igual o inferior a 25 m². La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m²/m² y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros.

f) Se permiten, como usos complementarios, el uso Comercial y el Recreativo-ocio, ambos en la modalidad de quioscos, así como el uso Cultural; bajo rasante se permite el uso Garaje-aparcamiento. No se fijan usos vinculados ni se permiten usos alternativos ni autorizables en la parcela.

4. Normas para el EL 03:

a) Este Espacio Libre deberá disponerse 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 proyecto deberá resolverse en integración y armonía con el SC-02 colindante.

b) Las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie y deberán incluirse zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, siendo obligatoria a tal fin la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de 3 árboles de medio porte o 1 de gran porte.

c) No se permite edificar.

d) No se permiten usos vinculados, complementarios, alternativos ni autorizables.

5. Norma para el EL 04:

- a) El EL04, la Plaza Ceferino Hernández, deberá mantenerse como está en la actualidad, permitiéndose únicamente intervenciones de conservación, mantenimiento y limpieza.

6. Norma para el EL 05:

- a) El EL05 deberá proyectarse en continuidad y armonía con los Espacios Libres de Tamaraceite Sur y con el área de Administración Pública (AD) prevista en el Plan General.
- b) El proyecto deberá adaptarse a la topografía del terreno y las áreas pavimentadas no podrán superar el 40 % de la superficie total. En colindancia con las edificaciones residenciales ubicadas en la cota superior deberá disponerse un paseo de al menos 3m de ancho a nivel de las edificaciones que permita el acceso a las mismas desde el Espacio Libre. Deberán incluirse árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de al menos 4 árboles de medio porte o 1 de gran porte por cada 500 m² de parcela.
- c) No se permite edificar.
- d) No se permiten usos vinculados, complementarios, alternativos ni autorizables.

Artículo 2.2.3 Normas particulares para las parcelas señaladas como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP)

1. Las parcelas EL/AP incluidas en el ámbito de ordenación son las siguientes:
 - EL/AP 01. Plaza de La Cruz
 - EL/AP 02. Paseo de Los Mártires / Pasaje de Belén
 - EL/AP 03. Prolongación de la calle Pasión (entre Paseo de Los Mártires y Carretera General de Tamaraceite).
 - EL/AP 04. Calle Santiago / Calle Magdalena / Carretera General de Tamaraceite (junto a la iglesia, en continuidad con la plaza Ceferino Hernández).
2. Estas parcelas tendrán uso mixto, de forma que combinarán el Espacio Libre sobre rasante con los aparcamientos bajo la rasante de la calle de mayor cota, admitiendo también usos dotacionales sobre rasante, en la proporción que se indica en los siguientes apartados.
3. Se podrá eximir de la ejecución de la edificación destinada al garaje-aparcamiento, en aquellos supuestos que, por motivos debidamente justificados y valorados por el

Ayuntamiento, ya no sea necesario su uso debiendo resolverse el Espacio Libre con las mismas determinaciones adaptándose a la topografía de la parcela.

4. Normas particulares para el EL/AP 01:

- a) El Espacio Libre se desarrollará escalonado, descendiendo desde la cota de la vía que lo delimita al sur hasta su límite norte (en el que se encuentra con una hilera de edificaciones residenciales). Hacia cada uno de estos dos bordes, sur y norte, deberá disponerse una plataforma de al menos 10 metros de profundidad, a nivel de la calle en la parte superior, y a nivel del acceso a las viviendas en la parte inferior. El acceso peatonal al Espacio Libre desde las vías que bordean el parque y el paso entre las plataformas internas deberá adaptarse a las necesidades de las personas con movilidad reducida.
- b) El diseño del Espacio Libre deberá integrar paisajísticamente las fachadas de las edificaciones residenciales circundantes y la edificación dotacional SC01, así como aquellos elementos vegetales preexistentes que puedan resultar de interés.
- c) El Espacio Libre deberá contar con zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, debiendo introducirse a tal fin, como mínimo, 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o 1 árbol de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros).
- d) Sobre rasante se podrá edificar con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m²/m² y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros. El uso asignado a esta edificabilidad será Comercial y Recreativo-ocio (ambos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural.
- e) Se permite edificar bajo rasante, para 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 acceso al aparcamiento se dispondrá preferentemente en el extremo norte de la parcela, donde la cota es más baja.

5. Normas particulares para el EL/AP02:

- a) Se estudiará el interés de las cuevas existentes, debiendo justificarse en el proyecto su eliminación o incorporación al diseño.
- b) El Espacio Libre se desarrollará escalonado, descendiendo desde la cota de la prolongación del Pasaje de Belén hasta el Paseo de Los Mártires. Hacia cada una de

estas dos vías deberá disponerse una plataforma de al menos 10 metros de profundidad, a nivel de la calle. El acceso peatonal desde estas dos vías a las plataformas y el acceso de unas plataformas a otras deberá adaptarse, en la medida de lo posible, a las necesidades de las personas con movilidad reducida y la diferencia de cota entre plataformas no podrá superar los 2 metros de altura. Las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie y se incorporarán elementos de estancia y sombra, entre los que deberán incluirse árboles de medio o gran porte y de copa frondosa, en una proporción de al menos 3 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o un árbol de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros).

- c) Sobre rasante sólo se permite edificar quioscos con una superficie igual o inferior a 25 m². La ocupación total de los cuerpos edificados no será superior al 10 % de la superficie de la parcela y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros. El uso asignado a estos volúmenes será Comercial y Recreativo-ocio (ambos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural.
- d) Bajo rasante de la prolongación del Pasaje de Belén y hasta un máximo de dos plantas por debajo del Paseo de Los Mártires, se permite edificar para el uso Garaje-aparcamiento en toda la parcela, siempre que se cumpla el escalonamiento señalado en el apartado a) de este artículo. El acceso al aparcamiento deberá realizarse desde el Paseo de Los Mártires.

6. Normas particulares para el EL/AP03:

- a) El Espacio Libre deberá adaptarse al perfil del terreno, descendiendo, en plataformas, desde el nivel de la prolongación de la calle Pasión hasta la alineación establecida para las fachadas traseras de las edificaciones situadas en este tramo de la Carretera General de Tamaraceite. Hacia cada una de estas dos vías deberá disponerse una plataforma de al menos 8 metros de profundidad, a nivel de la calle. El acceso peatonal desde estas dos vías a las plataformas y el acceso entre plataformas deberá adaptarse a las necesidades de las personas con movilidad reducida.
- b) El Espacio Libre deberá contar con zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, debiendo introducirse a tal fin, como mínimo, 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o 1 árbol de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros).
- c) Sobre rasante se podrá edificar con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m²/m² y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros. El uso asignado a esta edificabilidad será

Comercial y Recreativo-ocio (ambos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural.

- d) Se permite edificar bajo rasante, para el uso Garaje-aparcamiento, con una ocupación del 100% de la parcela, hasta un máximo de dos plantas por debajo de la prolongación de la calle San Lucas. El acceso al aparcamiento deberá realizarse desde la vía de conexión entre el Paseo de Los Mártires y la Carretera General de Tamaraceite.

7. Normas particulares para el EL/AP 04:

- a) El Espacio Libre deberá proyectarse en continuidad y armonía con el EL03 (Plaza Ceferino Hernández), y a su mismo nivel, pero deberá garantizarse la accesibilidad universal y la apertura visual desde y hacia la calle Santiago y la Carretera General de Tamaraceite.
- b) El espacio Libre deberá estar pavimentado al menos en un 60% de su superficie, y deberá incluir zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, siendo obligatoria a tal fin la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de 3 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros).
- c) Sobre rasante de la plaza se permite edificar en una franja de 15 m de ancho desde la calle Magdalena, pudiendo ocupar completamente esta parte de la parcela desde la calle Santiago hasta la carretera de Tamaraceite. La altura de la edificación no podrá superar las 2 plantas sobre la cota de la plaza (3 plantas desde el nivel de la Carretera General de Tamaraceite). El volumen edificado podrá destinarse 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.
- d) 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.
- e) Bajo rasante de la plaza se dispondrá el aparcamiento, con acceso desde la Carretera General de Tamaraceite, pudiendo ejecutarse hasta 3 plantas para este uso (dos plantas bajo la rasante de la Carretera General). La franja de 5 metros de profundidad situada en colindancia con la Carretera General de Tamaraceite, paralela a ésta, podrá destinarse a Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas. El acceso al aparcamiento deberá realizarse desde esta vía.

Capítulo 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS

Artículo 2.3.1 Normas generales

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas SC en el plano de ordenación O.05 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*:
 - a) SC 01: parcela en la Plaza de La Cruz (junto al EL / AP 01).
 - b) SC 02: parcela entre las calles Jacob y Belén.
 - c) SC 03: parcelas religiosas junto a la Plaza Ceferino Hernández (Iglesia de San Antonio Abad y Centro Parroquial).
 - d) SC 04: parcelas en la calle Juan Medina Nebot (Centro Cívico Tamaraceite y AA. VV. “Aytamy” / Concejalía de distrito y Policía Local).
 - e) SC 05: parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 111 (Casa de La Cultura).
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
3. Se atiende a la definición y tipos establecidos para la Clase Servicios Comunitarios en el artículo 2.6.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012. En todo caso deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Servicios Comunitarios establecidas en el artículo 2.6.4 de dichas normas.
4. Para las dos parcelas que conforman el SC 03, la iglesia de San Antonio Abad y el Centro Parroquial se establece 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 estas parcelas 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.
5. Para el resto de parcelas calificadas como SC se establecen los parámetros urbanísticos recogidos en los artículos siguientes.

Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos

1. La edificación se posicionará en la parcela será sobre la alineación establecida en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*. Si la parcela colinda con edificaciones entre medianeras, deberá adosarse a estas; en los linderos hacia Espacios Libres, vías u otros espacios públicos, la edificación se ubicará en la alineación establecida en el citado plano, pero presentando fachada.
2. Los edificios que conformen esquina de manzana no tendrán que resolverse en chaflán, excepto que ya exista en el momento de aprobación de este Plan Especial, en esquinas 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.
3. Deberá asegurarse el acceso universal a las edificaciones calificadas como SC, al menos desde una de las vías a las que la edificación de frente.

Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos

1. No se establecen limitaciones de ocupación ni edificabilidad.
2. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa:
 - a) 2 plantas: 7 metros
 - b) 3 plantas: 10 metros
3. Las condiciones de altura para cada parcela serán las siguientes:

- a) Para la parcela señalada como SC 01 se establece una altura máxima de 2 plantas, debiendo escalonarse para adaptarse a la vía que lo bordea y a las distintas plataformas del EL/AP 01, con el que deberá diseñarse conjuntamente, en un proyecto unitario que integre esta edificación en el entorno.
- b) Para la parcela SC 02 se establece una altura máxima de 3 plantas sobre la rasante de la calle Jacob, sin poder escalonarse hacia la calle Belén.
- c) Para las parcelas señaladas como SC 04 se establece una altura máxima de 3 plantas hacia la calle Juan Medina Nebot. Cualquier intervención sobre estas parcelas deberá tener en cuenta la especial sensibilidad del entorno en que se ubican, de manera que se garantice la adecuada conservación y la puesta en valor de los edificios protegidos con los que colindan.
- d) Para la parcela señalada como SC 05 se establece una altura máxima de 3 plantas hacia la Carretera General de Tamaraceite y 3 plantas hacia la calle Camino Viejo. En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse 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. Hacia la calle Camino Viejo deberá mantenerse la altura de la fachada en al menos una crujía de 4 metros de profundidad paralela a dicho plano frontal.

Artículo 2.3.4 **Parámetros de uso**

1. Uso cualificado: Servicios Comunitarios en alguna de las categorías de Cultural, Sanitario, Servicios Sociales y Deportivo.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios: Espacio Libre (siempre y cuando lo permita la tipología edificatoria), Servicios Comunitarios en las categorías de Cultural y Servicios Sociales (en los casos en los que no se opte por estos usos como cualificado), Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas, Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas y Garaje-Aparcamiento (en los tipos de vía que lo peritan según lo establecido en estas normas).

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios (excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante y Espacio Libre) no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.

4. Usos alternativos: Espacio Libre y Administración Pública.
5. Usos autorizables: Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso, y Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

TÍTULO III. NORMAS PARA PARCELAS RESIDENCIALES

Se recogen dentro de este Título las Normas para las parcelas incluidas en el ámbito del Casco Histórico de Tamaraceite cuyo uso cualificado es el residencial según el plano de ordenación O.03 Ordenación, distinguiéndose la Norma Zonal BH, la Norma Zonal M y la Norma para edificaciones catalogadas, según se recoge en el plano de ordenación O.06 Norma para parcelas residenciales.

Capítulo 3.1 NORMA ZONAL BH CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE

El caso al Casco Histórico de Tamaraceite es un núcleo urbano de carácter histórico constituido en torno al promontorio de la Montañeta, que surgió como un asentamiento asociado a la mano de obra de las grandes fincas rurales existentes en la zona, con progresivo desarrollo y crecimiento, sobre todo a partir de principios del s. XX, en base a viviendas humildes de autoconstrucción, carentes de planificación en la utilización del suelo y siempre en disposición de cercanía con la vía de comunicación Puerto y el núcleo de San Lorenzo.

La Norma BH corresponde a barrios históricos de la ciudad, y 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.

Artículo 3.1.1 Normas generales

1. Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas con las siglas BH en el plano de ordenación O.06 Norma para parcelas residenciales.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
3. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012. En todo lo no establecido en el presente capítulo, deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Residencial establecidas en el artículo 2.3 de dichas Normas.

4. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este capítulo; y para las obras en los edificios y los proyectos de actividades, los parámetros de uso.
5. Las parcelas colindantes con edificaciones catalogadas deberán prestar especial atención a la solución arquitectónica que se proponga, procurando que sea lo más respetuosa posible a los valores que se protegen.

Artículo 3.1.2 Parámetros tipológicos

1. Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 m² y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGM de 2000 (26 de diciembre de 2000).

Como 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, pero la superficie de la parcela resultante deberá ser igual o inferior a 350 m².

2. No se establece parcela mínima a efectos de edificación; a efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a 70 m², y la longitud del lindero frontal será igual o superior a 6 metros.
3. La edificación deberá realizarse con la línea de fachada coincidiendo con la alineación exterior, que es la fijada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*, y con los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos. Se establecen las siguientes consideraciones en relación al lindero trasero:
 - a) En parcelas con frente a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, no se exige retranqueo a dicho lindero, aunque se permite abrir patios al mismo.
 - b) En parcelas con frente a la vía (o espacios públicos accesibles) de cota superior de las que delimitan la manzana, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, la edificación deberá retranquearse 3 metros a dicho lindero en todas las plantas que sobresalgan por encima de la cubierta de la edificación existente en la parcela colindante, creando fachada hacia

ella. En el caso de colindar con un solar vacío, la edificación deberá retranquearse 3 metros de dicho solar en todas sus plantas. Estarán exentas de este retranqueo:

- Las parcelas con fondo menor de 10 metros.
 - Las plantas bajo rasante con uso Garaje-Aparcamiento o Almacén.
 - Las parcelas para las que la Norma BH establezca lo contrario de forma expresa.
- c) En parcelas que únicamente den frente a una vía (o espacio público accesible) transversal a las líneas de nivel, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, no se exige retranqueo a dicho lindero, aunque se permite abrir patios al mismo.
- d) En parcelas que limiten con un Espacio Libre en sus linderos laterales o trasero la edificación deberá ejecutarse sobre dichos linderos, sin admitirse retranqueos, y deberá abrirse fachada al mismo en todas las plantas por encima de la rasante de dicho Espacio Libre.

En las parcelas 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”) deberá ejecutarse la tercera planta de la edificación, hacia la vía señalada, retranqueada 2 metros con respecto a la alineación oficial.

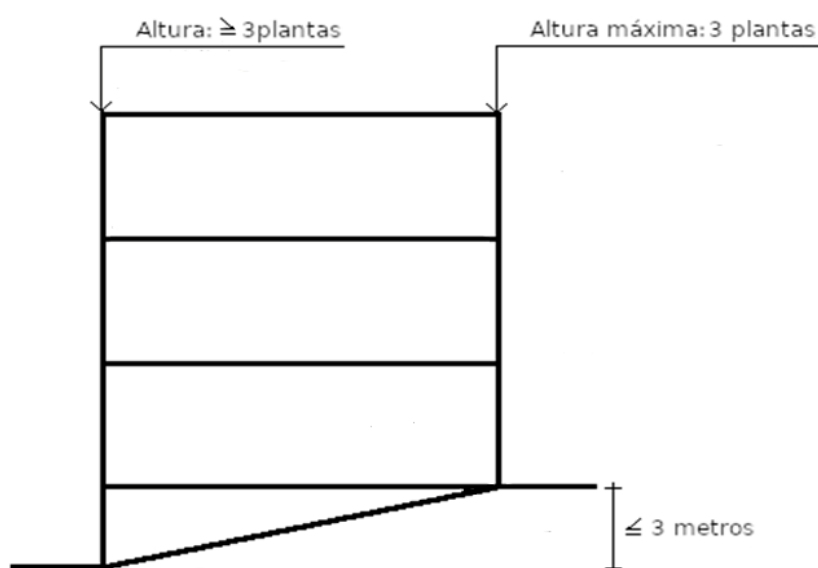
4. Todos los planos testeros, tanto laterales que sobresalgan sobre la edificación colindante como los posteriores, con o sin retranqueo que puedan quedar vistos, deberán tener un tratamiento en sintonía con la fachada.
5. Los edificios que conformen esquina de manzana no tendrán que resolverse en chaflán, excepto en los siguientes casos:
 - a) Que ya exista en el momento de aprobación de este Plan Especial.
 - b) En esquinas con dos fachadas a vías de circulación rodada.
 - c) Donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman un cruce de calles.
6. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Artículo 3.1.3 Parámetros volumétricos

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.
2. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa:
 - a) 2 plantas: 7 metros.
 - b) 3 plantas: 10 metros.
3. No se procederá, en ningún caso, a la regularización de alturas con los edificios colindantes.
4. La altura máxima de la edificación, en número de plantas, será la que se determina a continuación, según la clasificación de parcelas que se establece en el plano de ordenación O.07 *Alturas en las parcelas calificadas como Residenciales*, donde se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Parcelas BH2:
 1. La altura máxima permitida es de 2 plantas hacia las vías o espacios públicos a los que da frente la parcela.
 2. 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.
 3. En las parcelas con fachada a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura de la fachada en al menos una crujía de 4 metros de profundidad paralela al plano frontal.
 4. Las fachadas laterales de las parcelas en esquina hacia cualquier vía o espacio público accesible se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía, escalera o Espacio Libre al que dan frente.
 5. Bajo rasante se permite construir 2 plantas por debajo del nivel de la vía o espacio público al que dan frente las fachadas.

b) Parcelas BH3:

1. La altura máxima permitida es de 3 plantas hacia todas las vías o espacios públicos a los que da frente la parcela.
2. En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse 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.
3. En las parcelas con fachada a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura de la fachada en al menos una crujía de 4 metros de profundidad paralela a dicho plano frontal.
4. Las fachadas laterales de las parcelas en esquina hacia cualquier vía o espacio público accesible se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía, escalera o Espacio Libre al que dan frente.
5. En las parcelas ubicadas al sur de la Carretera General de Tamaraceite, cuando la diferencia de cota entre la fachada a esta vía y el punto más bajo de la parcela sea inferior a 3 metros, se permite mantener una altura continua partiendo de las 3 plantas de altura máxima hacia la Carretera General, siguiendo el siguiente esquema:

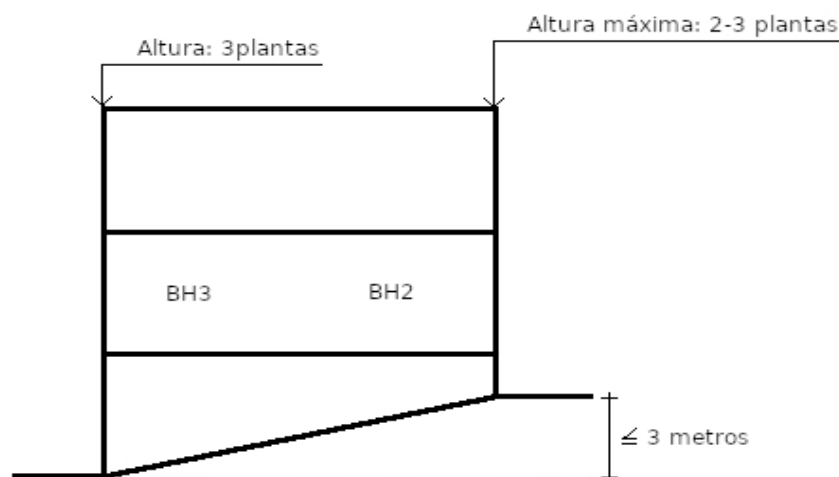


6. En las parcelas que aparecen señaladas en el plano O.07 con una línea color granate (que corresponde en la leyenda a “Retranqueo de 2 metros en la 3ª planta”) deberá ejecutarse la tercera planta de la edificación, hacia la vía señalada, retranqueada 2 metros con respecto a la alineación oficial.
7. Bajo rasante se permite construir 1 planta por debajo del nivel de la vía o espacio público de cota más baja de los que delimitan la manzana.

c) Parcelas BH2 / BH3:

1. 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 las siguientes matizaciones:

- a) Si la diferencia de cota entre el lindero superior y el lindero inferior de la parcela es inferior a 3 metros, se permite una altura continua en la parcela, sin superar en ningún punto las 3 plantas de altura, siguiendo un esquema como el siguiente:



- b) 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.

En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse 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.

2. En el volumen o escalón con fachada a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura del plano de la fachada en al menos una crujía de 4 metros de profundidad paralela al referido plano frontal.
3. Las fachadas laterales de las parcelas en esquina hacia cualquier vía o espacio público accesible se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía, escalera o Espacio Libre al que dan frente.
4. En las parcelas 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”) deberá ejecutarse la tercera planta de la edificación, hacia la vía señalada, retranqueada 2 metros con respecto a la alineación oficial.
5. Bajo rasante se permite construir 1 planta por debajo del nivel de la vía o espacio público de cota más baja de los que delimitan la manzana.

d) Parcelas BH interiores:

1. 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, deberán agregarse a otra parcela colindante, pero la superficie de la parcela resultante deberá ser igual o inferior a 350 m².
2. La altura permitida para estas parcelas será la misma que se establece en el plano O.07 para la parcela a la que se agregue, debiendo cumplir los parámetros volumétricos del tipo correspondiente.

e) Parcelas BH3 mirador:

1. Las parcelas BH3 mirador son las que se ubican en colindancia por el sur con el Espacio Libre EL 02. Con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento del EL 02 como mirador, para estas parcelas residenciales se establece una altura máxima de 3 plantas hacia el Paseo de Los Mártires, que podrá escalonarse hacia el lindero posterior, pero sin superar en ningún caso las cotas existentes de la calle Jacob, que servirán de referencia para la ejecución del mirador.

2. Si se opta por el escalonamiento (cumpliendo el requisito anterior), en el interior misma, la edificación deberá adaptarse 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.

En este caso, deberá mantenerse la altura de 3 plantas de la fachada hacia el Paseo de los Mártires en al menos una crujía de 4 metros de profundidad paralela al plano frontal.

La fachada lateral de la parcela en esquina de la manzana se adaptará a la volumetría interior de la edificación, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía al que da frente.

3. Bajo rasante se permite construir 1 planta por debajo del nivel del Paseo de Los Mártires.
- f) Para todas las parcelas reguladas por esta Norma, independientemente del tipo, en los casos en que por razones derivadas de las particularidades concretas de la parcela exista la imposibilidad material de cumplir cualquiera de las determinaciones contenidas en los apartados anteriores, deberán justificarse dichas razones pormenorizadamente en el proyecto, incorporando una solución alternativa que garantice la adecuación volumétrica, la ausencia de impactos visuales y la correcta integración de la edificación en el entorno. Será obligatorio en estos casos aportar un estudio volumétrico en tres dimensiones de la parcela y su entorno, así como de la solución aportada.

Artículo 3.1.4 **Parámetros de uso**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
 - a) En plantas bajo rasante:
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.

- Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento, pero únicamente en las edificaciones con fachada hacia las vías rodadas, principales y secundarias, y a las calles rodadas Dr. Juan Medina Nebot y Pasión -incluyendo la prolongación propuesta-; 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 el resto de vías señaladas como vías rodadas 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 (ver la clasificación de las vías en el plano O.08 *Accesibilidad y Movilidad*).

b) En planta baja:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial (esta última categoría únicamente donde se permite el uso Comercial).
- Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Administración Pública.
- Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento, pero únicamente en las edificaciones con fachada hacia las vías consideradas vías rodadas principales y vías rodadas secundarias según el plano O.08 *Accesibilidad y Movilidad*; 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 vías señaladas en el plano O.08 como vías rodadas 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.

c) En planta alta:

- Taller, en su categoría de doméstico.

- Oficinas, en la subcategoría de Despacho doméstico.

4. Usos alternativos:

- a) Espacio Libre.
- b) Servicios Comunitarios, en sus categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
- c) Administración Pública.
- d) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- e) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Estos usos se permiten únicamente en la Carretera General de Tamaraceite.
- f) Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, en las vías rodadas principales, según se señalan en el plano O.08.

5. Usos autorizables:

- a) Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de 250 m², únicamente en las vías rodadas principales.
- b) Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.

Capítulo 3.2 **NORMA ZONAL M CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE**

Corresponde a la parcela ubicada en la Carretera General de Tamaraceite, 49, en colindancia con una parcela señalada como M4 por el Plan General; y a la manzana situada al norte de la carretera de Tamaraceite, en la confluencia con la calle Diego Betancor Hernández (en la AD-TM-1). Se propone una tipología de manzana cerrada que sirva de transición entre los bloques de gran altura situados en colindancia con el ámbito y la vivienda tradicional del Casco Histórico de Tamaraceite.

Artículo 3.2.1 **Normas generales**

1. Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas con las siglas M en el plano de ordenación O.06 *Norma para parcelas residenciales*.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
3. Se atiende a las definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012. En todo lo no establecido en el presente artículo deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Residencial establecidas en el artículo 2.3 de dichas normas.
4. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este capítulo; para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso; y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Artículo 3.2.2 **Parámetros tipológicos**

1. Para la parcela en la carretera de Tamaraceite, 49:
 - a) La parcela mínima y máxima para edificar coinciden con la definida en los planos de ordenación, debiendo ejecutarse un proyecto único para toda la propiedad.
 - b) La alineación será la señalada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*.
 - c) No será obligatorio ejecutar chaflán en las esquinas.
 - d) No se establece número máximo de viviendas.

2. Para la manzana entre la carretera de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández:
 - a) La parcela mínima y parcela máxima para edificar coinciden con la manzana completa, debiendo ejecutarse un proyecto único para toda ella.
 - b) La alineación hacia la será la señalada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*, excepto en el lindero posterior, donde la parcela 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.
 - c) No será obligatorio ejecutar chaflán en las esquinas.
 - d) No se establece número máximo de viviendas.

Artículo 3.2.3 **Parámetros volumétricos**

1. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas -según se recoge también gráficamente en el plano de ordenación O.07 *Alturas en las parcelas calificadas como Residenciales*- de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:
 - a) 3 plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
 - b) 4 plantas: catorce (14) metros.
 - c) 5 plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
2. Para la parcela en la carretera de Tamaraceite, 49, se establecen las siguientes condiciones de altura:
 - a) No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.
 - b) La altura máxima permitida es de 4 plantas, medidas en el punto de encuentro con la parcela M4 colindante al este. La edificación no podrá escalonarse ni superar las 4 plantas en ningún punto.

3. Para la manzana entre la carretera de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández se establecen las siguientes condiciones de altura:
 - a) No se establecen limitaciones a la ocupación, excepto las derivadas de las condiciones de posición.
 - b) La edificabilidad será de 4 m²/m².
 - c) La altura de la edificación será de 3 a 5 plantas, y se establecerá por medio de un Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones:
 - La altura máxima de la edificación será de 4 plantas hacia la Carretera General y de 3 plantas hacia la calle Diego Betancor Hernández.
 - En las fachadas noreste y este, en colindancia con los bloques de gran altura, la edificación podrá alcanzar las 5 plantas, no pudiendo superar esta altura en ningún punto de la manzana. La quinta planta deberá retranquearse de la Carretera General y de la calle Diego Betancor Hernández un mínimo de 5 metros.

Artículo 3.2.4 **Parámetros de uso**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Colectiva.
2. Uso vinculado:
 - a) En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - b) En planta baja hacia la Carretera General de Tamaraceite y hacia Diego Betancor Hernández, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, será obligatorio establecer uno o varios de entre los siguientes usos:
 - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

- Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

3. Usos complementarios:

a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Sala de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja, Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I.

En sótanos, a excepción de Establecimientos de Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I, el resto de los usos permitidos deberán estar ligados a la misma actividad en planta baja.

En semisótanos, los usos permitidos bajo rasante podrán situarse sin estar ligados a la misma actividad de planta baja.

b) En planta baja hacia las vías y espacios peatonales y hacia los espacios libres de parcela, así como en plantas superiores a la baja e inferiores a la de vivienda hacia todas las vías:

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, y Salas de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.

- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.

c) En plantas de vivienda:

- Taller, en su categoría de doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho doméstico.

4. Usos alternativos:

- a) Espacio Libre.
- b) Residencia Comunitaria.
- c) Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- d) Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- e) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- f) Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto Educativo y Religioso.
- g) Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

5. Usos autorizables:

- a) Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
- b) Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo II.
- c) Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso.
- d) Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (200) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.
- e) Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de 250 m².

Capítulo 3.3 **NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS**

Corresponde a las parcelas cuyas edificaciones están protegidas e incluidas en el Catálogo municipal de Protección Arquitectónica.

Artículo 3.3.1 **Normas generales**

1. Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas como Edificaciones Residenciales Catalogadas en el plano de ordenación O.06 *Norma para parcelas residenciales* y están incluidas en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico Municipal en las fichas ARQ-347, ARQ-352, ARQ-353, ARQ-354 y ARQ-356.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de 2012.
3. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor. En todo lo no establecido en el presente capítulo deberá cumplirse lo establecido por el por el Catálogo de Protección en el que se encuentran recogidas las edificaciones y por lo establecido para éstas en el Plan General en vigor.

Artículo 3.3.2 **Parámetros tipológicos**

1. Las alineaciones serán las existentes en la actualidad.
2. 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.

Artículo 3.3.3 **Parámetros volumétricos**

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad de las parcelas serán las establecidas por el Catálogo Municipal de Patrimonio Arquitectónico en su norma y/o en cada ficha particular, complementadas por las determinaciones del Plan General de Ordenación en vigor en relación a las edificaciones catalogadas.

Artículo 3.3.4 **Parámetros de uso**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
 - a) En planta baja:
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, este último ligado al uso comercial.
 - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
 - Administración Pública.
 - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
 - b) En planta alta:
 - Taller, en su categoría de doméstico.
 - Oficinas, en la subcategoría de Despacho doméstico.
4. Usos alternativos:
 - a) Servicios comunitarios, en sus categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
 - b) Administración pública.
 - c) Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

- d) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - e) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - f) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.
5. Usos autorizables: Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.
6. En todo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:
- a) Los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar los valores por los que la edificación está protegida.
 - b) Se podrá 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.
 - c) 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.

ORDENANZA ESTÉTICA



TÍTULO ÚNICO

Capítulo 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.1.1 Objeto

1. El objetivo de las presentes Ordenanzas es 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.

Artículo 1.1.2 Aplicación

1. Los edificios catalogados se regirán por lo dispuesto para ellos en el Catálogo municipal de Protección Arquitectónica y en el PGO-2012. En todo caso, 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.
2. En edificios no catalogados, así como en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos (en ausencia de indicaciones del propio Catálogo y del PGO-2012), deberán tenerse en cuenta los criterios de composición y relación de materiales establecidos en las presentes ordenanzas.
3. Cualquier actuación en un espacio público también deberá ceñirse a lo indicado en este documento.
4. En las cuestiones estéticas y compositivas que no se contemplen en el presente documento se atenderá a lo dispuesto de forma general en las Normas del PGO-2012 y en las Ordenanzas aprobadas por el ayuntamiento que le pudiesen ser aplicables subsidiariamente.

Capítulo 1.2 **PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL**

Artículo 1.2.1 **Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación**

1. Tanto en edificaciones existentes como en nueva edificación, son las que se realizan en la envolvente exterior de la edificación y tienen por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno.
2. A los efectos de esta ordenanza se consideran paramentos exteriores de la edificación:
 - a) La cubierta
 - b) Las medianeras
 - c) Las fachadas

Artículo 1.2.2 **Actuaciones en la cubierta**

1. Se considera cubierta el plano principal que constituye el cierre superior del edificio.
2. Las cubiertas serán planas y transitables.
3. Se prohíben elementos volumétricos salientes o añadidos sobre cubierta, a excepción de las siguientes construcciones:
 - a) Los antepechos de protección. En fachadas no protegidas no podrán rebasar una altura máxima de 1,20 metros, con una tolerancia hasta 1,50 metros, para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
 - b) La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán situarse a una distancia inferior a 3 metros de la línea de fachada. No obstante, los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, así como las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana o aquella que resulte de aplicación, podrán instalarse a una distancia inferior a 3 metros de la línea de fachada, si las condiciones del edificio lo requieren. En ambos casos, habrá de aminorarse el posible impacto visual mediante la utilización de elementos diáfanos y

ligeros, conforme a lo dispuesto en la *Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes*.

No podrá sobrepasarse la altura de 3,50 metros sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio en excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

- c) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos. Se permitirá con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la normativa sectorial y la ordenanza municipal vigente.
- d) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.

En todo caso prevalecerán las condiciones técnicas que aseguren la cobertura y calidad del funcionamiento de las redes de radio y telecomunicaciones sobre las disposiciones incluidas en esta Ordenanza Estética, incluso con imposición de las servidumbres necesarias si fuera procedente para garantizar su operatividad.

- e) En las edificaciones con Norma Zonal BH se permitirán los cuartos de lavar en la cubierta, con una altura libre máxima de 2,20 metros, y ocultos a las vistas desde los espacios públicos inmediatos (al fondo de la edificación o adosado a la caja de escaleras), y con un retranqueo mínimo de fachada de 3 metros.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones. El conjunto tendrá un tratamiento arquitectónico adecuado que se integre en el volumen del edificio, considerando los materiales y composición del resto de la fachada, con la cual habrá de constituir un todo armónico.

- 4. Las cubiertas se tratarán como una fachada más, debiendo presentar un acabado 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.

Artículo 1.2.3 Actuaciones en las medianeras

1. Se consideran medianeras los planos ciegos de la edificación levantados en el límite de la parcela colindante.
2. Los paramentos de paredes medianeras que queden vistos tendrán el mismo acabado y color que las fachadas. Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, con los siguientes criterios:
 - a) Cuando la medianera vista sea propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
 - b) Cuando la medianera vista sea la vecina, se le dará, por el promotor de la finca en obras de nueva edificación (incluso si estas se realizan en edificios catalogados), un tratamiento adecuado a la parte que haya quedado al descubierto.

Artículo 1.2.4 Actuaciones en las fachadas

1. Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.
2. Tanto en edificios existentes como en nueva edificación, cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno.
3. Para cualquier tipo de actuaciones en fachadas serán de obligado cumplimiento las determinaciones incluidas en los artículos sucesivos, que hacen referencia a los siguientes aspectos:
 - a) Cromatismo
 - b) Composición de la fachada
 - c) Materiales
 - d) Elementos antepuestos
 - e) Elementos sobrepuestos
4. Cualquier decisión relativa a los conceptos a que se refiere el número anterior deberá quedar adecuadamente justificada en la memoria del proyecto a través de los documentos escritos y gráficos apropiados para ser valorados por los técnicos competentes.

Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo

1. En las edificaciones con Norma Zonal BH deberá utilizarse un único color para el fondo del paño de las fachadas, jugando con diferentes tonalidades para resaltar la presencia de elementos singulares de la composición, si los hubiera.

En las edificaciones catalogadas y en las edificaciones con Norma Zonal M se podrá utilizar más de un color en los paños de fondo de las fachadas, siempre y cuando estos colores combinen adecuadamente y contribuyan a integrar la edificación en el entorno. Igualmente se podrá jugar con diferentes tonalidades para resaltar la presencia de elementos singulares de la composición.

2. La elección los colores principales y la asignación de los distintos tonos en los elementos singulares (paños, molduras, dinteles, etc.) y su contraste de claroscuro se justificará en el proyecto.

En esta elección de colores, deberá tenerse en cuenta el entorno, de manera que la composición del conjunto resulte armónica y se adapte a la imagen propia de centro histórico tradicional. Deberá presentarse una infografía a color de la fachada, donde se visualicen también los edificios colindantes.

3. Para la elección de los colores podrán utilizarse todas las paletas cromáticas, teniendo preferencia, para las edificaciones calificadas como BH y las catalogadas, 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.

Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada

1. Consideraciones generales:

- a) En edificios catalogados, cualquier intervención en la composición de las fachadas protegidas deberá atender a los parámetros dispuestos a este respecto por el Catálogo Municipal del Patrimonio Arquitectónico.

En aquellos casos donde se permitan las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados, dichas obras deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección, pero en un lenguaje contemporáneo que no reproduzca miméticamente el estilo, elementos

y proporciones anteriores. Es decir, la ampliación debe ser respetuosa con el edificio original, pero debe ser reconocible como adición realizada en el tiempo presente.

- b) En los inmuebles no catalogados de nueva construcción, la composición de las fachadas se realizará procurando conseguir una adecuada integración en el entorno. Las fachadas se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria.

En edificios de 3 o más plantas de altura, se permitirá en planta baja el uso de materiales diferentes al resto de la fachada, sin que se pierda en ningún caso el aspecto unitario del conjunto.

- c) En edificios no catalogados existentes, las actuaciones en fachada deberán contemplar una nueva solución que se adapte al entorno y que contribuya a reforzar el aspecto unitario de la fachada.

2. Los huecos en fachada serán rectangulares, siendo su altura igual o superior a una vez y media la anchura, excepto en las puertas de garaje, que, de permitirse, se situarán en un lateral, a una distancia mínima de 0,70 metros del lindero más próximo, con la puerta posicionada en el espesor del muro de fachada, con un ancho máximo de 2,70 metros, y procurando su integración compositiva y de materiales en la fachada.

Los huecos en planta baja deberán respetar la composición general del edificio y su relación con los huecos superiores.

3. La instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad) en fachada deberá realizarse procurando integrarse de forma lo más armónica posible con la composición de las mismas y los valores históricos del entorno. Cualquier intervención que se realice en la fachada de un edificio catalogado por sus valores histórico-artísticos deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra que fuera necesaria a su tendido subterráneo. Así mismo, se contemplará el soterramiento de dichas instalaciones en los casos en los que éstas puedan afectar a la seguridad pública.
4. Los solares o terrenos sin edificar se vallarán con pared ciega, de altura fija de 2,50 metros, enfoscada lisa en su paramento exterior y pintada según la gama de colores permitidos en la zona, conforme al artículo 1.2.5. Se dejará un hueco de paso, protegido con una puerta integrada en el resto de la composición, para la limpieza periódica del solar.
5. Con relación a los volados, se atenderá a lo dispuesto en el apartado 1.2.8 de esta Ordenanza Estética.

Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada

1. En los edificios catalogados, cualquier intervención en relación a los materiales de las fachadas protegidas deberá atender a los parámetros dispuestos a este respecto por el Catálogo municipal de Patrimonio Arquitectónico.
2. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, reduciendo al mínimo la mezcla de tipos y texturas.
3. Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado, aunque quedan prohibidas las pinturas plásticas o acrílicas. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso en los colores antes señalados.
4. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada:
 - a) Los revestimientos de fibrocemento y chapa metálica.
 - b) Los muros cortina y sistemas análogos, como solución única para toda la fachada.
 - c) Los revestimientos con material cerámico en más de un 25 % de la superficie de fachada.

Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos

1. Se entiende por 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.
2. Se entiende por elementos sobrepuestos a la fachada 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, escaparates, vitrinas, elementos técnicos de las instalaciones en fachadas y publicidad.
3. En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados.
4. En el resto de edificaciones, como norma general, no se permiten cuerpos volados cerrados ni miradores en ningún caso, permitiéndose, exclusivamente en las vías con un ancho igual o superior a 5 metros, los balcones abiertos, 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.

En estos casos, 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 el vuelo no excederá de 0,70 metros sobre el plano de la fachada.

Se permite abrir terrazas y/o balcones en las fachadas traseras de la manzana con norma Zonal M situada entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, hacia los espacios libres privados en colindancia con el límite del ámbito, siempre que se respete el retranqueo mínimo de 3 metros entre cualquier elemento edificado y el límite de la parcela.

5. Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos formarán parte del diseño global de la fachada.
6. Será obligatorio el remate de la fachada con antepecho plano, con preferencia de paño ciego. Quedan prohibidos los remates en ménsula y los acabados en teja.
7. Se permiten cornisas de remate, salientes hasta 0,40 metros como máximo sobre el plano de fachada. Ésta se situará a la cota del forjado de la cubierta (línea de cornisa).
8. Se permiten otros elementos decorativos como molduras y recercos de huecos, siempre que sean sencillos, con profusión moderada y estén dispuestos en coherencia con los materiales utilizados en la fachada y en combinación con los colores usados.
9. Las soluciones de escaparates y vitrinas se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos. Se prohíbe el avance con respecto al plano de fachada. El retranqueo con respecto a dicho plano será como mínimo de 0,15 metros y como máximo de 0,40 metros.
10. La altura mínima de los toldos sobre la rasante de la acera será de 2,50 metros y su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de restar 0,30 metros al ancho de acera, siendo el vuelo máximo de 1,50 metros.
11. Queda prohibida la instalación en fachada de elementos técnicos (aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores y cualquier otro similar), excepto antenas y células de pequeñas dimensiones siempre que queden adecuadamente integradas en el diseño. En caso de ser imprescindible la salida del aire acondicionado, quedará debidamente justificado en la memoria del proyecto, y se dispondrá dentro de un hueco y adaptado al módulo de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de la carpintería donde se inserta.

12. La regulación de la actividad publicitaria en el ámbito de este Plan Especial se regula por lo dispuesto en la *Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior* aprobada por el Ayuntamiento en 2014.

Sin perjuicio de la observancia de esa regulación, la publicidad exterior, en cualquiera de sus formatos, se limitará en número y protagonismo con el fin de reducir el impacto visual que pudiera generar. Se procurará que exista un diseño unitario, de tamaño razonable, con acabados cuidadosos, no reflectantes y materiales armónicos con el entorno.

13. En todas las edificaciones catalogadas y en aquellas con valor histórico como elementos populares de referencia en la memoria colectiva, se procurará incluir carteles identificativos que contengan referencias históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés.

Capítulo 1.3 **PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS**

Artículo 1.3.1 **Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos**

1. Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos que estén catalogadas se regularán por lo establecido en los artículos anteriores para las parcelas catalogadas residenciales.
2. Las edificaciones no catalogadas tomarán como referencia los parámetros establecidos por esta ordenanza para las edificaciones de uso residencial, pero se permitirá una mayor flexibilidad tanto en el diseño como en los materiales, acorde con la singularidad de cada edificación en cuanto a dimensión y uso.

En todo caso, en la Memoria del Proyecto, deberá entregarse una descripción detallada de la solución estética escogida y la justificación de su integración en el entorno.

3. En todas las edificaciones destinadas a Dotación y Equipamiento con valor histórico como elementos populares de referencia en la memoria colectiva, se procurará incluir carteles identificativos que contengan referencias históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés.

Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos

1. Cualquier actuación en un espacio público deberá armonizar el reconocimiento de los requisitos sociales y funcionales del uso que se le vaya a dar.
2. Para el diseño de cualquier espacio público deberán tenerse en cuenta los principios del urbanismo inclusivo y los objetivos derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación.
3. En todos los espacios públicos con valor histórico como elementos populares de referencia en la memoria colectiva, se procurará incluir carteles identificativos que contengan referencias históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés.
4. Se establecen los siguientes criterios generales para la ejecución de los espacios públicos:
 - a) Espacios Libres:
 - Los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas), estarán diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno.
 - Los elementos de mobiliario urbano (incluidas papeleras y farolas) se diseñarán acordes a las características del barrio, con un trazado sencillo y funcional, y materiales adecuados a su uso, de calidad y resistentes a la corrosión. Sus dimensiones y acabados serán tales que no interfieran con las cuencas visuales, ni vayan en detrimento del valor paisajístico del conjunto.
 - La revegetación y ajardinamiento de los espacios públicos, especialmente de los Espacios Libres, deberá realizarse con especies propias del piso climático adscrito al ámbito, procurando el óptimo equilibrio entre especies arbóreas creadoras de ambientes específicos y arbustos de suculentas y especies adaptadas a la aridez y el bajo mantenimiento.
 - b) Viario público:
 - Calzadas:
 - Los materiales y demás características técnicas del firme y de la capa de rodadura de las calzadas deberán responder a las necesidades de uso y tránsito previstas para cada tipo de vía.
 - En las vías rodadas la pavimentación será preferentemente de aglomerado asfáltico o material de similares características. No obstante, en calles con

pendiente elevada u otros supuestos debidamente justificados en el proyecto de ejecución se permite el acabado en hormigón.

- En las vías peatonales, rodonaes o vías de plataforma única, los pavimentos deberán acordes con el carácter tradicional del ámbito evitando los alquitranados y primando el uso de adoquines de hormigón o piedra, con garantía de durabilidad y resistencia, así como de adherencia y de planeidad a lo largo del tiempo. Las diferentes circulaciones se diferenciarán con cambios de textura y/o color, y elementos urbanos específicos tipo bolardos.
- Aceras:
 - El dimensionado de aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., deberá ajustarse a las determinaciones de los proyectos de urbanización en función al tipo de vía. En cualquier caso, en todos los viales rodados deberá existir al menos una acera con sección mínima de 1,20 m, en los márgenes de la vía donde se sitúa la edificación.
 - El pavimento de las aceras deberá ser antideslizante, siendo preferente el uso de baldosas hidráulicas, de hormigón o cerámicas y quedando expresamente prohibido las losas continuas de hormigón, excepto en los casos en que se justifique expresamente que esta solución es la más adecuada. En dichos casos, habrá que garantizar un espesor y resistencia de la losa que garantice su durabilidad, y un acabado estético que contribuya a resaltar los valores estéticos del Casco Histórico y se integre adecuadamente en el entorno. Los bordillos serán preferentemente de hormigón o piedra.
- Espacios residuales:
 - Se aprovecharán todos 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.

c) Mobiliario urbano:

- Los elementos de mobiliario urbano se diseñarán acordes a las características del barrio, con un diseño sencillo, de calidad y resistente a la corrosión. Se colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de peatones, incluyendo aquellos con movilidad reducida, y permitan la máxima comodidad para todos los usuarios.
- Las señales de tráfico, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se sitúe en un itinerario o espacio de acceso peatonal deberán ser

diseñados y colocados de manera que queden integrados en el entorno y no obstaculicen la circulación de peatones, incluyendo aquellos con movilidad reducida.

- Los elementos salientes que se emplacen en los planos de fachada de edificios no podrán interferir en el itinerario o espacio peatonal, evitando ser un obstáculo para la libre circulación de peatones en todas las condiciones.

d) Iluminación urbana y tendido eléctrico:

- La iluminación urbana deberá responder a las características ambientales propias de un recinto urbano tradicional. No se pretenderá conseguir un nivel excesivamente alto de luz, sino más bien, disponer de una distribución no homogénea que remarque las características ambientales.
- El alumbrado público se realizará mediante energías renovables, con lámparas de mínimo consumo. Para su homogéneo cumplimiento, se realizará un diseño unitario para todo el ámbito.
- En la iluminación particular de monumentos aislados se deberá evitar un excesivo nivel de potencia luminosa, que vaya en contradicción con la esencia arquitectónica intrínseca de los edificios, distorsionando los ángulos de incidencia de la luz natural y convirtiendo, en definitiva, a la propia arquitectura en una escenografía falsa. Estas luminarias deberán colocarse de tal manera que se integren en la composición del edificio, sin perjudicar ni distorsionar la percepción de la fachada, evitando la canalización por la misma.
- En todas las intervenciones de reestructuración urbanística que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial se estudiará la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes, con la finalidad de evitar, en la medida de lo posible, la colisión de especies de avifauna y de mejorar la calidad visual del entorno.

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en concertación con las restantes Administraciones Públicas y con las compañías de servicios de telefonía, electricidad o telecomunicaciones, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios, con el fin de ir sustituyendo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes, con independencia de que se lleven o no intervenciones de reestructuración urbanística.

En tanto no se ejecuten las obras necesarias para la colocación subterránea de las redes, éstas deberán quedar debidamente ocultas en las fachadas sin distorsionar su composición, pudiendo usar para ello la cornisa de remate.

ANEXO. FICHAS DE LA UA-TM-1 Y DE LA AD-TM-1



UA-TM-1 UNIDAD DE ACTUACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE 1

Hoja 1 de 2

Clase y categoría de suelo	Urbano No Consolidado
Superficie del ámbito	6.005 m ²
Sistema de ejecución	Público (Expropiación)

Delimitación y estado actual



Objetivos

La Unidad de Actuación UA-TM-1 se plantea con la finalidad de dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte del barrio de Tamaraceite, que necesita una regeneración total, dado el deterioro que sufre. Para ello, es necesario generar una ordenación que facilite la conexión entre las dos faldas -norte y sur- de la Montaña 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, por medio de la introducción de un área dotacional y de Espacio Libre con un eje viario estructurante de borde, que se complementarán con nueva oferta residencial que termine de dar forma al proyecto.

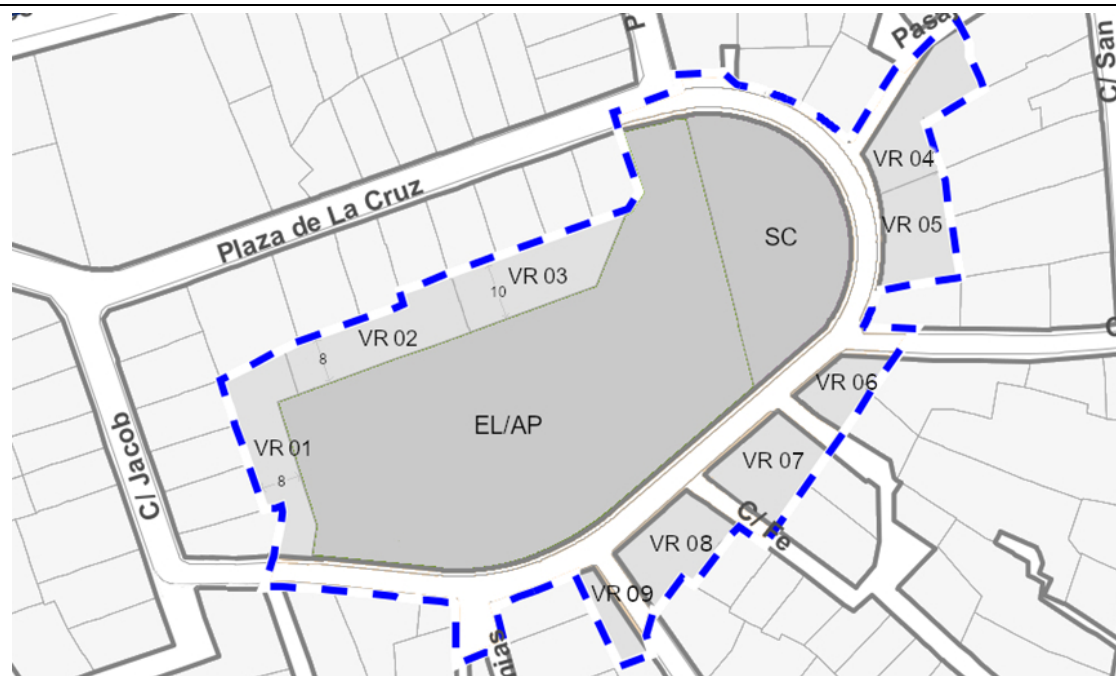
Ordenación propuesta y normativa

La actuación se resuelve por medio de un gran Espacio Libre central con aparcamientos bajo rasante que se complementa 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. Estas viviendas contribuirán a regularizar las manzanas existentes y a formalizar la estructura urbana con una composición y tipología adecuadamente integradas en el Centro Histórico de Tamaraceite.

Todas las parcelas residenciales se regulan por la *Norma BH* de este Plan Especial, con una altura máxima de 2 plantas. Las parcelas VR01, VR 02 y VR 03 tendrán la sección que se indica en el esquema gráfico.

El Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP 01) y el Servicio Comunitario (SC 01) se regulan por lo establecido para estas parcelas en las *Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos* de este Plan Especial.

Propuesta gráfica



Ficha técnica de la ordenación

Superficie del ámbito: 6.005 m².

Superficie por uso:

- Residencial: 250 m² (VR 01) + 250 m² (VR 02) + 250 m² (VR 03) + 215 m² (VR 04) + 178 m² (VR 05) + 97 m² (VR 06) + 184 m² (VR07) + 180 m² (VR08) + 66 m² (VR 09) = 1.670 m².
- Dotacional: 2.523 m² (EL/AP 01) + 666 m² (SC 01) = 3.189 m².
- Viario: 1.146 m².

Edificabilidad del ámbito:

- Edificabilidad residencial (VR): 1.670 x 2 = 3.340 m²
- Edificabilidad dotacional (SC): 666 x 2 = 1.332 m²
- Edificabilidad total: 4.672 m²

Coefficiente de edificabilidad total: 0,78 m²/m²

Aprovechamiento del ámbito:

- Aprovechamiento global: 3.340 UA
- Aprovechamiento medio: 0,56 UA/m²

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/30m² de edificación residencial).
- Edificabilidad bruta total máxima de 1,2 m²/m²: se cumple con 0,78 m²/m².
- Reserva mínima de 40 m² de suelo/100 m² de edificación para EL, DOT y EQ en conjunto (1869 m²): se cumple con 3.189 m².
- Reserva mínima de 20 m² de suelo/100 m² de edificación para EL (934 m²): se cumple con 2.523 m².
- 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 m² / 25 m² por plaza = 202 plazas, cifra muy por encima de las plazas correspondientes a las 31 viviendas previstas en la UA).

AD-TM-1 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE 1

Hoja 1 de 2

Clase y categoría de suelo	Urbano Consolidado
Superficie del ámbito	3.500 m ²
Sistema de ejecución	Privado

Delimitación y estado actual



Objetivos

La Actuación de Dotación AD-TM-1 se plantea con una doble finalidad: por un lado, la reordenación de la manzana residencial ubicada al este de la calle Diego Betancor Hernández, en el cruce con la Carretera General de Tamaraceite, en una ubicación estratégica donde se produce el encuentro 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 única zona que aún está ocupada por edificaciones en el contacto con la carretera GC-308, de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur.

Ordenación propuesta y normativa

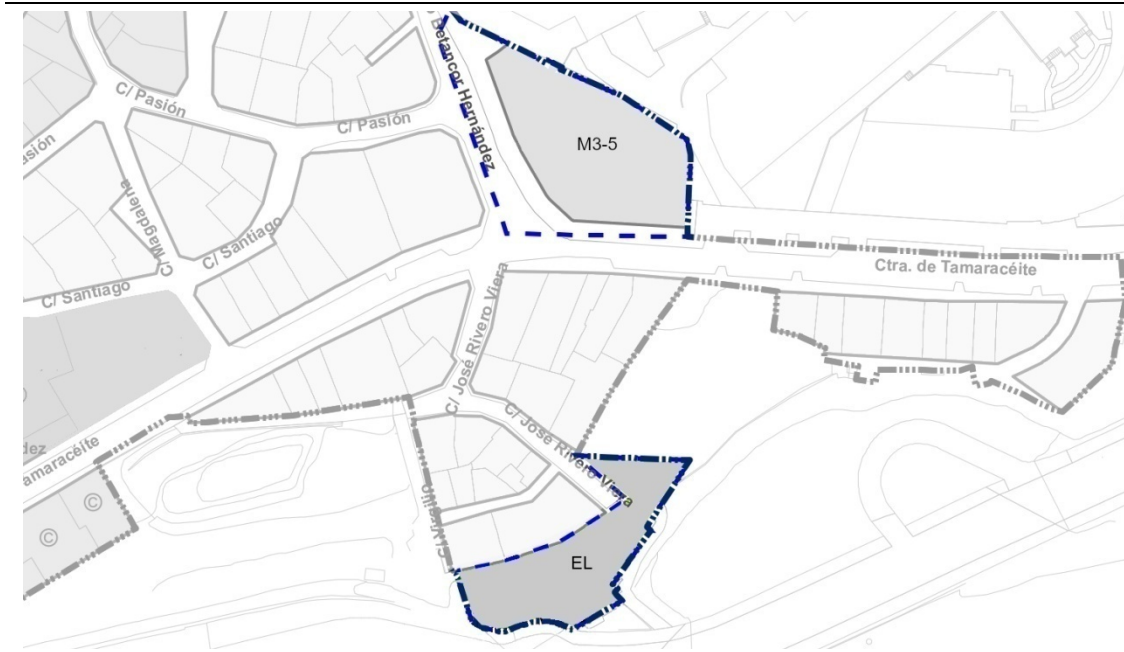
Se propone, para la manzana entre la Carretera General y Diego Betancor Hernández, la eliminación de la estructura parcelaria actual, en parcelas de pequeñas dimensiones y formas muy irregulares que dificultan la ejecución de la edificación, por un proyecto unitario para toda la manzana, con una volumetría 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 m²/m² 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.



Propuesta gráfica



Ficha técnica de la ordenación

Superficie del ámbito: 3.500 m²

Superficie por uso:

- Residencial: 1.463 m² (M3-5)
- Dotacional: 1.091 m² (EL 05)
- Viario: 946 m²

Edificabilidad del ámbito:

- Edificabilidad residencial (M3-5): 1.463 x 4 = 5.852 m²
- Edificabilidad lucrativa: 1.463 x 4 = 5.852 m²
- Edificabilidad dotacional (EL 05): 0 m²
- Edificabilidad total: 5.852 m²

Coefficiente de edificabilidad total: 1,67 m²/m²

Aprovechamiento del ámbito:

- Aprovechamiento global: 5.852 UA
- Aprovechamiento medio: 1,67 UA/m²

Incremento de aprovechamiento y cesión obligatoria

- El Plan General de 2012 permitía para la parcela: 3 plantas hacia Diego Betancor Hernández (aproximadamente en el 50% de la superficie) y 4 plantas hacia la Carretera de Tamaraceite (en el otro 50%), con un retranqueo de 3 metros a la parcela colindante. Es decir: $652,2 \times 3 + 652,2 \times 4 = 4.565,4 \text{ m}^2 = 4.565 \text{ UA}$

Como el Plan Especial permite un aprovechamiento de 5.852 m², el incremento de aprovechamiento es de 1.287 UA.

- A cambio de este incremento, deberá ejecutarse el Espacio Libre EL 05 y cederse en su totalidad a la Administración.

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta (Coordinación)

Elvira Monzón García
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

