



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



NOVIEMBRE 2020

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA | Documento Borrador

---

# EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

## Documento Borrador

---

### **Coordinación municipal:**

María Luisa Dunjó Fernández  
*Arquitecta*

### **Coordinación Geursa:**

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

### **Equipo redactor:**

Manuel Cerpa Marrero  
*Arquitecto*

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

### **Soporte técnico y Equipo de apoyo:**

María del Pino Jansson Mayor  
*Edición cartográfica. SIG*

María Zoraida López León  
*Administrativa*

Argelia Esther Martín Martín  
*Ingeniera informática*



---

# EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

## Documento Borrador. Índice

---

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO .....</b>	<b>2</b>
<b>3. OBJETIVOS PRINCIPALES .....</b>	<b>4</b>
<b>4. MARCO LEGAL .....</b>	<b>14</b>
<b>5. DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS Y SOLUCIONES PROPUESTAS .....</b>	<b>16</b>
5.1. OBJETIVOS ORIENTADOS A LA RECUALIFICACIÓN DE LA ARQUITECTURA ...	16
5.2. MEJORA Y FINALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	20
5.3. AMPLIACIÓN DE LA OFERTA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS .....	22
5.4. POTENCIACIÓN DE LA IDENTIDAD SOCIAL DEL BARRIO.....	24
5.5. MEJORA DE LA PERCEPCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE DESDE EL EXTERIOR.....	25
<b>6. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE INTERVENCIÓN...26</b>	
6.1. ALTERNATIVA 0. ESCENARIO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	27
6.2 ALTERNATIVA 1. ESTADO ACTUAL Y SU CONSOLIDACIÓN .....	31
6.3 ALTERNATIVA 2. RECUPERACIÓN DE VACÍOS URBANOS Y NUEVAS CONEXIONES VIARIAS.....	32
6.4 ALTERNATIVA 3. VARIANTE DE LA ALTERNATIVA 2 CON MENOR GRADO DE INTERVENCIÓN. VACÍOS URBANOS ESTRATÉGICOS .....	35
<b>7. ANEXO DE PLANOS .....</b>	<b>39</b>



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento Borrador se redacta a partir de las conclusiones extraídas de las fases ya redactadas, y forma parte del documento como una tercera fase, precedida de las dos anteriores: una primera fase de Información histórico-social y urbanística, y una segunda fase de Diagnóstico urbanístico.

Las conclusiones del Diagnóstico urbanístico son los puntos de partida para encauzar nuevas propuestas de ordenación y las distintas alternativas de cara a las posibles intervenciones urbanísticas en el área.

El vigente planeamiento del área proviene del primer Plan Especial de Reforma Interior, redactado por la Oficina Técnica Municipal y aprobado definitivamente en abril de 1993, publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. 71, de 2 de junio de 1993, con arreglo a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1989 (en adelante PGO-1989). Se trata de una normativa urbanística con casi 30 años de vigencia, en un contexto urbano y con un modelo de ciudad distinto al actual en 2020, en el que los parámetros de uso y construcción, las estrategias espaciales, el conjunto poblacional, las necesidades socioeconómicas y de servicios, así como las oportunidades para su desarrollo futuro requieren de una actualización de ese esquema de regulación jurídica, previsión de actuaciones y de gestión urbana. Fruto de ello es que ya el PGO-2012, introdujo varios ajustes de aplicación; entre otros, una modificación de límites, adscripción de usos, ajustes de la Ordenanza BH y creación de unidad da actuación UA-TM2.

Si bien a lo largo de estas décadas se han realizado algunas de las actuaciones propuestas, mejorando en cierta medida las condiciones de vida de los vecinos de este emblemático barrio, muchos de los objetivos que se fijaron en aquel momento siguen sin haberse cumplido en la actualidad, de manera que el Casco Histórico continúa arrastrando un gran número de problemas no resueltos. Por este motivo, se ha considerado la necesidad de abordar un nuevo documento de redacción de un Plan Especial de protección para el ámbito del Casco Histórico de Tamaraceite.

Entre los documentos que deben incluirse en este Plan Especial, según se establece en el artículo 148 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, se encuentra la Evaluación Ambiental Estratégica. Teniendo en cuenta que el nuevo Plan Especial cumple con las determinaciones ambientales del Plan General en vigor -como se expondrá en el correspondiente apartado de la Evaluación Ambiental-, y según lo dispuesto en el apartado 1 del



artículo mencionado, deberá además someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Así mismo, el *Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre*, en su Anexo denominado *Contenido, Criterios y Metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica*, señala en su Capítulo II, relativo a la *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*, que el Documento Ambiental Estratégico “debe acompañarse del Borrador que se pretenda evaluar”.

En la sección Tercera del Capítulo I de este mismo Anexo se determina que *“El Borrador es un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas del borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas”*.

El presente documento constituye el requerido Borrador que se acompaña en la fase de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, como documento base y origen de la posterior ordenación, y derivado de este trámite de evaluación ambiental. En él se esbozarán las líneas generales del modelo de desarrollo propuesto para el ámbito del casco histórico de Tamaraceite, se expondrán los objetivos definidos para la ordenación del ámbito y se desarrollarán diferentes alternativas que procuren resolver los distintos problemas y carencias detectados en el ámbito, e impulsar su desarrollo, todo ello según las directrices fijadas en la Ley 4/2017 y en el citado Reglamento de Planeamiento.

## 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito del casco Histórico de Tamaraceite agrupa las poblaciones asentadas entre la Carretera General de Tamaraceite y las vertientes que conforman el cono volcánico de la Montañeta, cuyo vértice se conoce como Plaza de La Cruz. Esta característica define su estructura, basada en una red en anillo siguiendo las curvas topográficas, a una misma cota, y la generación de vías radiales que, de secciones irregulares, conectan el vértice con las principales vías; Paseo de Los Mártires y la Ctra. General de Tamaraceite.



Se trata de un área muy diferenciada del resto de la ciudad, tanto por su peculiar situación, como por su fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica, que motiva su condición de barrio tradicional de características singulares en el extrarradio de la ciudad.

La presencia de este Casco Histórico se intuye en el discurrir de la Ctra. Gral. a Tamaraceite, al producirse un evidente cambio en la morfología y tipología edificatoria respecto al entorno próximo de nuevas urbanizaciones, de mayor altura y con una trama regular y ortogonal, claramente distribuida en ejes principales y secundarios. Su delimitación es más evidente desde una vista aérea, donde se detecta que el Casco Histórico ha quedado aislado en medio de un entorno de nuevas urbanizaciones que, de alguna forma, le han dado la espalda, habiendo desaparecido los terrenos que en otra época fueron el sustento de la economía local, y distorsionan la función de lo que fuese el centro tradicional del núcleo, o lo que hoy se identifica como "Casco Histórico".

Siendo una de las características de este centro histórico la pérdida de identidad, que se ha visto acelerada con el crecimiento urbanístico próximo y, aún más, tras la profunda y reciente transformación de Tamaraceite Sur.



Figura 1. Ámbito del API-08. (Fuente: PGO-2012) *Delimitación del ámbito del casco Histórico de Tamaraceite*



La delimitación del ámbito se define bajo los límites siguientes: al Norte, por el Paseo de Los Mártires; al este, con la continuidad del Paseo de Los Mártires y la calle Diego Betancor Hernández; al Sur, por las traseras de las edificaciones de la Carretera General de Tamaraceite y su límite con el Plan parcial UZR-04 Tamaraceite-Sur; y, al Oeste, con Calle Dr. Machín Díaz, que cierra el anillo completo entre el Paseo de Los Mártires y la Carretera General.

Esta delimitación abarca un área de 14,06 Ha, y soporta una población total de 2.289 personas según el último Censo de población y viviendas de 2011, distribuidas en 763 viviendas. Supone una densidad de población muy baja respecto al resto de distritos del municipio.

El casco histórico soporta el 16% del peso de la población del barrio de Tamaraceite, y con respecto al distrito aglutina el 5% de población total, con un índice de vejez mayor que el de infancia, siendo destacable que la suma de ambos alcanza casi el 40%.

### **3. OBJETIVOS PRINCIPALES**

De los datos derivados del documento de Diagnóstico se concluye la urgente necesidad que tiene el casco Histórico de Tamaraceite de mejorar su estructura urbana, tanto edificatoria como de movilidad con el objeto de conseguir optimizar la calidad de vida de sus habitantes actuales y futuros. A lo largo de dicho documento se procuró ahondar tanto en los problemas que aún quedan por resolver en el barrio como en las potencialidades que sus singulares características ofrecen con perspectivas al desarrollo, enfocando ambos aspectos desde los puntos de vista socio-demográfico, urbanístico y ambiental. De la consideración de dichos problemas y potencialidades detectados se pueden extraer los objetivos que deben marcarse de forma general para el desarrollo de una adecuada ordenación del ámbito, por lo que, antes de entrar a definir los objetivos de planificación, conviene hacer un breve recordatorio de las conclusiones más significativas que se han extraído del Diagnóstico.

Esta actualización pasa por una rehabilitación integral del barrio que mejore la calidad de vida, posibilitando una mejora de la movilidad, y diversificar la actividad interior, así como una mejora sustancial del paisaje urbano existente.

Como fase inicial de este proceso se ha desarrollado el diagnóstico participativo, cuyas principales conclusiones apuntan a la necesidad llevar a cabo intervenciones



coordinadas entre sí que versan principalmente sobre servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y transporte, que aporten funcionalidad al casco histórico y mejoren la calidad urbana de este espacio en condiciones similares a las que se han ido estableciendo en las áreas de crecimiento más reciente.

En la actualidad, además del alto grado de ocupación, el área presenta graves problemas de accesibilidad y movilidad en muchas zonas del interior, ocasionando que existan zonas deprimidas y edificaciones abandonadas por sus propietarios.

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

Los principales problemas detectados en el ámbito del “Casco Histórico de Tamaraceite” son los siguientes:

- Paisaje urbano deteriorado paisajísticamente debido a la aparición de volúmenes derivados de la autoconstrucción y el crecimiento urbano espontáneo, que generan medianeras, fachadas inacabadas o con materiales discordantes, y que ocasionan impactos visuales asociados a la falta de planificación.
- Es un área que se ha visto transformado sustancialmente por la impronta que ha supuesto, en su entorno más inmediato, la aparición de nuevas urbanizaciones con grandes repercusiones en la movilidad, con accesos saturados, quedando la Vía GC-3 Tamaraceite - Puerto, relegada como una vía secundaria con respecto al sistema viario insular.
- Pérdida de la actividad comercial y residencial de la carretera general, como vía generadora de las principales actividades del barrio.
- Pérdida de identidad como casco histórico tradicional, cuyo centro estaba conformado por la Carretera General, la iglesia de San Antonio Abad y la Plaza, y las edificaciones que le rodeaban.





- Deterioro importante del patrimonio arquitectónico cuyas edificaciones protegidas presentan problemas de conservación y mantenimiento, con casos de inmuebles deshabitados.
- Presenta una densidad relativamente baja, lo que unido a la evolución negativa de la población nos proporciona una idea del problema de despoblación y envejecimiento que se presenta para el barrio en un futuro próximo. Habrá que establecer objetivos y proponer elementos atractores, así como una ampliación y mejora de los servicios y la accesibilidad con el fin de activar su evolución demográfica.
- Trama urbana irregular, típica de casco antiguos, y posterior desarrollo espontáneo, con falta de continuidad en los anillos concéntricos, y tramos sin salida e inconexos, y vías transversales de excesiva pendiente. Existencia de barreras físicas al tránsito peatonal y los desplazamientos urbanos básicos a medida que nos acercamos a la zona de Plaza de La Cruz.
- Mala calidad de la edificación, estado de conservación regular, con gran número de parcelas en ruinas, solares vacíos e infraviviendas. Destaca como vacío urbano importante las parcelas que ocupan el cono volcánico, circundantes a la Plaza de La Cruz, que se encuentran en estado de abandono, convirtiéndose en vertederos domésticos de escombros y de todo tipo de residuos.
- Las dotaciones y equipamientos se concentran en el perímetro exterior del ámbito, surgidos al amparo de las nuevas urbanizaciones limítrofes, mientras que el interior es casi exclusivamente residencial.
- Decadencia de la actividad principal de la Carretera General, como era la actividad comercial, provocando gran cantidad de locales de plantas bajas vacíos, e incluso edificios deshabitados.
- Carencia de espacios libres y lugares de estancia, en el interior del ámbito del casco histórico, limitándose a la plaza principal junto a la Iglesia, y la Plaza de La Cruz; el resto de los espacios libres y de ocio se hallan en el entorno exterior.
- Déficit de aparcamientos en los interiores del área, en especial en las calles del interior donde sus anchos no los permiten.
- Actualmente son numerosas las vías que presentan problemas de barreras arquitectónicas, escaleras inacabadas, y pequeños tramos sin urbanizar.



Las principales potencialidades observadas son las que se resumen a continuación:

- Actuar en la Carretera General y volverla a recuperar como eje articulador de las actividades principales del casco histórico, y referente del patrimonio arquitectónico con sus edificios más emblemáticos representativos de la arquitectura de principios del siglo pasado.
- Mejorar la imagen urbana del barrio, con una ordenanza edificatoria que exija un tratamiento de medianeras y testeros, como si se tratara de fachadas, en todos sus acabados, actuación muy necesaria en las traseras de las edificaciones de la carretera general.
- Su situación privilegiada, como área del extrarradio de la ciudad, que, a pesar de perder la identidad como núcleo tradicional, se ha visto beneficiado de las nuevas infraestructuras, y sus conexiones con el resto de la ciudad, así como por la gran cantidad de dotaciones y equipamientos las urbanizaciones que le rodean.
- Posibilidad de crear una zona comercial abierta en lo que es la carretera general, con mejora de la infraestructura urbanística de la misma, dotación de aparcamientos, paradas de guaguas, carriles bici, zonas de estancia, etc.
- Protección del patrimonio arquitectónico protegido, haciendo valer sus cualidades para revalorizar el entorno del centro urbano como elementos atractores.
- Conformación de una estructura de la trama urbana en anillos concéntricos, posibilitando la accesibilidad horizontal, en las zonas del interior, así como la mejora de los peatonales transversales en cuanto a la accesibilidad, aunque no guarden un trazado geométrico.
- En cuanto a espacios libres, la Plaza de La Cruz y su entorno con parcelas sin edificar, suponen un importante punto de descongestión del interior, como espacio libre, zona de reunión, con posibilidades de acoger múltiples actividades, como zona de estancias, paseos, senderismo, zona de mascotas, etc. Todo ello dotado a su vez de un edificio de servicio comunitario socio-cultural y zona de aparcamientos.
- Ejecutar el área dotacional previsto por el PGO-2012, en el entorno de la Iglesia.



- Dar un uso alternativo al residencial en aquellos vacíos urbanos situados estratégicamente, como solares o ruinas, estableciendo en ello dotaciones, espacios libres, y/o aparcamientos.
- Promoción turística del lugar, por lo que ha significado su ubicación como encrucijada de caminos en los accesos desde el centro y norte de la Isla.

En definitiva, el casco Histórico de Tamaraceite es un núcleo que aún padece la presencia de complejos problemas sociales, urbanísticos y ambientales que el planeamiento en vigor no ha conseguido resolver, pero esto lo convierte en un espacio de oportunidad en el que es posible el desarrollo y la evolución hacia un ámbito de especial atractivo para el residente y el visitante.

En conclusión, los objetivos principales de la ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite son:

En relación con la arquitectura:

- Recuperación de la imagen característica del Casco Histórico, en especial la zona de la Iglesia, la Plaza, la Carretera General y zonas más próxima del Paseo de Los Mártires. Todo ello, junto con una intervención integral del ámbito y no solo en la zona más tradicional.
- Establecimiento de medidas para la rehabilitación y regeneración arquitectónica y urbanística de los espacios y edificaciones en deterioro.
- La regeneración del tejido residencial en convivencia con otros usos que los complementen.
- Estudiar una normativa edificatoria para que, en las zonas con importantes desniveles, se regule la estructura parcelaria y la altura permitida de la edificación con el fin de evitar el impacto y deterioro de las condiciones paisajísticas.
- Estudio y valoración de los inmuebles con valores históricos para conservarlos y si fuera necesario reutilizarlos para usos y actividades de carácter público.
- Establecimiento de determinaciones normativas que permitan la integración de la arquitectura contemporánea con la morfología característica del ámbito.



#### En relación a la Urbanización:

- Mantener el trazado urbano actual tratando de cerrar los distintos anillos concéntricos, interrumpidos por la edificación en algunos tramos, en continuidad con los existentes potenciando la conexión entre espacios libres y equipamientos.
- Optimización de la estructura viaria. Mejora, renovación y/o ejecución de la urbanización e infraestructuras; vías, saneamiento, abastecimiento, electricidad y telefonías.
- Posibilidad de realizar nuevas actuaciones que permitan el acceso al centro del ámbito de los servicios de emergencia y de transportes alternativos. Entre otras, ejecutar la vía propuesta en el PGO de conexión entre el Paseo de Los Mártires y la Carretera General a la altura del antiguo cruce de San Lorenzo
- Peatonalización de calles y recuperación de espacios para plazas y espacios públicos; desarrollar una propuesta orientada a agilizar el tránsito por el barrio, estableciendo conexiones transversales y longitudinales directas.
- Reducir en lo posible las barreras arquitectónicas y los obstáculos existentes.
- Mejora del equipamiento urbano.
- Solución al problema de estacionamiento de vehículos. Localización de áreas de aparcamiento fuera de las vías.
- Reordenación y optimización de las rutas de transporte urbano.
- Introducción de carriles bici.

#### En relación a los Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos:

- Ejecución de las previsiones del PGO 2012, tanto en Plaza de la Cruz, como en el área dotacional del entorno de la Iglesia.
- Preferencia de reconversión de las parcelas vacías o en estado de ruina para usos alternativos al residencial, localizando estratégicamente espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Creación de un gran espacio libre y de ocio en el vacío urbano de la Plaza de la Cruz, complementado un servicio comunitario y aparcamientos.



- Adaptación de los espacios a las actividades más demandadas la población.

#### En relación a la población:

- Rescatar la identidad cultural que permita el arraigo de los habitantes con su barrio.
- Dinamización de la vida económica y social del Casco histórico. Fomentar la permanencia de los vecinos y residentes, impulsando el desarrollo de actividades socioeconómicas que impulsen el progreso del ámbito.
- Recuperación de espacios como lugares de encuentro social.
- Establecer incentivos de atracción para la población joven.
- Potenciar el turismo urbano patrimonial y cultural.
- Implementar incentivos fiscales, económicos o de uso del suelo para impulsar actuaciones en el barrio.
- Se deberá considerar la participación ciudadana y la intervención de los vecinos en la toma de decisiones y en la gestión. El desarrollo del barrio pasa necesariamente por mantener la línea de trabajo de colaboración entre la Administración local y los vecinos.

#### En relación a las características ambientales:

- Interacción ambiental con las nuevas urbanizaciones del entorno inmediato que ocupa los terrenos de la que fueron las antiguas vegas agrícolas de San Lorenzo - Tamaraceite, y otras.
- Revalorizar los vacíos intersticiales y sus acondicionamientos.
- Establecer determinaciones orientadas a la conciencia colectiva sobre mejora de la imagen que se traslada al exterior con las enormes medianeras inacabadas o fachadas con materiales discordantes o inadecuados.
- Potenciar y mejorar el uso de los espacios con presencia de zonas verdes con vegetación propia del lugar.
- Mejorar las condiciones sanitarias.
- Medidas de control y limpieza de solares y laderas.



- Establecer sistemas de recogida de basuras y de reciclaje que supongan el menor impacto posible al entorno.

A estos objetivos fijados tras el análisis y diagnóstico del ámbito del Casco Histórico de Tamaraceite, se adhieren los objetivos estructurales propuestos por el Plan General para el ámbito, recogidos en su ficha de áreas diferenciadas API-08, de manera que la suma de todos ellos dará como resultado la concreción de unas pautas específicas a seguir para la ordenación, que definen el modelo de planificación propuesto para dicho ámbito.

Las directrices de ordenación y las modificaciones de aplicación directa recogidas en la ficha API-08 del PGO-2012 son las que se extraen a continuación.



ÁREAS DIFERENCIADAS		API-08
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"		hoja 2 de 3
ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES		
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:	
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima:	
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)	
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>●●● Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.</li> <li>■ Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.</li> <li>▨ Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento integrada en la unidad de actuación UA-TM1.</li> <li>▮ Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales; Carretera General y Paseo de Los Mártires.</li> </ul> <p>Establecimiento de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.</p>
<p>ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.</p> <p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

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



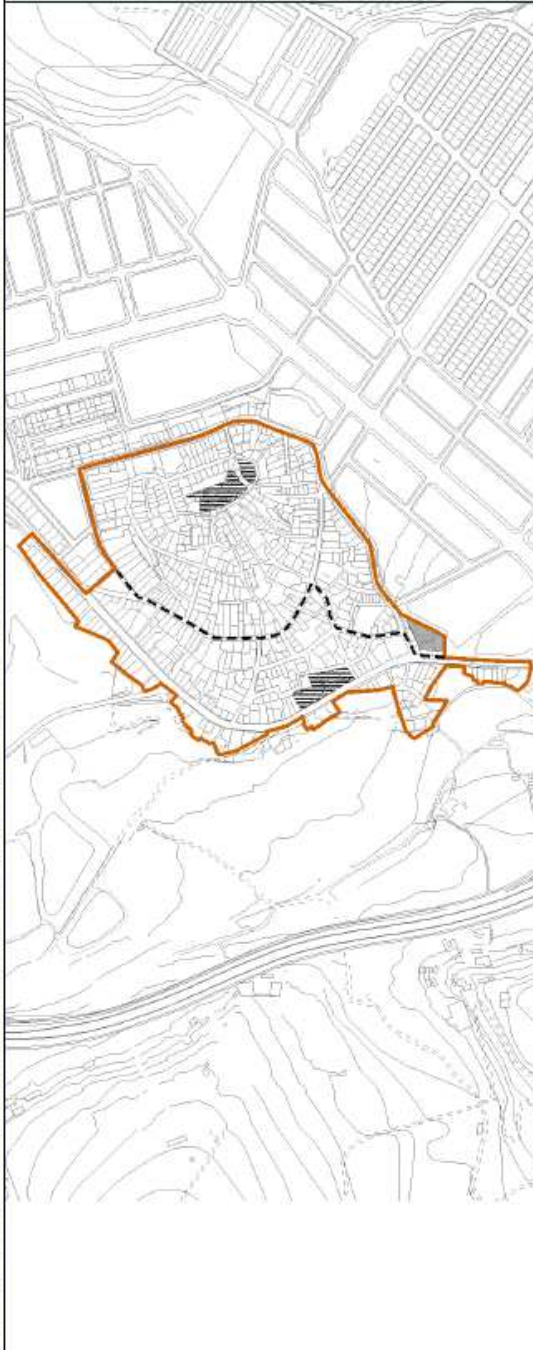
**ÁREAS DIFERENCIADAS**


**API-08**

Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"

hoja 3 de 3

**MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA**



-  Se modifican los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La Norma de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes de este ámbito.
-  Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

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

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

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

Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.
-  Se crea la UA-TM2 cuyos parámetros son los siguientes:

  - Norma Zonal: M3 en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Betancor Henríquez) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.
  - La ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.
  - Alineaciones: hacia las calles Diego Betancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Hacia el lindero posterior la edificación se retanqueará 3 metros.
  - El sistema de ejecución será privado.

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

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

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

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

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





## 4. MARCO LEGAL

La redacción de este documento Borrador se realiza conforme, principalmente, a las siguientes disposiciones legales:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU-2015).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

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

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

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

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

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

El artículo 133 continúa señalando su carácter jerárquico dentro del planeamiento

*“....*

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



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

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

Por lo expuesto, este Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en vigor mediante el documento de Adaptación Plena al TRLOTCEC y a la Ley 19/2003, y aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 (B.O.C. núm. 237, de 4 de diciembre de 2012), PGO-2012.

Así, en el artículo 1.1.10 de las Normas de Ordenación Estructural de ese Plan General se determina lo siguiente, siempre teniendo en cuenta que, en el momento de su aprobación, año 2012, se encontraba vigente el Texto Refundido de las Leyes de ordenación del territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCEC):

*“1. Plan Especial es el instrumento mediante el que se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 TRLOTCEC.*

*2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:*

*a) La ordenación de áreas concretas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General de Ordenación.*

*b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; la protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario; la definición de las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; el desarrollo de los programas de viviendas y el establecimiento de la ordenación precisa para su ejecución.*

*c) La ordenación de los Sistemas Generales, cuando así lo determine el Plan General de Ordenación, así como la creación, ampliación o mejora de dotaciones y equipamientos.*

*3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General de Ordenación para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán los criterios que, para cada uno de ellos, se especifican en el título 8 de estas Normas”.*



Esta modalidad de instrumento de desarrollo integra expresamente el Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite, identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de ámbito de planeamiento incorporado (API-08) según el artículo 8.2.2. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo Plan General. Al respecto, se establecen la delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

## **5. DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS Y SOLUCIONES PROPUESTAS**

### **5.1. OBJETIVOS ORIENTADOS A LA RECUALIFICACIÓN DE LA ARQUITECTURA**

El ámbito del Casco Histórico de Tamaraceite, al igual que en muchas las zonas de los barrios tradicionales la ciudad, en las últimas décadas ha sufrido una transformación en la forma de ocupación de la parcela tendiendo a un modelo de edificación de residencia colectiva, lo cual ha derivado en una distorsión de la imagen de núcleo histórico y tradicional. Es fácil encontrar edificaciones de vivienda colectiva de tres o más plantas de altura como resultado de una errónea o nula interpretación de la Normativa vigente en lo que a las edificaciones en ladera se refiere. En un mismo frente de manzana coexisten edificaciones de diferentes alturas dando como resultado muros medianeros ciegos, en la mayoría de los casos, sin acabado y mal ejecutados. Igualmente se ha hecho más significativo la presencia del modelo de autoconstrucción del tipo salón-vivienda sin una preocupación estética y de integración con el entorno antiguo próximo.

Uno de los principales objetivos de la ordenación es recuperar la imagen tradicional del casco histórico, por tanto y puesto que es mucho más sostenible la rehabilitación de las construcciones existentes que las nuevas edificaciones, la ordenación propuesta deberá señalar medidas para mejorar y optimizar la calidad de la edificación y la urbanización, estableciendo parámetros de desarrollo acordes a los objetivos de sostenibilidad demandados por la sociedad actual. Por ello, se propone rentabilizar las áreas ya consolidadas, promoviendo acciones que mejoren la eficiencia y la habitabilidad de las edificaciones existentes y reservando, en la medida de lo posible, el destino de los grandes vacíos a usos que favorezcan la cohesión, la integración y la calidad de vida de los residentes.



El Patrimonio arquitectónico queda representado por las seis edificaciones protegidas incluidas en Catálogo Municipal de Protección que se concentran en el entorno de la Plaza de Ceferino Hernández y la Carretera General, como modelos representativos de los estilos arquitectónicos que tuvo la ciudad durante el siglo XX (neocanario, ecléctico, racionalista, etc.), suponiendo una muy pequeña presencia en esta barrio, representada en varios inmuebles situadas en los márgenes de la Carretera General de Tamaraceite.

Salvo las edificaciones de la Casa Parroquial y la de la Iglesia de San Antonio Abad, que se encuentran en buen estado de conservación y alguna recientemente rehabilitada como la situada en la esquina de la plaza Ceferino Hernández con la Carretera General, el resto precisan de obras de conservación urgentes, pues la mayoría están deshabitadas, y, consecuentemente produciendo un rápido proceso de degradación, como se puede observar en las fachadas y los elementos constructivos a la vista.





*Figura 2. Casco Histórico. Edificaciones catalogas PGO-2012*

Existe otro grupo de viviendas un poco más alejado del conjunto de la Plaza que no presenta muy buen estado de conservación, ni tampoco se trata de un grupo continuo, sino que cuentan con edificaciones intermedias que no guardan relación ni de la época ni de las características arquitectónicas.

Igualmente existe una contemporaneidad de la tipología arquitectónica y la preferencia por la edificación colectiva en el número de viviendas, siendo igualmente común el acompañamiento de garajes en sótanos o bajo rasante.

En cuanto al valor patrimonial, además de las catalogadas, y otras tantas situadas en la Carretera General, existen numerosas edificaciones tradicionales, en las traseras que conforman el entramado de callejones y pasajes, que le otorgan un cierto interés histórico-arquitectónico que será necesario evaluar en el momento de llevar a cabo la ordenación.

Históricamente, existen dos zonas claramente diferenciadas: por un lado, la zona más próxima a la Carretera General, ocupada por edificaciones con viviendas de mayor calidad arquitectónica, construidas por población más pudiente, generalmente con la viviendas de planta alta, y la planta baja dedicada a la actividad comercial o almacenaje; y, por otro lado, la zona situada más hacia el interior, a partir del paseo de Los Mártires hacia la Montañeta, con condiciones urbanísticas en zonas de máxima pendiente, produciendo trazados irregulares, en la que se sitúan las edificaciones más degradadas e infraviviendas, es en esta zona donde se hace más significativo el modelo de autoconstrucción del tipo salón-vivienda, junto con edificaciones de vivienda colectiva de tres o más plantas de altura llegando en algunos casos hasta las cuatro plantas debido a las grandes pendientes. En un mismo frente de manzana se puede encontrar edificaciones de diferentes alturas lo que evidencia y enfatiza la autoconstrucción y la falta de control disciplinario.

En las zonas altas de la Montañeta el impacto de las medianeras que se generan es muy significativo, propiciando una imagen de abandono que en algunos casos no se corresponde con el uso y actividad interior. Se trata de una arquitectura de muy baja calidad formal, que conforma un paisaje urbano carente de interés y calidad, caracterizado por una gran irregularidad de la trama, colonización anárquica de las laderas y graves problemas de accesibilidad y vialidad interna, así como de servicios.

Tiene su mayor representación en la zona más antigua del ámbito, ocupando la vertiente septentrional de la Montañeta hasta las traseras de la carretera general.

Por último, destaca como tercer fenómeno de ocupación del espacio, la presencia de solares vacíos y construcciones abandonadas, que contribuyen en distinto grado a depauperar las condiciones de salubridad, seguridad y ornato del barrio.

En cuanto a la Normativa, documento que se aportará en una fase posterior, se van a establecer pautas que den respuesta a la problemática detectada de escasa unificación e identidad de la arquitectura residencial, haciendo más accesible y



práctica la construcción y, además, ayudar a potenciar, reutilizar y recualificar los pequeños espacios intersticiales. La percepción global del paisaje urbano y su notable presencia en las visuales desde el exterior, hace recomendable también profundizar en los parámetros estéticos a aplicar en el ámbito, incidiendo en la composición de fachadas, regulando principalmente la proporción de huecos que, junto con la parcelación máxima y la regulación de alturas, pueda conformar un aspecto homogéneo desde la diferencia creativa de cada lienzo de fachada.

## 5.2. MEJORA Y FINALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se ha de tratar de mantener y finalizar la estructura urbana del Casco Histórico de Tamaraceite conformada por la colonización del cono volcánico donde se asienta, La Montañeta, y a la existencia de la Carretera General de Tamaraceite-Puerto. Esta característica define su estructura, basada en una red en anillo siguiendo las curvas topográficas, a una misma cota, y la generación de vías radiales que, de secciones irregulares, conectan el vértice con las principales vías; Paseo de Los Mártires y la Ctra. General de Tamaraceite.

Ya desde el primer planeamiento de 1993, se ha intuido la necesidad de mantener y acabar la red urbana en anillos concéntricos y calles radiales desde el exterior al interior, pero, apenas algunas conexiones se han logrado.

Será fundamental integrar e interconectar la trama ordenada de las zonas más bajas del casco histórico de Tamaraceite, con la trama radial del interior, mejorando sus accesos. La intervención en la trama urbana es importante, pues se ha de mejorar la movilidad interna, tanto rodada como peatonal, así como el estacionamiento regulado de vehículos, ya que presenta muchas carencias que necesitan de una actuación urgente.

La propia ordenación del Plan Especial y las determinaciones establecidas por el PGO-2012 en la ficha del API-08, ya inciden de manera bastante acertada los problemas de desplazamiento interiores, conformando la red en anillos, mediante cambios de alineación, con la apertura de nuevas vías, eliminando los fondos de saco, tanto rodadas como peatonales en toda la zona de la Montañeta, proponiendo secciones de vías y peatonales más accesibles. Ocurre, que, como en muchos casos y, en los más de veinte años que lleva vigente este planeamiento son muy pocas las actuaciones que se han materializado en el interior.



En general, las propuestas que figuran en el PGO-2012, continúan siendo vigentes para la ordenación del presente Plan Especial, resuelve de modo generalizado la finalización de la urbanización, aunque sujetas al cambio de alineación. Es por ello, que se hace necesario un sistema de gestión que agilice la resolución de la urbanización, mediante la expropiación, tratando, en la medida de los posibles, que se produzcan en zonas de vacíos urbanos, infraviviendas o ruinas.

El PGO-2012 mantiene la necesidad de reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector, además del establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.

Se considera imprescindible, por tanto, desarrollar una estrategia que analice en profundidad la situación actual de la realidad económica y el comercio en la zona, determinar medidas concretas de entre las necesidades que se identifican para reactivar la zona comercial, elaborar un Plan Director con participación de los propios comerciantes y empresarios en el que se concreten las medidas adoptar.

Otra de las propuestas importantes del PGO-2012, y que urge su ejecución, es la vía que conecta el paseo de Los Mártires con la Carretera General, a la altura del antiguo Cruce de san Lorenzo, para descongestionar el tráfico entre ambas y crear aparcamientos en sus bordes.

En definitiva, las propuestas del PGO-2012 se mantienen en esencia como patrón de base para dar solución a los recorridos y conexiones tanto interiores como con el exterior del Barrio, pero se deberán proponer alternativas en cuanto a la gestión en función a valorar su mayor o menor afección y solución de las necesidades conjuntas de la población.

También con la aparición de las nuevas urbanizaciones del entorno se han mejorado los accesos a las vías limítrofes, así como la urbanización y los espacios de aparcamientos en esas zonas, destacando el ensanchamiento del lado Norte del Paseo de los Mártires y Calle Diego Betancor. Sin embargo, la conexión de esta última con la carretera general adolece supone un cuello de botella que también es importante resolver. Esta propuesta figura en el PGO-2012, contemplado como la Unidad de Actuación UA-TM-2, que aún no se ha llevado a cabo, a consecuencia de la dependencia de la gestión privada.





La red viaria quedará definida a partir de la Carretera General, de los accesos a través de la calle Diego Betancor Hernández y Paseo de Los Mártires, como ejes estructurantes. Las zonas de mayor estrechez del Paseo de los Mártires deben ser solucionadas con plataformas de uso mixto PUM, para posibilitar el tránsito de personas y tráfico a la vez.

La nueva ordenación deberá resolver el problema de optimizar los recorridos peatonales y minimizar las barreras arquitectónicas que actualmente presenta la urbanización de esas zonas de mayor pendiente, en las faldas de la Montañeta. En algunos casos, es irremediable resolverlos con rampas en pendiente e incluso escaleras, y, en cualquier caso, deberán aportarse soluciones alternativas orientadas al uso preferente de rampas, y tramos cortos lo más adaptados posibles, así como valorar la incorporación de medios mecánicos como escaleras o ascensores.

Otro de los problemas acuciantes que precisan de una solución es el estacionamiento de vehículos en la vía. Este problema es especialmente significativo en la zona histórica del interior donde el entramado de calles mantiene las secciones primigenias, creando problemas de ocupación de aceras e interrumpiendo el tránsito peatonal. La escasez de aparcamientos en el interior, donde las viviendas más antiguas carecen de garaje propios, y donde las vías son mucho más estrechas, la única solución pasa por proponer en los vacíos urbanos la posibilidad de zonas de aparcamientos tratando de descongestionar las vías y evitar las ocupaciones de aceras y entradas a viviendas. También y, donde la edificación lo permita se deberán proponer el ensanchamiento de la vía, para habilitar espacios de aparcamientos.

Asimismo, se atenderá a la localización de espacios estratégicamente ubicados y que presenten fácil acceso, abiertos o en estructuras edificadas, y tomando la pendiente de las parcelas como una oportunidad para la ejecución de equipamientos en plantas altas y aparcamientos en las plantas inferiores o viceversa.

### **5.3. AMPLIACIÓN DE LA OFERTA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**

Nos encontramos con un área que a primera vista da la imagen de muy colmatado, pero que a medida que nos acercamos, observamos un importante número de solares vacíos y edificaciones en ruinas o infraviviendas que permitirían usos alternativos al residencial de para uso colectivo, suponiendo en su totalidad casi el 26% del total de la superficie de las parcelas.



Las propuestas del PGO 2012, en cuanto Espacios Libres son bastante escasas, proponiendo como nueva actuación únicamente la Plaza de La Cruz, y alguna pequeña parcela interior, y conservando la plaza existente, Plaza Ceferino Hernández. Por ello, representa una gran oportunidad el aprovechamiento de los numerosos espacios residuales no edificados para establecer una red de plazoletas o jardines, y en los que la topografía lo permita, pequeños equipamientos sociales o culturales e incluso deportivos, que reactiven las relaciones vecinales.

Como propuesta destacable del PGO, tenemos la intervención en el vacío urbano de la Plaza de la Cruz, donde se prevé la ordenación de ese espacio mediante una Unidad de Actuación, UA-TM-1, incluyendo espacios libres aparcamientos, y una dotación cultural, sin embargo, al igual que sucede en los cambios de alineación, estas soluciones no se han llevado a cabo, dada su dependencia de la inversión e iniciativa privada.

Por ello, dado el tiempo transcurrido sin desarrollo alguno, lo más práctico para que esta dotación sea una realidad será modificar el planeamiento y mediante ordenación directa sea la propia administración la que obtenga el suelo por expropiación.

Entre los vacíos urbanos susceptibles de aprovechar para estos fines destacan por sus dimensiones, el entorno de la Plaza de La Cruz, los solares existentes entre Paseo de Los Mártires (Norte) y calle Plaza de La Cruz, parcelas entre Secretario Aguilar y calle Belén, y parcelas entre paseo de Los Mártires y Carretera General frente al antiguo Cruce de San Lorenzo.

Mantener la Carretera General como zona de dotaciones y equipamientos que, junto con el conjunto de propuestas dotacionales del entorno de la Parroquia y las oficinas del Distrito y local social de la calle Dr. Medina Nebot, dotarán a la zona baja del casco. Mientras, en la zona superior, será el servicio comunitario previsto en Plaza de La Cruz el que articule la dotación de esa zona.

No hay que olvidar también los espacios libres y las dotaciones de las nuevas urbanizaciones limítrofes del entorno más cercano, pues es evidente que suponen unas mejoras importantes para los habitantes del Casco dada la cercanía y proximidad de los mismos, ejerciendo una función complementaria a la escasez del centro.



#### 5.4. POTENCIACIÓN DE LA IDENTIDAD SOCIAL DEL BARRIO

Es importante rescatar la identidad cultural que permita el arraigo de los vecinos y residente con su barrio, manteniendo el carácter de pueblo que históricamente tenía el núcleo de Tamaraceite, cuyos orígenes fueron los de una población vinculada a un entorno rural y a las vegas agrícolas. Bien es sabido que dicho carácter se encuentra en un proceso de pérdida de identidad que se ha visto acelerado con el crecimiento urbanístico próximo y, aún más, tras la profunda y reciente transformación de Tamaraceite Sur.

Por ello la necesidad de llevar a cabo un procedimiento de rehabilitación y regeneración urbana como solución eficiente, sostenible y de futuro para dar respuesta a las necesidades de la población, planteando una revitalización que haga de los espacios urbanos lugares con vida propia. Tratar de lograr una mejora en el aprovechamiento de los espacios existentes que facilite la recuperación de condiciones de habitabilidad y calidad de vida

En décadas anteriores el núcleo principal de reunión y de participación social lo constituían la Parroquia y la Plaza, como centros del casco histórico, carácter ya perdido por motivos de tipo social y cultural, provocando la dispersión de la población y el desplazamiento de la actividad diaria, como el comercio local al entorno del Centro de Salud y El Colegio San Juan Bosco.

La identidad social o colectiva la conforman los habitantes que se relacionan entre sí por un común sentido de pertenencia, lo que implica una actitud de compromiso con el entorno y el lugar donde se encuentran sus raíces o donde se ha generado o interaccionado con la familia o una comunidad.

Para ello es necesario promover la rehabilitación del patrimonio arquitectónico incluso como incentivación del atractivo turístico y de los espacios públicos como lugares de encuentro para el desarrollo de actividades o recuperación de antiguas costumbres que despierten la curiosidad de los jóvenes y favorezca su reactivación.

Una pequeña plaza, un parque, un quiosco o local social son espacios públicos donde a los residentes del barrio se pueden reunir y crear relaciones, pero todos estos lugares deben llevar aparejado un clima de seguridad y confort para que estas tengan lugar. Por tanto, la ordenación debe tener en cuenta la localización de estos espacios con el fin de que se den entornos seguros y de fácil acceso para toda la comunidad residente.



Asimismo, se deberá considerar la participación ciudadana y la intervención de los vecinos en la toma de decisiones y en la gestión. El desarrollo del barrio pasa necesariamente por mantener la línea de trabajo de colaboración entre la Administración local y los vecinos, potenciar las propuestas y conclusiones planteadas por el Grupo MUSE en el documento de participación ciudadana del Casco Histórico de Tamaraceite, y que inciden en la necesidad de llevar a cabo intervenciones coordinadas entre sí que versan principalmente sobre servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y transporte, que aporten funcionalidad al casco histórico y mejoren la calidad urbana de este espacio en condiciones similares a las que se han ido estableciendo en las áreas de crecimiento más reciente.

## 5.5. MEJORA DE LA PERCEPCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE DESDE EL EXTERIOR

En la actualidad la imagen que se percibe desde el exterior del barrio ha quedado absorbida por el fuerte desarrollo urbanístico y su volumen edificatorio.

Se puede apreciar todavía la anárquica volumetría saliente del conjunto edificado en las cotas más altas de la zona de la Montañeta, con la disposición y plasmación de medianeras, crecimientos desproporcionados en altura, empleo de materiales discordantes o inadecuados, cromatismos, construcciones inacabadas, ..., con diferentes alturas sin orden, y el impacto que suponen las medianeras vistas y la presencia de paramentos en bloques sin enfoscar ni pintar.



Figura 3. Imagen aérea del Casco Histórico de Tamaraceite (fuente: Google Maps)



Existe un deterioro paisajístico, acentuado en una inadecuación del espacio edificado y la imagen que exporta, con toda la compilación de impactos visuales asociados a la falta de planificación y los procesos de autoconstrucción y crecimiento urbano espontáneo, lo que se deberá corregir con una regeneración y rehabilitación a base de programas de ornato y embellecimiento que lleven a la concienciación colectiva y el compromiso de mantener un estándar mínimo de adecuación por parte de propietarios y residentes.

Por ello es importante la propuesta de una Normativa, en la que se deben establecer pautas que den respuesta a la problemática detectada de escasa unificación e identidad de la arquitectura residencial, haciendo más accesible y práctica la construcción y, además, ayudar a potenciar, reutilizar y recualificar los pequeños espacios intersticiales.

La percepción global del paisaje urbano y su notable presencia en las visuales desde el exterior, hace recomendable profundizar más en los parámetros estéticos de la Normativa, incidiendo en la composición de fachadas, regulando principalmente la proporción de huecos que, junto con la parcelación máxima y la regulación de alturas, pueda conformar un aspecto homogéneo desde la diferencia creativa de cada lienzo de fachada.

## **6. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE INTERVENCIÓN**

Para establecer una propuesta de ordenación se plantean distintas alternativas, que deberán tener en cuenta las distintas conclusiones extraídas del diagnóstico, expuestas en el apartado anterior, así como las directrices generales del Plan General en vigor, PGO-2012.

No todos los aspectos se resolverán en cada alternativa, pues habrá diferencias entre unas y otras que inciden de forma distinta para cada uno de ellas, se valorará la más adecuada para lograr los fines previstos en unos plazos razonables.

Tendremos en cuenta alternativas continuistas: una alternativa 0, con el planeamiento actual, y la alternativa 1 con la situación actual.

Se plantearán otras alternativas más ambiciosas, con intervenciones que suponen afecciones importantes a las parcelas, para mejorar la problemática actual.



La decisión de adoptar una u otra saldrá del análisis y valoración de los resultados, teniendo en cuenta las ventajas y los inconvenientes de cada una de ellas.

En todas las alternativas se conservan los actuales equipamientos y dotaciones existentes, así como las previstas en el planeamiento. La diferencia entre unas alternativas y otras estriba fundamentalmente en la forma de resolver la accesibilidad y la movilidad.

Por ello, se proponen 4 alternativas, definidas como siguen:

Alternativa 0: Continuidad del escenario actual del planeamiento vigente.

Alternativa 1: Tendencia actual y su consolidación.

Alternativa 2: Unificación de alturas en frentes de vías principales y creación generalizada de dotaciones y nuevas conexiones en los vacíos urbanos.

Alternativa 3: Propuesta del Plan General con algunos vacíos urbanos, ordenanza BH2/BH3, aumento de dotaciones, y mejora de la accesibilidad y la movilidad.

## **6.1. ALTERNATIVA 0. ESCENARIO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

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



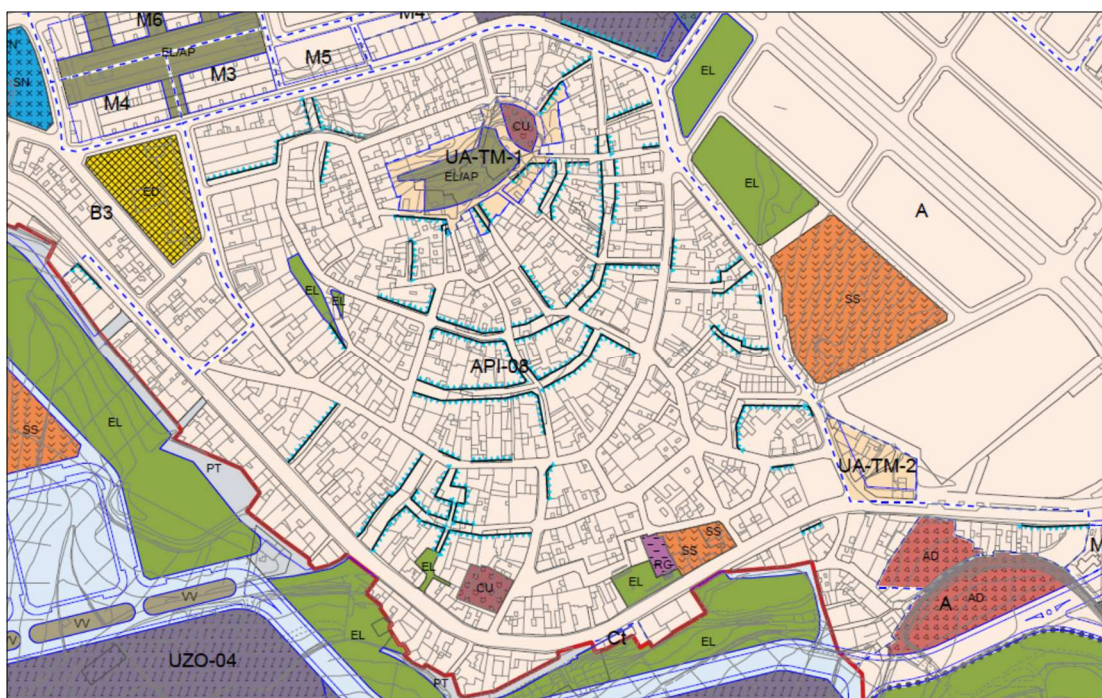


Figura 4. Alternativa 0: Plano de Ordenación del PGO-2012

Las últimas modificaciones introducidas en el API-08 son las que figuran en la ficha de Áreas Diferenciadas del Plan General 2012 con el siguiente tenor:

- Uso característico: residencial
- Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
- Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje de carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.
- Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.
- Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento en la UA-TM-1 en la zona de Plaza de la Cruz.
- Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Ctra. General y Paseo de Los Mártires.
- Establecimiento de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo sea conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología de salón y vivienda.

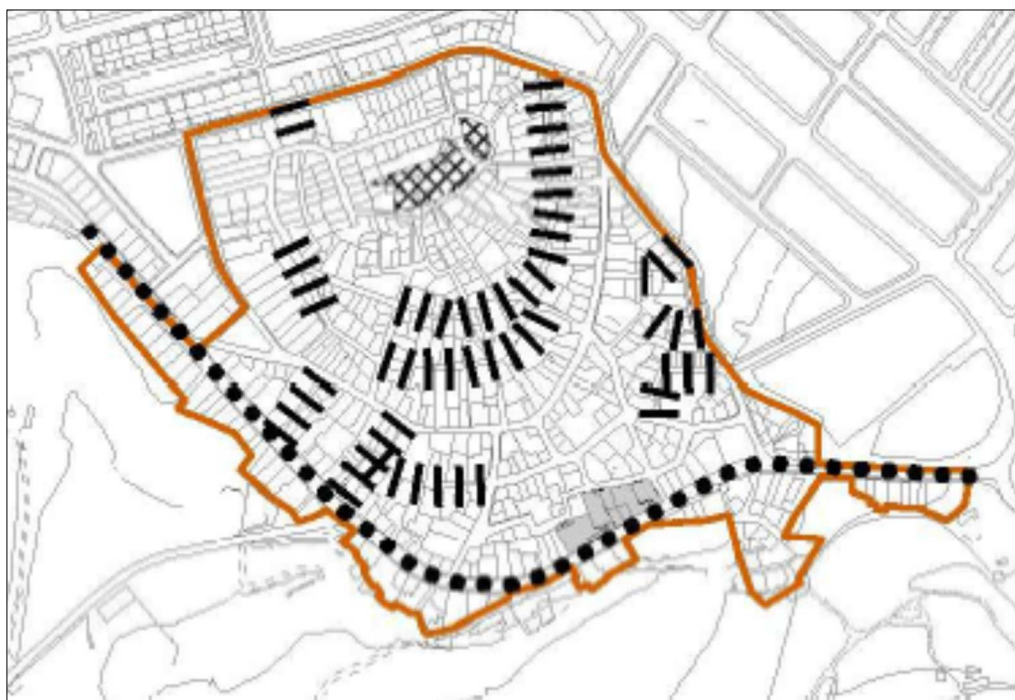


Figura 5. Esquema de las directrices de ordenación del PGO-2012

#### Modificaciones de aplicación directa del PGO-2012:

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



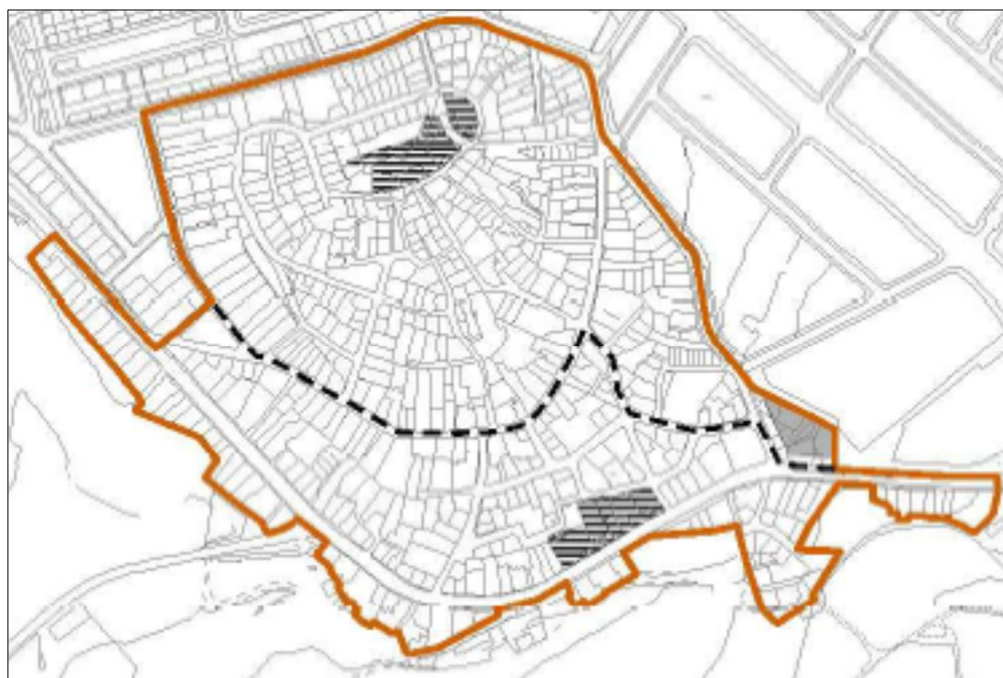


Figura 6. Esquema de las modificaciones de aplicación directa del PGO-2012

La conveniencia de continuar con dicho planeamiento, es que, contamos de partida con un documento normalizado para el control de la nueva edificación en los años futuros, y responde en gran medida a las necesidades actuales del barrio.

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

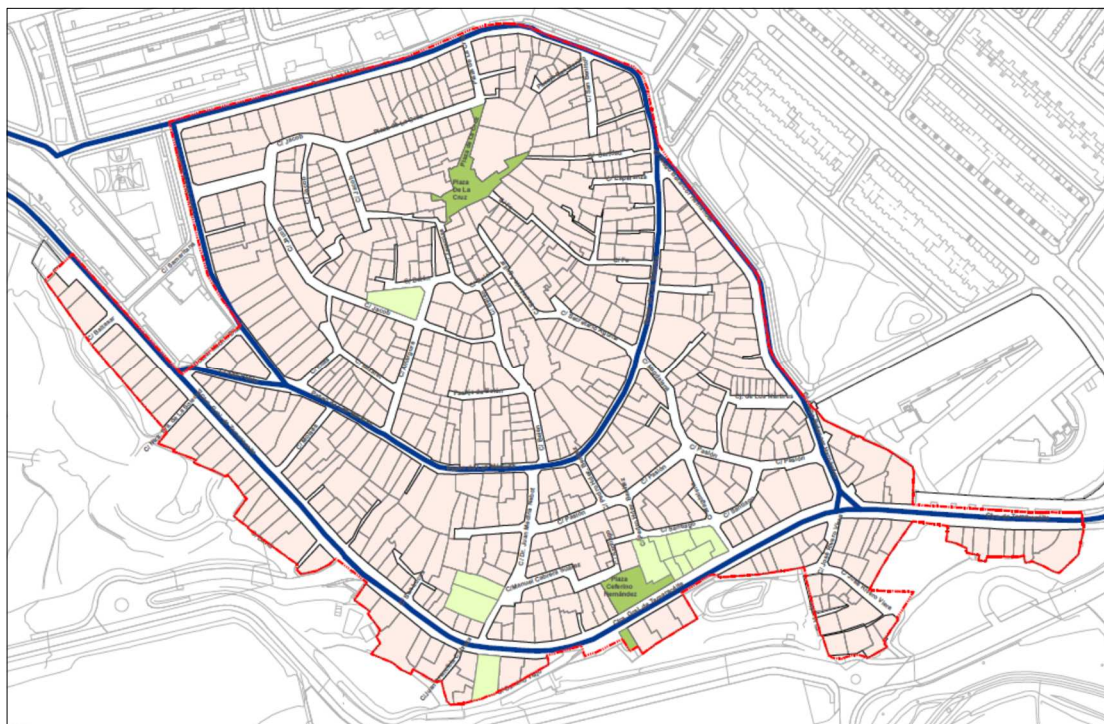
Otro de los inconvenientes es la escasa propuesta de nuevos espacios libres y dotaciones.

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

## 6.2 ALTERNATIVA 1. ESTADO ACTUAL Y SU CONSOLIDACIÓN

Otra de las alternativas consiste en asumir el estado actual del ámbito, consolidando lo existente. Se trata de una solución a medias entre lo previsto en el planeamiento y lo ejecutado, pues no todas las previsiones del planeamiento se han podido llevar a cabo en la actualidad. Al igual que tampoco se corrigen los aumentos volumétricos ni la heterogeneidad de alturas de la edificación.

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



*Figura 7. Esquema de la Alternativa 1: Consolidación del modelo actual*

La consolidación del modelo actual del Casco Histórico supone una continuidad de las heterogeneidades del proceso edificatorio, sobre todo en alturas y volúmenes, causando impactos paisajísticos, con alturas en algunos casos de 4 y 5 plantas.

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

Con esta alternativa no se consolidarán nuevos espacios libres y de ocio, y las posibles afecciones a la propiedad privada serán mínimas o inexistentes.

Otro inconveniente será el de un núcleo inacabado, dado que muchos de los vacíos urbanos permanecerán en el tiempo, sino existe una intervención del planeamiento, con los problemas de salubridad y ornato que ello acarrea.

Se mantendría la movilidad interior tal cual, tratando de realizar obras ordinarias que mejoren la accesibilidad y algunas conexiones que no afecten a edificaciones.

En esta alternativa se continúa proponiendo la zona de la plaza de la Cruz, como espacio libre y de aparcamientos, reduciendo su ámbito a lo que es suelo público, con una normativa que regule el acabado de las fachadas traseras de edificaciones que dan a ese espacio. Todo ello acompañado de la finalización de la red de peatonales horizontales y radiales conectándolos entre sí, en su extremo cercano al cono volcánico.

### **6.3 ALTERNATIVA 2. RECUPERACIÓN DE VACÍOS URBANOS Y NUEVAS CONEXIONES VIARIAS**

La alternativa 2, surge como una respuesta a una solución ideal para este Casco histórico que demanda actuaciones en todos los aspectos urbanísticos: accesibilidad, movilidad, dotaciones, ordenanza edificatoria, paisaje urbano y ambiental.

Se propone una alternativa 2, mucho más ambiciosa que las anteriores, basada en una mejora de las conexiones interiores a través de los vacíos urbanos existentes.

Se entienden como vacíos urbanos todas aquellas parcelas, como solares vacíos, las laderas, edificaciones en mal estado, infraviviendas, edificaciones en ruina, y que figuran representadas en el Plano D.03 del Diagnóstico. Estos vacíos urbanos nos permiten intervenir en la mayor parte de ellos, y así lograr la regeneración de parcelas y edificaciones ruinosas en los interiores del ámbito que actualmente son insalubres, y, que por su situación estratégica nos permitirán resolver recorridos y espacios libres con aparcamientos.



Estas parcelas agrupadas por proximidad forman pequeñas áreas o centralidades que permiten una nueva ordenación, conectándolas entre sí mediante viales que, unidos a los existentes, facilitan la accesibilidad dando mayor fluidez a la movilidad dentro del área, así como, la creación de áreas de aparcamientos que descongestionarán las zonas más degradadas del interior.

Como consecuencia de ello, esta alternativa es una propuesta de ordenación que, aunque basada en la vigente del PGO-2012, contundente, aprovechando la mayor parte de los vacíos urbanos existentes proponiendo nuevos espacios libres, nuevas dotaciones, ampliación de los viales, conexiones y accesos, como son solares sin edificar, ruinas e infraviviendas.

En La zona superior de la Plaza de la Cruz, se propone una actuación singular que sea punto de referencia e identifique al barrio, eliminando la Unidad de Actuación UTM-1. Se llevará a cabo mediante una intervención pública, expropiando los terrenos necesarios e implantar una importante dotación de espacios libres, con aparcamientos subterráneos, y un espacio para Servicio Comunitario. Todo ello englobado en un futuro proyecto unitario que abarque la totalidad del área, con un tratamiento global de fachadas traseras, eliminando el impacto que suponen en la actualidad y rematando las manzanas por su cota superior.

También es destacable la propuesta de espacios libres en las parcelas vacías existentes en el lado norte del Paseo de Los Mártires, fondo de las calles Jacob y la calle Plaza de la Cruz. Estas son dos grandes parcelas que suman una superficie considerable de más de 1.600 m<sup>2</sup> que, con su situación privilegiada, se podrán establecer espacios libres con aparcamientos, además de un servicio comunitario. Además, a través de las mismas, se propone una conexión vial rodada entre las calles Jacob y Paseo de los Mártires.

Se mantiene la propuesta de conexión vial del Paseo de los Mártires con la Carretera General a la altura del antiguo cruce de San Lorenzo con espacios libres laterales en las parcelas sin edificar.



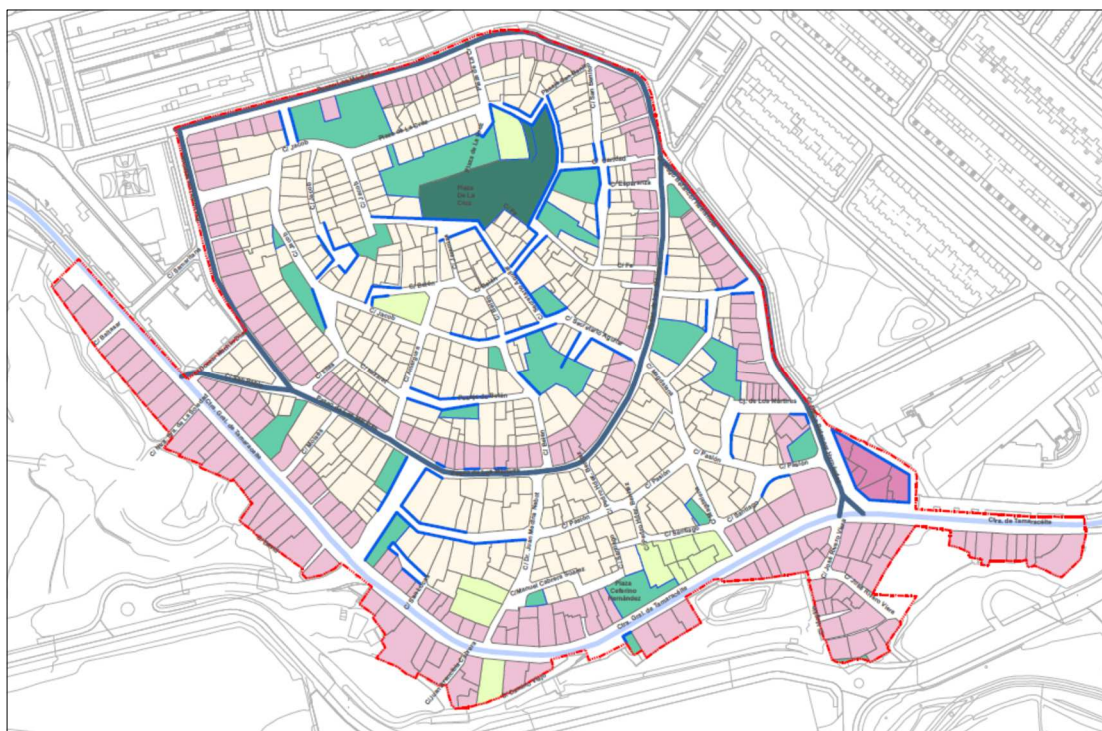


Figura 8. Esquema de la Alternativa 2: Ocupación de vacíos urbanos

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

Los frentes de viales donde se propone la ordenanza BH-3, alturas de 3 plantas serán:

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

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

También se propone ampliar la trama urbana que, siguiendo una jerarquía y orden, abrirá nuevas conexiones en el interior creando anillos concéntricos, de tal forma que se interconecten entre sí para, de este modo, resolver la accesibilidad horizontal

entre viales transversales de fuertes pendientes. Consecuentemente, proponer la mejora de la movilidad implantando alguna línea de transporte público en el interior del casco con paradas, carriles bici y espacios peatonales y rodones.

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

#### **6.4 ALTERNATIVA 3. VARIANTE DE LA ALTERNATIVA 2 CON MENOR GRADO DE INTERVENCIÓN. VACÍOS URBANOS ESTRATÉGICOS**

Esta alternativa, si bien parte de las premisas del PGO-2012 y de la alternativa 2, propone espacios libres y conexiones en vacíos urbanos seleccionados y estratégicamente situados.

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

Entre otras, se conserva la conexión prevista en el Plan General desde la Carretera General de Tamaraceite, en su confluencia con el antiguo cruce con la Carretera de San Lorenzo, hasta el Paseo de los Mártires, de esta forma se complementa la accesibilidad y movilidad desde la Carretera Gral. hacia el interior. Dado que existen unos grandes vacíos urbanos sin edificar en los márgenes de esta nueva conexión, se proponen los mismos como espacios libres que junto con la Plaza de la Iglesia Parroquial serán los únicos espacios libres ligados a la Carretera general.

Por otro lado, se conservan y se actualizan los cambios de alineación propuestos por el Plan General para lograr los ensanches necesarios y la consiguiente mejora de las conexiones viales y peatonales.

En la medida de lo posible se propone que todos los viales rodados tengan una sección igual o mayor de 4 metros.

Continuidad de la ordenanza edificatoria BH, con las variables Bh2 y Bh3, en función de las alturas de 2 y 3 plantas, respectivamente, utilizando los criterios de la Ordenanza BT, para parcelas en las que existan desniveles superiores a una planta y



en calles de distinta pendiente. Revisar la ordenanza para matizar con mayor concreción las alturas en función de las pendientes, evitando medianeras vistas y distorsiones en los volúmenes salientes que impacten en el paisaje urbano edificado.

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

También se propone utilizar algunos de los vacíos urbanos, parcelas libres sin edificar o con edificaciones en ruinas o infraviviendas, estratégicamente situados en determinados puntos para ejecutar espacios libres dispersos con aparcamientos y favorecer las conexiones peatonales entre distintas zonas.

También se plantea regenerar el espacio de la Plaza de la Cruz eliminando la Unidad de Actuación TM-1 y obteniendo el suelo necesario para las dotaciones y espacios libres previstos mediante expropiación. Ordenar las manzanas en las traseras que dan a este espacio y potenciar el mismo como un espacio singular referente del ámbito, con dotación de Espacios libres, aparcamientos y una dotación de Servicio Comunitario. A diferencia de la alternativa 2, se plantea una actuación que altere lo menos posible las edificaciones existentes para regenerar esa área con la misma dotación y planteando edificaciones de remate de traseras de manzanas, tratando de satisfacer la necesidad de espacios libres dispersos por el área, para zonas verdes y espacios de ocio o esparcimiento.



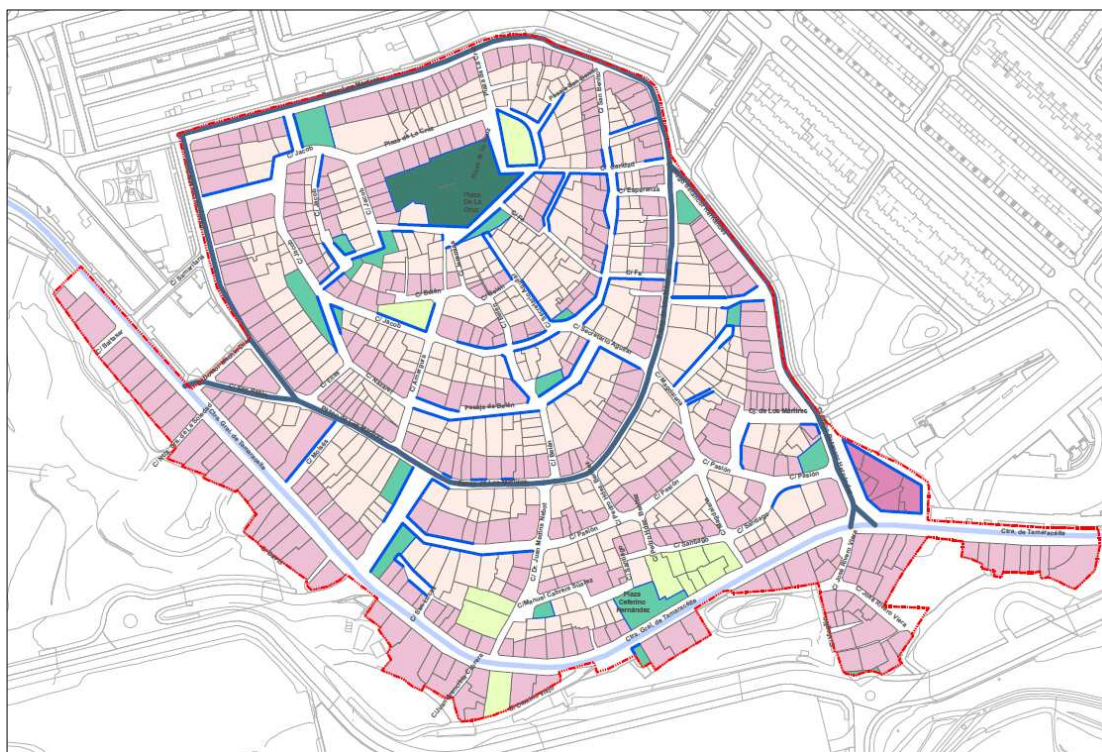


Figura 9. Esquema de la Alternativa 3: Ordenanza BH2 /BH3 y vacíos urbanos estratégicos

Los vacíos urbanos propuestos para nuevos espacios libres son los siguientes:

- Parcelas en los márgenes de la nueva vía propuesta desde la Carretera General hasta el paseo de Los Mártires.
- Parcela situada en calle Dr. Juan medina Nebot, esquina calle Manuel Cabrera Suárez.
- Parcela situada en la esquina de las calles Diego Betancor Hernández y calle Pasión.
- Parcela en la esquina de Diego Betancor con Paseo de los Mártires.
- Intersección de las calles Nazaret con Calle Jacob.
- Parcela situada en el Paseo de Los Mártires junto al n.º 171, y un nuevo vial de conexión adosado al lindero Oeste con el n.º 177, hasta la calle Jacob al fondo.
- Cierre del anillo en la manzana de la calle Jacob hasta el cruce con calle Jeremías, con peatonales y espacios libres.



- Otros pequeños espacios dispersos y residuales.
- Por último, el vacío urbano de la Plaza de la Cruz, para espacios libres, aparcamientos, servicio comunitario y conexiones transversales.

Creación de una “zona comercial abierta” en la Carretera General, que revitalice la actividad como alternativa a las grandes áreas comerciales de Tamaraceite Sur, con un comercio de tipo local, facilitando la creación de aparcamientos, un rediseño de la vía para hacerla más apetecible al ciudadano, además de un adecuado ajardinamiento con árboles de cierto porte que den sombras, implantación de carriles bici, paradas de guaguas y mejoras en la accesibilidad.

Se propone intervenir en la mejora del paisaje, con apoyos desde la administración, tanto desde el interior como de cara al exterior también actuar en los límites del ámbito, sobre todo en su intersección con los espacios libres del borde sur, y en su límite con el Plan Parcial de Tamaraceite Sur, con un tratamiento de las medianeras como fachadas en esos bordes.

### **Ventajas principales de esta alternativa 3 (Alternativa elegida):**

De las 4 alternativas planteadas, es la número 3 la alternativa elegida como la más adecuada en la mejora del ámbito de estudio, por las razones siguientes:

- Es una alternativa que trata de adaptar la edificación a la topografía dominante en el lugar, con la ordenanza BH2/BH3, en función de los niveles, tratando de homogeneizar alturas y volumetrías, evitando medianeras sin tratamiento de fachada.
- Mantenimiento del trazado de la red viaria consolidando las conexiones en anillo y la accesibilidad horizontal
- En general, las propuestas son más respetuosas que en la alternativa 2 y se adaptan a la edificación existente, apoyadas en vacíos urbanos.
- Consolidación del Espacio Libre de la Plaza de La Cruz, simplificando la gestión para la obtención del suelo, formando parte de una distribución homogénea de otros espacios libres y dotaciones en todo el ámbito.
- Potenciar la Carretera General como zona comercial abierta mediante su reurbanización para mejorar la dotación de aparcamientos y la accesibilidad.



## **7. ANEXO DE PLANOS**

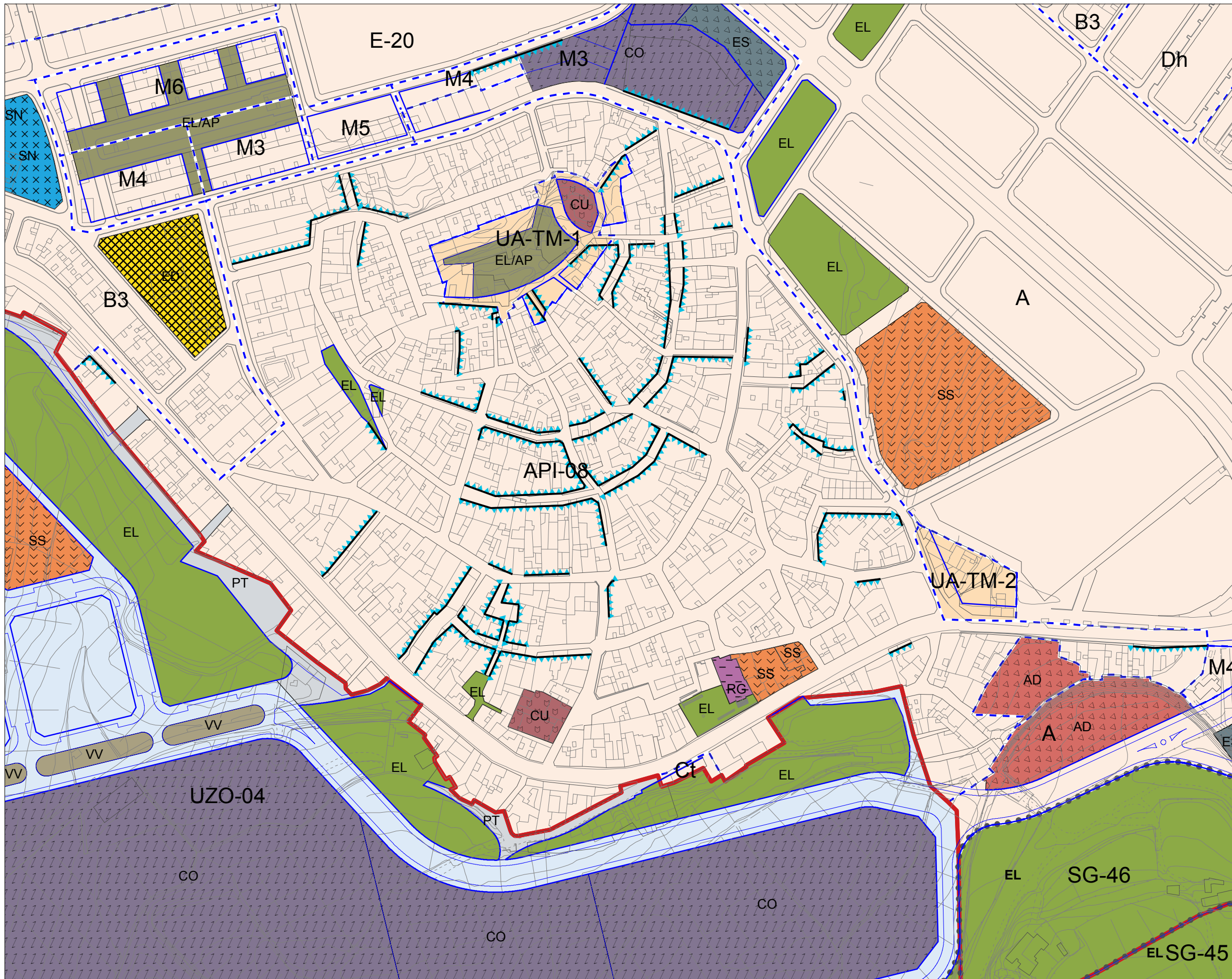
7.1 A.00 ALTERNATIVA 0

7.2 A.01 ALTERNATIVA 1

7.3 A.02 ALTERNATIVA 2

7.4 A.03 ALTERNATIVA 3





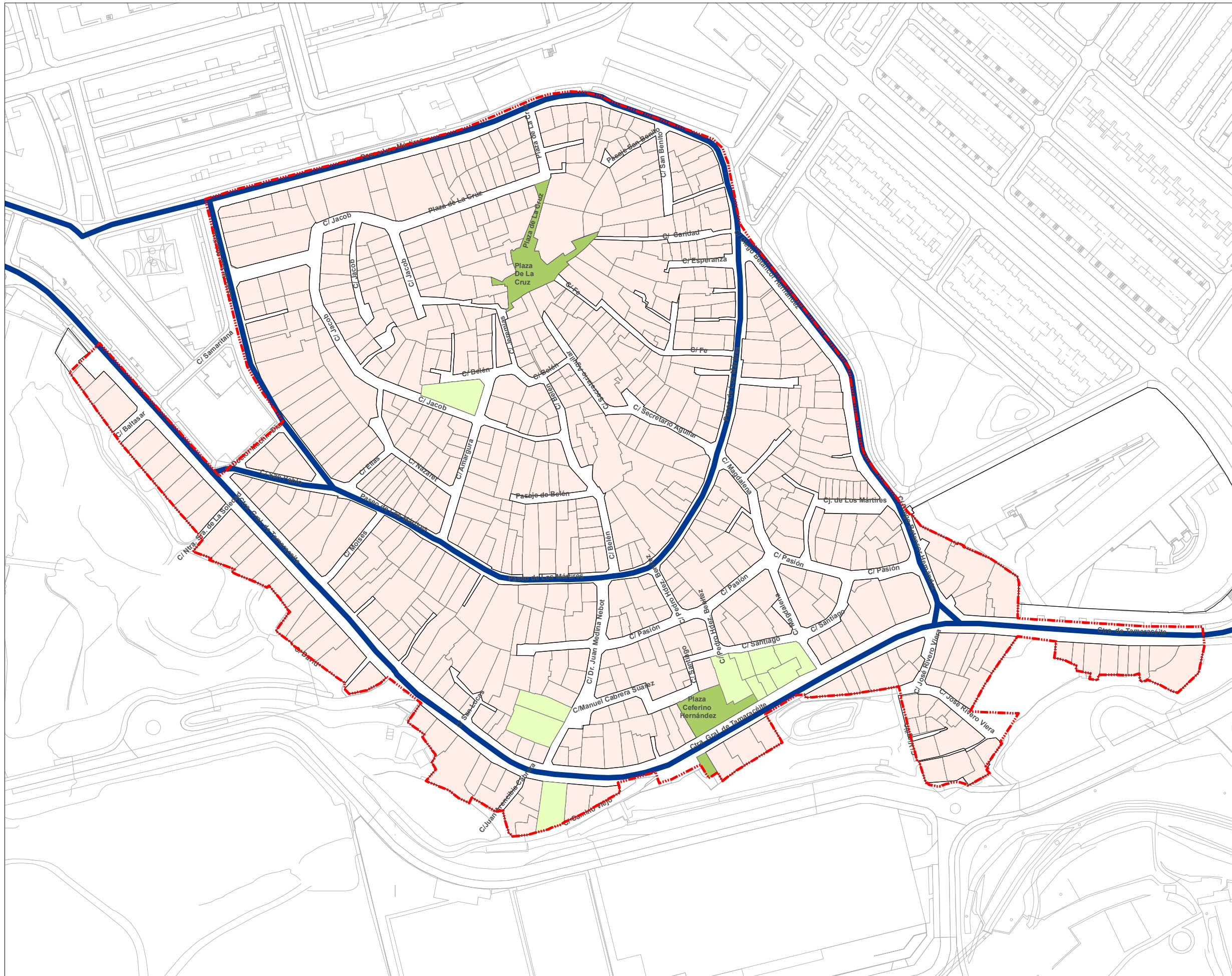
CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado






ÁREAS DIFERENCIADAS			
API	Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	UZI	Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
APR	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	UZR	Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
UA	Unidad de Actuación	UZO	Suelo Urbanizable Ordenado por el PGO
AD	Actuación de Dotación	UZD	Suelo Urbanizable Diferido
DET	Estudio de Detalle	SG	Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres
ESR	Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico	SGV	Sistema General Viario

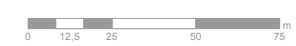
NORMAS ZONALES			
B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hileras
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Bloque Abierto
A	Áreas Agotadas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural	Rb	Baja Densidad en Asentamiento Rural

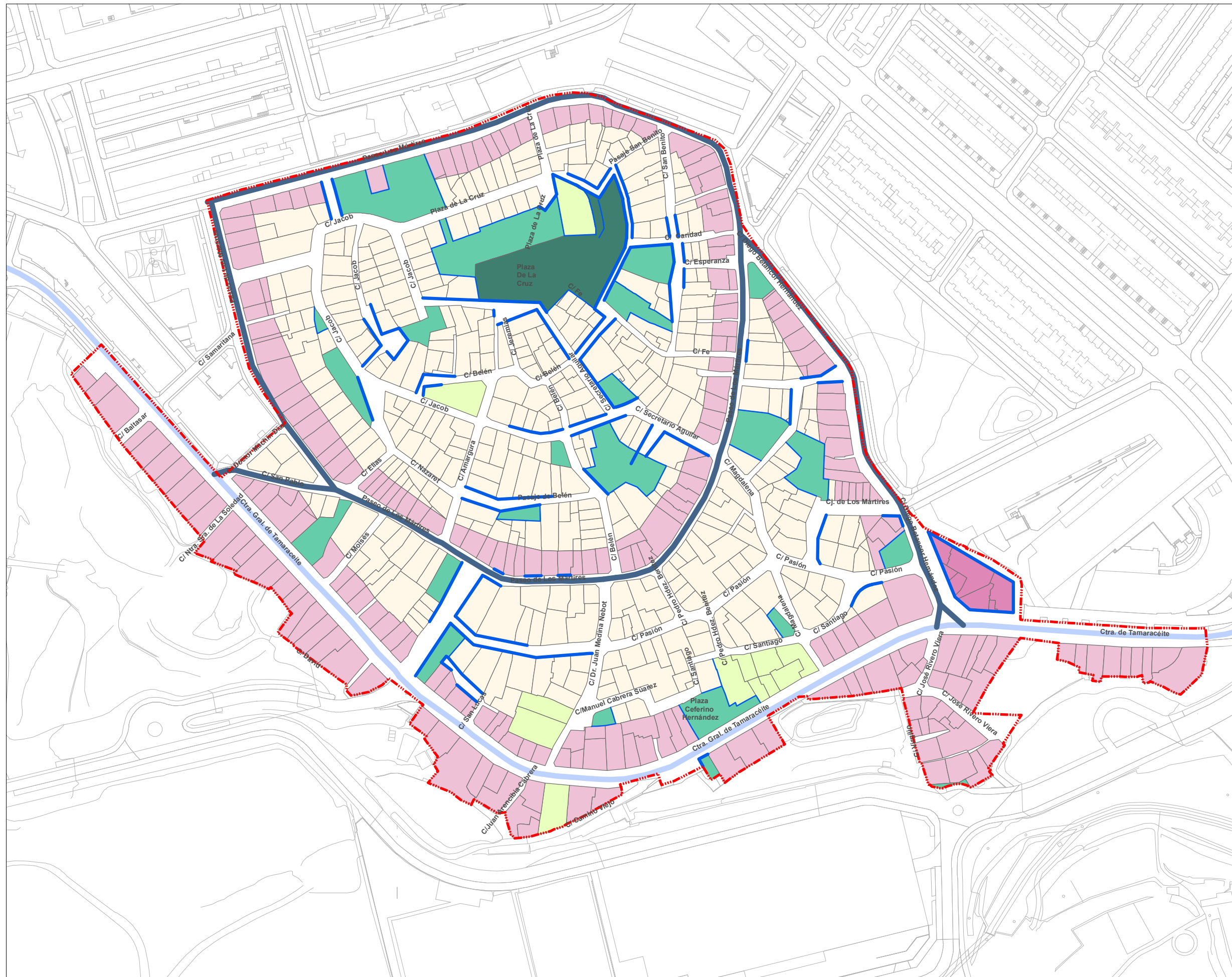
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES			
EL	Espacio Libre	EL/AP	Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
ED	Educativo	SN	Sanitario
SS	Servicio Sociales	DP	Deportivo
CU	Cultural	RG	Religioso
AD	Administración Pública	SP	Servicio Público
HT	Hotel	CO	Comercial
OF	Oficinas	IT	Intercambiador de Transporte
AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Viaria Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotacional en Asentamiento Rural

LÍMITES Y SÍMBOLOS		
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alineación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	

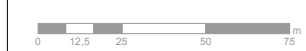


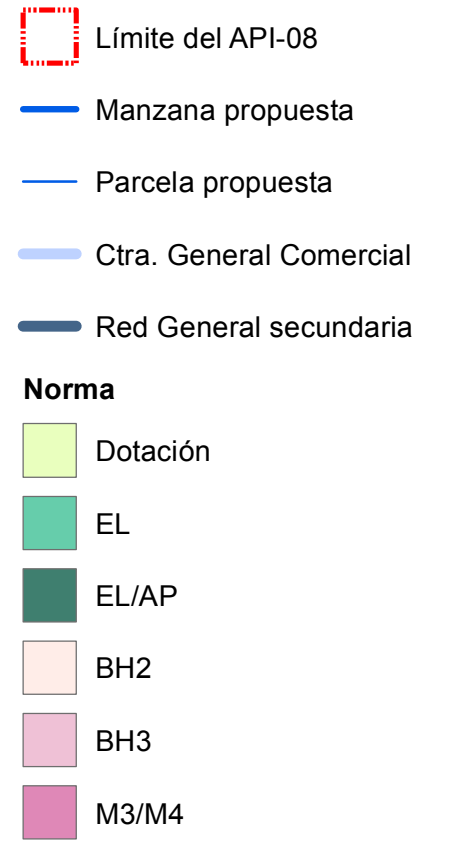
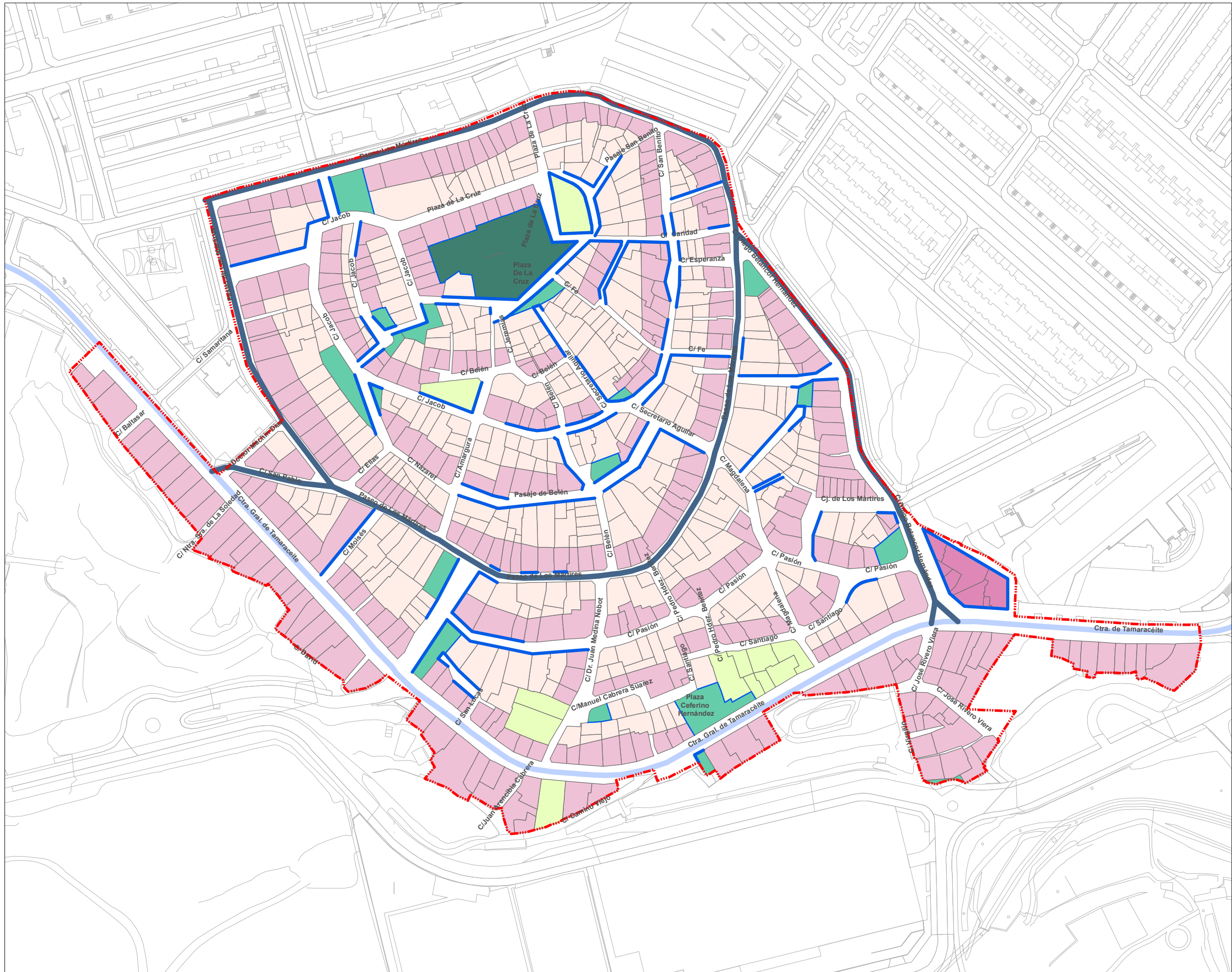
-  Límite del API-08
-  Vario estructurante
-  Dotación
-  Espacio libre
-  BH2/BH3





- Límite del API-08
- Manzana propuesta
- Parcela propuesta
- Ctra. General Comercial
- Red General secundaria
- Dotación
- EL
- EL/AP
- BH2
- BH3
- M3/M4





Manuel Cerpa Marrero  
*Arquitecto*

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

Las Palmas de Gran Canaria, a 30 de noviembre de 2020

