



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



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

marzo 2025

COORDINACIÓN MUNICIPAL

M^a Luisa Dunjó Fernández. *Arquitecta*

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. *Arquitecta*

EQUIPO REDACTOR

Elba Cabrera Marrero. *Arquitecta*

Victoria Sajnani Pérez. *Arquitecta*

M^a Inmaculada Morales Guerra. *Técnico Jurídico*

EDICIÓN Y SOPORTE INFORMÁTICO

María del Pino Jansson Mayor

Cecilia Santana Rivero

Edición cartográfica. SIG

Jenny Guédez Álvarez. *Administrativa*

1. INTRODUCCIÓN.	5
1.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.	5
1.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN.	9
1.3. EL PLAN ESPECIAL Y SU ALCANCE.	10
2. ANTECEDENTES.	13
2.1. BREVE RESUMEN DEL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE.	13
2.2. FISONOMÍA URBANA ACTUAL DEL ÁMBITO.	15
2.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.	16
2.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	32
3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN.	34
3.1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO.	34
3.2. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	38
3.3. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN.	40
3.4. NORMATIVA URBANÍSTICA.	42
3.4.1 EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE APROBADO EN 1993.	42
3.4.2 FICHA API-08.	54
3.4.3 FICHAS DE LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL	61
4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	69
5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN	71
6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE	74
6.1. LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO.	74
6.2. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE	76

6.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	79
7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.	85
7.1. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA.	85
7.1.1 RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS Y ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN.....	86
7.1.2 ALTERNATIVA 0: ESCENARIO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	87
7.1.3 ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL Y SU CONSOLIDACIÓN.	91
7.1.4 ALTERNATIVA 2: RECUPERACIÓN DE VACÍOS URBANOS Y NUEVAS CONEXIONES VIARIAS.	93
7.1.5 ALTERNATIVA 3: VARIANTE DE LA ALTERNATIVA 2 CON MENOR GRADO DE INTERVENCIÓN.	95
7.1.6 VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO.	98
7.1.7 VALORACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LAS ALTERNATIVAS EN RELACIÓN CON EL SISTEMA TERRITORIAL MUNICIPAL	100
7.1.8 ALTERNATIVA SELECCIONADA Y ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN LA ORDENACIÓN	103
7.2. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.	104
7.3. CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO.	108
7.3.1 AJUSTES EN EL LÍMITE DE LA UA-TM-1	111
7.4. ESTRUCTURA NORMATIVA.	115
7.5. ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES.	120
7.5.1 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.	121
7.5.2 ESPACIOS LIBRES	129
7.6. SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.	140
7.7. REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL.....	152
7.7.1 NORMA ZONAL BH.....	153
7.7.2 NORMA ZONAL M*	160
7.7.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS	164
7.8. UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA-TM-1).	166

7.9. VIVIENDAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN.	173
7.10. COMPARATIVA SUPERFICIES Y USOS PLAN GENERAL CON LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.	180
7.11. ORDENANZA ESTÉTICA	184
7.11.1 DETERMINACIONES GENERALES.	185
7.11.2 REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO RESIDENCIALES.	186
7.11.3 PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.	190
7.12. INTRODUCCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS EN EL PLAN GENERAL Y EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y OBSERVACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	191
7.13. ADAPTACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.	198
7.13.1 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO FICHA API-08 DEL PGO-2012.	198
7.13.2 JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD CON EL PIO/GC 2022.	204
7.14. ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LA ALTERNATIVA ESCOGIDA ..	208
7.15. ADAPTACIÓN A LAS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS OBSERVADOS EN LAS FASES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	211
7.16. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO MARCO JURÍDICO.	214
8. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	217
8.1. PRINCIPALES MODIFICACIONES CON RESPECTO AL PGO-2012.	224
8.2. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.	230
8.3. PRINCIPALES MODIFICACIONES CON RESPECTO A LA PRIMERA APROBACIÓN INICIAL DERIVADAS DEL PERIODO DE ALEGACIONES.	234
8.4. PRINCIPALES MODIFICACIONES CON RESPECTO A LA SEGUNDA APROBACIÓN INICIAL DERIVADAS DEL PERIODO DE ALEGACIONES Y CORRECCIONES DE OFICIO.	240

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

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

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

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

En consecuencia, se ha procedido a la redacción de un nuevo Plan Especial, del que este documento es la Memoria Justificativa, donde se explicará la ordenación y la regulación normativa propuestas, que se han desarrollado procurando dar un nuevo enfoque que

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

A. PROBLEMAS O DEBILIDADES:

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

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

16. La red de transporte público es inapropiada para el barrio, precisando de un diseño que permita aproximarlos al menos al anillo que forma el Paseo de Los Mártires.

B. POTENCIALIDADES:

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

10.El Espacio Libre de La Plaza de La Cruz se perfila como punto de referencia de la trama urbana de la Montañeta.

11.Las Asociaciones vecinales están muy implicadas en los procesos de desarrollo, y valoran su entorno, mostrando interés en conservarlo y mejorarlo.

1.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

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

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

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

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



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

1.3. EL PLAN ESPECIAL Y SU ALCANCE.

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

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

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

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

Si bien la reforma interior del Casco Histórico de Tamaraceite es uno de los principales cometidos a abordar, entendiendo como tal las modificaciones en los trazados para la apertura de vías, la ejecución de nuevos espacios libres o la mejora del tejido estructural de manzanas existentes -téngase en cuenta que el concepto de “reforma interior” no se define en la legislación vigente-, no son menos importantes las labores de mejora y saneamiento que el barrio requiere, las acciones de mejora de fachadas y espacios públicos, ni las pautas

de intervención con relación a los valores históricos del barrio o con respecto al tratamiento de los edificios protegidos, que también se abordan desde este Plan Especial. Además de la reforma interior, que habrá de garantizar la protección y preservación de los elementos catalogados que alberga el barrio, además de conservar y poner en valor su estructura y morfología tradicionales; y a su vez, también se tendrá por objeto la creación, ampliación y mejora de las dotaciones y equipamientos del barrio. La “reforma interior” es por tanto solo una de las finalidades del Plan Especial, que, en cualquier caso, establece pormenorizadamente sus objetivos en el apartado correspondiente de la presente Memoria Justificativa.

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

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

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

2. ANTECEDENTES.

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

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

El desarrollo de Tamaraceite se ha dado en torno a los asentamientos históricos de La Montañeta y las Casas de Abajo, cercanos al Bien de Interés Cultural Casas de la Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad. Un marco geográfico inmejorable, en donde la vega agrícola fue decisiva a la hora de ubicar dicho punto estratégico, con el cultivo de la caña de azúcar y posteriormente el cultivo del plátano como hitos agrícolas a reseñar.



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

La Carretera General del centro ha ejercido como eje estructurante del núcleo, propiciando un crecimiento edificatorio alrededor de esta vía de comunicación. El barrio creció

territorialmente hacia el norte a partir de la segunda mitad del siglo pasado, mediante la construcción de viviendas de protección oficial, con un trazado en retícula ortogonal. Destaca también la cantidad de edificaciones relacionadas con cuevas, antiguas residencias de aborígenes pertenecientes al Cantón de Atamarazaid.

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

Tamaraceite fue, junto con Tenoya, uno de los asentamientos con mayor peso demográfico del ya extinto municipio de San Lorenzo, hasta que con el tiempo quedó como el núcleo con mayor población del municipio y acogió la alcaldía que hasta el momento se encontraba en el núcleo de San Lorenzo, localizado desde 1922 en la actual Casa de la Cultura, edificación perteneciente a los herederos de D. Diego Betancor.

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

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

En la actualidad, el barrio constituye una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, con edificaciones tradicionales de autoconstrucción, que han ido colmatando la topografía preexistente y desarrollando una trama de calles

concéntricas jerarquizadas por el Paseo de los Mártires como vía circular de penetración en el contacto con Lomo de Los Frailes, y la antigua carretera Tamaraceite-Puerto, hoy GC-300, como vial de acceso principal a las cotas más bajas del ámbito desde el sur. En su interior como pieza estructurante de dotación o dinamismo urbano destaca la parroquia de San Antonio Abad, mientras que en su periferia inmediata se sitúa el Colegio Público Adán del Castillo.

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

2.2. FISONOMÍA URBANA ACTUAL DEL ÁMBITO.

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

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

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

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

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

2.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

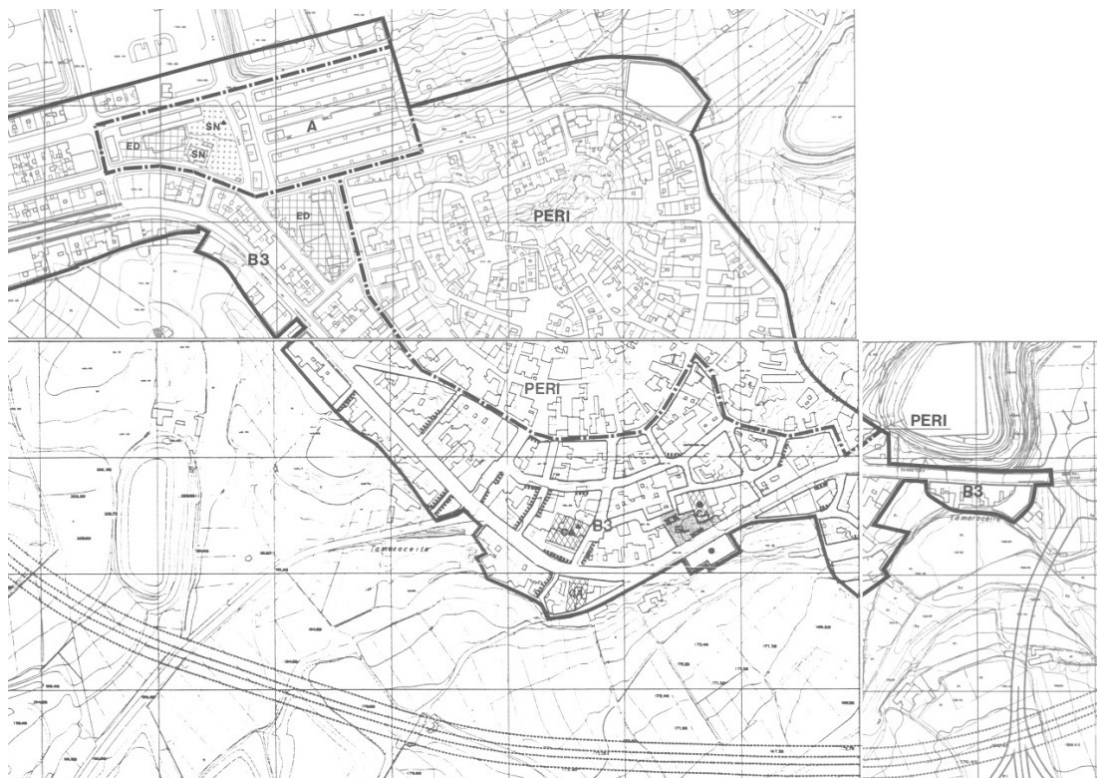
El Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria aprobado definitivamente por Orden del consejero de Política Territorial el 7 de marzo de 1989 (en adelante PGOU-89), fue el instrumento de planeamiento que incluyó a los barrios históricos como áreas cuya ordenación se remitía a un plan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

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

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

Plan General del 89:

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



Plano del PGO 1989

Plan General de 2000:

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

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

Determinaciones complementarias y modificaciones de aplicación directa:

- Edificabilidad de los solares resultantes: 1,90 m²/m². Altura máxima de edificación: 3 plantas.
- Se mantiene la Unidad de Actuación UA-TM1 de espacios libres, equipamiento cultural y aparcamientos ejecución, del PERI, a ejecutar por el sistema de compensación.
- Se reconoce la Carretera General como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan equipamientos y la actividad comercial del sector. Igualmente establece un área dotacional de equipamientos en torno a la Iglesia.
- Se introducen nuevos trazados y aperturas de viales interiores que favorezcan la circulación interior.
- Se determina el establecimiento de una ordenanza BH, en los mismos términos que en la actualidad.
- Se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites cuya ordenación es la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
- Se establece parcela máxima de 250 m² para parcela con proyecto unitario, y 350 m² para parcelas registradas antes de la aprobación del Plan.
- Se señala la presencia de edificios protegidos incluidos en el catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
- Con el fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA**API-08**

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

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

hoja 1 de 4

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

Delimitación del Ámbito de la Ordenación

sin escala



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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA API-08

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

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

hoja 2 de 4

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

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

Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	3 pl. ó 10,50 m
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	
Determinaciones complementarias	El objetivo es ordenar, dado su anárquico trazado y proceso edificatorio incontrolado con una trama urbana con calles y callejones serpenteantes. Se pretende la ordenación, renovación y crecimiento de la zona, mediante la regulación y jerarquización de sus calles, el fortalecimiento del acceso con una vía de mayor entidad, y la implantación de un núcleo dotacional en el punto más alto del barrio. Edificabilidad de los solares resultantes: 1,90 m²/m².		

SITUACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO (Fechas de aprobaciones definitivas)

Plan Base	30/04/93	Bases y Estatutos	
Modificaciones al Plan		Junta de Compensación	
Proyecto de Urbanización		Proyecto de Compensación	
Modificaciones al Proyecto		Registro de la Propiedad	
Incidencias y observaciones	El sistema de actuación elegido para la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y la implantación de equipamientos en los ámbitos no incluidos en unidades de ejecución, es el de expropiación. El PERI delimita una unidad de ejecución para la obtención de equipamientos a ejecutar por el sistema de compensación, sin que se haya iniciado su tramitación. El Ayuntamiento está ejecutando las obras de urbanización por fases, encontrándose terminada la tercera.		

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

Página 34

Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ámbitos de Ordenación Diferenciada

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA**API-08**

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

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

hoja 3 de 4

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN**Asignación de intensidades y usos globales**

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

Determinaciones complementarias

sin escala



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

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

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

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

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

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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA
API-08

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

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

hoja 4 de 4

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO
Modificaciones de aplicación directa

sin escala



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

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "cultural-administrativo" y "espacios libres" quedan adscritas al uso dotacional en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas. Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la ordenanza BH sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO.

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

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

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

Página 36

Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ámbitos de Ordenación Diferenciada

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

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

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

Delimitación del Ámbito de la Ordenación sin escala



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

Página 30

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



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		API-08	
Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO con áreas de Suelo Urbano No Consolidado		INCORPORADO	
Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite"		hoja 2 de 4	
Administración actuante:	Ayuntamiento	Superficie:	14,06 Ha.
Promotor:	Ayuntamiento	Sistema de Actuación:	Público
Sistemas Generales adscritos			
DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1989 (Vigentes a la aprobación del planeamiento incorporado)			
Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	3 pl. ó 10,50 m
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	
Determinaciones complementarias	El objetivo es ordenar, dado su anárquico trazado y proceso edificatorio incontrolado con una trama urbana con calles y callejones serpenteantes. Se pretende la ordenación, renovación y crecimiento de la zona, mediante la regulación y jerarquización de sus calles, el fortalecimiento del acceso con una vía de mayor entidad, y la implantación de un núcleo dotacional en el punto más alto del barrio. Edificabilidad de los solares resultantes: 1,90 m²/m².		
SITUACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO (Fechas de aprobaciones definitivas)			
Plan Base	30/04/93	Bases y Estatutos	
Modificaciones al Plan		Junta de Compensación	
Proyecto de Urbanización		Proyecto de Compensación	
Modificaciones al Proyecto		Registro de la Propiedad	
Incidencias y observaciones	El sistema de actuación elegido para la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y la implantación de equipamientos en los ámbitos no incluidos en unidades de ejecución, es el de expropiación. El PERI delimita una unidad de ejecución para la obtención de equipamientos a ejecutar por el sistema de compensación, sin que se haya iniciado su tramitación. El Ayuntamiento está ejecutando las obras de urbanización por fases, encontrándose terminada la tercera.		

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

Página 31

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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		API-08
Ámbito de Planeamiento: URBANO CONSOLIDADO con áreas de Suelo Urbano No Consolidado		INCORPORADO
Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Casco histórico de Tamaraceite"		hoja 3 de 4

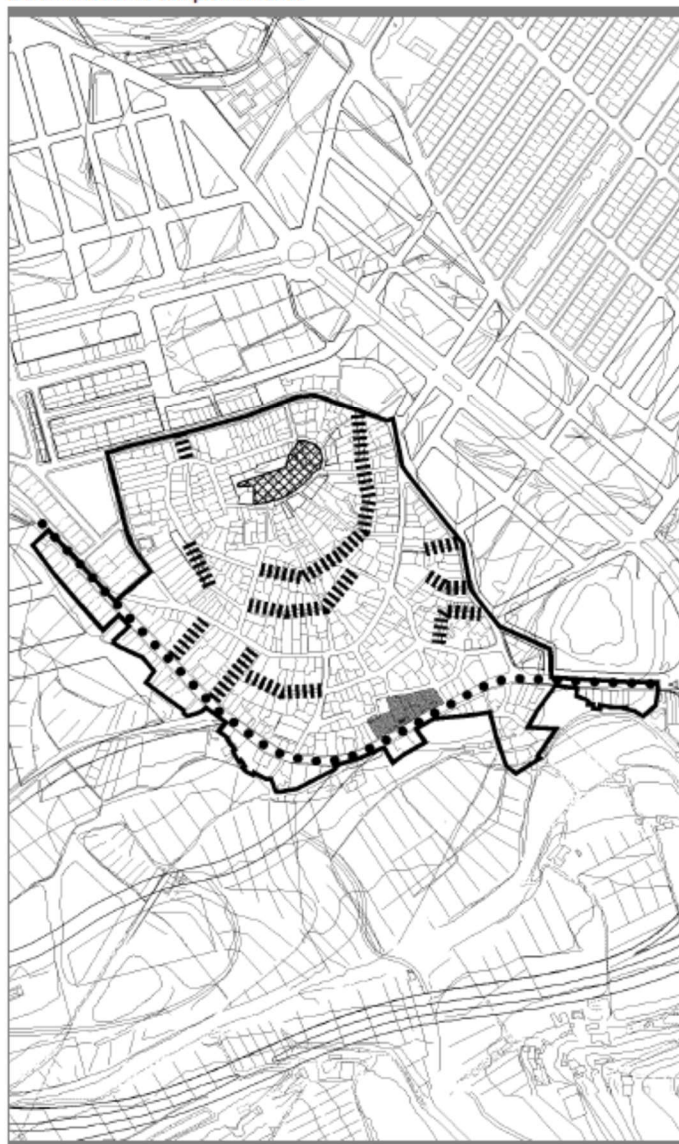
DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Asignación de intensidades y usos globales

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

Determinaciones complementarias

sin escala



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

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

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

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

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

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

Página 32

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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA

API-08

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

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

hoja 4 de 4

Página 33

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO

Modificaciones de aplicación directa

sin escala



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

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

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

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

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

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

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

- ordenanza: M3 en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Belancor Hernández) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.
 - la ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.
 - alineaciones: Hacia las calles Diego Belancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Hacia el lindero posterior la edificación se retraqueará 3 metros.
- El sistema de ejecución será privado y su plazo de ejecución el 2º Cuatrienio.

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

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

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

Plan General de 2012: es el Plan vigente.

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

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

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC 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 COINMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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



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

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



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

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 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 PGU de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS

API-08

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

hoja 2 de 3

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima:
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



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

Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.

Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento integrada en la unidad de actuación UA-TM1.

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

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

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

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

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

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

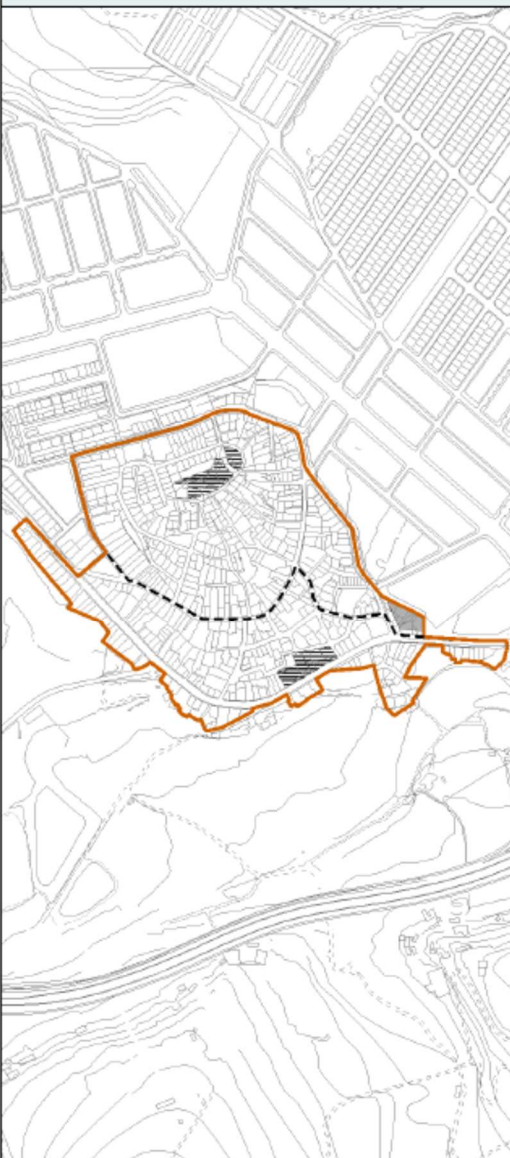
ÁREAS DIFERENCIADAS

API-08

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

hoja 3 de 3

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



- Se modifican los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Martires, 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 Hernández) y M4 en la Carretera General de Tamaraceite.
 - La ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la parcela.
 - Alineaciones: hacia las calles Diego Betancor y Carretera General de Tamaraceite según el trazado establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Hacia el lindero posterior la edificación se retranqueará 3 metros.
 - El sistema de ejecución será privado.
- En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite.

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

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

2.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

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

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

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

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

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

convocatoria de información pública y consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, para su pronunciamiento en el plazo de 45 días hábiles, según lo estipulado en el artículo 30 de la Ley de evaluación ambiental.

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

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

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

3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

El artículo 133 continúa señalando su carácter jerárquico dentro del planeamiento

“....

- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.*
- 3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.*
- 4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo.”*

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

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

(...)

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

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

- *Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.*
- *Cualesquiera otras que se prevean reglamentariamente.”*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- “1. Los planes especiales de ordenación (PE) previstos en el artículo 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.
2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:
 - a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.
 - b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
 - c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
 - d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano.
 - e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
 - f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.

g) Cualquier otra análoga que se prevea en otras disposiciones.

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

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

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

3.2. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

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

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

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

- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de Evaluación Ambiental* y otras.

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

“Artículo 86. Evaluación ambiental estratégica.

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

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

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

- Los objetivos de la planificación.

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

3.3. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN.

Actualmente se encuentra en vigor la Revisión Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para su adaptación a la Ley 19/2003. De 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobado definitivamente en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2022 publicado en el BOC número 13 del 19 de enero de 2023 (en adelante PIO/GC 2022).

Este instrumento de ordenación del territorio incluye determinaciones que inciden, directa o indirectamente, sobre el ámbito ordenado por el presente Plan Especial, y que, por tanto, han de tenerse en cuenta, debiendo adecuar la ordenación propuesta a lo dispuesto por el PIO/GC 2022. Las referidas determinaciones pueden agruparse en los siguientes bloques:

- a) Zonificación: El ámbito de objeto de ordenación según el plano de ordenación se encuentra en la zona C.1.1 de suelos urbanos, constituida aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano. De acuerdo con el

PIOGC 22, la zonificación señalada “tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación” como el nuevo Plan Especial, tal y como se dispone en el artículo 100 del Tomo I. TÍTULO I Normas Generales del Plan. Capítulo II. Secciones 5, 6 y 7. No obstante, la ordenación del ámbito API-08 deberá ser compatible con el carácter de suelo urbano.

- b) Ordenación territorial: el ámbito de ordenación del Plan Especial de Tamaraceite se localiza en el Ámbito Territorial 01 “Área metropolitana de Las Palmas”, siendo de aplicación las determinaciones generales recogidas en la Sección 40 del Capítulo I del Título IV Normas Territoriales, con las siguientes determinaciones específicas para el Casco Histórico de Tamaraceite.

“RES-007 Refuerzo de Centralidad: Tamaraceite

Tiene como objetivo la modernización de la centralidad periférica tradicional de Tamaraceite, con introducción de usos de rango capitalino: oficinas, comercio y servicios, junto con los equipamientos y áreas residenciales asociadas al eje San Lorenzo - Tamaraceite previstos por el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Además de la selección de usos no residenciales dirigidos preferentemente a potenciar la centralidad tradicional de Tamaraceite, la estructura del ámbito requiere una dotación viaria jerarquizada, cuyo primer nivel debe garantizar la conexión de este nuevo crecimiento con la GC-3 de circunvalación, y con la antigua carretera comarcal GC-300 situada al norte. En un segundo nivel, debe quedar garantizada la conexión del viario, tanto con el extremo sur del barrio de Tamaraceite, como con el de La Suerte situado al oeste.

La zona de contacto longitudinal con la circunvalación debe permitir el enganche de grandes piezas de áreas libres equipadas que garanticen una correcta transición de la nueva trama urbana propuesta con el núcleo consolidado de Tamaraceite.

Atención especial merece la posibilidad de que el corredor del sistema de transporte público de plataforma exclusiva y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Arucas atraviese el ámbito. Por ello, deberá reservarse una plataforma a tal efecto que garantice la integración futura del sistema en la ordenación propuesta para este ámbito de centralidad.

La ordenación de este sector incluirá la creación de un área libre arbolada y vegetada, preferentemente en la zona norte y central del ámbito, colindante con el casco antiguo, así como la repoblación arbolada del talud de la GC-3 y la creación de una franja verde que sirva de aislamiento visual y sonoro al sector.”

Estas determinaciones están orientadas a que la ordenación propuesta incluya, entre sus objetivos de ordenación, el refuerzo de las condiciones de centralidad del núcleo de

Tamaraceite en su ámbito municipal, así como la garantía de conexión estructural y articulación viaria entre el casco histórico de Tamaraceite de conformidad con el modelo de ordenación insular.

La ordenación propuesta para el ámbito señalado como API-08 debe garantizar un adecuado crecimiento por colmatación del núcleo, resolviendo el contacto de las nuevas piezas urbanas resultantes con el límite edificado preexistente y/o con los bordes del ámbito de ordenación, sin tergiversar la morfología y estructura del paisaje colindante de forma apreciable.

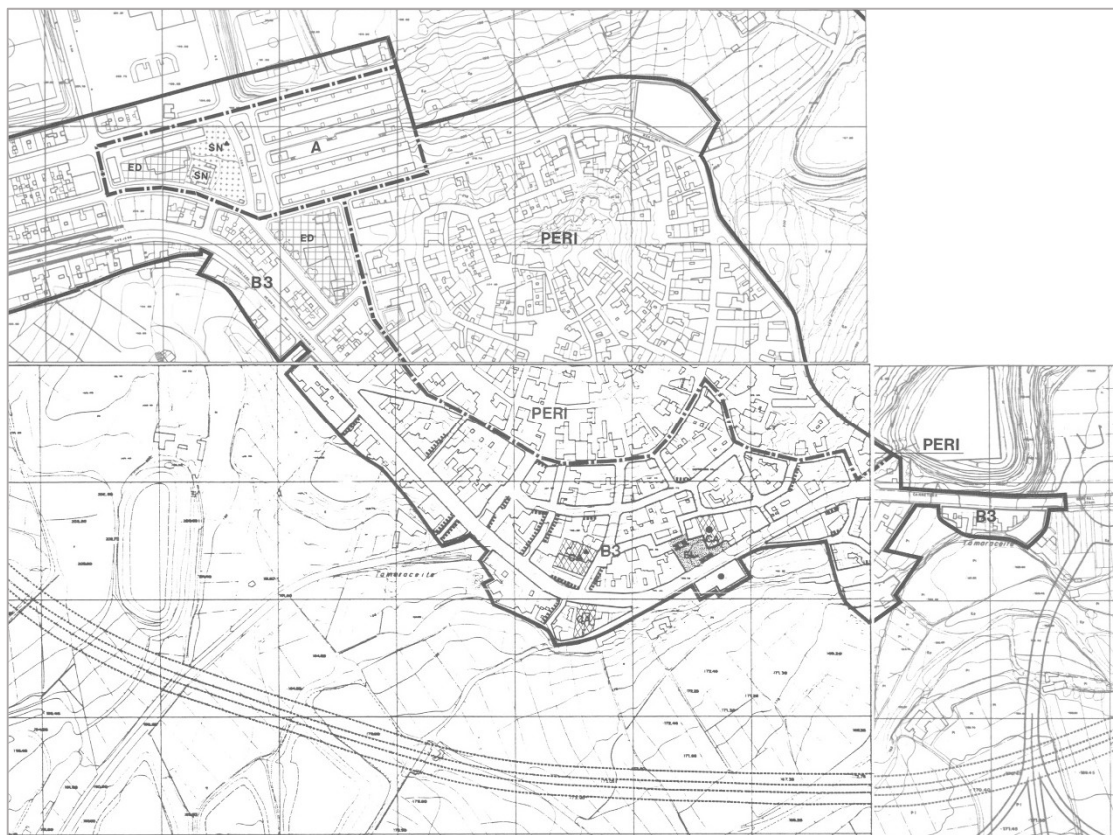
3.4. NORMATIVA URBANÍSTICA.

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

- El Plan Especial de Reforma Interior en vigor, aprobado en junio de 1993, que, si bien es precisamente el documento que se está revisando en este proceso de planificación, ha de servir de base del nuevo documento, considerando sus virtudes y defectos en aras de elaborar una ordenación adecuada para el ámbito.
- La ficha API-08 del PGO-2012, en especial las consideraciones recogidas en las páginas 2 de 3, en los apartados “Asignación de intensidades y usos globales”, “Directrices de la ordenación” y “Modificaciones de Aplicación Directa”, que deberán ser respetadas y recogidas en el nuevo Plan Especial.
- Las fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal, cuyas limitaciones habrán de considerarse en la ordenación del conjunto; y que, juntamente con las disposiciones que en este sentido les afectan desde el PGO-2012 en el Capítulo dedicado a los inmuebles y espacios protegidos y catalogados, servirán de referencia para una más completa protección de los inmuebles catalogados en este Plan Especial.

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

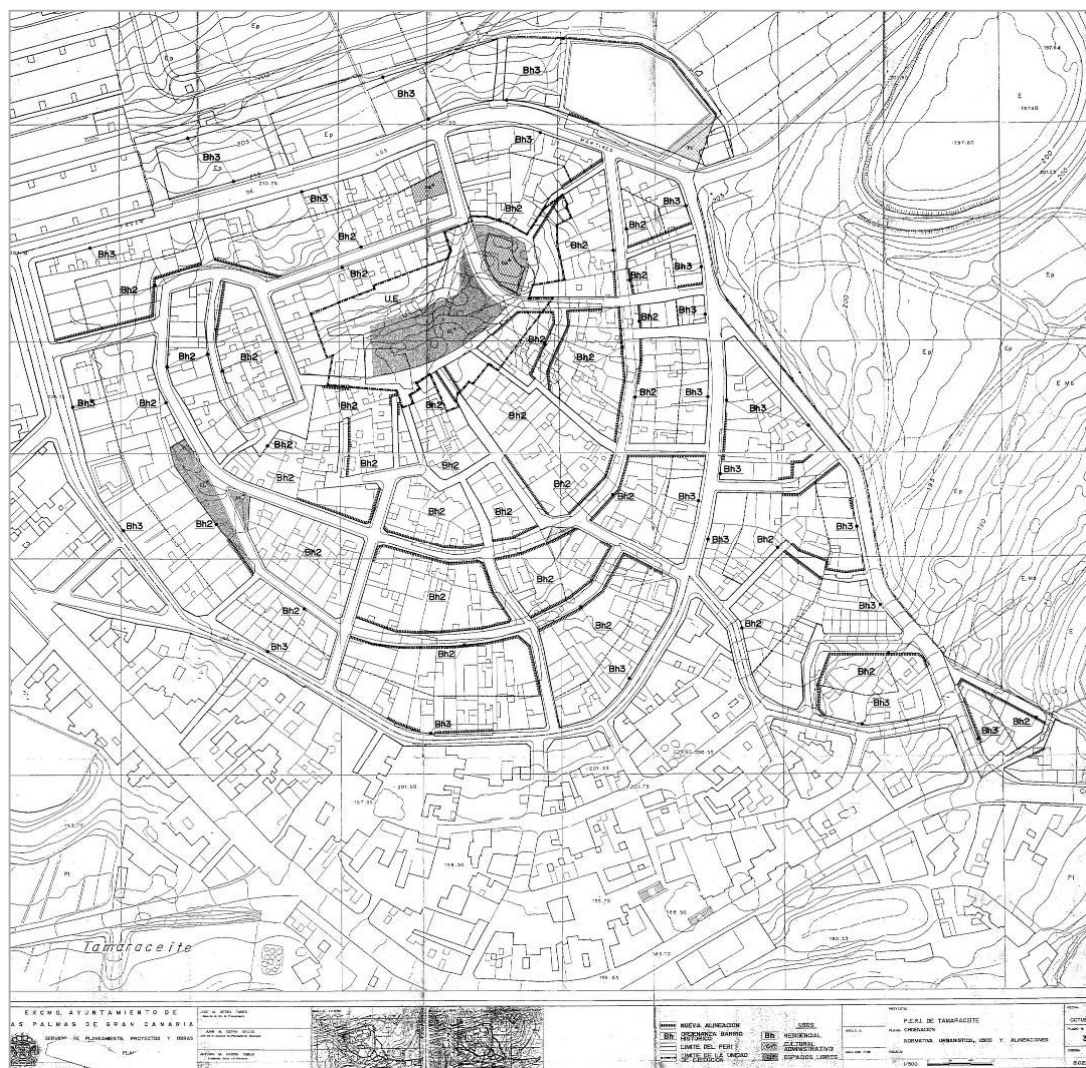
El Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente por Orden del consejero de Política Territorial el 7 de marzo de 1989 (en adelante PGOU-89), incluyó los barrios históricos, entre ellos el Casco Histórico de Tamaraceite, como áreas cuyo desarrollo se remitía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



Plano del PGO 1989

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

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



Ordenación del PERI de 1993

La ordenación propuesta por el PERI consistía en la reorganización de viales desde el Paseo de Los Mártires hacia la cúspide, donde se establecía la única zona de dotaciones, cuya gestión para la obtención de los terrenos necesarios se planteaba mediante una Unidad de Ejecución. El resto del ámbito se regulaba por una ordenanza BH, de Barrios Históricos, de 2 y 3 plantas de altura, según la topografía, tratando de homogeneizar con otros barrios tradicionales del municipio de similares características; así como una serie de cambios de alineación que procuraban regularizar la trama creando nuevas conexiones. La mayoría de sus determinaciones continúan estando vigentes en la actualidad.

La normativa del Plan Especial era la siguiente:

9.2.- ORDENANZA BH (Barrios históricos)

Art. 1.- OBJETIVO

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

Art. 2.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Superficie mínima 70 (setenta) m².

Fachada mínima 6 (seis) metros.

Círculo inscribible 6 (seis) metros.

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

Art. 3.- CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

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

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

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

Art. 4.- CONDICIONES DE OCUPACION EN PLANTA

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

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

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

Art. 5.- EDIFICABILIDAD

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

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

Art. 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

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

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

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

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

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

- Si esta diferencia es inferior a 3 metros, la fachada podrá tener 3 plantas de altura, sin superar en ningún punto los 9,60 metros de altura de cornisa.
- Si esta diferencia es inferior a 6 metros y superior o igual a 3 metros, la fachada tendrá como máximo 9,60 m de altura de cornisa en el punto de cota inferior y 7 m, como máximo, de altura de cornisa en el de cota superior, con la línea de cornisa sin escalonar.
- Si esta diferencia es superior o igual a 6 metros, la fachada deberá escalonarse, de manera que no se supere en ningún caso la altura de 3 plantas.

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

(ver gráfico orientativo anexo).

GRAFICO ORIENTATIVO

ORDENANZA Bh2 Y Bh3 : ALTURAS EN EL PLANO DE FACHADA

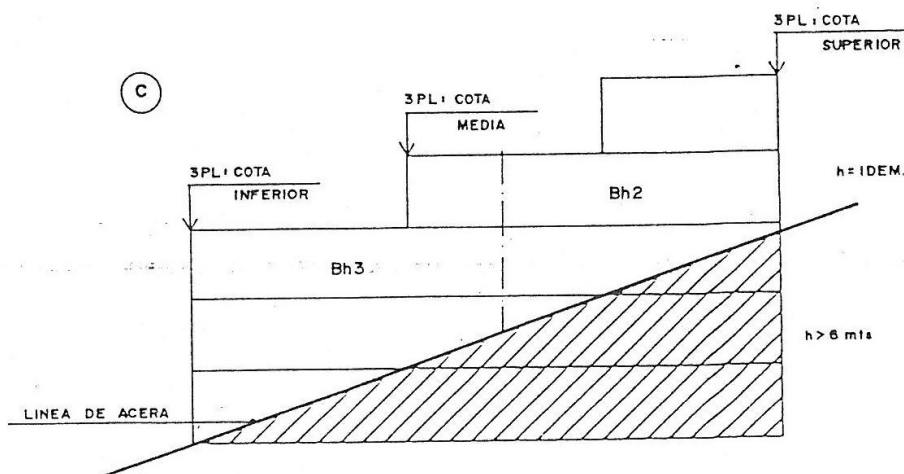
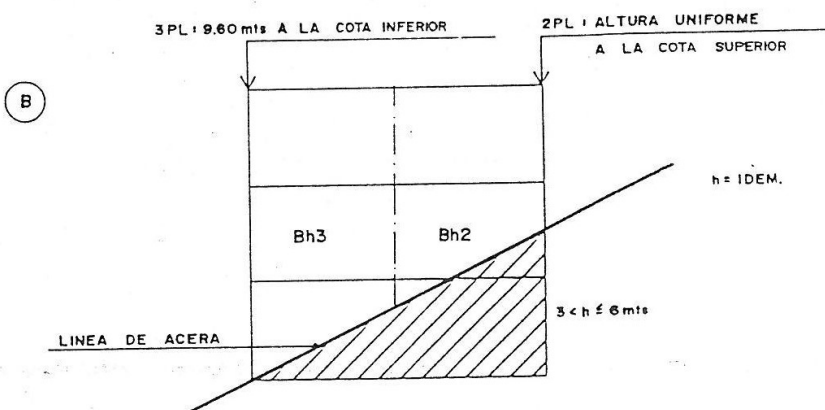
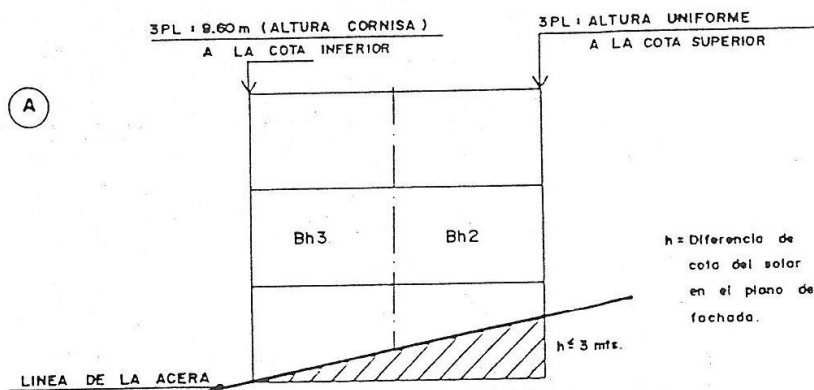
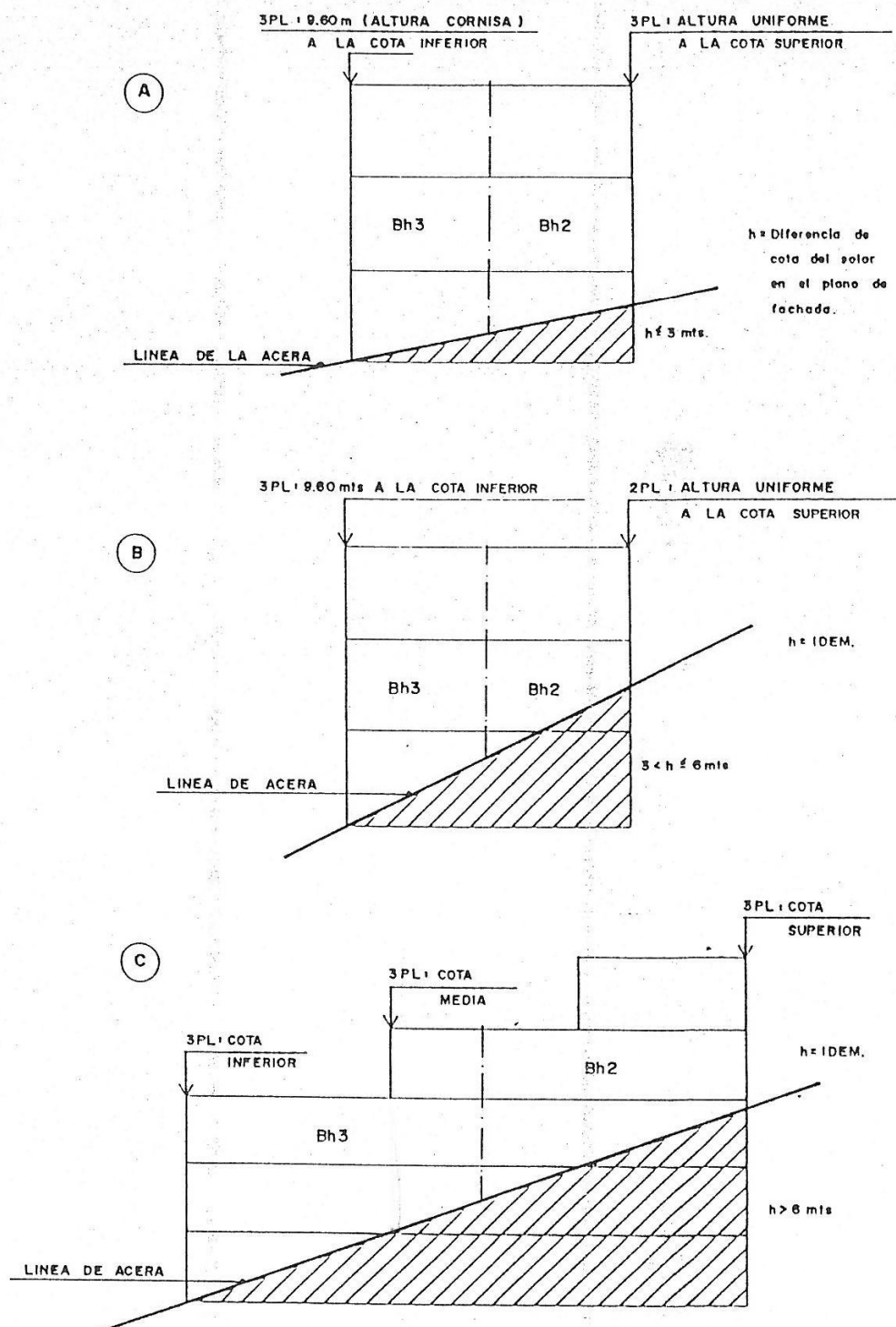


GRAFICO ORIENTATIVO

ORDENANZA Bh2 Y Bh3: ALTURAS EN EL PLANO DE FACHADA



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

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

Art. 7.- CONDICIONES DE ESTETICA

a) Huecos en fachada

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

b) Salientes y cuerpos volados

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

c) Retranqueos

No se permiten.

d) Cubiertas

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

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

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

Art. 8.- REGULACION DE USOSUsos permitidos:

Residencial: colectivas (entre medianeras y comunitario).

Industrial: industria artesanal tipo A.

Almacenes: tipo A y B.

Comercial: tipo A y C.

Oficinas: tipo A y C.

Prohibidos el resto

CONDICIONES PARA EL USO DOTACIONAL.

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

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

- SUPERFICIE PARCELA 520 m²
- EDIFICABILIDAD < 1 m²/m²
- ALTURA CORNISA < 13 mts
- ALINEACION EXTERIOR según plano de alineaciones
- ALINEACION INTERIOR LIBRE (según determine el Proyecto)
- OCUPACION 50%

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

No se permitirá acceso a garaje en vías peatonales.

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

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

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

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

ART.255 B.1

art.255. RASANTES

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

CLASES DE RASANTES

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasantes de Vías, Calles y Plazas.

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

b) Rasantes de Terrenos.

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

ART.261

art.262. CHAFLANES:

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

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

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

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

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

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

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

ART.264 BIS

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

ART.287

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

ART.292

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

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

ART.294 C

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

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

ART.480**CAPITULO III NORMATIVA PARA PARCELAS CON USO DOTACIONAL.****art.480 CONDICIONES PARA LA EDIFICACION****1) Uso deportivo y espacios libres.**

Las parcelas que tengan asignado un uso dotacional deportivo o de espacios libres, que aparecen señalados en los planes de Regulación de Suelo Urbano con el código correspondiente, se regularán por las siguientes condiciones

- a) Uso deportivo y esparcimiento (D.P): la edificabilidad será igual o inferior a 0,5 (cero con cinco) m²/m² con una ocupación máxima del 75% (setenta y cinco por ciento) destinándose al menos un 20% (veinte por ciento) para ajardinado y arbolado. Si se dispusieran instalaciones deportivas en edificios con otro uso, deberán cumplirse las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

2) Otros usos.

Las parcelas que tengan asignado un uso distinto del deportivo o espacios libres se regularán por las condiciones propias de la zona en que se localicen, en lo referente a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, altura, forma y volumen) salvo que o están incluidas en ninguna zona de ordenanza particular en cuyo caso se regularán por las siguientes condiciones: la edificabilidad será igual o inferior a dos(2) m²/m², la ocupación no superará el 60% (sesenta por ciento) y la altura de cornisa de la edificación no podrá superar los 13 (trece) metros.

3) Condiciones especiales.

- a) Los edificios destinados a uso educativo (E.D) para enseñanza preescolar o básica, no podrán superar la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de espacios libres necesarios se debe dejar la planta baja exenta, en cuyo caso ésta no contará a los efectos de medición de la altura.
- b) Los edificios destinados exclusivamente a aparcamiento, (T.C.) podrán superar el número de plantas a que obliga la ordenanza de la zona en que se localicen, siempre que no superen la altura máxima en unidades métricas.

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

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

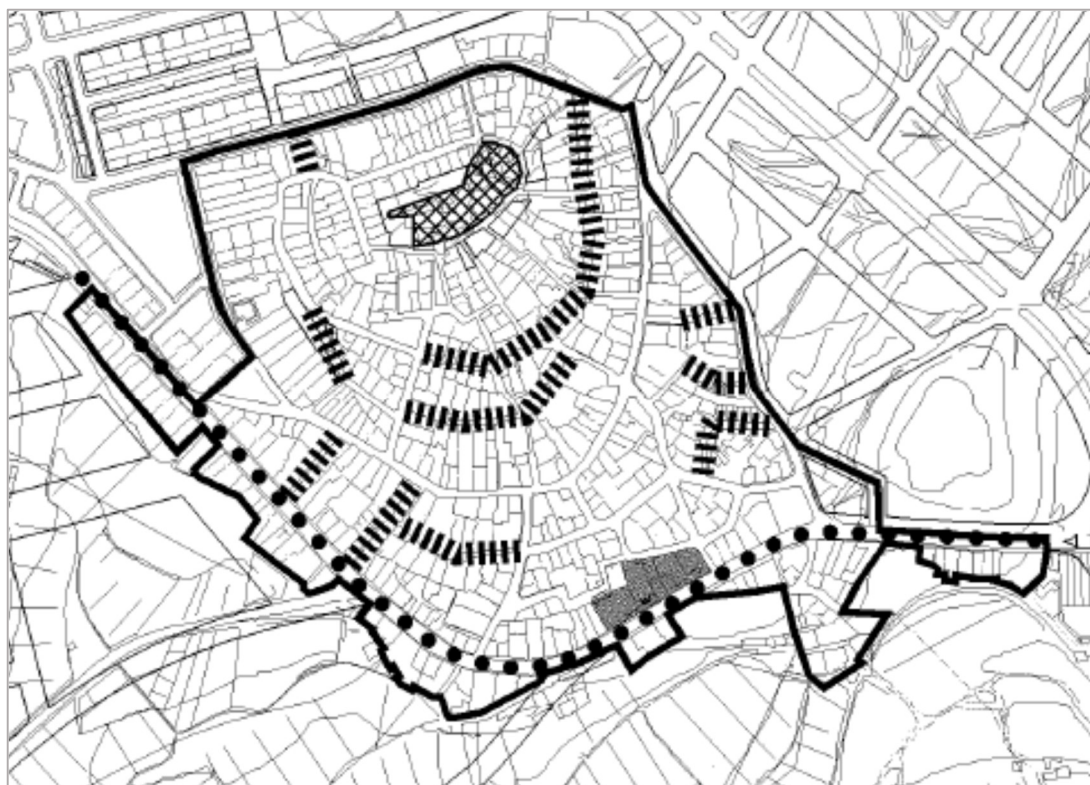
10.2.- OBTENCION DEL SUELO

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

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

3.4.2 Ficha API-08.

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



Plan General de 2000, contemplando nueva delimitación

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

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

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

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

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

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

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la ordenanza BH sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 m² y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

API-08

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

hoja 1 de 3

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

Distrito: Tamaraceite - San Lorenzo

Superficie del ámbito: 14,06 Ha

Sector urbanístico: 15 Tamaraceite

Barrio: Tamaraceite

Hojas RS/GS: 19-J, 20-J, 20-K

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



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

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

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

Plan Especial CH Tamaraceite (API-08)

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

marzo 2025

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

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

API-08

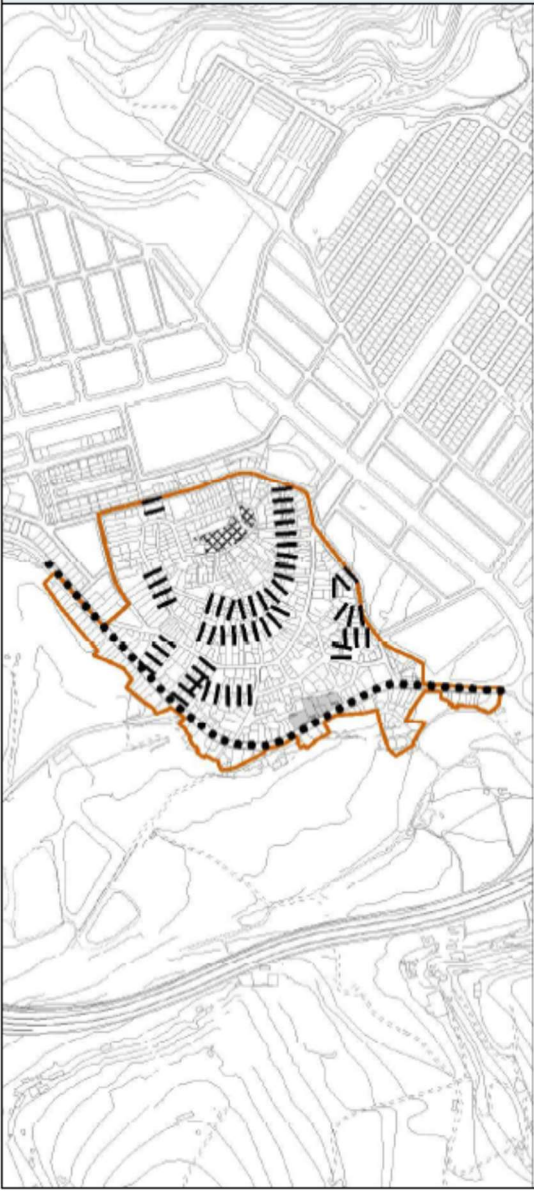
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"

hoja 2 de 3

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima:
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



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

Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia,

Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento integrada en la unidad de actuación UATM1,

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

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

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOT/CENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003)

Octubre de 2012

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

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

Plan Especial CH Tamaraceite (API-08)

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

marzo 2025

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

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

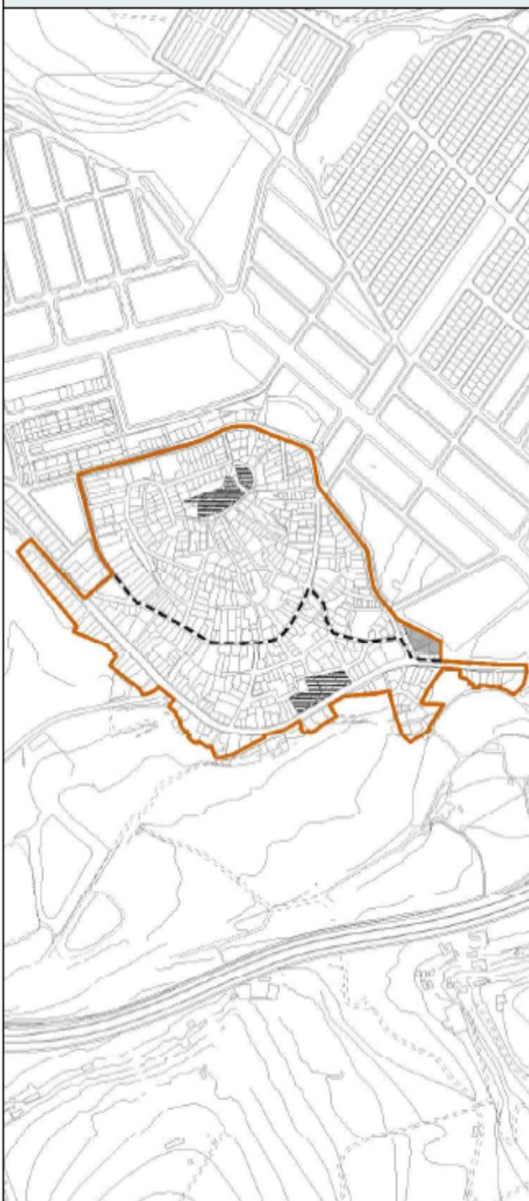
ÁREAS DIFERENCIADAS

API-08

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

hoja 3 de 3

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



Se modifican los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández. En consecuencia, se ordena la adaptación del PERI a los nuevos límites, siendo la ordenación la establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. La Norma de aplicación en este sector será la misma que la de los edificios colindantes de este ámbito.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación 'cultural-administrativo' y 'espacios libres' quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan General de 2012, ficha API-08. Página 3

3.4.3 Fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con accesos desde la plaza a un nivel inferior, esta edificación residencial, fechada en torno a 1920, se desarrolla en una gran parcela. Los valores para proteger se concentran en el alzado principal, en el que una galería abierta y central con arcada sobre soportes

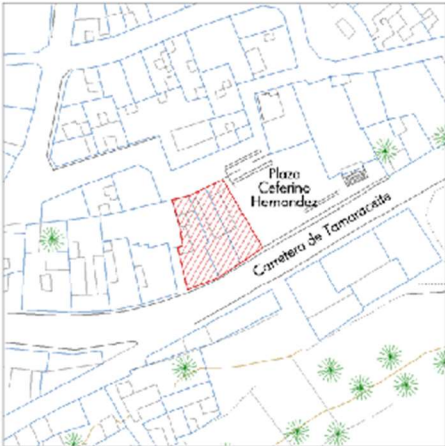
-y con el anterior pretil de hierro sustituido por otro liso- se sitúa entre cuerpos laterales de huecos rectos con barandal de hierro muy ornamentado. La fachada principal está integrada en la imagen histórica de la plaza y, junto con otros edificios del entorno, aporta a este espacio libre interés paisajístico.

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.

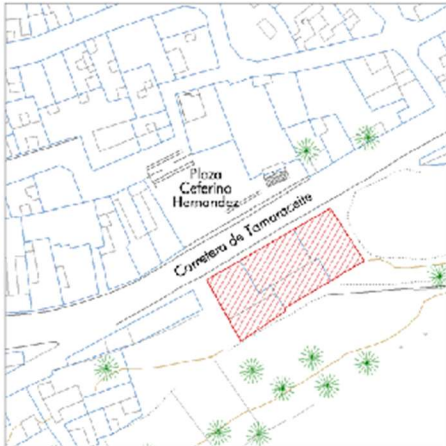
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEINC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes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

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-347
Denominación: Casa Parroquial		hoja 1 de 1
Situación	c/ Pedro Hernández Benítez, 1 / Santiago	
Barrio	Tamaraceite	
Sector Urbanístico	15 Tamaraceite	
Hojas RS [PGMO]	20-J	
INFORMACIÓN		
Autores	Desconocido	
Fechas	h. 1920	
Documentación	-	
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores: Residencial
Usos otras plantas	-	Conservación: Buena
PROTECCIÓN		
Descripción	Casa terrera sobre planta casi cuadrada. Destaca por sus alzados académicos con huecos recercados de dintel resaltado y recto con ornamentación vegetal sobre el guardapolvos. La decoración está en las pilastras acanaladas -entre los huecos y curva en la esquina-, y las líneas de zócalo, antepecho, imposta, cornisa volada y pretil, con sus remates en contracurva o en frontón de medio punto en cada alzado.	
Observaciones	-	
Catalogación	C.Ambiental	
Otras protecciones	-	
 		

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

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

Catálogo Arquitectónico. Ficha 352

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

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

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

Octubre de 2012 ■

Patrimonio Arquitectónico

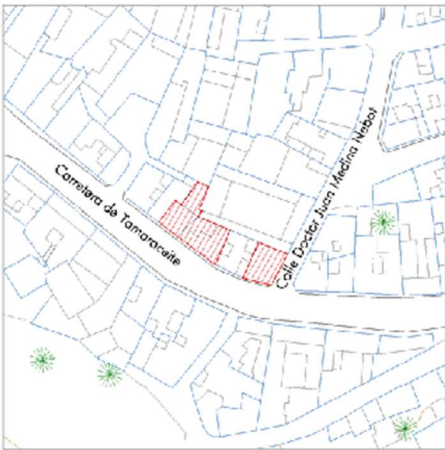
Catálogo Arquitectónico. Ficha 353



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

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

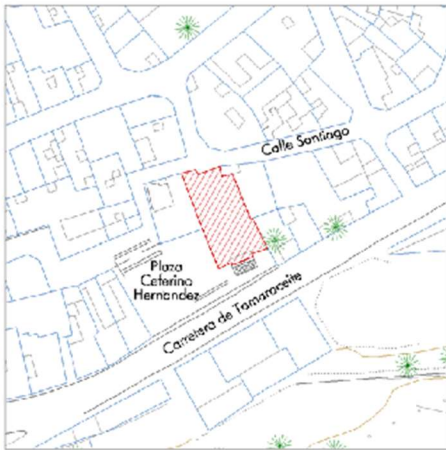



■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria

Octubre de 2012 ■

Patrimonio Arquitectónico

Catálogo Arquitectónico. Ficha 354

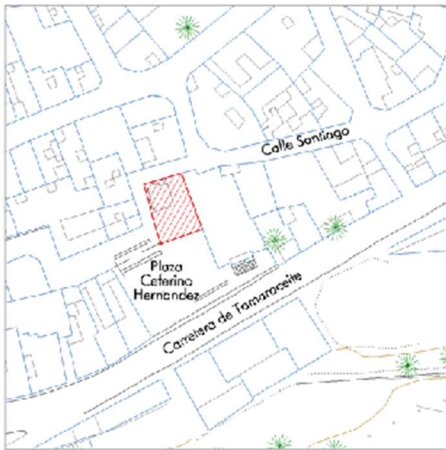
CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-355	
Denominación: Iglesia de San Antonio Abad		hoja 1 de 1	
Situación	Plaza de Ceferino Hernández, s/n		
Barrio	Tamaraceite		
Sector Urbanístico	15 Tamaraceite		
Hojas RS (PGMO)	20-J		
INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido		
Fechas	h. 1910		
Documentación	-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

Catálogo Arquitectónico. Ficha 355

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-LOTCENC 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 COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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




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

Octubre de 2012

Patrimonio Arquitectónico

Catálogo Arquitectónico. Ficha 356

4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

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

“Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.”

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

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

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

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

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

Tomo I. Documento de Información y diagnóstico

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

Tomo II. Documento de Ordenación

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

Tomo III. Documento ambiental

1. Evaluación Ambiental Estratégica
2. Planos de Alternativas

5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

1. Se procurará la ejecución de medidas que impulsen, rehabiliten y saneen el barrio, con la limpieza y “reconversión” de las parcelas vacías para otros usos alternativos y la generación de unas condiciones que atraigan al residente. Los solares vacíos y en ruinas deberán ser considerados como la opción principal para las intervenciones públicas en el barrio.
2. Dada su situación con predominancia de una Montañeta que ofrece una alta visibilidad habrá de tenerse en cuenta la altura del conjunto edificado, para no producir impacto, procurando mantener la altura media del barrio, de dos y tres plantas, y en algunos casos con alturas graduales en concordancia con zonas colindantes de mayor altura.
3. Se deberán tomar medidas en relación a las edificaciones de interés arquitectónico, cultural o histórico, previendo actuaciones que las integren como hitos de interés en el marco general del ámbito, teniendo en consideración tanto las edificaciones protegidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal como todas aquellas que, sin ser tener valores que motiven su catalogación, tienen especial interés por su arquitectura popular o su historia.
4. Se deberán tomar decisiones que promuevan el desarrollo de una zona comercial abierta en la Carretera General de Tamaraceite, como actividad regeneradora y revitalizadora del comercio local, frente a la fuerte implantación de las grandes superficies comerciales del entorno.
5. Deberán situarse de forma estratégica, y en concordancia con el uso residencial, otros usos como Dotaciones y Equipamientos, ampliando también la oferta de aparcamientos.
6. Se procurará la creación de nuevos Espacios Libres estratégicamente situados en zonas que aprovechen los espacios y solares sin edificar o en ruinas, así como la regeneración y rehabilitación de los existentes.
7. Deberá mejorarse la red de trazados peatonales, de tal manera que se acorten los recorridos, reduciendo en la medida de lo posible las barreras arquitectónicas y los obstáculos existentes en los tramos horizontales, dando prioridad al peatón antes que al vehículo, y mejorando la accesibilidad al interior.

8. Se continuará con las obras ordinarias de reurbanización ya iniciadas en años anteriores, con las repavimentaciones, vallados, acondicionamiento de vías y mejora de las infraestructuras públicas. En algunos casos deberán plantearse cambios de alineación para ensanchar la sección de las vías en determinados tramos.
9. Se contemplará la participación ciudadana y la intervención de los vecinos en la toma de decisiones y en la gestión. El desarrollo del barrio pasa necesariamente por mantener la línea de trabajo de colaboración entre la Administración local y los vecinos.
10. Se cumplirán además las directrices de la ordenación de la ficha API-08 del Plan General:
 - Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.
 - Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios en torno a la Iglesia.
 - Localización de un área de Espacio Libre integrada en la Unidad de Actuación UA-TM1.
 - Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales. Carretera General y Paseo de Los Mártires.
 - Establecimiento de una “Ordenanza BH”, cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología “salón y vivienda”, en cumplimiento de las directrices contenidas en el “Catálogo”, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO¹ Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.”

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

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

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

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

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

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



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

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

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

1. PROXIMIDAD. Movilidad/Identidad:

- a) Priorizar los recorridos peatonales y el transporte público en las conexiones viarias entre los distintos espacios de relación, dotaciones y equipamientos, minorando las distancias recorridas y aproximando estos lugares a toda la población.
- b) Establecer preferentemente plataformas únicas, al mismo nivel y con varias texturas de pavimento y elementos que definan las líneas de desplazamiento de las personas y transmitan al vehículo la sensación de ser él quien invade el espacio público.
- c) Facilitar la movilidad, tanto rodada como peatonal, pero, además, deberá recuperarse la condición de la calle como principal espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales, favoreciendo la integración y la identidad del entorno urbano. Las calles dejan de ser un espacio de tránsito y se convierten en un lugar de destino.

2. LEGIBILIDAD. Señalética / Estructura urbana:

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

3. VISIBILIDAD. Física / Social:

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

4. VITALIDAD. Afluencia:

- a) Favorecer la posibilidad de escucha de aquello que ocurra a nuestro alrededor para identificar con facilidad situaciones que puedan resultar peligrosas.
- b) Facilitar la posibilidad de poder ser escuchados en caso de pedir ayuda.
- c) Diversificar las actividades que se desarrollen en el espacio urbano favoreciendo la asistencia de la población (a más personas más probabilidad de ser escuchados en cualquier situación).

5. SEGURIDAD. Vigilancia natural solidaria:

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

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

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

7. COMUNIDAD. Lugares de encuentro:

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

d) Aumentar la afluencia de personas.

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

6.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

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

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

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

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

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

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

2. El documento del trabajo participativo se ha hecho en base a las siguientes ocho áreas temáticas:
 - Edificación y vivienda
 - Movilidad, Accesibilidad y transportes,
 - Espacio público
 - Patrimonio
 - Paisaje
 - Tejidos asociativo y Participación
 - Desarrollo y economía local
 - Servicio a la ciudadanía.

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



Imágenes de algunos de los encuentros (Fuente Grupo MUSE)

También se han desarrollado:

- Sesiones vecinales en la Casa de la Cultura de Tamaraceite.
 - Talleres en los centros educativos Adán del Castillo y Alfredo Kraus.
 - Encuentro con el grupo de familiares cuidadores que habitualmente se reúne en el Centro de Salud ubicado en el CHT.
 - Encuentros sectoriales como espacio de diálogo con personas claves del barrio (gran conocimiento del barrio), líderes de los sectores de actividad comercial, del movimiento asociativo, personal sanitario y personal técnico municipal pertenecientes a la concejalía de distrito y servicios sociales.
4. Las reuniones, talleres y encuentros se han llevado a cabo con vecinos e interesados, pero también con asociaciones de vecinos. En cuanto al asociacionismo vecinal, aunque el nivel de participación es bastante escaso, son diversas las entidades, y colectivos dedicados a distintas actividades, que, además, suponen canales de difusión y comunicación entre vecinos sobre las inquietudes y las necesidades del barrio. En el momento de realización del estudio de Participación Ciudadana del Grupo MUSE, se constató la existencia de las siguientes:
- Asociación de Vecinos Aytamy en calle Dr. Juan Medina Nebot.
 - Federación de Asociaciones de Vecinos de las medianías de Las Palmas de Gran Canaria.
 - Consejos de Participación Ciudadana.

- Asociación para la Recuperación de la memoria Histórica del Municipio de San Lorenzo.
 - Asociaciones culturales y musicales, Parranda Aytamy-Atamarazait y Parranda Los Ovejeros.
 - Asociación de Pensionistas y Jubilados.
 - Agrupación de Iniciativas Culturales de la Berlinga.
 - Asociación Cultural Piedra Viva.
 - Asociación de Empresarios de la zona comercial abierta de Tamaraceite, APETAMA.
 - Un medio de difusión de Emisora Local radio Tamaraceite.
5. Durante los encuentros y reuniones con los diferentes colectivos se ha recogido una amplia relación de peticiones y preocupaciones vecinales en relación con diversas materias, siendo las más significativas las siguientes:
- Muestran preocupación por la problemática derivada del nuevo desarrollo urbanístico que se está dando en la zona en los últimos años y los inconvenientes para la conectividad.
 - Muestran preocupación por el abandono de viviendas, poniendo en peligro la persistencia de la población residente tradicional y que lleva a la transformación del casco urbano.
 - Muestran preocupación por el estacionamiento en zonas públicas, señalando que el número de vehículos de la población residente genera ciertos inconvenientes por el consumo de espacio que supone el estacionamiento en la vía pública, incluso cuando está expresamente prohibido.
 - Muestran preocupación con respecto al patrimonio: solicitan que se conserve el aspecto de “pueblo” y los valores arquitectónicos del ámbito, que también forma parte del patrimonio del lugar.
 - Muestran preocupación por el Casco histórico y sus monumentos, como elementos de referencia de la memoria histórica popular, pues se encuentran en riesgo por la mala conservación, por el abandono y desuso.
 - Señalan la necesidad de mejorar la accesibilidad de las calles, creando más sombra y mobiliario en los espacios públicos, donde descansar y charlar con vecinos. Se niegan a tener que abandonar el barrio por problemas de accesibilidad y transporte.

- Señalan la necesidad de atención al sector de la población con necesidades básicas no cubiertas, aunque éste sea minoritario, incluyendo los casos de ocupación de edificaciones en estado de abandono.
- Señalan la necesidad de reactivar la zona comercial, como búsqueda de espacios alternativos con una oferta diversificada a las grandes concentraciones de otras zonas comerciales abiertas de la ciudad.
- Señalan la necesidad de resolver los problemas de conectividad y movilidad. Tras el desarrollo urbanístico que se ha producido en las últimas décadas en el entorno de Tamaraceite, se ha registrado un aumento considerable del número de vehículos e intensidades de tráfico motorizado que genera conflictos con el tráfico peatonal, y retenciones en los accesos en horas punta.
- Señalan la necesidad de abordar actuaciones con relación al Paseo de los Mártires, que se presenta como un eje diferenciador entre las vías que quedan dentro de su perímetro y las que quedan fuera.
- Señalan la necesidad de mejora de la accesibilidad: bordillos altos en cruces, escaleras, pendientes acusadas, falta de pasamanos. Ancho reducido de aceras.
- Señalan la necesidad de mejora del transporte público: insuficiencia de líneas de guaguas.
- Señalan la necesidad de intervenir en el paisaje, con intervenciones en los vacíos urbanos y solares abandonados y embellecimiento de muros y fachadas. Muestran preocupación por la pérdida de atractivo que ha sufrido el paisaje y su valor conjunto. Muestran preocupación por el paisaje urbano, actualmente con fachadas descuidadas o inacabadas, sin un criterio de homogeneidad, y con tendidos eléctricos vistos.
- Los escolares plantean dificultades de encuentro con compañeros en espacios seguros, próximos a su residencia. Tienen muy pocos conocimientos sobre la historia del lugar y falta de arraigo.
- Señalan la necesidad de una mayor implicación en la zona de las instituciones públicas, de las grandes empresas, de los servicios y empresas locales, y de las asociaciones y colectivos.
- Señalan la necesidad de mejorar la seguridad ciudadana, dada la creciente sensación de inseguridad por parte de la ciudadanía; se quejan que el actual servicio que presta la Policía Local a través de la Oficina/Cuartel ubicado en las dependencias de la Calle Doctor Medina Nebot, 3, del casco de Tamaraceite resulta limitado frente a las demandas sociales de la población de la zona y la satisfacción de las mismas.

- Señalan la necesidad de potenciar el casco desde un punto de vista turístico y la puesta en valor de la zona como encrucijada de caminos.

6. Conclusiones:

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

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

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

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

7.1. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA.

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

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

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

se ha sugerido con las dotaciones y equipamientos, será preciso el desarrollo de una estrategia conjunta para todo el ámbito. En la franja sur colindante con el Plan parcial de Tamaraceite Sur, se contempla el tratamiento de esas laderas junto con las traseras de las edificaciones como Espacio Libre, recualificando paisajísticamente el entorno.

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

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

7.1.1 Resumen de las alternativas propuestas y elección de la alternativa de ordenación.

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

- Alternativa 0: Continuar con lo previsto por el planeamiento vigente.

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

7.1.2 Alternativa 0: Escenario actual del planeamiento vigente.

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

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

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

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

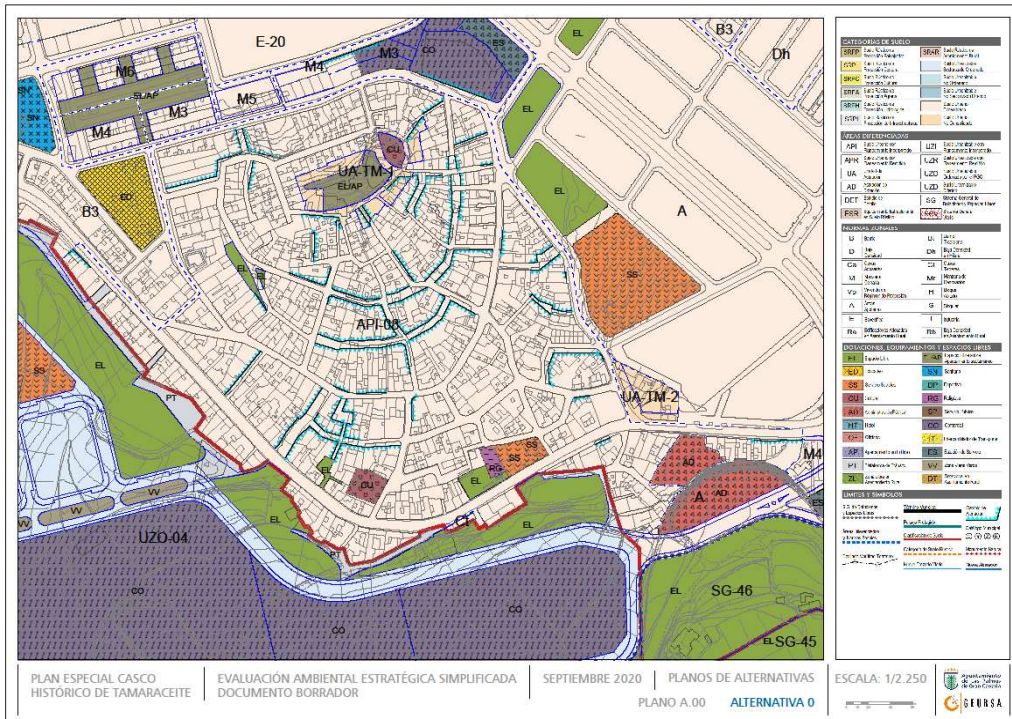
- Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.
- Establecimiento del área de Servicios Comunitarios en torno a la Iglesia.
- Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamientos integrado en la Unidad de Actuación UA-TM1.
- Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora de penetraciones desde las vías principales. Carretera General y Paseo de Los Mártires.
- Establecimiento de una “Ordenanza BH”, cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología “salón y vivienda”, en cumplimiento de las directrices contenidas en el “Catálogo”, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la

edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testers.

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

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

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



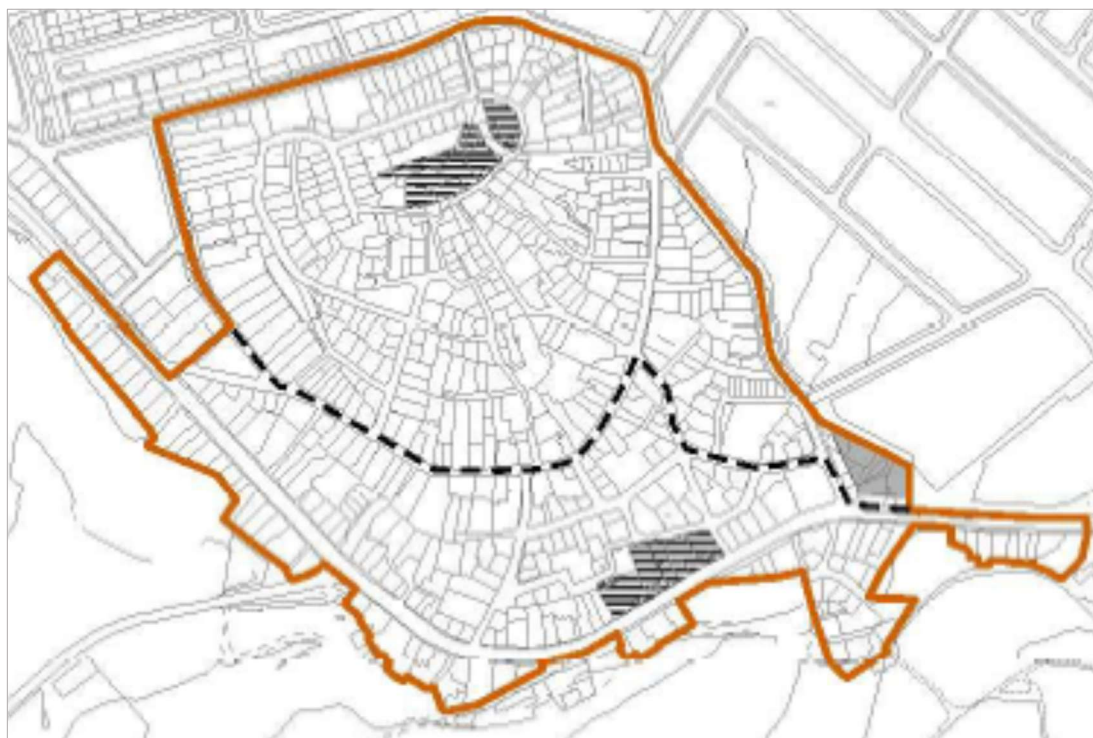
Plano de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO 2012



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

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

- Modificación de los límites para incluir la zona inferior del barrio, entre Paseo de Los Mártires y Ctra. Gral. De Tamaraceite.
- Las parcelas de Cultural-Administrativo y Espacios Libres del anterior PERI quedan adscritas a los usos de Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos.
- Se modifican, en casos concretos, algunos trazados, alineaciones, y calificaciones.
- Se establece en la Ordenanza BH, y como proyecto unitario, la superficie máxima de parcela en 250 m², y 350 m² a las registradas con anterioridad al PGMO aprobado en el año 2000.
- Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial.
- Se crea la UA-TM2, con noma zonal M3 y M4 en Ctra. Gral. de Tamaraceite, y retranqueos señalados, dejando uno de 3 metros hacia el lindero posterior.



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

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

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

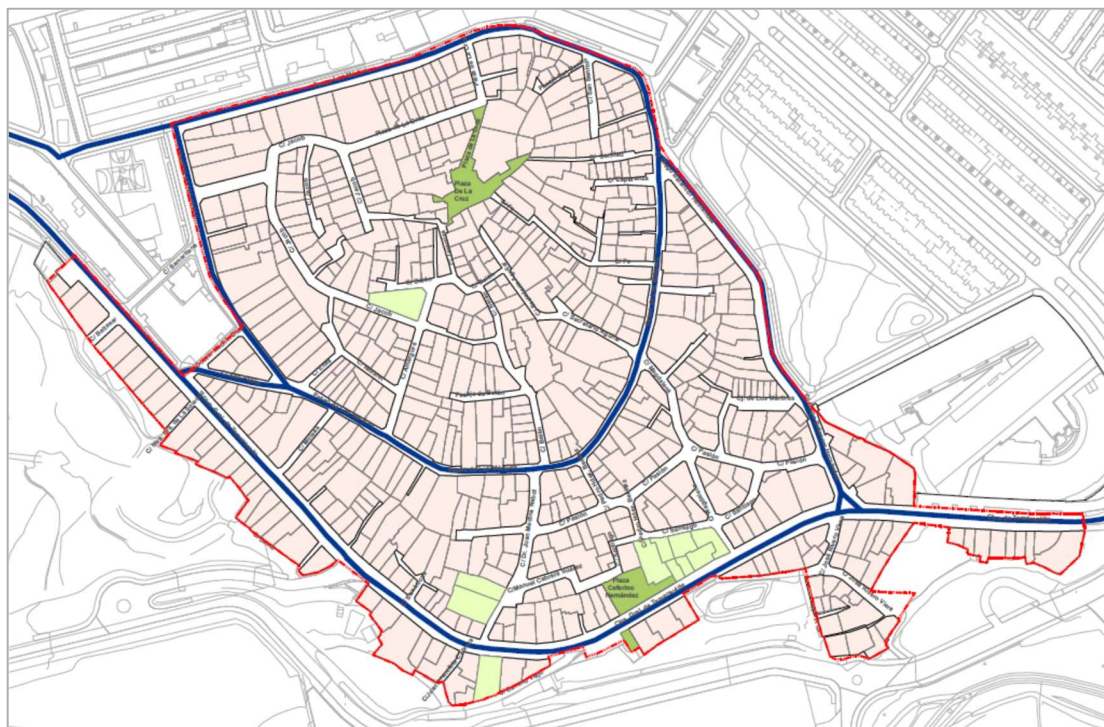
La incapacidad de la iniciativa privada de los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de la “Unidad de Actuación UE-1 de la Plaza de La Cruz” no ha permitido que se logren los objetivos del planeamiento, dada su dificultosa gestión, provocando el efecto contrario al deseado: la aparición de un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

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

7.1.3 Alternativa 1: Estado actual y su consolidación.

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

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



Esquema de la Alternativa 1: Consolidación del modelo actual

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

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

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

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

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

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

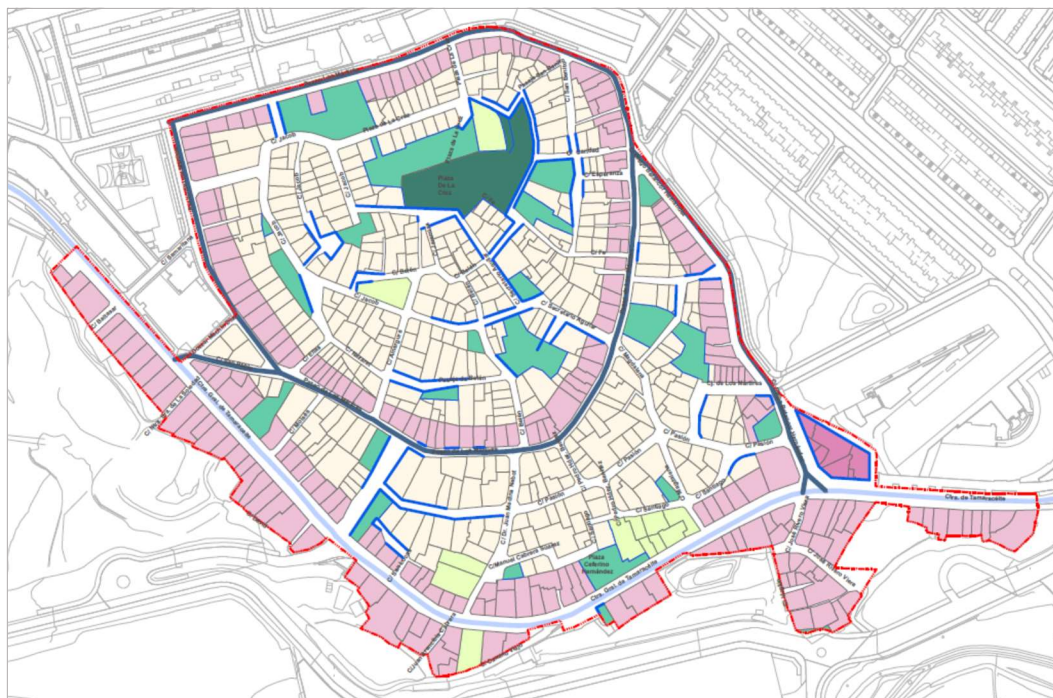
Se trata de una alternativa mucho más ambiciosa que las anteriores, basada en una mejora de las conexiones interiores a través de los vacíos urbanos existentes.

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

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

- En La zona superior de la Plaza de la Cruz se propone una actuación singular que sea punto de referencia e identifique al barrio, eliminando la Unidad de Actuación UTM-1. Se llevará a cabo mediante una intervención pública, expropiando los terrenos necesarios para implantar una importante dotación de Espacios Libres, con aparcamientos subterráneos, y un espacio para Servicio Comunitario. Todo ello englobado en un futuro proyecto unitario que abarque la totalidad del área, con un tratamiento global de fachadas traseras, eliminando el impacto que suponen en la actualidad y rematando las manzanas por su cota superior.
- También es destacable la propuesta de Espacios Libres en las dos parcelas vacías existentes en el lado norte del Paseo de Los Mártires, fondo de las calles Jacob y Plaza de la Cruz. Se trata de dos grandes parcelas que suman una superficie considerable, de más de 1.600 m², en las que, por su situación privilegiada, se podrán establecer Espacios Libres con Aparcamientos, y un Servicio Comunitario. Además, a través de estas, se propone una conexión vial rodada entre las calles Jacob y Paseo de los Mártires.

- Se mantiene la propuesta de conexión vial del Paseo de los Mártires con la Carretera General a la altura del antiguo Cruce de San Lorenzo, con Espacios Libres laterales en las parcelas sin edificar.



Esquema de la Alternativa 2: Ocupación de vacíos urbanos

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

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

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

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

- También se propone ampliar el entramado viario, en el que, siguiendo una jerarquía y orden, se abrirán nuevas conexiones creando anillos concéntricos que se interconecten entre sí para resolver la accesibilidad horizontal entre los viales transversales de fuertes pendientes. En consonancia con esta propuesta se procura la mejora de la movilidad implantando alguna línea de transporte público en el interior del casco, con paradas, carriles bici y espacios peatonales y rodonaes.
- En cuanto a las dotaciones, se mantienen las propuestas del PGO-2012, centralizadas en la zona de la Carretera General, el entorno de la Iglesia, la Casa de la Cultura, el local de la Asociación de Vecinos y las oficinas del Distrito, en calle Doctor Juan Medina Nebot.

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

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

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

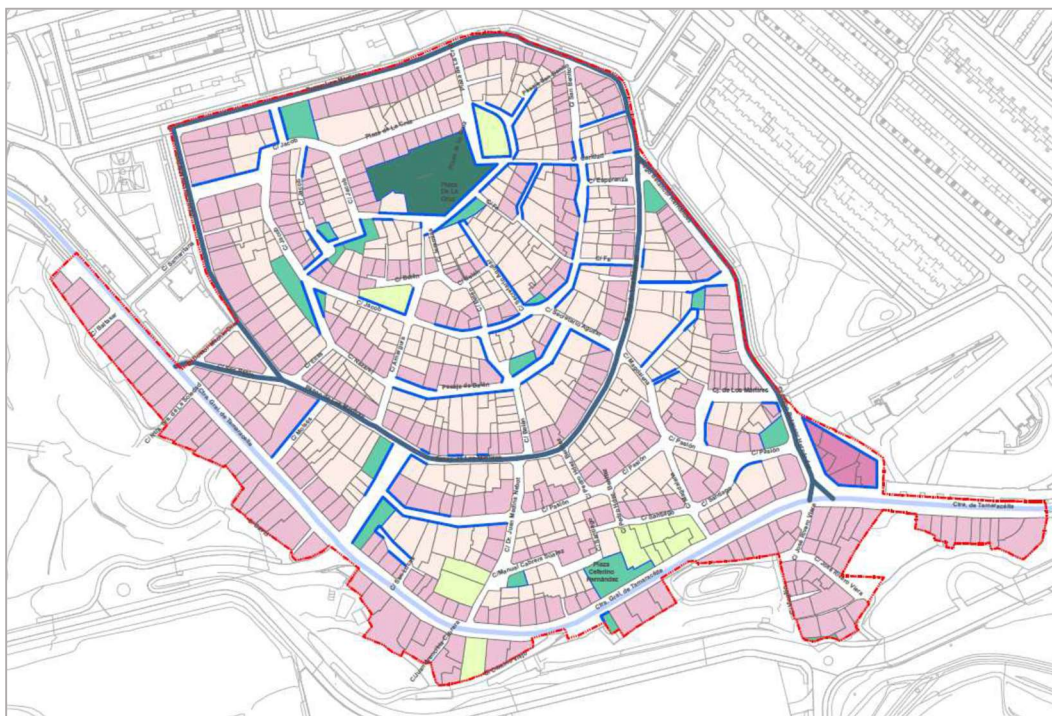
Entre otras actuaciones, se proponen las siguientes:

- Se conserva la conexión prevista por el Plan General desde la Carretera General de Tamaraceite, en su confluencia con el antiguo cruce con la Carretera de San Lorenzo, hasta el Paseo de los Mártires. De esta forma se complementa la accesibilidad y movilidad desde la Carretera General hacia el interior. Dada la existencia de unos grandes vacíos urbanos sin edificar en los márgenes de esta nueva conexión, se propone en dichos vacíos la creación de Espacios Libres y Aparcamientos, que, junto con la Plaza Ceferino Hernández, serán los únicos Espacios Libres ligados a la Carretera General.
- Se conservan y se actualizan los cambios de alineación propuestos por el Plan General para lograr los ensanches necesarios y la consiguiente mejora de las conexiones viales y peatonales.

- Se propone que, en la medida de lo posible, todos los viales rodados tengan una sección igual o mayor de 4 metros, y que los pasajes peatonales tengan anchos superiores a 3 metros.
- Se mantiene la Norma Zonal BH, con las variables BH2 y BH3, en función de las alturas de 2 y 3 plantas, respectivamente, incorporando criterios que se han utilizado en otros barrios tradicionales (Norma BT) para parcelas en las que existan desniveles superiores a una planta y en calles de distinta pendiente. Así mismo, se actualiza la normativa con mayor grado de detalle, tratando de contemplar soluciones a las distintas diferencias de alturas en función de las pendientes, evitando muros ciegos, medianeras vistas y distorsiones en los volúmenes salientes que impacten en el paisaje urbano edificado.

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

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



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

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

7.1.6 Valoración comparativa de las alternativas desde el punto de vista urbanístico.

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

1. Red viaria:

- La alternativa 0 plantea la consolidación de la trama urbana en anillos concéntricos, mejorando la red viaria basándose en los “cambios de alineación”, que, como ya se ha comentado, no han sido efectivos por la ausencia de obra nueva.
- La alternativa 1 consolida la trama viaria actual de crecimiento del Barrio, sin proponer ninguna nueva apertura de viales ni cambios de alineación, dando continuidad a la situación actual, situación que el Plan especial tiene por objetivo mejorar.
- La alternativa 2 utiliza la red prevista en el PGO, complementándola con conexiones puntuales que tratan de introducir mejoras.
- La alternativa 3 propone una red viaria con la misma filosofía que la alternativa 2, pero con mayor adaptación a los vacíos urbanos.

2. Accesibilidad:

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

3. Dotaciones y Espacios Libres:

- La Alternativa 0, siguiendo la línea del PGO vigente, consolida sólo las áreas dotacionales de la Carretera General, proponiendo Servicios Comunitarios en las parcelas anexas a la Iglesia y en el área de la Plaza de La Cruz.

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

4. Regeneración urbana y ambiental:

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

5. Patrimonio arquitectónico:

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

6. Norma residencial:

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

7. Viabilidad técnica y económica:

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

7.1.7 Valoración del comportamiento de las alternativas en relación con el sistema territorial municipal

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

- Criterio 1. Necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.
- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales de marcada identificación cultural y de las de rehabilitación del paisaje urbano degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.
- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto y medio plazo.
- Criterio 4. Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre los distintos usos y actuaciones permitidos.
- Criterio 5. Prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores de patrimonio cultural y paisajístico.

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

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

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

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

- Las alternativas ordenadas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de “No Significativo”

atendiendo a los distintos parámetros medioambientales de análisis, a las características del patrimonio cultural y a la configuración paisajística.

- Las alternativas 0 y 1 no suponen transformaciones del espacio urbano del Casco Histórico de Tamaraceite más allá de las que puedan derivarse con signo negativo de la continuidad de la dinámica ordenancista actual, donde el inmovilismo y el deterioro pueden provocar afecciones más o menos significativas al paisaje urbano, al patrimonio construido y al bienestar y salubridad del ecosistema humano a través de la incidencia negativa que genera la continuidad del actual sistema de movilidad y la no intervención en la creciente degeneración del espacio edificado.
- Las alternativas 2 y 3 presentan propuestas de actuación coincidentes en desarrollar acciones que ordenen el actual desarrollo urbanístico del barrio desde una perspectiva de sostenibilidad ambiental mucho más marcada, contemplando la peatonalización, la revegetación, la extensión del ajardinamiento, la rehabilitación del patrimonio edificado, el mantenimiento del paisaje urbano tradicional y el incremento de dotaciones, equipamientos y Espacios Libres que sirvan a las actividades al aire libre y el esparcimiento de la población.
- La alternativa 3 da continuidad al trazado urbano existente priorizando la apertura de vías que conecten los anillos concéntricos que conforman las calles Paseo de Los Mártires, Jacob y la carretera GC-300, disminuyendo las áreas de afección y manteniendo de manera mayoritaria los trazados y anchos de vías existentes.
- Frente a la ampliación general de la trama viaria interna planteada en la alternativa 2, en la alternativa 3, el tratamiento es mucho más puntual y menos invasivo, repercutiendo en las centralidades creadas en relación con las vías principales.
- En lo que respecta al sistema de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, la alternativa 2 presenta una superficie mayor destinada a dotaciones, configurando una gran actuación emblemática en el espacio superior de la Plaza de la Cruz y transformando los espacios interiores del barrio en extensión e intensidad.
- En la alternativa 3, la actuación dotacional de la Plaza de la Cruz se reduce en tamaño con respecto a la alternativa 2, siendo más selectiva a la hora de utilizar los vacíos urbanos para dotaciones, Espacios libres y aparcamientos.

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

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

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

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

- Trata de adaptar la edificación a la topografía dominante en el lugar, con la Norma Zonal BH2/BH3, en función de la topografía y desniveles entre calles, tratando de homogeneizar alturas y volumetrías, procurando evitar medianeras vistas.
- Mantiene el trazado de la red viaria consolidando en la medida de lo posible las conexiones en anillo y la accesibilidad horizontal.
- Plantea propuestas razonables y con posibilidades de éxito, por su adaptación a la trama urbana existente y nueva, aprovechando los vacíos urbanos y evitando expropiaciones traumáticas de viviendas.
- Consolida el Espacio Libre de la Plaza de La Cruz, generando una nueva centralidad que contribuye a dotar de actividad y conectividad las cotas más altas del barrio.
- Potencia la Carretera General como zona comercial abierta, mediante su reurbanización, la dotación de aparcamientos y la mejora de la accesibilidad.
- Propone intervenciones que no suponen renunciar al carácter tradicional del barrio, que no dañan la idiosincrasia de la comunidad, ni la singularidad de la trama urbana característica, que se desarrolla en anillos y conexiones verticales con escaleras y pasadizos.

- Conserva la Carretera General y el Paseo de Los Mártires como vías estructurantes, con su carácter de ejes vertebradores de la actividad vecinal y comercial, y de las distintas conexiones del interior del ámbito.
- La propuesta tiene poca significación en lo que respecta a su afección a las condiciones medioambientales existentes, procurando, en todo caso, generar un paisaje integrado en el entorno.

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

7.2. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

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

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

- Las capas vectoriales MASA y PARCELA en formato shape de la Sede Electrónica del Catastro publicadas en febrero de 2018.
- La cartografía oficial suministrada por GRAFCAN y que forma parte de la Base Cartográfica Municipal del año 2016. Con las siguientes características:
 - Sistema de Referencia ITRF93
 - Elipsoide WGS84
 - Red Geodésica REGCAN95 (versión 2001)

- Sistema de proyección UTM Huso 28
- Altitudes referidas al nivel medio del mar determinado en cada isla.
- Otras fuentes utilizadas para representar detalles que no aparecen en las bases de datos gráficas citadas anteriormente han sido:
 - Google maps
 - IDECanarias
 - Ortofoto del año 2018 de GRAFCAN de 25cm/pixel

Como consecuencia de esta normalización cartográfica, se ha planteado la necesidad de modificar ligeramente el ámbito de planeamiento en las zonas en las que algún elemento relevante, especialmente el parcelario, se ve cortado o excluido del ámbito, o en los casos en que el límite no se ajusta a los elementos planimétricos que originalmente se han usado como referencia para establecer dicho límite (muros, escaleras, viales, etc.).

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



Modificación	Código	Área (m ²)	Porcentaje (%)
Aumento de superficie	A01	187,63	0,13
Aumento de superficie	A02	190,05	0,13
Aumento de superficie	A03	70,31	0,05
Aumento de superficie	A04	43,3	0,03
Aumento de superficie	A05	14,55	0,01
Aumento de superficie	A06	9,84	0,01
Aumento de superficie	A07	145,13	0,10
Aumento de superficie	A08	19	0,01
Aumento de superficie	A09	181,75	0,13
Aumento de superficie	A10	379,32	0,27
Aumento de superficie	A11	1,29	0,00 ²
Aumento de superficie	A12	103,54	0,07
Aumento de superficie	A13	35,67	0,03
Aumento de superficie	A14	22,11	0,02
Aumento de superficie	A15	14,75	0,01

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

Aumento de superficie	A16	118,07	0,08
Aumento de superficie	A17	39,45	0,03
Aumento de superficie	A18	37,51	0,03
Aumento de superficie	A19	83,15	0,06
Aumento de superficie	A20	89,06	0,06
Aumento de superficie	A21	5,73	0,00
Disminución de superficie	D01	0,47	0,00
Disminución de superficie	D02	16,98	0,01
Disminución de superficie	D03	16,28	0,01
Disminución de superficie	D04	0,88	0,00
Disminución de superficie	D05	3,36	0,00
Disminución de superficie	D06	0,14	0,00
Disminución de superficie	D07	1,91	0,00
Disminución de superficie	D08	98,86	0,07
Disminución de superficie	D09	2,62	0,00
Disminución de superficie	D10	5,31	0,00
Disminución de superficie	D11	0,28	0,00
Disminución de superficie	D12	48,97	0,03
Diferencia de superficie del ámbito 2012-2021 como consecuencia de la modificación del límite		1.595,18 ³	1,12

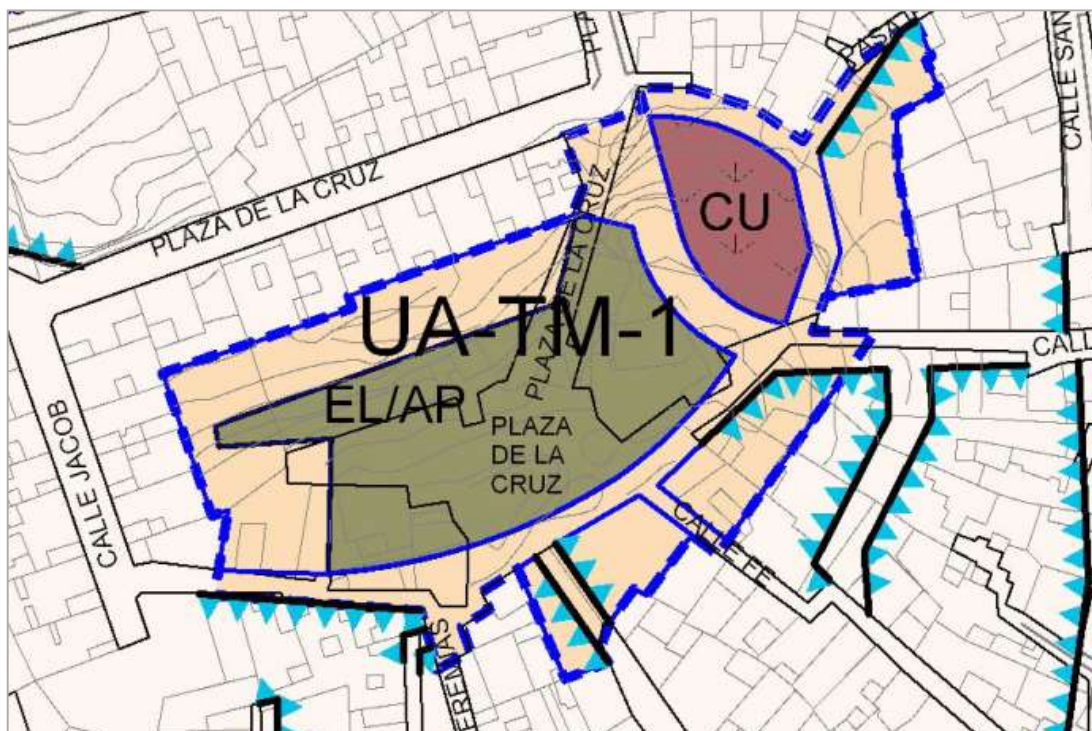
El ámbito del API 08 del PGO-2012 tiene una superficie de 142.397,56 m²; mientras que, como resultado de la actualización cartográfica expuesta, el ámbito ha pasado a tener una superficie de 143.992,74 m², es decir, la superficie se amplía en 1.595,18 m², lo que representa tan sólo el 1,12 %, un porcentaje ínfimo en relación a la superficie total del ámbito, y en todos los caso, consecuencia del reconocimiento de la realidad existente, dando cumplimiento así al apartado A.c) del artículo 136 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

³ La sumatoria de las superficies que aumentan y las que disminuyen da como resultado aumento de superficie de 1.595,18 m².

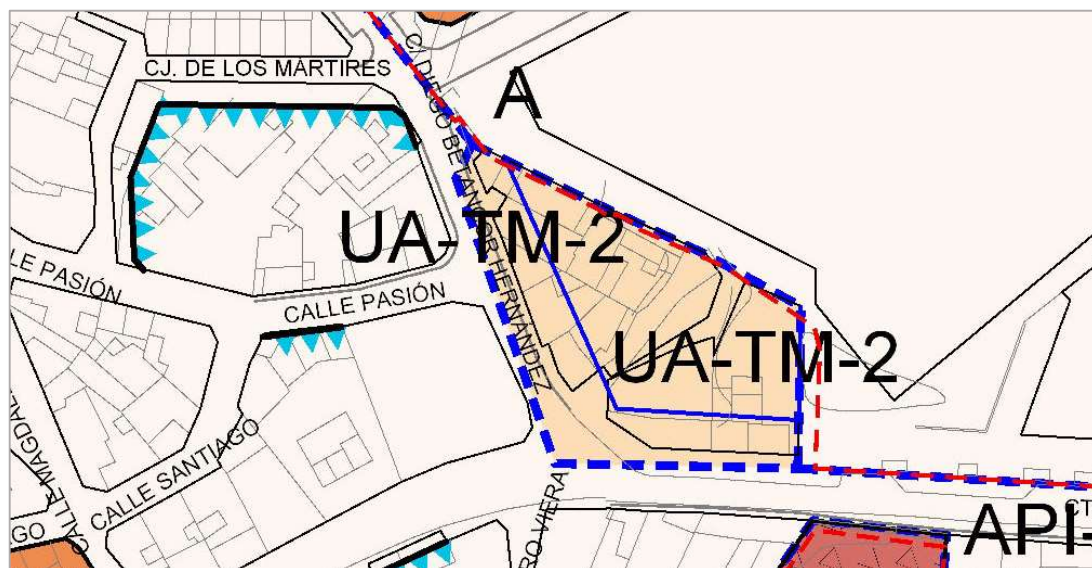
7.3. CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO.

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

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



UA-TM-1. Plaza de la Cruz



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

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

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

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

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

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

La categoría de los terrenos en cuestión como urbano consolidado es fácilmente demostrable: la zona es una única manzana completamente inserta e integrada en una trama urbana consolidada que cuenta -y contaba ya cuando se delimitó como Unidad de Actuación- con todos los servicios conforme a la definición reglada de suelo urbano consolidado establecida en la Ley, precisando tan sólo de intervenciones similares a las que se plantean en otras áreas de suelo urbano consolidado del municipio, y en el propio ámbito API-08, donde se realizan numerosas obras sobre el viario que suponen cambios en la definición de manzanas y ejecución de tramos inexistentes, manteniendo la categoría de suelo urbano consolidado, al entenderse que son tan sólo actuaciones puntuales (como la ejecución del tramo de la calle Jacob que la conecta con San Benito RP02; o la ejecución de la nueva vía rodada en el enlace con la antigua carretera de San Lorenzo RS04, por poner dos ejemplos).

El suelo delimitado por el Plan General en vigor como UA-TM-2 cuenta con pavimentación de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público, y no se modifica la estructura urbana existente; la actuación propuesta tan sólo plantea, en relación a la urbanización, cambios en la definición de las alineaciones: ensancha la acera hacia la Carretera General y hacia Diego Betancor Hernández (pavimentadas y con pleno servicio de alumbrado) y genera un espacio privado trasero al este de la manzana para ampliar la distancia hacia la parcela de los bloques colindantes, evitando generar medianeras hacia éstos. La actuación prevista para esta zona puede considerarse una simple intervención de mejora de la urbanización existente, no una reestructuración de esta. En consecuencia, se asume para este suelo la categoría de suelo urbano consolidado.

En cuanto a la ejecución de las determinaciones que se plantean para esta zona, el equipo redactor consideró en la ordenación propuesta del Plan Especial aprobada inicialmente el 1 de septiembre de 2022 que debe hacerse conjuntamente para toda la manzana, por su estratégica ubicación en el ámbito y por el mal estado en que se encuentran las edificaciones que en la actualidad conforman la manzana. Se propuso una Actuación de Dotación que permitía, en la línea de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 47 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (LSENPC), una gestión propia de los suelos urbanos no consolidados, con reparcelación y obtención de suelos para uso de Espacio Libre Público.

Durante la información pública del Plan Especial y posterior análisis del documento se ha detectado que la mayor parte de las cargas asignadas a la actuación de dotación (espacio libre), ya son de titularidad pública. El objeto de esta actuación de dotación era obtener dichos espacios libres para incrementar las dotaciones públicas del barrio y por esta razón se delimitó una actuación de dotación reajustando con ello la edificabilidad y densidad de la manzana en proporción a las cargas. Además, la ordenación propuesta, que planteaba llegar a las 5 plantas de altura, no concuerda con la ordenanza BH de Barrio Histórico, donde se busca homogeneizar la tipología de las edificaciones. Por todo lo anterior, se ha decidido eliminar la actuación de dotación ya que no es necesario obtener estos espacios libres y asignar a la manzana la ordenanza M, una altura máxima de cuatro plantas, 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.

En definitiva, el presente Plan Especial considera todo el ámbito delimitado como API-08 por el Plan General vigente como suelo urbano consolidado, excepto la zona señalada como UA-TM-1, que permanece como suelo urbano no consolidado, pero cuya gestión pasa a ser pública. La antigua UA-TM-2 pasa a ser considerada suelo urbano consolidado.

En resumen, en el ámbito de ordenación hay una superficie de 138.904 m²s de suelo urbano consolidado (SUCO) y 5.088 m²s de suelo urbano no consolidado. Las categorías de suelo definidas por el presente Plan Especial se pueden ver en el plano de ordenación O.02 *Clases y Categorías de suelo*.

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

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

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

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

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

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

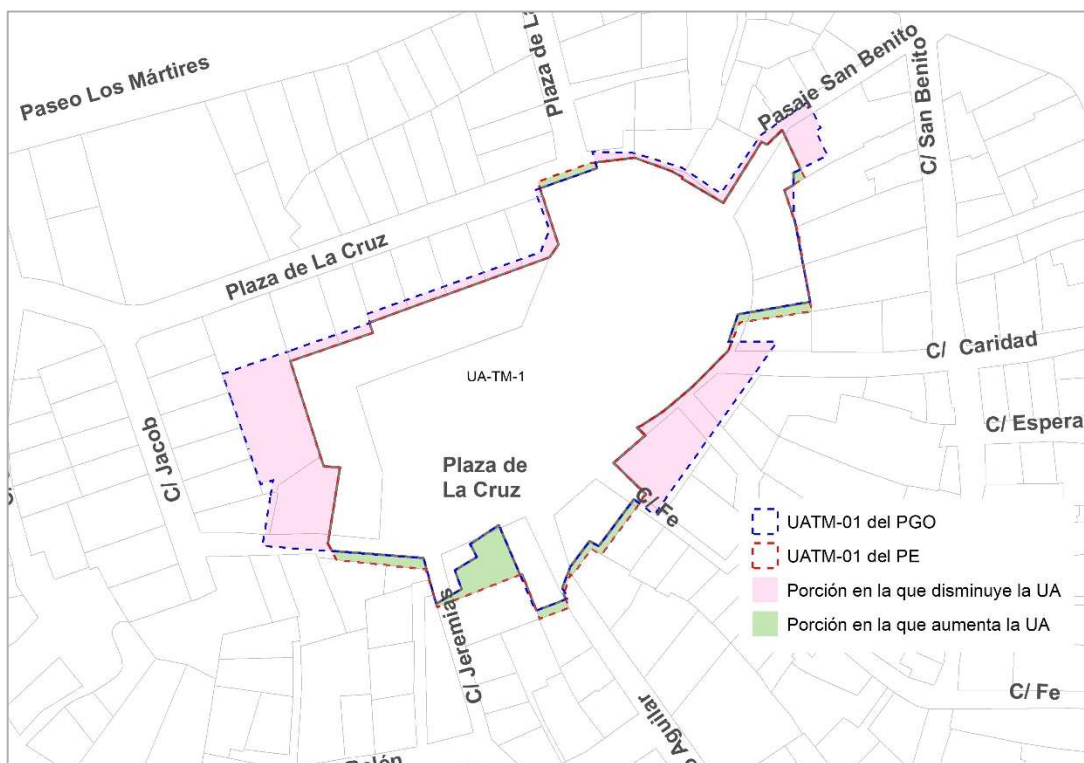
8. Solo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se desvirtúe la ordenación prevista en la actuación urbanística y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse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

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

1. La necesidad de adaptar el ámbito de la Unidad de Actuación a la nueva cartografía utilizada.
2. La consideración de que el ajuste del límite en una zona determinada contribuirá a mejorar la ordenación y a facilitar con ello la gestión urbanística siempre cumpliendo el artículo 47 y 48 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

Se ha hecho un levantamiento de cada una de las parcelas del ámbito con cada uno de los propietarios para ajustar pormenorizadamente la delimitación al máximo.

Los ajustes realizados se indican en el gráfico que se muestra a continuación comparando la delimitación propuesta por el PGO y la nueva propuesta del Plan Especial:



Como se puede observar, estos ajustes responden a la necesidad de asumir el parcelario catastral de referencia, habiendo generado una importante disminución de superficie, y, por consiguiente, un menor número de propietarios afectados, cuyas superficies comparadas con las del PGO-2012, son las siguientes:

Superficie delimitación de la UA-TM-1 del PGO: 5.978 m²s.

Superficie resultante de la nueva delimitación de la UA- TM-1: 5.088 m²s.

La nueva delimitación supone una disminución de unos 890 m²s, con respecto al PGO-2012, lo que supone un 15% menos que lo previsto en el Plan General, justificado en los ajustes del parcelario y los acuerdos alcanzados con los propietarios en las distintas reuniones vecinales y de las alegaciones presentadas, haciendo que se simplifique la gestión de la UA.

Los ajustes realizados para mejorar la ordenación y a facilitar con ello la gestión urbanística son los siguientes:

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



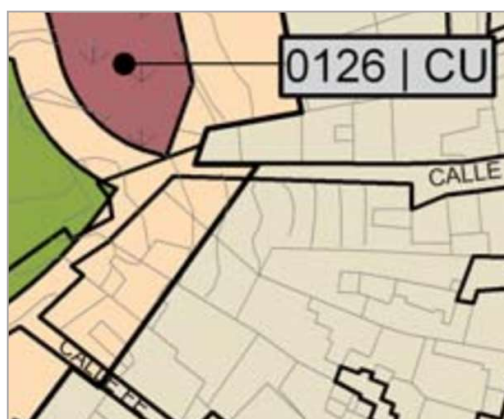
PGO-2012



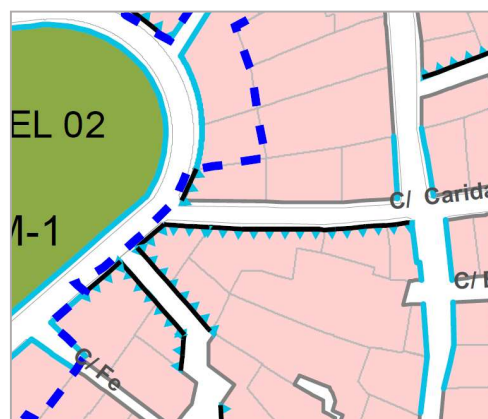
Plan Especial

En la confluencia entre la calle Jeremías y el peatonal existente al oeste del mismo queda como está previsto en el PGO, aunque se propone la conexión del pasaje Belén con la calle Jeremías, abriendo la calle Belén hacia la calle Jeremías en lugar de conectar con la Plaza de La Cruz, dando salida a una parcela residencial residual que no permitía resolver adecuadamente en un encuentro más amplio, aportando seguridad y legibilidad a los recorridos y consiguiendo una mejor formalización de las manzanas, evitando callejones sin salidas. Se amplía el límite de la UA al incorporar la parcela entera contigua al lateral izquierdo de la calle Jeremías.

- b) Fachada a la Plaza de La Cruz en el tramo entre las calles Fé y Caridad:



PGO-2012



Plan Especial

Las parcelas entre la calle Fé y Caridad son edificaciones existentes en su mayoría con fachadas consolidadas por esta razón se han dejado fuera de la Unidad de Actuación.

En la única parcela vacante se ha introducido un nuevo vial por cambio de alineación que llega al viario de la Unidad de Actuación que conecta con la calle Fe.

Por tanto, las parcelas que dan frente a la Plaza de la Cruz son, o bien edificaciones existentes con fachadas consolidadas que se han dejado fuera de la Unidad de Actuación o bien parcelas residenciales sin edificar que se han dejado en la Unidad de Actuación para ser ejecutadas una vez se gestione la Unidad.

En definitiva, la alteración de la delimitación de la UA-TM-1 de 15% con respecto a la propuesta en la ficha del PGO12 en ningún caso desvirtúa la ordenación prevista, introduciendo simplemente pequeños ajustes de mejora.

7.4. ESTRUCTURA NORMATIVA.

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

- El Plan General en vigor constituye el marco sobre el cual se estructura la normativa. Sus definiciones, su organización de usos y las condiciones generales establecidas para las distintas actividades sirven de soporte a las normas del Casco Histórico de Tamaraceite, que lo toma como referencia sobre la cual se trabajan las particularidades propias de este barrio. Además, este documento sienta ciertas bases del tipo de normativa a redactar, así, en la ficha API-08, se incluyen Directrices de Ordenación entre las que se dispone el “Establecimiento de una "ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el “Catálogo”, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testers.”; y Modificaciones de Aplicación Directa, entre las que se ordena la redacción de un texto refundido del Plan Especial de 1993 y las determinaciones incluidas en la ficha API-08.

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

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

- a) El TÍTULO I, *Disposiciones Generales (Capítulo único)*, concentra las determinaciones relativas a la identificación, tramitación, interpretación y validez del Plan Especial, además de dos artículos extensibles a todo el ámbito relativos a medidas ambientales y pautas generales de urbanización. Este Título se ha dividido en los siguientes artículos:
 - Artículo 1.1.1 Competencia
 - Artículo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial
 - Artículo 1.1.3 Vigencia
 - Artículo 1.1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial
 - Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación
 - Artículo 1.1.6 Medidas ambientales
 - Artículo 1.1.7 Pautas generales de urbanización.
 - Artículo 1.1.8 Determinaciones Telecomunicaciones
- b) El TÍTULO II, Normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos, contiene las condiciones específicas que rigen aquellas parcelas del ámbito definidas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, con actividades relacionadas con los usos “Espacio Libre” y “Dotacional y Equipamiento”, según la definición de estos usos contemplada en el Plan General en vigor. La normativa de cada capítulo se ha estructurado siguiendo un modelo similar al de cualquier norma del Plan

General, en las que se establecen unas determinaciones generales y a continuación los parámetros tipológicos, volumétricos y de uso. Se ha incluido, además, la regulación específica de ciertas parcelas que por sus especiales características requieren una norma diferente.

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

- CAPÍTULO 2.1 NORMAS GENERALES.
 - Artículo 2.1.1 Normas generales.
- CAPÍTULO 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE Y ESPACIO LIBRE APARCAMIENTO.
 - Artículo 2.2.1 Normas generales.
 - Artículo 2.2.2 Parámetros tipológicos.
 - Artículo 2.2.3 Parámetros volumétricos.
 - Artículo 2.2.4 Parámetros de uso.
 - Artículo 2.2.5 Normas particulares para las parcelas calificadas como Espacio Libre (EL).
 - Artículo 2.2.6 Normas particulares para las parcelas calificadas como Espacio Libre Aparcamiento (EL/AP).
- CAPÍTULO 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS.
 - Artículo 2.3.1 Normas generales.
 - Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos.
 - Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos.
 - Artículo 2.3.4 Parámetros de uso.
 - Artículo 2.3.5 Normas particulares para las parcelas calificadas como servicio comunitario.
- CAPÍTULO 2.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO.
 - Artículo 2.4.1 Normas generales.
 - Artículo 2.4.2 Parámetros tipológicos.

- Artículo 2.4.3 Parámetros volumétricos.
 - Artículo 2.4.4 Parámetros de uso.
- c) El TÍTULO III, *Normas para las parcelas residenciales*, determina las condiciones específicas que rigen aquellas parcelas del ámbito cuyo uso cualificado es el residencial, distinguiéndose la Norma Zonal BH, la Norma Zonal M* y la Norma para edificaciones catalogadas.

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

- CAPÍTULO 3.1 NORMA ZONAL BH CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE.
 - Artículo 3.1.1 Normas generales.
 - Artículo 3.1.2 Parámetros tipológicos.
 - Artículo 3.1.3 Parámetros volumétricos.
 - Artículo 3.1.4 Parámetros de uso.
 - CAPÍTULO 3.2 NORMA ZONAL M* CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE.
 - Artículo 3.2.1 Normas generales.
 - Artículo 3.2.2 Parámetros tipológicos.
 - Artículo 3.2.3 Parámetros volumétricos.
 - Artículo 3.2.4 Parámetros de uso.
 - CAPÍTULO 3.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS.
 - Artículo 3.3.1 Normas generales.
 - Artículo 3.3.2 Parámetros tipológicos.
 - Artículo 3.3.3 Parámetros volumétricos.
 - Artículo 3.3.4 Parámetros de uso.
- d) Tal y como se comentó al inicio de este apartado, se incluye con el documento normativo la **Ordenanza Estética**, cuyo objeto, según queda definido en el propio artículo 1.1.1 de dicha Ordenanza, es “la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial del “Casco Histórico de Tamaraceite”; y su estructura es la siguiente:

- El Capítulo 1.1, *Consideraciones Generales*, simplemente es una introducción a la Ordenanza que define su objeto y ciertas especificaciones relativas a la aplicación de sus preceptos, en dos artículos:
 - Artículo 1.1.1 Objeto.
 - Artículo 1.1.2 Aplicación.

- El Capítulo 1.2, *Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial*, es un capítulo más técnico que representa el cuerpo central de la Ordenanza, pues recoge las determinaciones estéticas a aplicar en las parcelas con uso cualificado Residencial, que son la mayoría, estableciendo condicionantes a cumplir en las edificaciones con Norma Zonal BH, Norma Zonal M y las parcelas residenciales catalogadas (para estas últimas remite en su mayor parte al Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, donde están inscritas). La organización de este capítulo es la siguiente:
 - Artículo 1.2.1 Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación.
 - Artículo 1.2.2 Actuaciones en la cubierta.
 - Artículo 1.2.3 Actuaciones en las medianeras.
 - Artículo 1.2.4 Actuaciones en las fachadas.
 - Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo
 - Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada.
 - Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada.
 - Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos.

- El Capítulo 1.3, *Parámetros estéticos y compositivos para las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres y otros espacios públicos* establece el marco estético a aplicar en las parcelas señaladas como Dotaciones y Equipamientos y las señaladas como Espacios Libres, haciendo distinción entre ambas categorías (e incluyendo junto a los Espacios Libres también las pautas a seguir para otros espacios públicos) en los siguientes artículos:
 - Artículo 1.3.1 Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.
 - Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

- e) Por último, se incluye un ANEXO donde se incorpora la ficha de la única Unidad de Actuación Casco Histórico de Tamaraceite 1 (UA-TM-1) del ámbito.

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

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

Así pues, la mayoría de las nuevas propuestas de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres que incorpora este Plan Especial (ver plano de ordenación O.03 “*Ordenación*”) se ubican en parcelas en ruinas o solares vacíos, o parcelas ocupadas por infraviviendas, y solo en contadas ocasiones, en las que se ha considerado muy positivo por las condiciones particulares del entorno o los beneficios que genera para el barrio, se ha optado por ubicar estos usos en áreas con edificaciones en adecuadas condiciones de habitabilidad.

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

justifica en cada caso por la intención de regenerar ambientalmente un entorno determinado, por su alto grado de deterioro o por la necesidad en la zona de reducir la densidad edificatoria o introducir un uso dotacional concreto.

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

7.5.1 Dotaciones y Equipamientos.

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

1. Servicios Comunitarios (SC):

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

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

categorías de Religioso, algunas otras categorías de la clase Servicios Públicos y Garaje y Aparcamiento.

De acuerdo con el nuevo Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se incorpora la vivienda en régimen de Protección como uso alternativo en dos parcelas calificadas como usos servicios comunitarios (SC 01 y SC 02), con objeto de dar acceso a una vivienda en caso de que hubiera necesidad habitacional o de reposición de vivienda en el propio barrio del Casco Histórico de Tamaraceite.

El Plan Especial señala seis parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, cuatro de las cuales la Norma las regula conjuntamente por medio de artículos donde establece los parámetros tipológicos, volumétricos y de uso. En cambio, para el Servicio Comunitario SC 04 y SC 05, puesto que se trata de la iglesia de San Antonio Abad, el centro parroquial y la nueva parcela religiosa contigua al centro parroquial, se plantea una normativa particular, en la que se señala lo siguiente:

- a) La iglesia de San Antonio (SC 04), 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. El uso asignado a esta parcela es el religioso, no permitiéndose otros usos vinculados, complementarios o autorizables.
- b) El centro parroquial (SC 04) y la nueva parcela contigua (SC 05) deberán tener en cuenta, en cualquier intervención, 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. El uso asignado a estas parcelas es el religioso, los usos vinculados, complementarios, autorizables o alternativos son los establecidos con carácter general para los servicios comunitarios.

Las otras parcelas calificadas son:

- a) SC 01: parcela situada en calle Jacob.
- b) SC 02: parcela entre las calles Jacob y Belén.
- c) SC 03: parcela en la calle Juan Medina Nebot (Centro Cívico Tamaraceite y AA. VV. "Aytamy" / Concejalía de distrito y Policía Local).
- d) SC 06: parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 111 (Casa de La Cultura). Parcela ocupada por un Servicio Comunitario existente.

Para estas parcelas se regulan unos parámetros tipológicos que remiten a las alineaciones fijadas en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*, posicionando la edificación en la medianera, de existir, o presentando fachada en el caso de dar frente a espacio público o Espacio Libre; también se exige, con el fin de favorecer el urbanismo inclusivo, la garantía de acceso universal a las edificaciones calificadas como SC, al menos desde una de las vías a las que la edificación de frente (se promueven así las cualidades de los espacios urbanos inclusivos reseñadas en el artículo 6.2 de esta Memoria).

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

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

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

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

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

SC 01: parcela en calle Jacob, frente al EL 03.

Sc nuevo, no previsto en el planeamiento anterior.

Edificación ejecutada destinada a vivienda.



Se propone un nuevo Servicio Comunitario en esta parcela localizada entre dos tramos de la calle Jacob. La edificación existente, de una planta sobre rasante, no ocupa la totalidad de la superficie de parcela y está ubicada en el extremo suroeste con fachada a la vía rodada. Se caracteriza por tener cuevas en la zona no edificada, aptas para ser rehabilitadas y darle uso comunitario. La intención del Plan es poner en valor las cuevas propias del Casco Histórico y ésta es una de las propuestas.

Además, esta dotación complementa y sirve de apoyo logístico al nuevo Espacio Libre (EL 03), ubicado al otro lado de la vía, que se pretende destinar a huerto urbano, siendo un espacio perfecto para ubicar herramientas y materiales para el huerto.

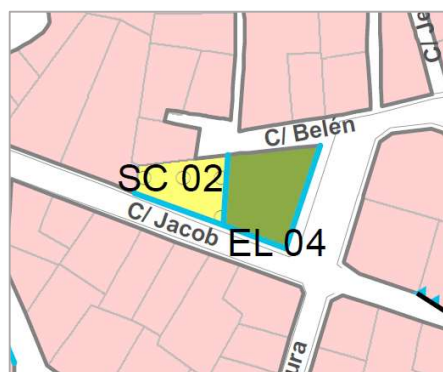
Con todo lo anterior esta zona del barrio se convierte en un lugar de ocio y esparcimiento, todo ello con el fin de potenciar la integración social y el encuentro en estos lugares de interés de los vecinos.

Se establece en la Norma un amplio abanico de usos cualificados, complementarios y alternativos para adaptar estas parcelas a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

SC 02: parcela entre las calles Jacob y Belén.

SC nuevo, no previsto en el planeamiento anterior.

Instalación ejecutada destinada a infraestructura

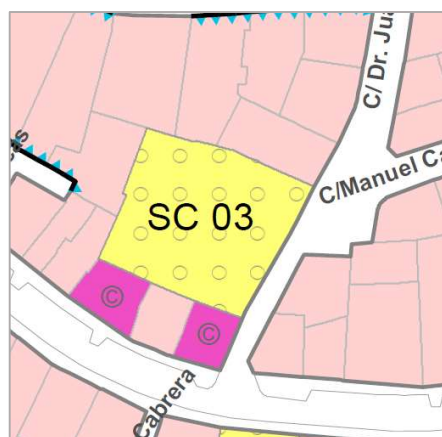


Se propone un nuevo Servicio Comunitario en esta parcela propiedad municipal localizada entre la calle Jacob y Belén. Actualmente alberga un depósito de agua de abasto de Emalsa en desuso que está en concesión actualmente. Se pretende recuperar este espacio para adaptarlos a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

La calificación de la parcela como Servicio Comunitario contribuirá a realzar la importancia de la vía generando un espacio de actividad en su recorrido. La actuación, además, elimina el depósito de agua actual, que produce un gran impacto visual en el entorno.

SC 03: parcelas en la calle Juan Medina Nebot (Centro Cívico Tamaraceite y AA. VV. “Aytamy”, concejalía de distrito y Policía Local).

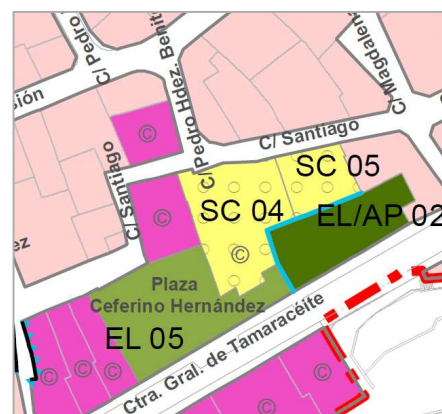
Previsto en el planeamiento anterior y ejecutado.



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

SC 04: parcelas religiosas junto a la Plaza Ceferino Hernández (Iglesia de San Antonio Abad y Centro Parroquial)

Previsto en el planeamiento anterior y ejecutado.

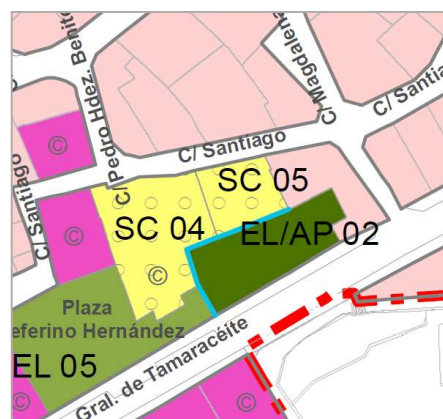


Son dos parcelas edificadas, de uso religioso: la Iglesia de San Antonio Abad, cuya regulación, al ser un edificio protegido, se remite al Catálogo General Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico de Las Palmas de Gran Canaria (ficha ARQ-355); y el centro parroquial, edificio existente cuya edificabilidad, posición y demás parámetros urbanísticos actuales son adecuados para la parcela, por lo que la Norma se limita a consolidarlos.

El planeamiento anterior ya señalaba estas parcelas como Dotación y Equipamiento, en las categorías de Religioso y Servicios Sociales respectivamente. El Plan Especial se limita a calificar ambas como Servicios Comunitarios, tal como se ha hecho con el resto de las parcelas dotacionales y de equipamiento, calificándolas en la Norma con el uso Religioso que desarrollan.

SC 05: parcela religiosa junto al Centro Parroquial y Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP 2).

SC nuevo, no previsto en el planeamiento anterior



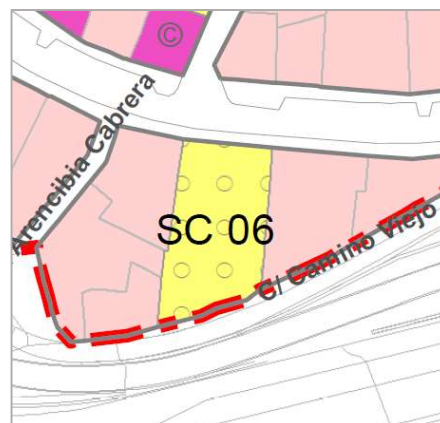
Se trata de una parcela propiedad de la Iglesia, que ha solicitado la Diócesis que se incorpore como uso religioso en el periodo de alegaciones para el archivo parroquial. La finca sita en carretera de Tamaraceite, número 78, en concreto el ámbito que linda con los salones parroquiales

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.

El Plan Especial califica parte de la parcela como Servicio Comunitario, tal como se ha hecho con el resto de las parcelas dotacionales y de equipamiento, con uso cualificado Religioso.

SC 06: parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 111 (Casa de La Cultura)

No previsto en el planeamiento anterior.
Edificación ejecutada destinada a uso sociocultural.



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

En la tabla anterior, se puede observar que, de las seis calificaciones como Servicios Comunitarios incluidas en el nuevo Plan Especial, dos de ellas estaban recogidas en el PGO-2012 (SC 03 y SC 04) y ejecutadas en la actualidad; y de las otras cuatro, una es un dotacional existente (SC 06) y las otras tres habría que reformarlas y habilitarlas en el caso de la SC 01 y 02 para adecuarlas al nuevo uso y construirla de cero en el caso de la nueva parcela religiosa SC 05. La ejecución de los Servicios Comunitarios propuestos contribuirá a la regeneración del tejido urbano del barrio.

2. Servicios Públicos (SP):

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

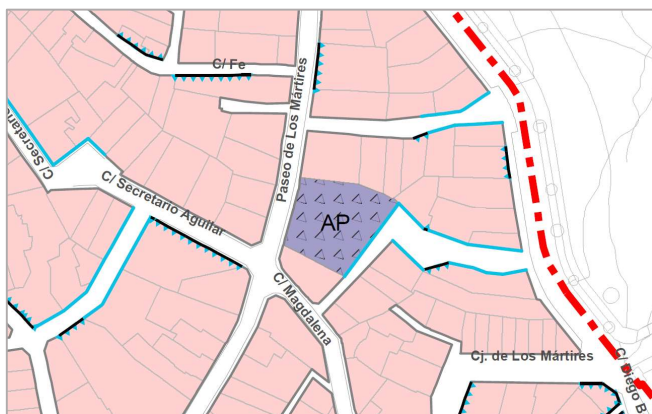
- En las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios y Garaje-Aparcamiento, se permiten las categorías de Seguridad y Protección, Justicia y Servicio de Correos y Telecomunicaciones como autorizables y en la categoría de Infraestructura en aquellas parcelas de titularidad pública como complementario. No obstante la parcela

calificada como SC 03 tiene parte de la parcela ya destinada a servicios públicos (oficinas Municipales del Distrito y Policía Local).

- Para las parcelas calificadas con Norma Zonal BH, se permite la categoría Administración Pública, como uso complementario y alternativo y en la categoría de Infraestructura en aquellas parcelas de titularidad pública como complementario como uso alternativo.
- Para las parcelas calificadas como Espacio libre, se permite la categoría Administración Pública, como uso complementario.

3. Garaje-aparcamiento:

Se ha calificado una parcela como uso Transporte y Comunicaciones en la categoría de Garaje-Aparcamiento en edificio (AP), en la Calle Paseo de Los Mártires, aprovechando una parcela con dimensiones importantes, sin edificar con algunas pequeñas edificaciones en ruinas, y apta para un garaje en edificio sin que implique distorsionar la trama urbana, ya que la tipología de estos edificios es de difícil integración en el paisaje del Casco Histórico. Esta dotación de aparcamientos en el barrio se ha propuesto como alternativa al EL/AP eliminado en la Plaza de La Cruz, complementando además una amplia oferta de plazas de aparcamientos en superficie en los viales existentes y nuevos.



En este sentido, la principal contribución del Plan Especial es la provisión de dos parcelas que se destinarán a EL/AP, cuya regulación se justificará en esta Memoria en el apartado correspondiente a Espacios Libres, pero que vienen al caso porque en ellas se obliga a destinar las plantas bajo rasante al uso Garaje-aparcamiento. Estas parcelas se distribuyen en función de las distintas zonas y cotas del barrio, con accesos desde las principales vías:

Además de lo expuesto, la recualificación de las vías existentes y la ejecución de nuevos tramos servirá de apoyo para la mejora de la red de aparcamientos en superficie, sobre lo que las Normas establecen (artículo 1.1.7 apartado 4.b):

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

Por último, en las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios y parcelas residenciales con Norma Zonal BH, se permite el uso Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento como uso complementario y para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros (m²s), únicamente en las vías rodadas principales como uso autorizable.

Para las parcelas calificadas como Espacio libre, se permite el uso Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento (bajo rasante), como uso complementario.

4. Consideraciones finales:

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

7.5.2 Espacios Libres

La alternativa elegida, que sirve de modelo para la ordenación propuesta, tiene por táctica principal la utilización selectiva de los vacíos urbanos existentes para la ubicación de nuevos Espacios Libres y dotaciones, y para la ampliación de los viales, conexiones y accesos, partiendo de la propuesta que el PGO-2012. Así, en relación con los Espacios Libres, a los ya propuestos por el Plan General se suman nuevas parcelas, ubicadas en zonas estratégicas, aprovechando algunos de los vacíos urbanos -solares, parcelas en ruinas o parcelas muy degradadas ocupadas por infraviviendas- que abundan en el área. La selección de las ubicaciones concretas se ha condicionado a la conexión con las principales vías -de perfil preferiblemente

horizontal-, para facilitar el acceso a la mayoría de los habitantes, y especialmente a personas con movilidad reducida, en adaptación a los criterios propios del urbanismo inclusivo y la perspectiva de género; así como a la mejora ambiental del entorno.

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

1. Determinaciones relativas a los Espacios Libres:

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

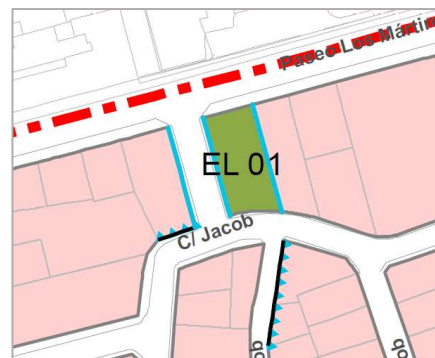
En segundo lugar, se han desarrollado unas normas particulares para cada uno de los Espacios Libres, que tienen por base los parámetros urbanísticos -tipológicos, volumétricos y de usos- que el Plan General en vigor prevé para las parcelas destinadas a este uso, pero adaptadas a las características particulares del barrio y de cada una de las parcelas. Siguiendo el mismo enfoque del Plan General en vigor, en el que se agrupan los Espacios Libres según su superficie, a grandes rasgos, se exige un porcentaje más alto de superficies ajardinadas y vegetación a las parcelas de mayor superficie, así como un reparto de edificabilidad complementaria permitida también a razón del tamaño de la parcela (a mayor superficie se permite mayor edificabilidad) y de la conveniencia de permitir otros usos en cada caso.

Con el fin de flexibilizar la asignación de los usos, para diversificar la oferta de actividades permitidas y garantizar de este modo que cada parcela se destina a las necesidades concretas de los vecinos de la zona en cada momento -necesidades que probablemente variarán a lo largo del tiempo durante la vigencia de este Plan Especial-, se establece una estructura de usos complementarios muy abierta, que permite alternar fácilmente entre todos los servicios comunitarios (cultural, sanitario, servicios sociales, deportivo, etc.), comercial y recreativo-ocio, administración pública e infraestructura.

Las normas particulares de las parcelas destinadas a Espacio Libre se agrupan en el artículo 2.2.5 *Normas particulares para los Espacios Libres (EL)*, que contempla el siguiente grupo de parcelas (ver el plano de ordenación O.03 *Ordenación*):

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

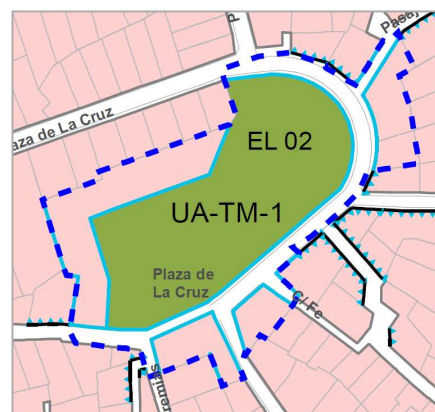
No previsto en el planeamiento anterior.
No ejecutado.



Pequeña parcela situada entre dos de las vías de circulación horizontal más importantes del barrio: la calle Jacob y el Paseo de Los Mártires. El Plan General de 2012 y también el nuevo Plan Especial proponen una conexión rodada de ambas vías en este punto, por lo que se ha considerado de interés introducir un área de esparcimiento ligada a las mismas, con el fin de recalificarlas, aprovechando la existencia de un solar vacío. El Espacio Libre deberá disponerse escalonado, descendiendo en al menos dos plataformas, desde la calle Jacob al Paseo de Los Mártires, con acceso directo a nivel de ambas calles y con mobiliario urbano adecuado para el uso previsto, como bancos y elementos que produzcan sombra.

EL 02: Espacio Libre de la Plaza de la Cruz incluido dentro de la Unidad de Actuación (UA-TM-1).

Previsto en el planeamiento anterior como EL/AP
No ejecutado.



Se ha modificado el Espacio Libre del planeamiento actual, al haberse eliminado el SC 01 y el aparcamiento bajo rasante, debido a la existencia en la zona de varias cuevas propias del barrio.

Por ello se propone este nuevo Espacio Libre escalonado, descendiendo desde la cota de la vía que lo delimita al sur hasta su extremo norte, adaptado para la accesibilidad y movilidad universal.

Se pondrán en valor las cuevas existentes quedando integradas en el espacio libre añadiendo en éstas el amplio abanico de usos complementarios establecidos en la Norma para adaptar el espacio libre a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

La zona, que se constituirá como el mayor enclave verde del barrio, deberá tener carácter de parque urbano, exigiéndosele la introducción de árboles de medio y gran porte y la incorporación de los elementos vegetales preexistentes que puedan resultar de interés.

También se exige la adecuada integración paisajística de las fachadas de la zona y de la nueva edificación residencial. Dando frente al Espacio Libre, se disponen varias parcelas residenciales. 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.

Cualquier intervención en este espacio libre deberá tener en cuenta la especial sensibilidad del entorno en que se ubica este espacio libre, de manera que se garantice la adecuada conservación y la puesta en valor de las cuevas existentes.

EL03 Espacio Libre en el encuentro de las calles Jacob y Nazaret

Previsto en el planeamiento anterior.

No ejecutado.



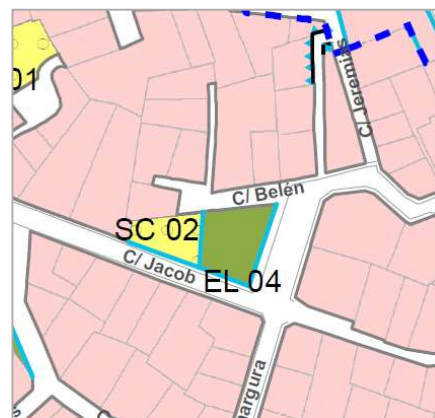
Parcela alargada (solar vacío) situada en la trasera de las viviendas que dan frente a la Carretera General entre las calles Jacob y Nazaret, en gran parte adquirida como patrimonio municipal de suelo. Se trata de un Espacio Libre heredado del PGO-2012, con grandes cualidades visuales, asociado a la calle Jacob. Se propone crear en esta parcela el mayor mirador del barrio, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar, incorporando elementos de estancia y sombra y con una señalización adecuada que difunda su carácter de mirador urbano.

Dadas sus dimensiones el uso de este espacio libre será preferentemente para huerto urbano vinculado con el servicio comunitario SC 01 situado en frente para cuartos de herramientas.

EL 04: Espacio Libre entre las calles Belén, Amargura y Jacob

No previsto en el planeamiento anterior.

No ejecutado.



Parcela propiedad municipal localizada entre la calle Jacob y Belén. Actualmente alberga un depósito de agua de abasto de Emalsa en desuso que está en concesión actualmente. Se pretende recuperar este espacio para adaptarlos a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

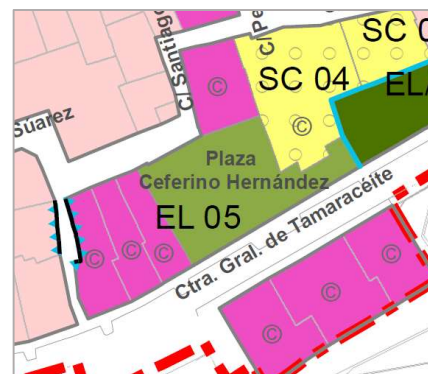
La calificación de la parcela como Espacio libre contribuirá a realzar la importancia de la vía generando un espacio de actividad en su recorrido. La actuación, además, elimina el depósito de agua actual, que produce un gran impacto visual en el entorno.

El Espacio Libre, que deberá resolverse en integración y armonía con el SC 02 colindante, se prevé escalonado, descendiendo en al menos dos plataformas, desde la calle Belén a la calle Jacob y con acceso directo a nivel de ambas calles.

EL 05: Plaza Ceferino Hernández

Previsto en el planeamiento anterior.

Ejecutado.

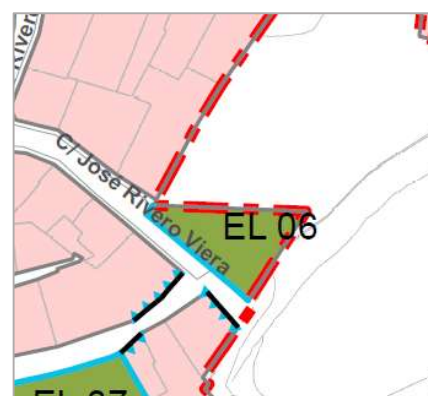


Plaza de valor ambiental e histórico en el barrio, situada junto a la Iglesia de San Antonio Abad, formando parte del escenario en que se ubica el principal conjunto de edificaciones de interés arquitectónico del barrio. En la actualidad es el único Espacio Libre de la zona, y su utilidad es la de una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

EL 06: Espacio Libre en la calle José Rivero Viera.

No previsto en el planeamiento anterior.

No ejecutado.

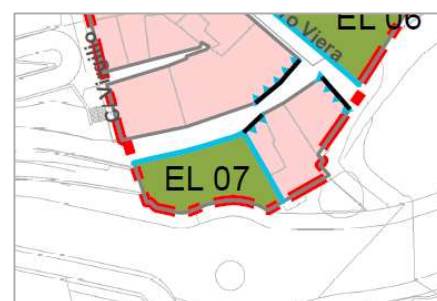


En las cotas más bajas del barrio se encuentra un espacio sin edificar, que se adosa a la carretera GC-308, de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur. Se propone recuperar toda la parcela como Espacio Libre, en continuidad y armonía con los Espacios Libres que conforman el corredor verde de Tamaraceite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

EL 07 Espacio libre paralelo a la calle Hermanos Domínguez Santana.

No previsto en el planeamiento anterior.

Ejecutado parcialmente

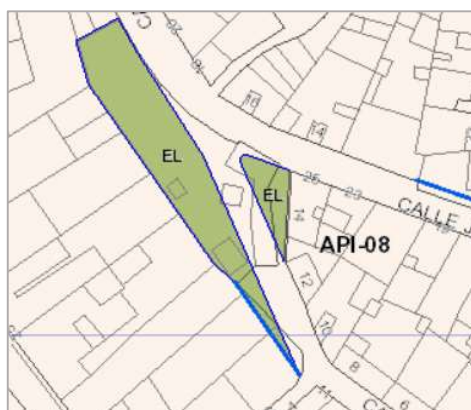


En las cotas más bajas del barrio se encuentra este espacio en parte sin edificar, que se adosan a la calle Hermanos Domínguez Santana, de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur. Se propone recuperar toda la parcela como Espacio Libre, en continuidad y armonía con los Espacios Libres que conforman el corredor verde de Tamaraceite Sur.

Se trata de un espacio que deberá adaptarse a la topografía del terreno y albergar vegetación y espacios de sombra y estancia.

Además de los Espacios Libres EL 03 y EL 05, el PGO-2012 contemplaba dos pequeños Espacios Libres que el nuevo Plan Especial elimina:

Espacio libre ubicado entre las calles Jacob y Nazaret



PGO-2012



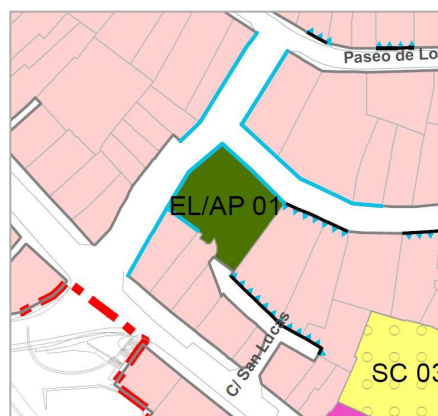
Nuevo Plan Especial

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

Espacio libre ubicado en la prolongación de la C/ San Lucas



PGO-2012



Nuevo Plan Especial

Es una parcela de reducidas dimensiones que se extiende sobre la calle San Lucas y parte de una parcela destinada a taller de automoción. La calle San Lucas no tiene dimensiones ni características propias de un Espacio Libre, por lo que el nuevo Plan Especial plantea su calificación como Viario en reconocimiento de la realidad existente. El resto del Espacio Libre se elimina, pues se entiende más interesante generar un nuevo Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP 01) en el gran vacío urbano existente en el entorno.

La pérdida de superficie de Espacio Libre que supone la eliminación de estas dos parcelas se compensa con creces con la incorporación de los Espacios Libres EL 01, EL 04, EL 06 y EL 07, no contemplados en el planeamiento anterior, junto con los Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) que se explicarán en el siguiente apartado de esta Memoria justificativa.

Se ha procurado incrementar considerablemente la superficie destinada a Espacio Libre del barrio, pues se considera que el número de Espacios Libres existentes –e incluso el propuesto por el PGO-2012- es muy pequeño en relación con el tamaño del ámbito. Con la nueva propuesta de este Plan Especial se alcanza una superficie total de EL de 2.271,83 m²s, sin contar los EL/AP ni el EL-02 de 2.573,61 m²s incluido en la UA-TM-1, lo que supone un aumento del doble de superficie prevista para Espacios Libres con relación al planeamiento anterior (PGO-2012), que califica como EL 1.449 m²s de superficie.

2. Determinaciones relativas a los Espacios Libres – aparcamiento (EL/AP)

Las parcelas EL/AP incluidas en el ámbito de ordenación son las señaladas en el plano de Ordenación O.03 “Ordenación”.

La ubicación de estas parcelas se ha previsto en relación directa con las principales vías, repartidas en la cota baja, media y alta del barrio, en zonas en las que su presencia, además de contribuir a mejorar la movilidad rodada con la aportación de plazas de aparcamiento, supone un avance en la tarea de regeneración del tejido urbano degradado, además de un impulso a la actividad y dinamismo de la zona, pues llevan vinculados usos dotacionales en superficie.

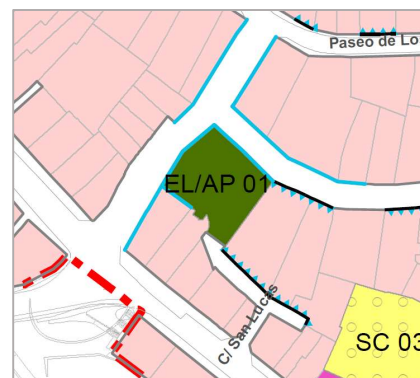
La Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) se recoge en el artículo 2.2.6 de la Norma y está enfocada de manera que, tras unas breves pautas comunes, cada parcela tiene su norma específica. La idea es que estas parcelas se desarrollen como espacios de uso mixto que combinen el uso Espacio Libre con los aparcamientos bajo la rasante de la calle de mayor cota, y con usos dotacionales en la proporción que se indica en la Norma.

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

EL/AP 01: Prolongación de la calle Pasión (entre Paseo de Los Mártires y Carretera General de Tamaraceite)

No previsto en el planeamiento anterior.

No ejecutado.



Aprovechando la existencia de varios solares vacíos en una ubicación estratégica, frente al antiguo Cruce de San Lorenzo, el Plan Especial propone la apertura de un nuevo tramo de conexión rodada entre la Carretera General de Tamaraceite y el Paseo de Los Mártires, con el fin de mejorar la movilidad rodada. Esta nueva vía, a cuyos márgenes quedarán espacios residuales y solares vacíos o en ruinas, se perfila como un entorno ideal para la introducción de una nueva centralidad que contribuirá a realzar el valor de las vías que comunica y a recualificarlas para su uso por parte de los vecinos, no sólo desde el punto de vista del vehículo motorizado, sino también para el peatón.

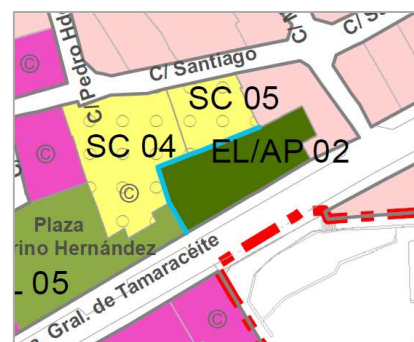
Se propone la ejecución de un EL/AP que deberá adaptarse al perfil del terreno, descendiendo, en plataformas, desde el nivel de la prolongación de la calle Pasión hasta la prolongación de la calle San Lucas, y deberá ejecutarse adaptándose a las necesidades de las personas con movilidad reducida. Dadas sus dimensiones, el Espacio libre deberá contar con zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, debiendo introducirse árboles de medio o gran porte.

Con el aparcamiento se contribuirá a facilitar la movilidad rodada a los vecinos de las cotas bajas y medias del barrio, pues el acceso al aparcamiento se propone directamente desde la nueva vía que conectará la Carretera General de Tamaraceite con el Paseo de Los Mártires.

EL/AP 02: Calle Santiago/ Calle Magdalena/ Carretera General de Tamaraceite (junto a la iglesia, en continuidad con la plaza C. Hernández)

SS en el planeamiento anterior.

No ejecutado.



El Plan General de 2012 preveía en esta parcela la ejecución de un equipamiento privado destinado a Servicios Sociales (SS), con el fin de completar la manzana de carácter dotacional que constituye el centro histórico del barrio de Tamaraceite, en el entorno de la iglesia.

Reforzar la centralidad de este enclave sigue siendo importante por lo que el Plan Especial califica varias parcelas como espacio libre en continuidad con la Plaza Ceferino Hernández, a su mismo nivel, contribuyendo a resaltar los valores de las edificaciones protegidas del entorno, sobre todo de la iglesia. La incorporación de espacio libre en los centros de los barrios es necesario y fundamental para el esparcimiento y la interacción social además de mejorar la calidad de vida de los residentes.

Para garantizar la comodidad y accesibilidad de los residentes y visitantes a este enclave se dota al espacio de aparcamiento bajo rasante. Al tener espacios de estacionamiento disponibles cerca de la iglesia y espacios libres se facilita la movilidad y se evita la congestión de vehículos en las calles.

Se propone en esta finca una edificación adosada contigua al edificio de salones parroquiales con uso de Servicio Comunitario en la categoría de Religioso dando respuesta a la solicitud de la Diócesis de Canarias, titular de esta finca, incorporando a la propuesta un Espacio Libre en continuidad y armonía con la Plaza Ceferino Hernández, a su mismo nivel, contribuyendo a resaltar los valores de las edificaciones protegidas del entorno, sobre todo de la iglesia.

Este espacio será una plaza arbolada accesible con apertura visual hacia la Carretera General de Tamaraceite, aunque se modifica para mantener la edificación de la parcela que ocupa la esquina de la manzana de la Ctra. General de Tamaraceite, Magdalena y Santiago, en respuesta a la gran cantidad de alegaciones argumentando la importancia de conservar la edificación como hito de la memoria popular como ha sido el bar “Masito”.

El proyecto de la plaza se redactará contemplando un diseño conjunto que garantice la protección y puesta en valor de la Iglesia de San Antonio, procurando también la adecuada integración del Salón Parroquial existente. El conjunto se completa con la introducción de plazas de aparcamiento bajo rasante de la nueva plaza, que mejorarán las condiciones del tráfico de la zona.

El Plan Especial propone dos nuevas áreas de EL/AP y elimina EL/AP de la Unidad de Actuación propuesto por el Plan General. El barrio no cuenta en la actualidad con ninguna parcela en la que se esté desarrollando el uso Espacio Libre-aparcamiento. Estas parcelas se distribuyen en función de las distintas zonas y cotas del barrio. La superficie de las parcelas nuevas propuestas destinadas a EL/AP en el nuevo Plan Especial asciende a 941,23 m²s inferior a los 1.929 m²s previstos en el Plan General, que se verá superado con la creación de aparcamientos en superficie en los nuevos viales propuestos y la parcela calificada como Transporte y

Comunicaciones en la categoría de Garaje-Aparcamiento en edificio (AP) que tiene 661,10 m²s con capacidad para hacer dos plantas de altura.

7.6. SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.

El Casco Histórico de Tamaraceite es un barrio residencial formado por la colonización del cono volcánico donde se asienta, La Montañeta; estrechamente ligado a la existencia de la Carretera General de Tamaraceite-Puerto. Históricamente, la vía vertebradora del crecimiento del Casco Histórico fue la Carretera General de Tamaraceite, la GC-300, y, que se convertía en una vía aglutinadora de una intensa actividad comercial. Con el tiempo, el protagonismo de esta vía ha ido disminuyendo como consecuencia de la ejecución y puesta en uso de la autovía de circunvalación tangencial, quedando como una vía secundaria con la función de unir núcleos dispersos de población periférica.

En la actualidad, la Carretera General de Tamaraceite actúa como borde meridional y eje vertebrador del desarrollo urbano del Casco Histórico de Tamaraceite, funcionando como principal acceso al barrio y como una vía que, junto con el Paseo de los Mártires, jerarquiza la movilidad rodada dentro del ámbito definido por el API-08. Esta vía principal, recorre horizontalmente el barrio de este a oeste, siguiendo las curvas topográficas, definen, junto con la calle Diego Betancor Hernández -principal conexión entre ambas vías-, el primer nivel de la estructura viaria del Casco Histórico de Tamaraceite.

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

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

Si bien las vías principales resuelven adecuadamente la accesibilidad rodada al ámbito y su conexión con los barrios y núcleos poblacionales del entorno (como Lomo de Los Frailes, las zonas norte y sur del barrio de Tamaraceite, Cruz del Ovejero, La Galera o La Suerte), la movilidad en el Casco Histórico sigue siendo una asignatura pendiente, tanto para los

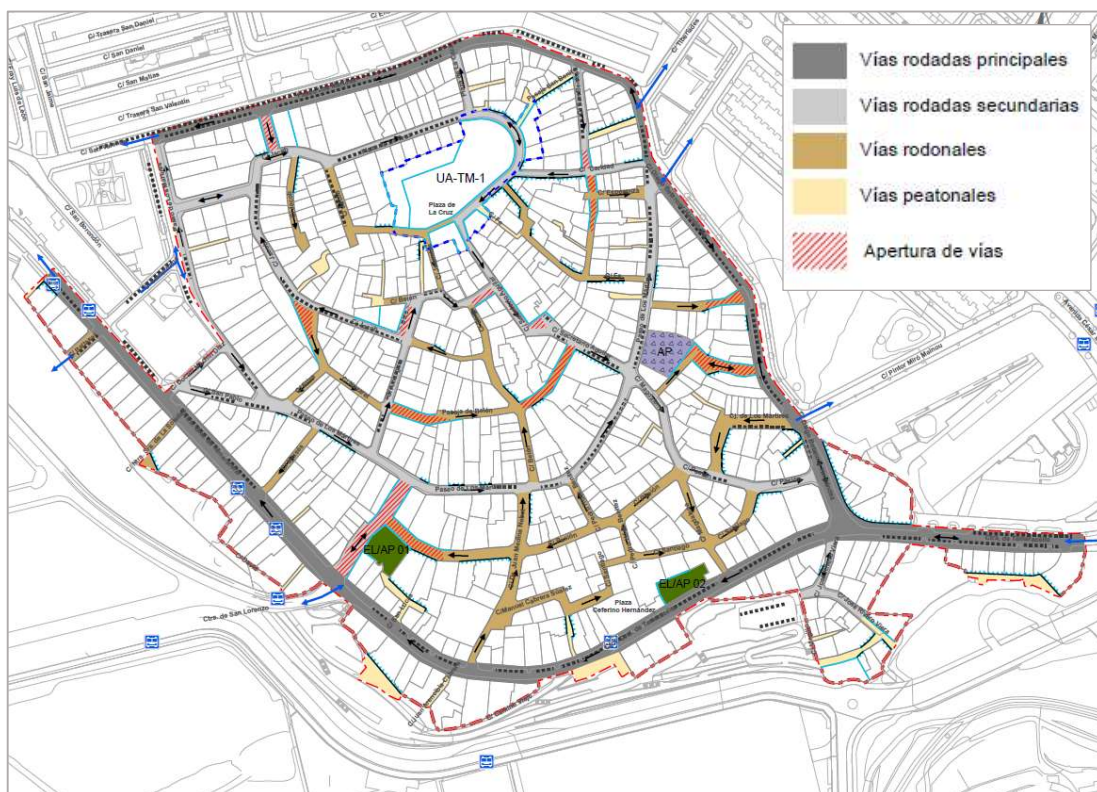
vehículos motorizados -para los que el entramado de calles secundarias resulta caótico, inconexo e insuficiente- como para el peatón, cuya movilidad se ve condicionada por el intenso tránsito de vehículos, como consecuencia de una estructura viaria deficitaria que no soporta adecuadamente la alta ocupación residencial ni la presencia de los nuevos polos de actividad ubicados en los márgenes del ámbito. Los vehículos motorizados invaden toda la zona del Casco Histórico, no sólo las vías puramente consagradas al tráfico rodado, sino también las vías internas adoquinadas, cuya vocación es la de servir prioritariamente a los peatones y de forma ocasional al paso de los vehículos de servicios y de los vecinos de la zona. Si a este precario sistema de movilidad se le suman las malas condiciones de conservación y la falta de urbanización de una parte importante de los recorridos, se puede concluir que este episodio es uno de los problemas más acuciantes del Casco Histórico de Tamaraceite.

En definitiva, en la actualidad nos encontramos ante una ordenación algo anárquica y desestructurada que no satisface las necesidades de movilidad de los vecinos del barrio. Sin embargo, esta ordenación ofrece una ventaja: el esquema actual, en anillos paralelos de traza horizontal a partir de los cuales se despliegan vías secundarias de conexión vertical es un esquema intuitivo que, aunque incompleto, se adapta bien a la topografía del barrio y tan solo requiere de determinadas intervenciones de conexión y ensanchamiento para lograr un orden jerárquico óptimo de las vías interiores.

Para mejorar las condiciones de movilidad del barrio basta con completar los anillos que proporcionan la accesibilidad horizontal y terminar de definir las vías radiales que propician la accesibilidad vertical hasta la Plaza de la Cruz. La solución a los problemas de movilidad del ámbito no consiste en eliminar la estructura irregular característica del barrio, sino en hacerla más eficaz, con un plan de funcionalidad y pequeñas intervenciones muy estudiadas, que se adapten a la trama irregular característica de este tipo de asentamientos, que le confiere al barrio encanto y personalidad. Se propone, por tanto, una solución acorde a los valores paisajísticos e históricos del barrio, que mejore la calidad de vida de los habitantes del barrio –con especial atención a las personas de movilidad reducida y en consideración de las exigencias de un urbanismo inclusivo- desde el respeto a su singularidad.

En esta línea, la propuesta de este Plan Especial con respecto a la movilidad comienza con la elaboración de una nueva estrategia organizativa del viario, una nueva clasificación con objetivos e intenciones más definidos, que permite ir acometiendo intervenciones en el barrio según un plan conjunto en el que cada vía tiene un perfil funcional determinado y proporciona unos servicios concretos a los habitantes, de forma que la suma de todas las vías constituye un tejido inteligente que garantiza la correcta movilidad y accesibilidad al barrio, dando prioridad al carácter peatonal -incluyendo recorridos adaptados en lo posible a las necesidades de los colectivos de movilidad reducida- que constituye un valor universal en

alza y una característica intrínseca a la identidad del ámbito. El esquema adoptado es el que se muestra a continuación (ver plano de ordenación O.06 *Accesibilidad y movilidad*):



Tal como se ve en la imagen anterior, se propone consolidar y potenciar, para el tráfico rodado, el esquema en anillos paralelos a las líneas de nivel, incorporando, en las cotas más elevadas, un nuevo anillo que se suma a los ya existentes – constituidos por la Carretera General, el Paseo de Los Mártires y la calle Diego Betancor Hernández-. Los viales que terminan de definir la trama viaria principal de la zona norte se configuran a partir de la apertura de pequeños tramos viarios que dan continuidad a la Plaza de la Cruz, así como la conexión de la Calle Jacob, Belén con Secretario Aguilar para generar nuevas conexiones del viario rodado principal.

Esta ampliación y redefinición del viario rodado principal favorecerá que estas vías soporten la mayor parte del tráfico rodado, más aún porque su función principal se refuerza con la creación de zonas de aparcamientos y la consolidación de una estructura viaria secundaria de trazado vertical que las interconecta en puntos estratégicos de la trama urbana, algunos ejes verticales son existentes y otras nuevas propuestas.

Para el resto de vías que componen el esquema de movilidad del Casco Histórico de Tamaraceite se propone un tratamiento como plataformas únicas, para el uso de los

residentes, con prioridad para el peatón –no olvidemos que estamos en un casco histórico– y, aunque muchas de estas vías se califican como rodonaes, para dar acceso a los garajes existentes y para facilitar la movilidad de los vehículos destinados a servicios y emergencias, se procurará darles carácter peatonal, limitando la velocidad y eliminando en lo posible cualquier obstáculo para el peatón. Así, se espera que este nuevo esquema viario mejore las cualidades de la trama urbana, configurando el espacio público como una sucesión de espacios inclusivos diseñados siguiendo los criterios de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad y confort definidos en el artículo 6.2 de esta Memoria justificativa.

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

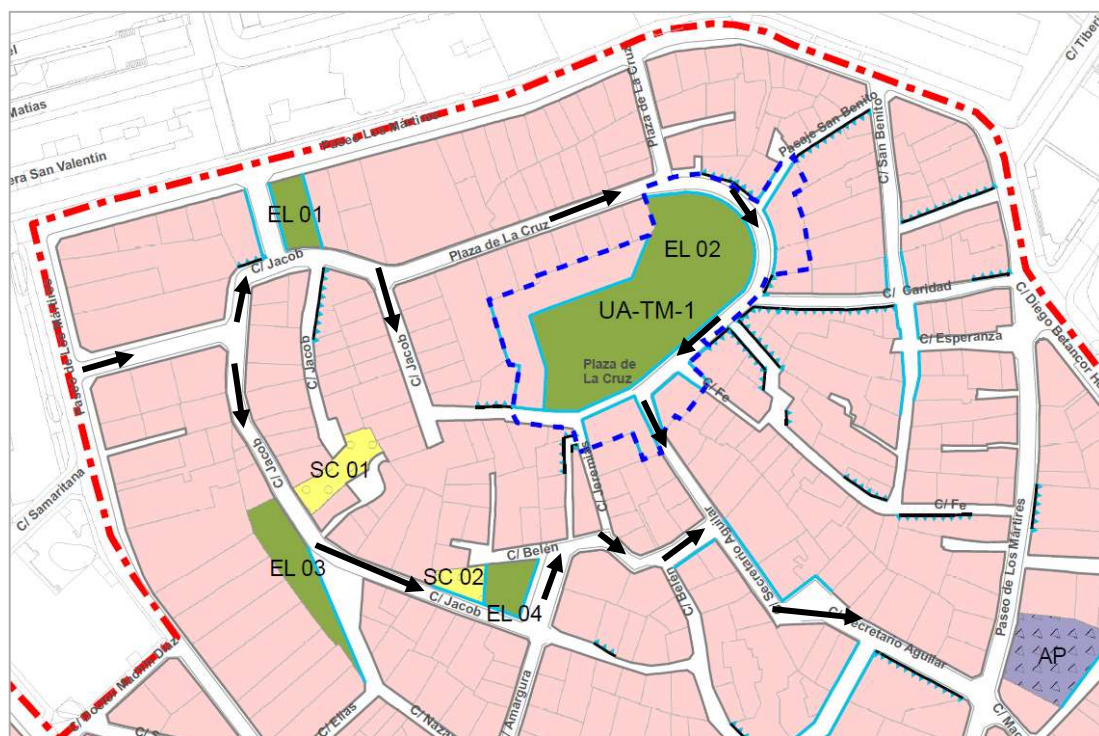
En este artículo se establece que las alineaciones que deberán tenerse en consideración para la ejecución de las edificaciones y espacios públicos son las establecidas en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*. A este respecto, es necesario explicar que en el plano O.04 se distingue entre “alineación”, “cambio de alineación” y “nueva alineación” para el ámbito. Para la correcta interpretación del plano, debe entenderse la diferencia entre estos términos, que se heredan del Plan General vigente.

En el artículo 3.3.1 *Alineación de la edificación* de las Normas Pormenorizadas del PGO-2012, se establece que la alineación es “la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan y Normas respectivas”. Las líneas señaladas como “cambio de alineación” y “nueva alineación” indican modificaciones en las alineaciones existentes, aquellas que tienen las edificaciones construidas, o las que delimitan un solar, pero con dos matices muy diferentes que se derivan de la prioridad de su ejecución y de su gestión:

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

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

Los principales cambios propuestos, aquellos que se entienden como prioritario, se localizan en el entorno de la Plaza de La Cruz, así como la conexión de la Calle Belén con Secretario Aguilar, para generar nuevas conexiones del viario rodado principal y formalizar las cabeceras de las manzanas hacia el nuevo parque propuesto:



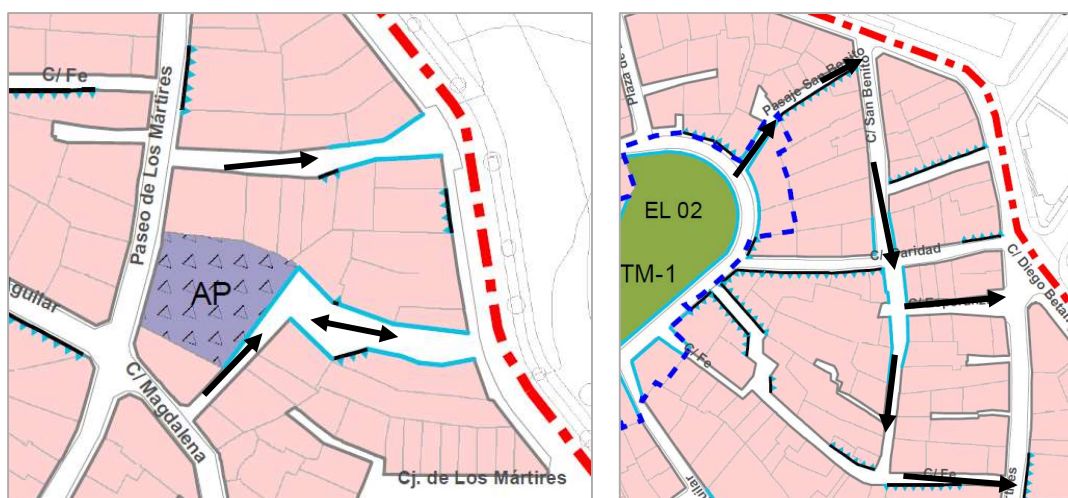
Extracto plano de ordenación O.03 Ordenación

También se proponen aperturas de vías secundarias que conectan las principales, como la transversal que se abre desde la Carretera General de Tamaraceite al Paseo de los Mártires (junto al EL/AP 01) o el ensanchamiento de la calle Belén y prolongación del Pasaje Belén que conforman el anillo de la calle Jacob, Nazaret y Pasaje de Belén.



Extracto plano de ordenación O.03 Ordenación

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

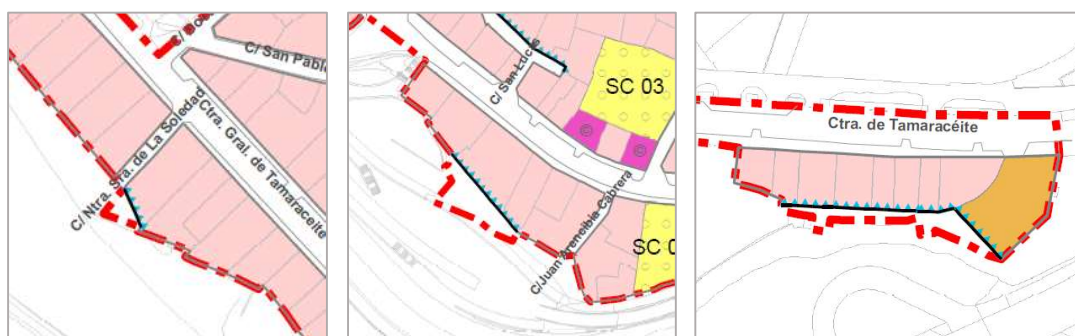


Extracto plano de ordenación O.03 Ordenación

En otras zonas, como el borde sur del ámbito contiguas a la urbanización Tamaraceite Sur, se ha optado por la introducción de cambios de alineación en algunos casos puntuales.

En la ordenación del corredor verde de Tamaraceite Sur está previsto en este tramo de viviendas la ejecución de un rodonal para el acceso de vehículos a los garajes existentes y futuros.

El Plan Especial propone el cambio de alineación para regenerar y homogeneizar las fachadas traseras y facilitar la ordenación y ejecución de la vía rodonal propuesta. El propósito es facilitar la circulación de vehículos y peatones de manera eficiente y segura, garantizando fundamentalmente la accesibilidad.



Extracto plano de ordenación O.03 Ordenación

Con respecto a las rasantes, que se señalan en el plano O.04 “*Alineaciones y Rasantes*”, en los tramos de compleja resolución se deberá garantizar la correcta función de las vías o tramos de vía estudiados y el acceso a las edificaciones existentes y propuestas, pudiendo incluso ajustar las rasantes si fuera necesario basándose en un estudio topográfico.

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

Por último, se señalan en el artículo 1.1.7 de las Normas, pautas particulares para cada uno de los tipos de vía incluidas en el plano O.06 “*Accesibilidad y movilidad*”. A continuación, se exponen y justifican dichas pautas, además de las consideraciones que sobre cada vía se han estimado oportunas para comprender el esquema viario:

1. Vías rodadas principales:

Como ya se ha comentado, el sistema viario rodado principal está compuesto por el principal anillo viario de traza horizontal que recorre el barrio de oeste a este en paralelo a las líneas de nivel. Este conjunto de vías está compuesto por la Carretera General de Tamaraceite, el Paseo de Los Mártires, al que se suma la conexión de éste con la Carretera General a través de la calle Diego Betancor Hernández. (ver plano de ordenación O.06 *Accesibilidad y movilidad*)

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

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

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

- a) Con el fin de reforzar la prioridad por el tráfico rodado, de forma general, se propone el diseño de estas vías separando la circulación peatonal de la rodada, así se exige la disposición de al menos una acera con sección mínima de 1,20 metros.
- b) Se propone la ubicación de zonas de aparcamiento en superficie en todas las vías rodadas, aprovechando los espacios residuales y los ensanchamientos. En las nuevas zonas de aparcamiento que se habiliten, se exige dar preferencia a la localización de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona. La Norma establece

que podrá prescindirse de estos espacios prioritarios únicamente si se justifica que no son necesarios en la zona o que las necesidades están cubiertas con la presencia de espacios de este tipo en proporción adecuada en el entorno próximo.

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

- a) En relación con la Carretera General de Tamaraceite, se mantiene el carácter de esta vía como eje conector con el resto de la ciudad a través de los enlaces con la nueva vía de Circunvalación GC-3. Se ha considerado que la vía está adecuadamente urbanizada en la actualidad, así que el Plan Especial no propone actuaciones concretas en ella, más allá de las labores de limpieza y adecentamiento periódico que se exige para todas las vías.
- b) El Paseo de Los Mártires y la calle Diego Betancor Hernández se mantienen sin cambios en la mayor parte de su trazado, y tan sólo se introducen, de forma puntual, ciertos cambios de alineación en los tramos en que se han detectado irregularidades no deseables porque estrechan la vía, comprometiendo el tránsito adecuado de los peatones. Muchos de estos cambios de alineación ya estaban propuestos en el Plan General de 2012.

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

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

2. Vías rodadas secundarias:

A efectos de este Plan Especial se consideran vías rodadas secundarias todas las vías rodadas recogidas como tal en el plano de ordenación O.06 *Accesibilidad y Movilidad*. Estas vías secundarias son aquellas por las que circulan principalmente los vehículos de ámbito local y aquellas que sirven de conexión y enlace para las principales. Al igual que para las vías rodadas principales, la Norma, para estas vías, también prevé la separación entre el tráfico rodado y la circulación peatonal, exigiendo al menos una acera con sección mínima de 1,20 metros en los tramos en que la sección de la vía lo permita. Asimismo, la Norma hace hincapié en la introducción de aparcamientos en superficie siempre que sea posible, dando preferencia a la localización de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona.

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

Una de las pretensiones del Plan Especial era completar los anillos viarios paralelos al Paseo de Los Mártires, con la prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz para incorporarlos al conjunto de vías principales horizontales, pero dada la dificultad de gestión para su definición, siendo necesario acometer importantes expropiaciones de viviendas, se ha decidido eliminar dichas aperturas ofreciendo alternativas con el resto de los viales existentes, con intervenciones de apertura en la trama urbana, concentradas sobre todo entre las calles Belén y Caridad y en los márgenes de la nueva Plaza de La Cruz y Secretario Aguilar y un pequeño tramo de San Benito con las calles Caridad y Esperanza. Se mantiene la prolongación del Pasaje Belén entre la calle Belén y secretario Aguilar, previsto también el PGO-2012.

Estas calles contribuirán a mejorar el tráfico rodado en las cotas altas del barrio y permitirán mejorar el acceso a las viviendas de esta parte del barrio, reduciendo a su vez el tráfico en las vías secundarias de los alrededores, haciendo los trayectos más directos y eficaces.

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

- a) Se abren varios tramos del viario rodado secundario (anillos horizontales): prolongación de la calle San Benito, vía de borde y prolongación de la calle Plaza de La Cruz.
- b) Apertura de una conexión entre la calle Jacob y el Paseo de Los Mártires, entre los números 171 y 177 de esta última vía.
- c) Apertura de vial entre el Paseo de los Mártires y la Carretera General de Tamaraceite generando también el Espacio Libre con aparcamientos EL/AP 01.
- d) Ajustes y ensanchamientos en varias vías para mejorar su sección, como por ejemplo en la calle del Secretario Aguilar y calle Amargura.

3. Vías rodonales:

A efectos de este Plan Especial se consideran vías rodonales todas las vías señaladas como tales en el plano O.06 *Accesibilidad y movilidad*. Estas vías permiten el tránsito de vehículos de carácter local, al igual que las vías rodadas secundarias, pero a diferencia de lo que establece para aquellas, el Plan Especial apuesta por darles a los rodonales un tratamiento que ponga al mismo nivel al peatón que al coche, por medio de la plataforma continua.

Estas vías se desarrollan tanto en recorridos horizontales, paralelos a las líneas de cota, como en recorridos verticales, transversales a ellas, debiendo salvar en algunos casos desniveles importantes. En cualquier caso, ya sean verticales u horizontales, deben ejecutarse de manera que sean aptas para la circulación de los vehículos y del peatón en un mismo plano, sin diferencia de nivel entre aceras y calzada, pero dando prioridad a la circulación del peatón, de manera que, en ausencia de vehículos, su uso será el mismo que el de las vías peatonales.

La Norma sí prevé hacer una distinción en el material de la franja de tránsito peatonal con respecto al área de paso de vehículos, determinando un mínimo de 1,20 metros de ancho –siempre que sea posible– para garantizar la seguridad de los peatones cuando circulen coches por las vías. Con este mismo fin, la Norma determina también en las vías ya ejecutadas deberá ir sustituyéndose la pavimentación actual por un plano único acera-calzada.

La velocidad de estas vías deberá ser la adecuada para los recorridos internos de uso preferente para los vecinos de la zona.

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

Como actuaciones concretas a destacar se señalan las siguientes:

- a) Apertura nuevo vial que conecta la calle Caridad con Esperanza.
- b) Ensanchamiento de la calle Nazaret, conectando con la calle Jacob.
- c) Apertura de un tramo del Callejón de los Mártires para conectar con calle Diego Betancor Hernández.
- d) Apertura del Pasaje de Belén hasta Secretario Aguilar.
- e) Apertura de un tramo de la calle Magdalena para conectar con calle Diego Betancor Hernández.
- f) Apertura de un tramo de la calle Pasión.
- g) Consolidación de las aperturas peatonales y rodonaes al sur del ámbito, en el contacto con los Espacios Libres de Tamaraceite Sur.

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

4. Vías Peditonas:

El resto de las vías del ámbito son las vías peditonas, destinadas exclusivamente al tránsito y permanencia temporal del peatón, y, en combinación con los rodonaes, conforman la red principal de movilidad peditonal del barrio. Estas vías se desarrollan, en su gran mayoría, en recorridos verticales, transversales a las líneas de cota, debiendo salvar desniveles importantes en algunos casos. No son muchas, puesto que la mayoría de las vías del barrio se ejecutaron en su momento para el acceso de vehículos y cuentan con entradas a garajes que las hacen inviables para ser exclusivamente peditonas, por lo que se ha optado por dejarlas como rodonaes. Las peditonas que se concentran se localizan sobre todo en el cuadrante noreste del barrio, en las cotas medio-altas y son las señaladas como tales en el plano O.06 *Accesibilidad y Movilidad*.

Se propone también la recualificación de todas estas vías, con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y que armonicen con el carácter particular del Casco Histórico de Tamaraceite, pues algunos de estos pasajes están en malas condiciones, y requieren ser reurbanizados o rehabilitados; y a su vez, se obliga a que, siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución o mejora de cualquier peatonal, se eliminen o reduzcan las barreras arquitectónicas existentes y se introduzcan elementos que faciliten el uso para los peatones, teniendo en consideración las necesidades de las personas con movilidad reducida y los criterios generales del urbanismo inclusivo determinados en el apartado 6.2 de esta Memoria. Estas soluciones, además de mejorar la movilidad a lo largo del barrio, favorecen el tránsito del turismo, y, en todo caso, dan prioridad al peatón.

Para concluir, debe señalarse que la propuesta del Plan Especial con respecto a la movilidad se estructura a partir del doble objetivo de facilitar el desplazamiento por el barrio a sus habitantes, tanto en vehículo motorizado como a pie -teniendo en especial consideración a las personas de movilidad reducida-, y de mantener el singular entramado del barrio, conservando su valor singular ligado a la estructura en anillos horizontales y ejes radiales verticales.

Las actuaciones que se han señalado procuran seguir esta doble pauta, favoreciendo tanto la reorganización de la red de movilidad como procurando conservar la singularidad del trazado tradicional existente. Se ha diseñado una propuesta respetuosa con los valores históricos de la zona, que procura el disfrute de un barrio más amable y cómodo para recorrerlo a pie, al tiempo que optimiza los recorridos rodados, evitando la invasión de la trama interna por el vehículo motorizado; se espera lograr así un barrio más seguro, más agradable y confortable para sus habitantes, un casco histórico más atractivo para el turista, con una red viaria más eficiente y organizada.

7.7. REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL.

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

El tejido residencial del barrio ha llegado a nuestros días con varios problemas que condicionan su adecuado desarrollo, preocupando el mal estado de algunas zonas de edificación y la presencia destacada de parcelas en ruinas y solares vacíos, así como de infraviviendas, tanto

por el efecto que esta dejadez ocasiona en la vida de los vecinos, como en el impacto visual que genera tal deterioro, pues el desarrollo ascendente del Casco Histórico de Tamaraceite lo hace visible desde muchos puntos del territorio circundante.

Se hace necesario, por tanto, por un lado, la rehabilitación del tejido residencial tradicional existente, característico de este entorno, y por otro, el impulso de la regeneración del Casco Histórico por medio de la nueva edificación, proponiendo medidas que garanticen el respeto y la conservación de la tipología tradicional del barrio y que fomenten la construcción y la puesta en uso de los inmuebles.

Con esta premisa de partida, y en atención a los requerimientos del Plan General vigente en la ficha API-08, en la misma línea, se ha optado por establecer de forma generalizada la Norma Zonal BH para el barrio, proponiendo como única excepción una parcela y una manzana situadas en el borde sureste del barrio, en contacto con áreas de edificación de 4 y 5 plantas, donde se ha optado por introducir puntualmente una Norma Zonal M* para facilitar la transición entre estos edificios de gran altura y las edificaciones tradicionales del Casco Histórico (ver plano de ordenación O.03 *Ordenación*).

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

7.7.1 Norma Zonal BH

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

La Norma BH establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas residenciales no protegidas situadas en el ámbito regulado por el Plan Especial, exceptuando tan solo la parcela y manzana remitida a la Norma Zonal M*.

La nueva Norma Zonal BH propuesta es heredera en cierto modo de la Normativa urbanística del Plan Especial aprobado en 1993, pero adaptada a los cambios que se han considerado necesarios tras analizar la norma anterior, en pro de los objetivos propuestos en el presente Plan Especial. En todo caso, en cumplimiento de las determinaciones contenidas en la ficha API-08, esta Norma pretende la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se

produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testers, conservando a su vez los aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.

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

- a) En relación con los **parámetros tipológicos**, se procura la flexibilización de las condiciones de parcela, para facilitar la construcción y favorecer la renovación del tejido residencial:
- Con el fin de favorecer la renovación, no se establece parcela mínima a efectos de edificación, permitiendo edificar en parcelas pequeñas, siempre y cuando se cumplan las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de edificación y habitabilidad. Tan sólo se limita la superficie mínima de parcela a efectos de segregación, estableciendo un mínimo de 70 m²s y una longitud frontal de lindero igual o superior a 6 metros, tal como estaba previsto en el PERI anterior.
 - En cuanto a la parcela máxima, solo se establece la restricción de 250 m²s para las nuevas agrupaciones, permitiéndose hasta 350 m²s, si la parcela en cuestión se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000 (26 de diciembre de 2000).

Como excepción a esto, se establece una condición especial para las parcelas interiores de manzana que han quedado sin acceso directo a un espacio público o vía, para edificar se les exige agregarse a alguna parcela colindante, permitiendo que en estos casos la superficie de la parcela resultante llegue a 350 m², aunque la parcela no se encontrara registrada antes de diciembre de 2000. Esta nueva determinación se introduce con el fin de fomentar la regeneración de estas parcelas y acabar con los solares abandonados que quedan sin edificar en el corazón de las manzanas.

La norma de alturas que se les aplica a las parcelas interiores es la normativa de la parcela a la que se agreguen, de forma que si se agregan a una parcela BH2 su altura máxima será de 2 plantas y si se agregan a una parcela BH3, su altura máxima será de 3 plantas. De esta manera se garantiza que al edificar se cumplen los parámetros que se han estudiado como convenientes para la parcela más visible desde el espacio público, de las dos de origen.

- Las parcelas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²s) que deban segregarse, pero no alcancen en todas las parcelas de resultado las

condiciones para ser edificadas, podrán no segregarse siempre que se presente un único proyecto edificatorio para la totalidad de la parcela, evitando la imposición de un diseño uniforme y homogéneo que a menudo acompaña a las promociones.

Esta nueva determinación se introduce con el fin de acabar con los solares abandonados que quedan sin edificar por no reunir las condiciones urbanísticas necesarias para ser segregados y por tanto edificados al no cumplir en dicha segregación por ejemplo con el frente mínimo. Los solares vacíos o inutilizables pueden convertirse en terrenos abandonados, sucios o mal mantenidos, lo que degrada la estética de la zona. Esto genera una percepción negativa en la comunidad, afectando el valor estético del barrio y contribuyendo a la sensación de inseguridad o abandono.

- Se mantiene la norma que planteaba en Plan Especial de 1993, en lo que se refiere a chaflanes, al ajustarse a la flexibilidad que se procura en este nuevo documento normativo, determinando que las edificaciones podrán resolverse sin chaflanes, excepto en circunstancias especiales en las que esta solución mejore la visibilidad del tráfico rodado o contribuya a homogeneizar algún espacio donde el resto de las esquinas están resueltas de esta manera.
- Al igual que en otros barrios tradicionales de la ciudad, se establece como número máximo de viviendas dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, y de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva, con el fin de evitar tipologías edificatorias no deseadas en este tipo de barrios de traza tradicional.
- En lo referente a las alineaciones de las edificaciones, siguiendo el modelo de ciudad que se quiere conseguir, de viviendas de baja altura entre medianeras, no se establecen retranqueos como norma general, de forma que la edificación se sitúa con las fachadas sobre la alineación fijada en los planos correspondientes y los muros adosados a las medianeras laterales. En el lindero posterior sí se establece unas excepciones, para mejorar el encuentro con las colindantes a otro nivel, excepto cuando las condiciones de la parcela hagan necesario o favorable evitar este retranqueo.
- Las edificaciones a las que se les permiten 3 plantas de altura, cuando alguna de sus fachadas da frente a una calle o pasaje estrechos (estas edificaciones aparecen señaladas en el plano O.05 con una línea color granate que corresponde en la leyenda a “Retranqueo de 3 metros en la 3ª planta”), se exige, en la última planta, un retranqueo de tres metros con respecto a la alineación oficial hacia la vía señalada, con el fin de reducir la presión edificatoria hacia esa vía y conseguir condiciones adecuadas de iluminación y salubridad.

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

La diferencia principal con el planeamiento anterior es que manteniendo como criterio general "la tipología de dos y tres plantas adaptadas al terreno", se han analizado las distintas parcelas y manzanas, estableciendo, en consideración de la situación de la parcela en la manzana y de los condicionantes particulares de estas, cinco tipos de parcela, cada uno de los cuales se regula de forma específica, tal como se indica a continuación:

1. Parcelas tipo BH2: se trata de parcelas con fachada únicamente al lindero con la rasante superior de los que delimitan la manzana; parcelas con frente a vías transversales a las curvas de nivel en las que al menos el 50% de la longitud de su fachada se encuentra ubicada en la mitad más elevada de la fachada de manzana a

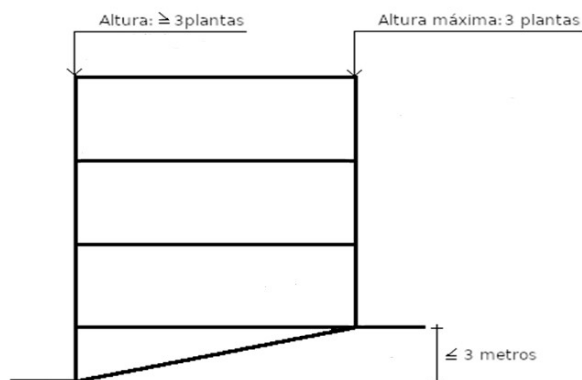
la que pertenece; y parcelas que dan frente a vías estrechas o secundarias en las que no convienen alturas mayores.

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

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

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

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



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

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

Cuando la diferencia de cota entre el lindero superior y el inferior es menor a 3 metros se permite una altura continua de la edificación (sin superar nunca las 3 plantas), manteniendo la cubierta a la cota de la coronación de la fachada de 3 plantas, lo que permite alcanzar una altura un poco superior a 2 plantas en la fachada hacia la vía de cota superior, evitando el escalonamiento innecesario de estas edificaciones, y sirviendo de impulso a su regeneración.

Si la diferencia de cota entre el lindero superior y el lindero inferior de la parcela es igual o superior a 3 metros, deberá respetarse la altura máxima de 2 plantas hacia la vía (o espacio público accesible) de cota superior de las que delimitan la manzana; y 3 plantas hacia la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana, y en el interior de la parcela, al igual que en las parcelas BH3, se exige a la edificación la adaptación a la pendiente del terreno manteniendo una media de 3 plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar 2 plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.

4. Parcelas BH3 mirador: la norma introduce consideraciones de altura con relación a las parcelas que se ubican en colindancia con el espacio libre (EL 03), determinando que ninguna de estas parcelas podrá sobrepasar el nivel del espacio mirador que se va a ejecutar en esa parcela de Espacio Libre. Se trata de una actuación de gran interés para el barrio, pues será el mayor mirador de la zona, por lo que no se permite que las edificaciones colindantes lo superen, no al menos de forma general, pues sólo se limita la altura con respecto a la calle Jacob, pudiendo las edificaciones en cuestión sobrepasar la altura del mirador únicamente en el punto en que éste descende hacia la calle Nazaret, en su extremo sur.

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

Como alternativos, el uso Comercial y el Recreativo-Ocio, restringiéndolos a la Carretera General de Tamaraceite, con el fin de incentivar la actividad Comercial de esta vía, consolidándola como eje vertebrador del barrio, en cumplimiento de las determinaciones que recoge al respecto la ficha API-08; y el Alojamiento Turístico, que se permite sólo en las vías rodadas principales, que se pretenden recualificar como espacios de dinamismo y actividad. También se propone como alternativo el Espacio Libre, Servicios Comunitarios, Administración Pública, Oficinas e Infraestructura en aquellas parcelas de titularidad pública, por si fuera necesario aumentar puntualmente la superficie destinada a estos usos.

El uso Garaje-Aparcamiento se permite como complementario, en planta baja y bajo rasante. Además, se permite en planta baja una variedad de usos complementarios con el objetivo de promover la actividad de la comunidad. La variedad de actividades

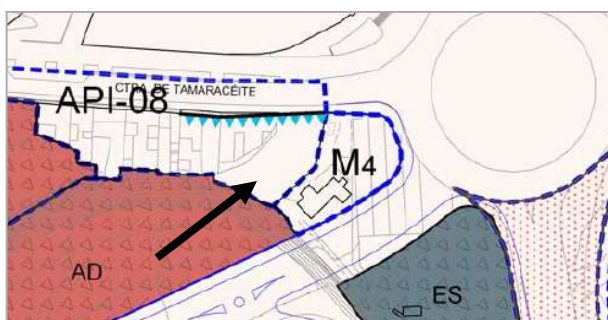
económicas contribuye a la sostenibilidad del barrio, ya que se pueden promover prácticas comerciales responsables y el uso de recursos locales.

Como uso autorizable se permite el Garaje - Aparcamiento, únicamente en las vías rodadas principales y secundarias, siempre por medio de un estudio de incidencia ambiental, se permite destinar una parcela completa al uso Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, siempre que la parcela registral sea superior a 250 m², tal como se dispone en otros barrios de la ciudad con características similares.

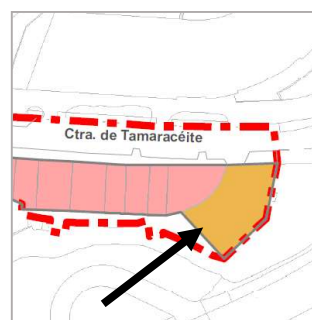
7.7.2 Norma Zonal M*

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

a) Parcela en la carretera de Tamaraceite, 49:



Plan General



Plan Especial

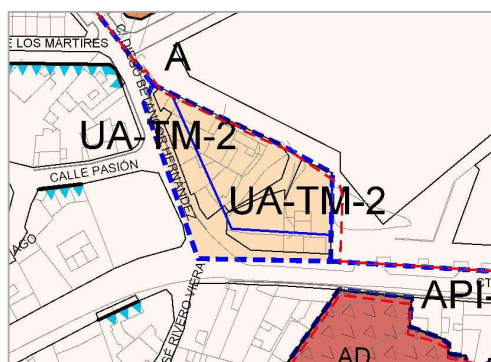
En el extremo este del ámbito se ubica una manzana que ha quedado dividida por el límite del API08, de manera que tan sólo la mitad de su superficie se regula por las determinaciones de este Plan Especial; la otra mitad está ordenada directamente por el Plan General en vigor (la imagen superior es un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

Se propone mantener en este caso la altura de tres plantas. Al estar la parcela en pendiente, la altura de la edificación irá descendiendo hacia el oeste, donde la parcela se encuentra con las tipologías tradicionales de 3 plantas características del Casco Histórico.

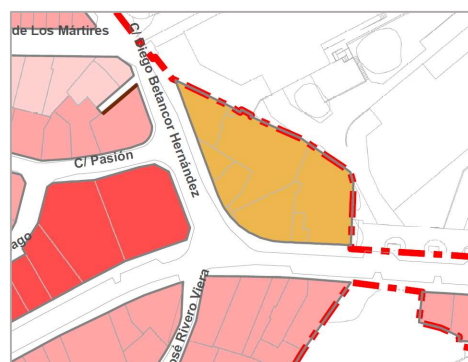
b) La manzana entre la carretera de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández:



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



Plan General



Plan Especial

La zona ubicada al final de la calle José Rivero Viera, en colindancia con la carretera GC-308 -de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur-, está ocupada en la actualidad por solares vacíos y algunas edificaciones residenciales en uso.

La manzana aislada coincide con el límite del ámbito, en colindancia con una gran parcela residencial ocupada por grandes bloques de viviendas de 5 plantas de altura (que en algunos puntos llegan incluso a las 6 plantas) y retranqueo, reguladas directamente por el Plan General en vigor, que les ha asignado una Norma Zonal A que consolida los parámetros urbanísticos existentes.

La manzana objeto de regulación estaba delimitada como UA-TM-2 por la ficha API-08 del Plan General de 2012, que asignaba una altura de 3 plantas hacia la calle Diego

Betancor Henríquez y 4 plantas hacia la Carretera General de Tamaraceite. Sin embargo, tal como se ha justificado en apartados anteriores (7.3. *“Clases y categoría del suelo”*) de este documento, el suelo es urbano dispone de todos los servicios y dotaciones básicas que exige la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Se ha quitado la actuación de dotación ya que se ha detectado que la mayor parte de las cargas asignadas a la actuación de dotación (espacio libre), ya son de titularidad pública. El objeto de esta actuación de dotación era obtener dichos espacios libres para incrementar las dotaciones públicas del barrio y por esta razón se delimitó una actuación de dotación reajustando con ello la edificabilidad y densidad de la manzana en proporción a las cargas. Además, la ordenación propuesta, que planteaba llegar a las 5 plantas de altura, no concuerda con la ordenanza BH de Barrio Histórico, donde se busca homogeneizar la tipología de las edificaciones.

La norma propuesta mantiene las directrices de alturas que el Plan General considera óptimas hacia la calle Diego Betancor Henríquez y la Carretera General de Tamaraceite, es decir, 3 y 4 plantas respectivamente.

Este aumento de altura no se observará desde las calles principales, a las que la edificación llegará escalonada, facilitando la transición entre los bloques de gran altura y las tipologías tradicionales del Casco Histórico.

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

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

- a) En relación con los **parámetros tipológicos**, se pretende facilitar la edificación y mejorar las condiciones de la zona, con las siguientes medidas:
 - Tanto para la parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 49, como para la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández, no se establece parcela mínima ni máxima al igual que los parámetros tipológicos establecidos para la norma zonal M
 - Las alineaciones se establecen en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y Rasantes*, excepto en el lindero posterior de la manzana entre la Carretera General de

Tamaraceite y Diego Betancor Hernández, donde la manzana coincide con el límite del ámbito. En todo ese borde la edificación deberá retranquearse 2 metros de la alineación establecida en el plano, dejando libre un espacio trasero a modo de patio o zona ajardinada privada. Este retranqueo se justifica para evitar medianeras y ampliar la distancia hacia los bloques de gran altura.

- No se exige la ejecución de chaflanes en las esquinas, al no considerarse necesario. En el caso de la manzana entre la carretera de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández, por la propia forma de la manzana, redondeada en la esquina; y en el caso de la parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 49, porque que la parcela no se encuentra en un cruce de vías ni en una zona en la que se utilice esta solución y la ejecución de chaflán en este punto sería anecdótica.
 - No se establecen limitaciones al número de viviendas, con el objeto de favorecer el diseño de la edificación, con una posición estratégica en la entrada del barrio, considerando que los estándares determinados por las leyes en materia de habitabilidad y edificación suponen una regulación del tamaño mínimo de la vivienda, y la propia demanda del mercado impone un tamaño máximo.
- b) En relación con los **parámetros volumétricos**, también procuran aportar una solución que reduzca el impacto de las grandes medianeras actuales al tiempo que se integre correctamente con las tipologías del Casco Histórico de Tamaraceite:
- No se limitan la ocupación ni a la edificabilidad -más allá de las propias limitaciones que impone el cumplimiento de leyes en materia de edificación y habitabilidad y de las condiciones de posición y altura de la edificación.
 - Con respecto a la altura máxima permitida, como ya se ha dicho es de cuatro plantas:
 - Para la parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 49, se establecen tres plantas, con el fin de homogeneizar la altura de la manzana, que viene con cuatro plantas de la parcela colindante. Al encontrarse la parcela en pendiente, la nueva edificación con tres plantas genera una transición suave hacia ambas ordenanzas.
 - Para la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández se establece una altura entre 3 y 4 plantas. Se respetan las alturas consideradas óptimas por el Plan General hacia las vías rodadas.
- c) En relación a los **parámetros de uso**, se establece una regulación muy similar a la de la Norma Bt complementándolo con la M del Plan General, procurando permitir un amplio

abanico de usos complementarios y alternativos que faciliten la puesta en uso de las edificaciones y el desarrollo socio-económico del barrio.

El uso cualificado es la vivienda colectiva permitiendo la vivienda en planta baja y vinculado el Garaje-Aparcamiento en plantas bajo rasante o en planta baja excepto en la primera crujía.

Se permite en planta baja una variedad de usos complementarios con el objetivo de promover la actividad de la comunidad. La variedad de actividades económicas contribuye a la sostenibilidad del barrio, ya que se pueden promover prácticas comerciales responsables y el uso de recursos locales.

Como alternativos, el uso Comercial y el Recreativo-Ocio, con el fin de incentivar la actividad Comercial principalmente en la Carretera General de Tamaraceite, consolidándola como eje vertebrador del barrio, en cumplimiento de las determinaciones que recoge al respecto la ficha API-08; y el Alojamiento Turístico, generando espacios de dinamismo y actividad. También se propone como alternativo el Espacio Libre, Servicios Comunitarios, Administración Pública, Oficinas y Servicios públicos, por si fuera necesario aumentar puntualmente la superficie destinada a estos usos.

Como usos autorizables se permiten el Local Comercial tipo II y el Garaje - Aparcamiento, únicamente en edificio exclusivo.

7.7.3 Norma para edificaciones residenciales catalogadas

La “Norma para edificaciones residenciales catalogadas” establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite que también se encuentran recogidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal (ver plano de ordenación O.03 *Ordenación*).

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

La redacción de la “Norma para edificaciones residenciales catalogadas” ha seguido la misma metodología planteada para las otras dos normas establecidas en el documento normativo, es decir, se ha dispuesto un esquema similar al que tiene cualquier norma del Plan General en vigor, en el que se establecen unas determinaciones generales y unos parámetros tipológicos,

volumétricos y de uso. Sin embargo, se trata de una Norma muy sencilla, que en gran medida remite al cumplimiento de las disposiciones del Catálogo en vigor, por entender que éste es el instrumento adecuado para regular la normativa de estas edificaciones singulares. Únicamente se establecen las siguientes determinaciones:

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

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

7.8. UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA-TM-1).

La Unidad de Actuación UA-TM-1 es un ámbito que fue delimitado como tal ya desde la redacción del PERI de 1993. El Plan General de 2012 mantuvo la actuación, incluyéndola en la ficha API-08. A ella hacía referencia en sus Directrices de la Ordenación indicando que se preveía la “Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento”. El presente Plan Especial asume que el ámbito sigue sin reunir las características de suelo urbano consolidado y desarrolla la Unidad de Actuación, procurando dar cumplimiento a la señalada directriz del Plan General en vigor.

La finalidad de la actuación es dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte del barrio de Tamaraceite, en la cima de la Montañeta, donde es necesaria una regeneración total dado el deterioro existente. En la actualidad, la zona está constituida en gran medida por edificaciones en ruinas, cuevas y solares vacíos que sirven como vertederos ocasionales de basura y escombros; y la falta de una estructura urbanística reconocible dificulta la conexión entre las dos faldas de la Montañeta y el acceso a algunas edificaciones.

En consecuencia, es necesario generar una ordenación que facilite la movilidad y aumente la fluidez del tráfico local, a la vez que contribuya a mejorar la calidad de vida del Casco Histórico, creando una nueva centralidad, dotándolo de usos y servicios de los que tiene deficiencia, como espacio Libre, complementados con nueva oferta residencial que termine de dar forma al proyecto. Para ello, el Plan Especial establece una ordenación que se resuelve por medio de un gran Espacio Libre central con una variedad de usos complementarios relacionados con el espacio, en donde se garantizará la adecuada conservación y puesta en valor de las cuevas existentes. Este espacio tiene por objeto resolver las necesidades más básicas de estancia, esparcimiento al aire libre, comunicación, ocio, práctica de deportes de la población residente y fomento de los aspectos naturales tendentes a garantizar la salubridad, acentuar la variedad urbana, reducir la densidad y optimizar las condiciones ambientales y estéticas del barrio.

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 al Norte y Oeste se dispone un ámbito en “L” de gran dimensión de uso residencial (BH2), además de otros tres ámbitos más pequeños con la misma norma Zonal. Este frente residencial contribuye a regularizar las manzanas existentes y a formalizar la estructura urbana con una composición y tipología adecuadamente integradas en el Centro Histórico de Tamaraceite.

Con respecto al Plan General, la propuesta tiene pocos cambios, se ha reducido la superficie del ámbito, debido a la necesidad de adaptar el ámbito de la Unidad de Actuación a la nueva cartografía utilizada y liberar propiedades afectadas para facilitar y mejorar la gestión de la UA, más allá de los ajustes derivados de procurar optimizar el suelo destinando a cada uso la proporción adecuada de superficie. Estos ajustes como ya hemos visto se explican pormenorizadamente en el punto 7.3.1 de esta Memoria.

Se elimina el dotacional y los aparcamientos bajo el Espacio Libre, que el PGO-2012 proponía, debido a la existencia en la zona de varias cuevas bajo rasante propias del barrio. Se pondrán en valor las cuevas existentes quedando integradas en el espacio libre añadiendo en éstas el amplio abanico de usos complementarios establecidos en la Norma para adaptar el espacio libre a las necesidades concretas de los vecinos de la zona. La superficie que se pierde de dotacional se gana de Espacio Libre.

Se reduce la sección de las edificaciones residenciales propuestas entorno al Espacio Libre. A las parcelas residenciales se asigna la Norma BH de este Plan Especial, con una altura máxima de 2 plantas (se ha limitado la altura no permitiendo alcanzar las 3 plantas en ningún punto de la Unidad de actuación al considerar que se trata de una zona de gran sensibilidad, en las cotas más altas del barrio, muy visible desde diferentes puntos del territorio).

El Espacio Libre (EL 02) se deriva a lo establecido en las Normas del Plan Especial, que en el artículo 2.2.3 propone un Espacio Libre escalonado, descendiendo desde la cota de la vía que lo delimita al sur hasta su extremo norte, adaptado a las necesidades de las personas con movilidad reducida. La Norma promueve que el nuevo Espacio Libre se constituya como el mayor enclave verde del barrio, con carácter de parque urbano, exigiéndosele la introducción de árboles de medio y gran porte y la incorporación de los elementos vegetales preexistentes que puedan resultar de interés (habrá que hacer un estudio de la vegetación y recuperar para el proyecto aquellos elementos como palmeras o árboles de medio porte que puedan conservarse).

La Norma también exige la adecuada integración paisajística de las fachadas de la zona. Los usos dotacionales podrán complementarse con cierta edificabilidad que se permite sobre la superficie del Espacio Libre, con uso asignado Comercial y Recreativo-ocio, ambos en la modalidad de quioscos, o Servicios Comunitarios en todas sus categorías.

El sistema de ejecución propuesto para la Unidad de Actuación es Público. La elección de este sistema se fundamenta en la inexistencia de iniciativa particular que ha habido hasta el momento para llevar a cabo la actuación por medio de un sistema de ejecución privado como el que estaba propuesto por el PERI y por el Plan General de 2012. Es un hecho evidenciado por el estado actual de los terrenos que integran la Unidad de Actuación que la gestión propuesta por el planeamiento anterior no ha resultado eficaz. No ha existido interés o simplemente capacidad de puesta en acción de los propietarios, ni han surgido agentes externos interesados en el desarrollo de la gestión, de manera que la zona en la actualidad sigue sin estar urbanizada, en un lamentable estado de abandono. En consecuencia, se ha cambiado el sistema de gestión propuesto, pasando a establecer el sistema público, que permitirá a la Administración Local acometer esta actuación tan importante para el adecuado desarrollo del barrio.

La reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección propuesta es del 40% cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que se incorpora a continuación:

“b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará

*una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el **40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística** en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización...”*

La ley del suelo canaria (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias) establece un tanto por ciento menor a la estatal en el artículo 137. 1. B.d) tal y como se ve a continuación:

*“d)En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, **el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas.**”*

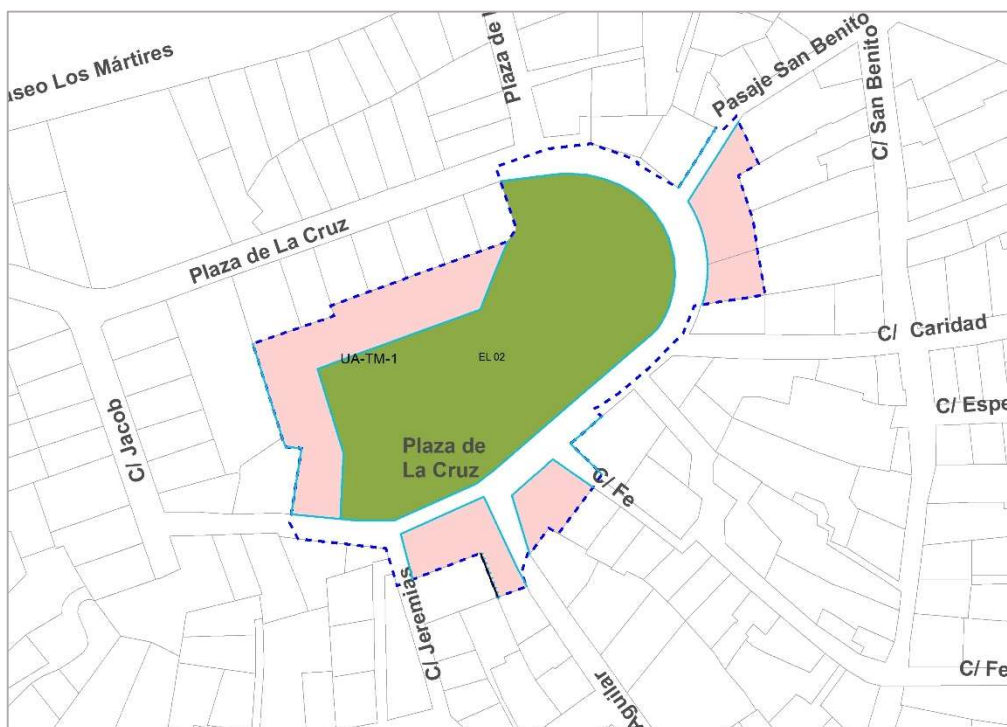
Además, la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece en su artículo 15 “*Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística*” punto 2.d) que el porcentaje de vivienda pública de alquiler no podrá ser inferior al 50% del total de vivienda protegida:

*d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler. Este porcentaje **no podrá ser inferior al 50 %**, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social*

Por tanto, se destina un cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad residencial prevista en la ordenación de la Unidad de Actuación a vivienda sujeta a un régimen de protección pública siendo el cincuenta por ciento (50%) de estas viviendas, en régimen de protección pública de alquiler.

Se ha incluido, como anexo a las Normas de este Plan Especial, una ficha denominada “UA-TM-1. Unidad de Actuación Casco Histórico de Tamaraceite 1” que recoge la información principal de la Unidad de Actuación, incluyendo la ficha técnica de la ordenación, con los cálculos de las edificabilidades y aprovechamientos, así como la justificación del cumplimiento del artículo 13 de la Ley 4/2017 (LSENPC) y la reserva para vivienda pública para suelo urbano no consolidado.

En la ficha se expone lo siguiente:



Ámbito y ordenación de la UA-TM-1

Superficie del ámbito: 5.088,70 m²s

Superficie por uso:

Residencial: 1.538,69 m²s

Espacio libre: 2.573,61 m²s

Viario: 976,42 m²s

Edificabilidad bruta lucrativa del ámbito:

Edificabilidad residencial: 1.538,69 x 2 plantas = 3.079,38 m²c

Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,61 m²c/m²s

Aprovechamiento del ámbito:

Aprovechamiento global: 1.922,53 UA

Aprovechamiento medio: 0,38 UA/m²s

Superficie construida destinada a Vivienda de Protección:

Edificabilidad residencial con destino a vivienda de protección = 1.506 m²c.

Se establece un 50% para vivienda en régimen de protección en venta y el otro 50% para vivienda en régimen de protección de alquiler

Cumplimiento del art. 138 Ley 4/2017 (LSENPC).

- Densidad máxima de 400 hab/Ha: se cumple con 200 Hab/Ha (102 habitantes en total, a razón de 1 habitante cada 30 m² de edificación residencial).
- Edificabilidad bruta total máxima de 1,2 m²/m²: se cumple con 0,64 m²/m².
- Reserva mínima de 40 m² de suelo/100 m² de edificación para EL, DOT y EQ en conjunto. Para este ámbito el mínimo se establece en 1.231,75 m²; se cumple con 2.573,61 m²s de espacio libre (EL 02).
- Reserva mínima de 20 m² de suelo/100 m² de edificación para EL: se cumple con 2.573,61 m² del EL 02.
- Una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda.

Cumplimiento del artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el conjunto del suelo urbano no consolidado de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 40% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sujeta a un régimen de protección pública.

La Unidad de Actuación estima 1.506 m²c a viviendas sujeta a régimen de protección pública, un 49% de la edificabilidad residencial, por tanto, cumple con el mínimo del 40% (1.231,75 m²c).

Cumplimiento del artículo 15. 2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Del conjunto del suelo residencial destinado a algún régimen de protección pública al menos el cincuenta por ciento (50%) debe destinarse al alquiler.

La Unidad de Actuación destina el 50% de las viviendas de protección a régimen de protección de alquiler, por tanto, cumple con el mínimo.

Justificación del cálculo de aprovechamiento medio.

Para el cálculo del aprovechamiento se han utilizado los mismos coeficientes del PGO localizados en la Memoria Pormenorizada Parte 6 Justificación de la Ordenación punto 4 “*El Aprovechamiento Urbanístico Medio*”

- Coeficiente de uso, residencial: 1
- Coeficiente de tipología, manzana cerrada baja densidad: 1
- Coeficiente de situación territorial, Área Territorial 2 Primera Periferia: 1,10
- Coeficiente por nivel y tipo de urbanización, urbanización de escasa entidad: 0,90

- Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales, sin cargas de gestión ni ejecución: 1
- Coeficiente por condicionantes topográficos, terreno con grandes condicionantes topográficas: 0,85
- Coeficiente régimen de protección, pública en venta y libre: 0,50 y 1

Cálculo del aprovechamiento Medio

Coeficiente de Homogeneización del Residencial Libre: $1 \times 1 \times 1,10 \times 0,90 \times 1 \times 0,85 \times 1 = 0,84$

Coeficiente de Homogeneización del Residencial con régimen de protección pública en venta:
 $1 \times 1 \times 1,10 \times 0,90 \times 1 \times 0,85 \times 0,5 = 0,42$

Coeficiente de Homogeneización del Residencial con régimen de protección pública en alquiler: $1 \times 1 \times 1,10 \times 0,90 \times 1 \times 0,85 \times 0,45 = 0,378$

Aprovechamiento residencial Libre: $1.573,38 \times 0,84 = 1.321,64$ UA

Aprovechamiento residencial protección pública en venta = $753 \times 0,42 = 316,26$ UA

Aprovechamiento residencial protección pública en alquiler = $753 \times 0,378 = 284,63$ UA

Total, Unidades de Aprovechamiento = 1.922,53 UA

Aprovechamiento Medio del ámbito = $1.928,90 / 5.084,88 \text{ m}^2\text{s} = 0,38 \text{ UA/m}^2\text{s}$

Justificación de que el aprovechamiento urbanístico máximo no difiere en más de un 15% en la misma área territorial

En el área territorial 2 Primera Periferia hay una Unidad de Actuación “La Carretera del Fondillo” con $0,33 \text{ UA/m}^2\text{s}$

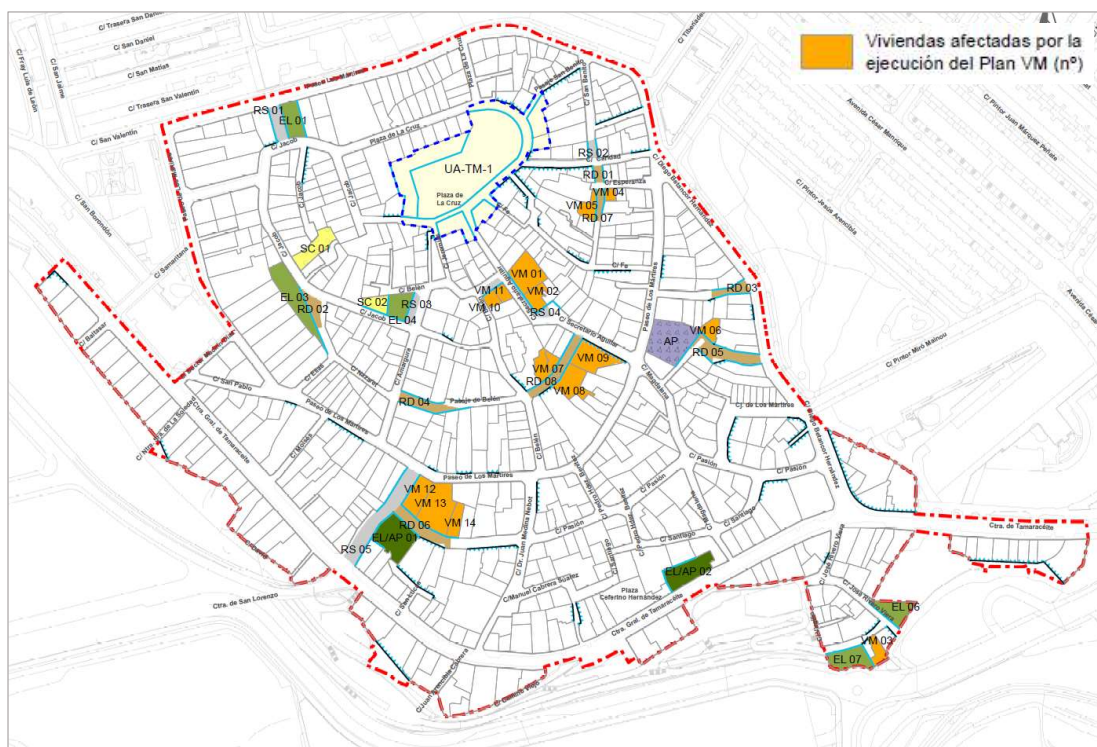
A efectos del cumplimiento del artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017 para el área territorial 2 segunda periferia, el aprovechamiento medio es de $0,355 \text{ UA/m}^2\text{s}$

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre $0,381625$ máximo y $0,328375$ mínimo.

Por tanto, se cumple ya que el Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación es de $0,38 \text{ UA/m}^2\text{s}$ está dentro de la horquilla del 15% de las Unidades de Actuación del área territorial 2 Primera Periferia.

7.9. VIVIENDAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

La ejecución de las actuaciones propuestas por el Plan Especial lleva consigo el inevitable ajuste o modificación de ciertas edificaciones en uso, la mayoría de ellas residenciales. Aunque se ha procurado utilizar en la medida de lo posible los solares vacíos y las edificaciones en ruinas, lo cierto es que puntualmente se debe actuar sobre edificaciones en condiciones de uso para garantizar la adecuada ejecución de las actuaciones de interés para el barrio, ya sean dotaciones, Espacios Libres o tramos de viario. Estas actuaciones han sido justificadas en la presente Memoria y se contemplan en el plano de Gestión G.01 como “VM” y el Estudio Económico Financiero de este Plan Especial.



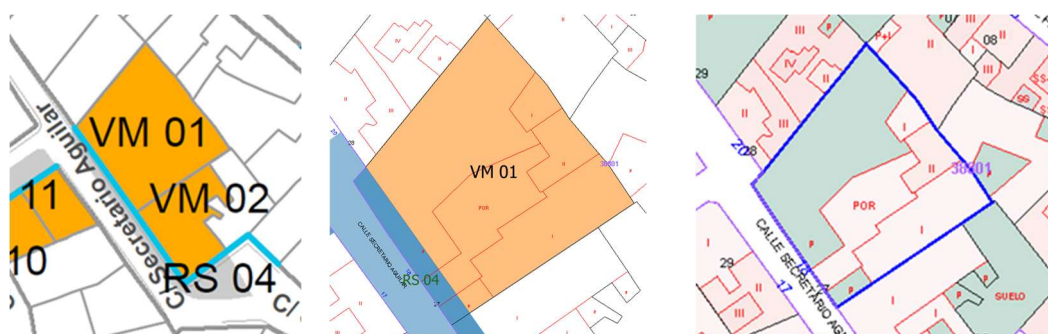
En el presente apartado, en cumplimiento del artículo 61. 1.g del Reglamento de Planeamiento de Canarias, se reflejan las edificaciones que quedan afectadas por las diferentes actuaciones, señalando y justificando cuáles de ellas serán objeto de una reducción parcial de su superficie.

Los datos señalados para cada parcela están extraídos de la Sede Electrónica de Catastro (ministerio de Hacienda y Función Pública del Gobierno de España) y del trabajo de campo del equipo técnico. El número de viviendas que se considera afectado es estimativo.

Se considera como vivienda en este apartado, la parcela catastral que figura en el soporte cartográfico de la Sede Electrónica. Será contrastado y determinado con mayor rigor en fases posteriores de la gestión, donde se atenderá a la coordinación de estos datos con los contemplados en el Registro de la Propiedad. Se describen a continuación las afecciones de actuaciones del Plan Especial en quince parcelas catastrales del ámbito API 08.

Vivienda a Modificar en la calle Secretario Aguilar, 18_ VM 01

Se elimina muro de cerramiento de altura media 1,5 m para ampliar la sección de la calle, denominada RS 04 en la memoria de gestión.



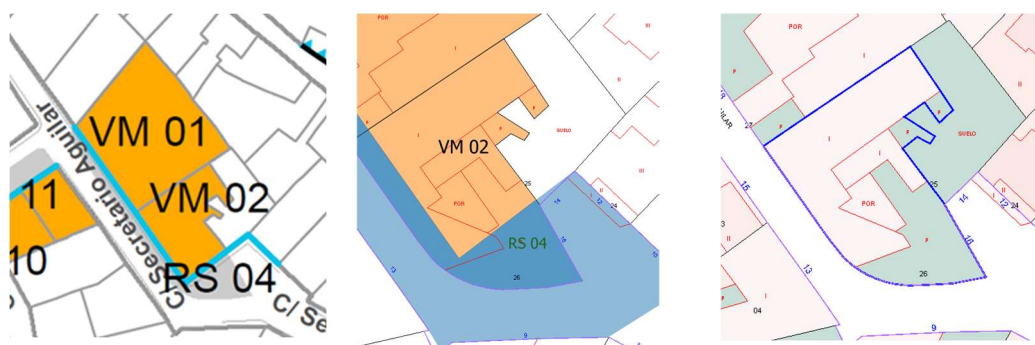
PLAN ESPECIAL API 08
Plano de Gestión

DELIMITACIÓN DE LA VM 01
Sobre Cartografía Catastral

PARCELA CATASTRAL
Referencia 3880127DS5038S0001ST

Vivienda a Modificar en la calle Secretario Aguilar, 16_ VM 02

Se elimina muro de cerramiento de altura media 1,5 m para ampliar la sección de la calle, denominada RS 04 en la memoria de gestión. En la esquina sureste de la parcela se elimina parte del patio ampliando esta zona del vial donde se configuran esquinas en el recorrido.



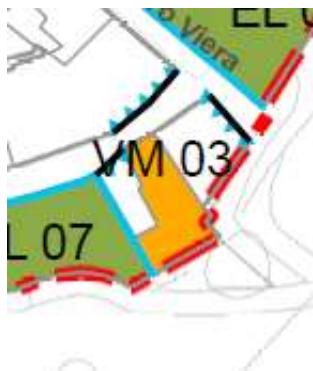
PLAN ESPECIAL API 08
Plano de Gestión

DELIMITACIÓN DE LA VM 02
Sobre Cartografía Catastral

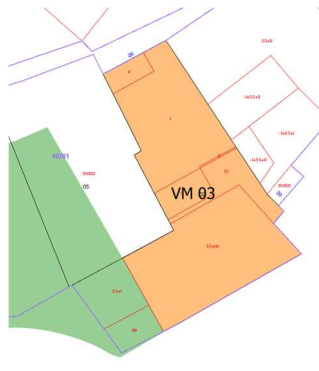
PARCELA CATASTRAL
Referencia 3880126DS5038S0001ET

Vivienda a Modificar en la calle José Rivero Viera, 20_ VM 03

En esta vivienda se eliminan los cuartos anexos situados dentro del ámbito del Espacio Libre EL 07. Se propone recuperar toda la parcela como Espacio Libre, en continuidad y armonía con los Espacios Libres que conforman el corredor verde de Tamaraceite Sur. Se acondicionará la medianera resultante como fachada a este espacio.



PLAN ESPECIAL API 08
Plano de Gestión



DELIMITACIÓN DE LA VM 03
Sobre Cartografía Catastral



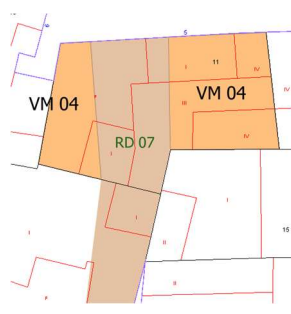
PARCELA CATASTRAL
Referencia 4078102DS5047N0001GU

Vivienda a Modificar en la calle Esperanza, 5_ VM 04

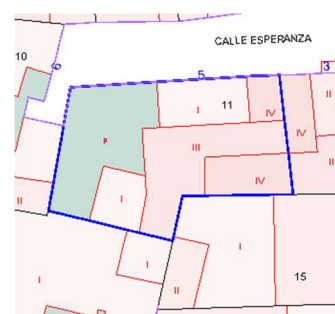
Se eliminan cuartos anexos y parte del patio de la vivienda. Este inmueble quedará dividido en dos quedando como solar el de menor superficie. Se acondicionarán los cerramientos con fachada al rodonal RD 07.



PLAN ESPECIAL API 08
Plano de Gestión



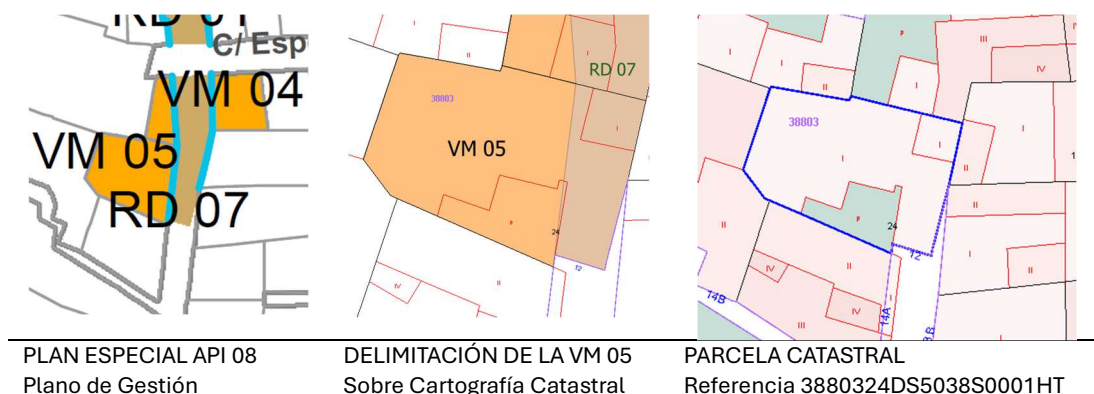
DELIMITACIÓN DE LA VM 04
Sobre Cartografía Catastral



PARCELA CATASTRAL
Referencia 3880311DS5038S0001KT

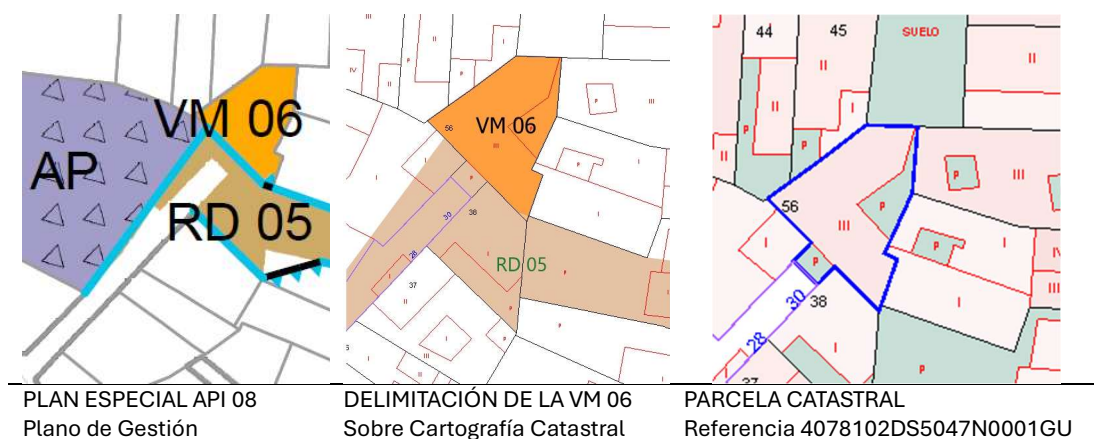
Vivienda a Modificar en la calle Fe, 12_ VM 05

Se eliminan cuartos anexos de la vivienda y se acondicionará el cerramiento de la propiedad con fachada al rodonal RD 07.



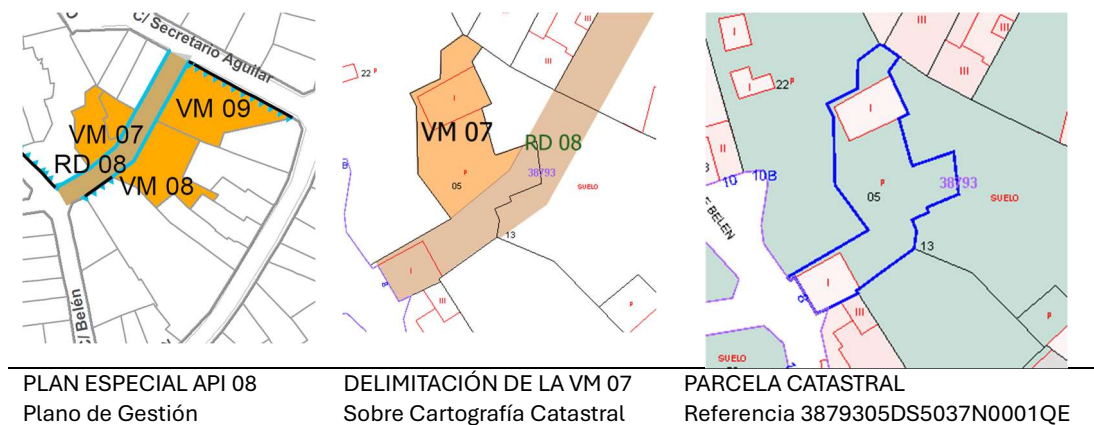
Vivienda a Modificar en la calle Magdalena_ VM 06

El trazado del rodonal RD 05 afecta a uno de los patios del inmueble que se eliminará y se acondicionará el cerramiento que dará fachada al vial.



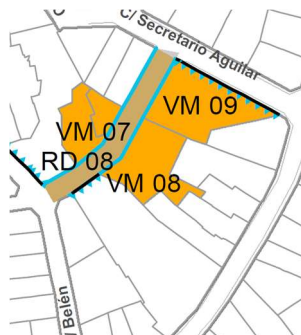
Vivienda a Modificar en la calle Belén, 8_ VM 07

Eliminación de varias construcciones. Acondicionamiento del cerramiento de la parcela resultante con fachada al rodonal RD 08.

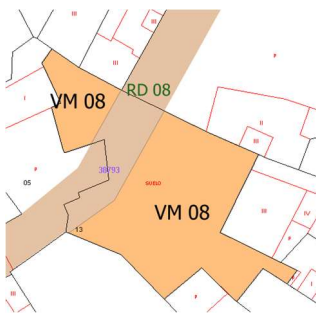


Vivienda a Modificar en el Paseo de los Mártires, 85A_ VM 08

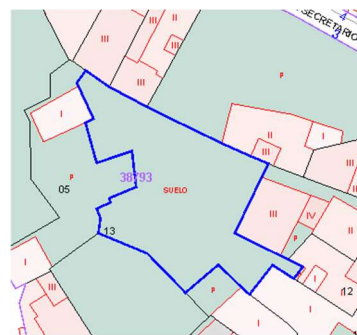
Eliminación de construcciones bajo rasante. Acondicionamiento del cerramiento de las parcelas resultantes con fachada a ambos lados del rodonal RD 08.



PLAN ESPECIAL API 08
Plano de Gestión



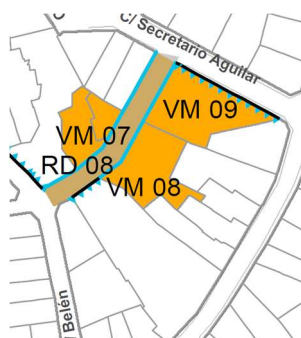
DELIMITACIÓN DE LA VM 08
Sobre Cartografía Catastral



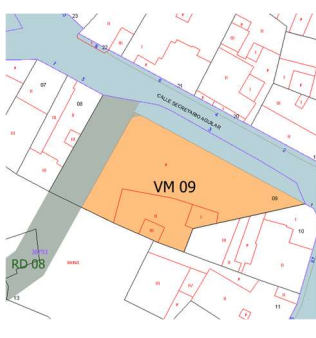
PARCELA CATASTRAL
Referencia 3879313DS5037N0001ME

Vivienda a Modificar en la calle Secretario Aguilar, 3_ VM 09

Eliminación de parte de las construcciones existentes bajo rasante. Acondicionamiento del cerramiento de la parcela resultante con fachada al rodonal RD 08 y a la calle Secretario Aguilar.



PLAN ESPECIAL API 08
Plano de Gestión



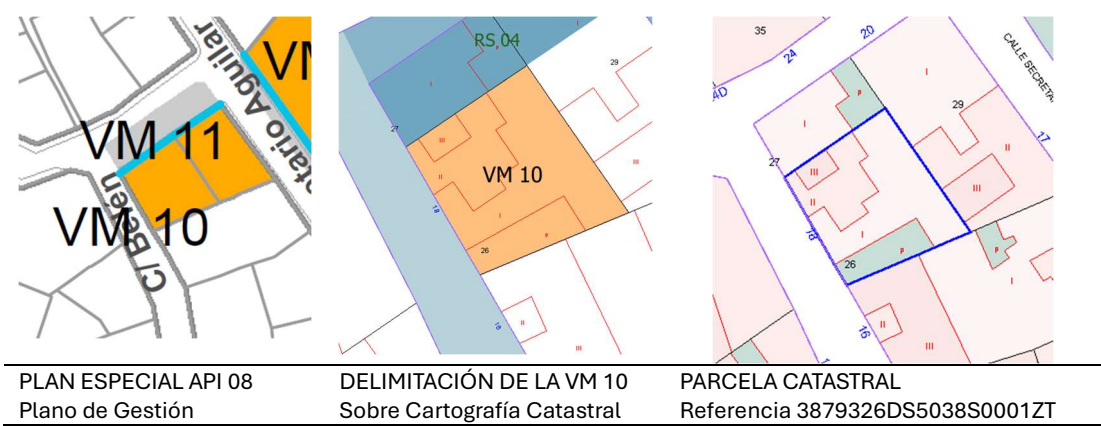
DELIMITACIÓN DE LA VM 09
Sobre Cartografía Catastral



PARCELA CATASTRAL
Referencia 3789309DS5037N0001AE

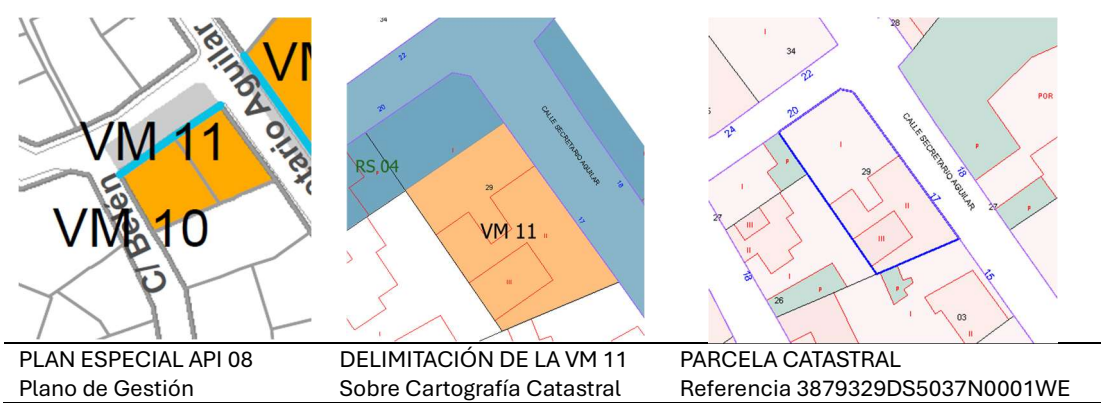
Vivienda a Modificar en la calle Belén, 18_ VM 10

Esta vivienda se ve afectada por la ampliación de la calle Secretario Aguilar quedando en esquina. Se acondicionará este cerramiento como fachada al vial rodado, RS 04 en la memoria de gestión.



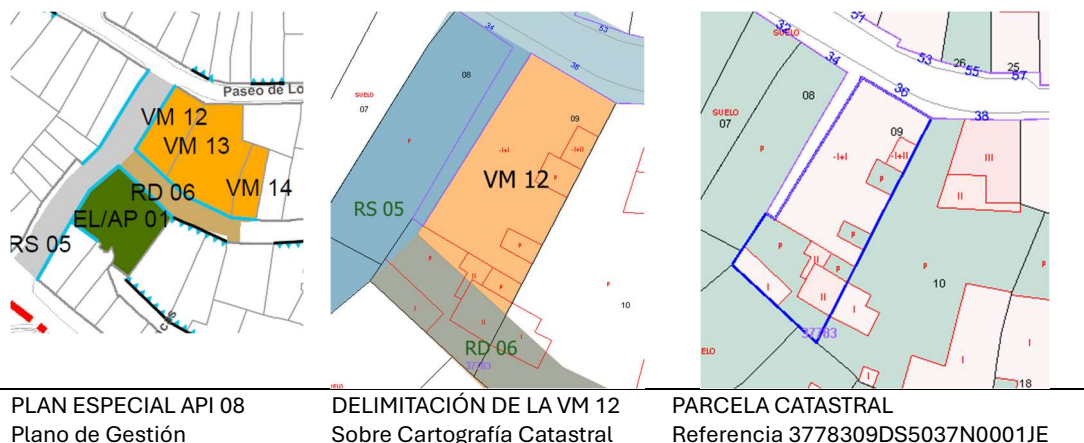
Vivienda a Modificar en la calle José Rivero Viera, 16_ VM 11

La ampliación de la calle Secretario Aguilar afecta a este inmueble en una parte del patio y en un cuarto anexo de una planta. Se acondicionará el cerramiento con fachada al vial rodado, RS 04 en la memoria de gestión.



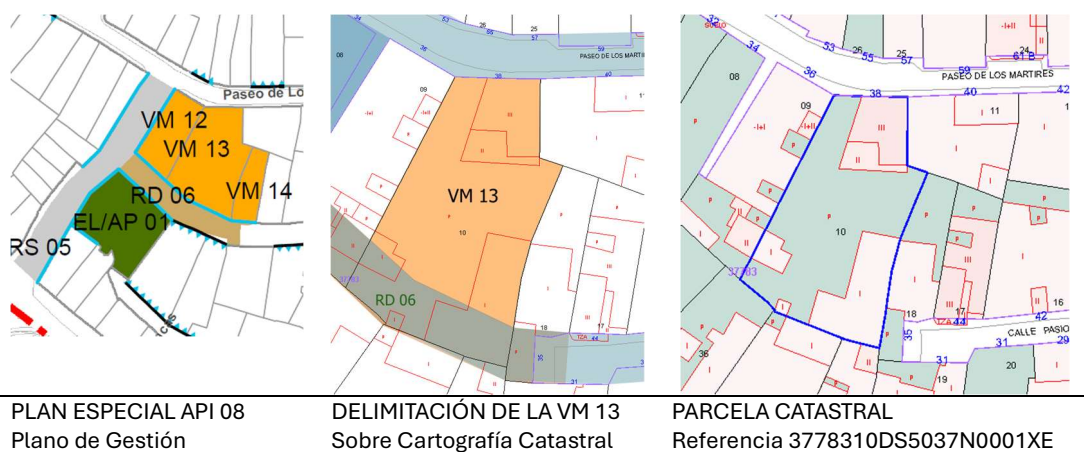
Vivienda a Modificar en el Paseo de los Mártires, 36_ VM 12

Se eliminan cuartos anexos de esta vivienda por el trazado del rodonal RD 06. Se acondicionará el cerramiento con fachada a este vial.



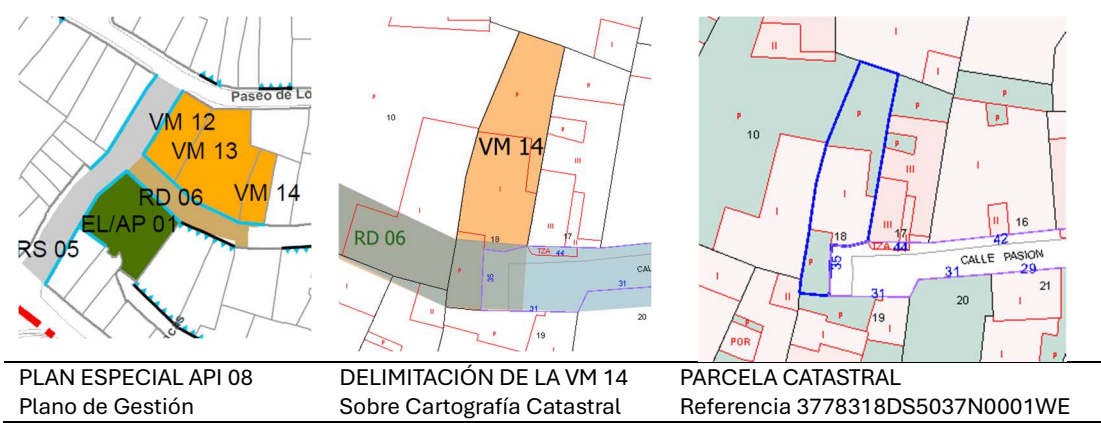
Vivienda a Modificar en el Paseo de los Mártires, 38_ VM 13

En este inmueble se eliminan cuartos anexos y parte del patio. Se acondicionará el cerramiento de parcela con fachada al rodonal RD 06.



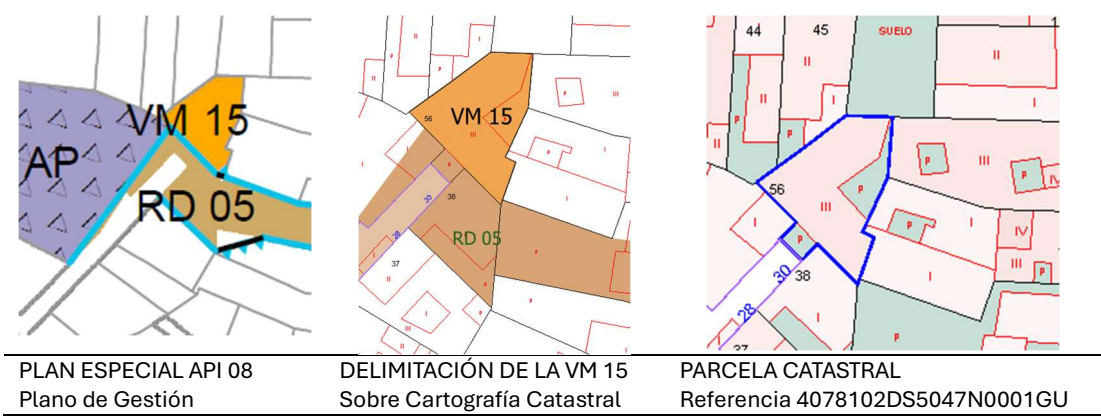
Vivienda a Modificar en la calle Pasión, 35_ VM 14

En este inmueble se elimina el patio y se acondiciona el cerramiento de la vivienda con fachada a la ampliación de la calle Pasión, rodonal RD 06 en la memoria de gestión.



Vivienda a Modificar en la calle Magdalena_ VM 15

El trazado del rodonal RD 05 afecta a uno de los patios del inmueble que se eliminará y se acondicionará el cerramiento que dará fachada al vial.



7.10. COMPARATIVA SUPERFICIES Y USOS PLAN GENERAL CON LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

En el siguiente cuadro se muestran las superficies totales destinadas a dotaciones y equipamientos, espacios libres, residencial y viario, tanto en el Plan Especial como en el Plan General en vigor, haciendo una comparativa entre ambos instrumentos:

CUADRO DE SUPERFICIES (m ²)			
	ORDENACIÓN EN VIGOR PLAN GENERAL 2012	NUEVA PROPUESTA PLAN ESPECIAL	DIFERENCIA
ESPACIOS LIBRES (EL)	1.449	4.845	3.396
ESPACIOS LIBRES (EL/AP)	1.929	941	-988
TOTAL DE ESPACIOS LIBRES	3.378	5.786	2.408
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	1.520	2.348	828
VIARIO Y ESPACIOS RESIDUALES Y ASOCIADOS	39.094	38.390	-704
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	1.099	740	-359
RESIDENCIAL	97.015	96.728	-287
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	142.397	143.992	1.595 (*)

* La diferencia entre la superficie del ámbito del PGO-2012 y del presente Plan Especial se justifica por ajustes en los límites según se expone en el epígrafe 7.2 de esta Memoria

Como se puede comprobar, con respecto al Plan General vigente, el Plan Especial propone un incremento de 2.408 m²s de superficie destinada a Espacios Libres (EL y EL/AP), es decir, un aumento del 71 % más. Las parcelas seleccionadas para la introducción de nuevos Espacios Libres son siempre parcelas en ubicaciones estratégicas vinculadas a las principales vías.

El Plan General de 2012 proponía pocas parcelas calificadas como Espacio Libre, que el presente Plan Especial mantiene, con las dos salvedades. Un pequeño espacio libre entre las calles Jacob y Nazaret que pasa a ser calificado como vial y la prolongación de la calle San Lucas que pasa a ser calificada en parte como vial. Todo esto está justificado en el punto 7.5.2. referido a los espacios libres.

La pérdida de superficie de Espacio Libre que supone la eliminación o modificación de estas dos parcelas se compensa con creces con la incorporación de los Espacios Libres EL 01, EL 04, EL 06 y EL 07, así como con los Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP 01, y EL/AP 02, no contemplados en el planeamiento anterior.

Se ha procurado incrementar considerablemente la superficie destinada a Espacio Libre del barrio, pues se considera que el número de Espacios Libres existentes –e incluso el propuesto por el PGO-2012- es muy pequeño en relación con el tamaño del ámbito.

Con la nueva propuesta de este Plan Especial se alcanza una superficie total de EL de 2.272 m²s, sin contar los EL/AP ni el EL-02 de 2.574 m²s incluido en la UA-TM-1, lo que supone un aumento

de más del doble de superficie prevista para Espacios Libres con relación al planeamiento anterior (PGO-2012), que califica como EL 1.449 m²s de superficie.

En el cuadro expuesto también se puede comprobar que, en relación con la superficie calificada como dotaciones y equipamientos públicos, se produce un incremento de superficie de 828 m², esto es, un 54 % más que el PGO en vigor, incluyendo la parcela de aparcamientos AP situada en Paseo de Los Mártires/Magdalena, además, se mantiene la parcela dotacional ya propuesta en el planeamiento en vigor (SC 03), y se introducen nuevas parcelas calificadas con dichos usos (SC 01, SC 02 y SC 6. ésta última en reconocimiento de la realidad existente) en la trama interna del barrio, donde había deficiencia.

Debe señalarse que la oferta de dotaciones y equipamientos en parcelas calificadas como SC se complementa con las parcelas calificadas como EL/AP y EL, que contemplan la asignación de edificabilidad en superficie para usos dotacionales y de equipamientos. Así pues, por ejemplo, el espacio libre (EL 02), anteriormente calificada como Servicios Sociales (SS), no pierde este uso en superficie pasando a ser un uso complementario del Espacio Libre (EL 02), en consecuencia, el incremento total de superficie destinada a equipamientos públicos es en realidad superior al que representan las parcelas calificadas como servicios comunitarios (SC).

En cuanto a equipamientos privados se elimina la parcela de Servicios Sociales (SS) del PGO 2012 de 1.099 m²s, y se propone una pequeña parcela propiedad de la Iglesia como Servicio Comunitario SC 05, de 210 m²s, con lo que la disminución total es de 359 m²s.

La superficie destinada a viario se mantiene similar, aunque sufre una ligera disminución de 704 m²s con respecto a la que proponía el Plan General de 2012, pasando de 39.094 m²s a 38.390 m²s. Esta diferencia se debe realmente al ajuste de viales con la actualización de la cartografía ya que a que la mayoría de las aperturas de varios tramos viarios y ensanchamientos de vías del Plan Espacial ya estaban previstas en el Plan General.

El incremento de dotaciones y equipamientos públicos, y de Espacios Libres y de viario se plantea utilizando para ello principalmente parcelas actualmente vacías o en estado de abandono, que en su mayoría estaban destinadas a uso residencial en el planeamiento vigente, lo que justifica que la superficie destinada a uso residencial se reduzca en torno a un 0,3 %. Para ser más exactos, la superficie de parcela destinada a residencial se reduce en 287 m²s con respecto a la propuesta por el PGO-2012.

En relación con el volumen edificable, el Plan Especial no introduce grandes modificaciones con respecto al Plan General de 2012. La normativa propuesta para las parcelas residenciales del barrio es básicamente la misma que la del planeamiento en vigor, pues se sigue aplicando la

Norma Zonal BH, con alturas de 2 y 3 plantas según si la parcela da frente a las cotas más altas o a las más bajas de la manzana. Como excepciones, se contemplan únicamente las siguientes:

- En el frente sur de la Carretera General de Tamaraceite el Plan Especial propone permitir 3 plantas de altura, a diferencia del planeamiento en vigor, que permitía 2, pues la sección de la parcela es suficiente para soportar una tercera planta, que ya aparece en varios edificios existentes, y que contribuirá a definir un frente de fachada homogéneo hacia esta vía y a potenciar su importancia en el barrio.
- En el mismo sentido que el frente residencial con Norma BH señalado en el apartado anterior, a las parcelas también calificadas como residencial con la Norma M* se les asigna más altura: en la parcela en la Carretera General de Tamaraceite se le permiten 4 plantas, frente a las 2 que permitía el Plan General; y a la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, se le permite, igual que hacía el Plan General, 3 plantas hacia Diego Betancor Hernández y 4 plantas hacia la Carretera General.

No obstante, como la superficie residencial del ámbito se ha reducido con relación a la que contemplaba el PGO-2012, tal como se ha expuesto anteriormente, la edificabilidad residencial prevista para el barrio no ha aumentado. Haremos un cálculo sencillo para demostrarlo:

- Tanto para el PGO vigente como para el nuevo Plan Especial podemos suponer la misma edificabilidad media (descontando el incremento de edificabilidad de la parcela M* de la Carretera General de Tamaraceite 49, que sumaremos al final), pues las parcelas con altura máxima de dos plantas y las parcelas con altura máxima de tres plantas siguen siendo en general las mismas en ambos documentos. Como en la Norma no se limita la ocupación, supondremos un 100%, lo que, con las alturas de dos y tres plantas repartidas de forma más o menos equilibrada en todo el ámbito, implica un coeficiente de edificabilidad medio de $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para todas las parcelas residenciales (entre los $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de las parcelas de tres plantas y los $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de las parcelas de dos plantas).
- Con este coeficiente de edificabilidad, el PGO posibilita una superficie edificada residencial de $242.538 \text{ m}^2\text{c}$, frente a los $239.884 \text{ m}^2\text{c}$ que permite el Plan Especial (resultado de multiplicar por la superficie residencial propuesta por cada instrumento de ordenación, que se ha detallado anteriormente). Si, además, a la superficie residencial le sumamos la superficie de equipamientos privados, podremos calcular el volumen edificable lucrativo residencial total del ámbito. Utilizando para ello el mismo coeficiente de edificabilidad (pues a las dotaciones y equipamientos se les permiten alturas similares a las de las parcelas residenciales de su entorno), obtenemos que el volumen edificable total (lucro privado) que proponía el PGO ascendía a 245.285 m^2 , mientras que el Plan Especial propone un volumen edificable total de $244.446 \text{ m}^2\text{c}$.

A los 244.446 m²c habría que sumarle la planta de más que se ha introducido en la parcela de la Carretera General de Tamaraceite 49 con Norma Zonal M*: 728 m²s x 1 planta (ya que se pasa de tres plantas a 4) = 728 m²c.

No hay Incremento de superficie edificable de la manzana M* situada entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández: el Plan General de 2012 permitía la misma edificabilidad que el nuevo Plan Especial.

- La superficie edificable lucrativa residencial total del Plan Especial asciende a 245.174 m² (sumatoria de 244.446 + 728), frente a los 245.285 m² que permitía el Plan General, lo que supone un descenso de la superficie edificable de 111 m²c. Este descenso se debe fundamentalmente al incremento de dotaciones y equipamientos públicos, y de Espacios Libres que se plantea utilizando para ello principalmente parcelas actualmente vacías o en estado de abandono, que en su mayoría estaban destinadas a uso residencial en el planeamiento vigente, lo que justifica que la superficie destinada a uso residencial se reduzca.

En definitiva, el volumen edificable lucrativo propuesto no se incrementa, sino que desciende ligeramente y, por lo tanto, no es necesario ampliar en proporción los espacios libres y las dotaciones públicas. No obstante, el Plan Especial si ha incrementado un 66% los espacios libres y dotaciones públicas con respecto al Plan General, con ello ha mejorado el estándar dotacional.

7.11. ORDENANZA ESTÉTICA

La Ley 4/2017 determina, en el punto 2 de su artículo 153, que las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto, entre otras funciones, la regulación de los aspectos estéticos. En el apartado 3 del mismo artículo, se indica que los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

Así pues, en cumplimiento de lo anterior y teniendo en cuenta la importancia que en un entorno como el Casco Histórico de Tamaraceite adquiere la estética del conjunto, se ha valorado conveniente elaborar un apartado específico relativo a la "Ordenanza Estética", separado del resto de las determinaciones normativas, en el que se dispongan un conjunto de medidas orientadas a garantizar la conservación de la configuración paisajística tradicional de este barrio tradicional con base en su interés histórico y arquitectónico.

Las disposiciones contenidas en el documento son compatibles y se adaptan al resto de determinaciones del Plan Especial. Para su redacción se han tenido en cuenta las características actuales del barrio, su evolución histórica y las determinaciones establecidas por la anterior normativa en vigor. Además, la redacción de la ordenanza estética se ha realizado teniendo presentes los principios del urbanismo inclusivo y los objetivos de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad recogidos en el epígrafe 6.1 de esta Memoria, derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación, sobre todo aquellos puntos relativos a espacios públicos.

La estructura de la Ordenanza Estética sigue el mismo esquema que las Normas, es decir, tras una introducción en la que se señalan ciertas determinaciones generales, se desarrollan dos bloques más específicos en los que se hace distinción entre las edificaciones residenciales y las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos, Espacios Libres y otros espacios públicos:

- Capítulo 1.1 Consideraciones generales, relativas al objeto y a las disposiciones concernientes a la aplicación.
- Capítulo 1.2 Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial, donde se señalan las “Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación”, que contemplan: las actuaciones en la cubierta; las actuaciones en las medianeras y las actuaciones en las fachadas.
- Capítulo 1.3 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos, Espacios Libres y otros espacios públicos, en el que se distinguen las consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos y las consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

A continuación, se exponen las principales determinaciones que se introducen en cada uno de estos bloques y la correspondiente justificación.

7.11.1 Determinaciones Generales.

Las determinaciones generales están orientadas a precisar el objeto y el funcionamiento del propio documento de Ordenanzas. Así, se establece que las Ordenanzas tienen por objeto *“la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial de del Casco Histórico de Tamaraceite”*. En decir, se abordan en el documento tanto las consideraciones estéticas previstas para las edificaciones

residenciales, dotacionales y equipamientos como una serie de disposiciones sobre las actuaciones en espacios públicos.

A este respecto se hace referencia de forma general en el artículo 2, relativo a la Aplicación, donde se indican pautas de actuación para cada edificación o parcela, según su calificación, estableciendo lo siguiente:

- Para los edificios catalogados se establecen unas pautas muy generales que remiten al Catálogo de Protección y al Plan General en vigor. En todo caso, se establece que *“cualquier intervención sobre elementos catalogados respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan”*. Esta premisa referida a la conservación de los valores de los inmuebles protegidos se repite a lo largo de todo el documento, como pauta a seguir en este tipo de edificaciones.
- Para edificios no catalogados -y también en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos, si el Catálogo las contemplara-, así como para las actuaciones en espacios públicos, se aclara que deberán tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en la Ordenanza Estética del Plan Especial.

Las cuestiones estéticas y compositivas que no se contemplen en el documento se remiten a lo dispuesto de forma general en las Normas del Plan General y/o en las Ordenanzas Estéticas Municipales vigentes.

7.11.2 Regulación de las condiciones estéticas para las parcelas calificadas como residenciales.

Este apartado representa el contenido fundamental de la Ordenanza, pues se refiere a la mayoría de las parcelas y edificaciones que integran el ámbito del Plan Especial. Téngase en cuenta que la renovación edificatoria destinada al uso residencial presenta un potencial destacado de riesgo de alteración irreversible de los valores del conjunto tradicional del Casco Histórico y de riesgo de generar un gran impacto visual.

Es por ello por lo que se le ha dado especial valor a las actuaciones que se realizan en la envolvente exterior de las edificaciones, que deben tener por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno. En coherencia, se han considerado para la definición de la Ordenanza Estética de las edificaciones residenciales aquellos elementos o variables característicos de su aspecto exterior y de su volumetría que inciden significativamente en el paisaje, estableciendo las determinaciones concretas para cada uno de ellos:

a) Las cubiertas. Representan la variable de formalización paisajística del conjunto edificado a través de la perspectiva superior:

- Se establece, en coherencia con la tendencia histórica del Casco Histórico de Tamaraceite, que tendrán que ser planas y transitables.
- Se incluyen consideraciones relativas los elementos que se permiten sobre las cubiertas, procurando minimizar el posible impacto.
- Se establecen determinaciones en relación con el acabado. La cubierta tendrá que ser considerada una fachada más, debiendo presentar un tratamiento acorde al resto de la composición.

Las cubiertas son elementos de especial interés en el Casco Histórico de Tamaraceite, pues el barrio se desarrolla adaptándose a la topografía, en escalonamientos sobre la falda de la ladera que permiten que las cubiertas más bajas sean vistas desde las zonas altas del barrio.

b) Las medianeras. Muy extendidas en este Casco Histórico, forman parte de su compleja estructura compositiva, pero deben al menos tener cierta regulación estética, para integrarse adecuadamente en el entorno. Así, se establece que las medianeras vistas tendrán el mismo acabado y color que el resto de las fachadas y que será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, estableciendo la norma unas pautas de actuación a este respecto.

c) Las fachadas. Representan la principal variable de implicación ambiental directa, ya que la formalización paisajística del conjunto edificado viene condicionada, en gran medida, por la calidad individual de cada elemento y su efecto sobre la cuenca visual. En este sentido, el cuidado en la composición y materiales de la fachada de cada inmueble resulta de especial interés para conservar y exaltar los valores tradicionales, culturales y populares del Casco Histórico de Tamaraceite, entorno en el que cada edificación debe integrarse adecuadamente. En coherencia, como primera medida, se establece que cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno. El resto de las medidas referidas a las fachadas se disponen en relación con los principales parámetros que configuran su aspecto:

- Cromatismo:

Se establece como indicación general en las edificaciones con Norma Zonal BH la utilización de un único color para el fondo del paño de las fachadas, restricción que no se exige a las edificaciones catalogadas, por su singularidad, ni a las edificaciones de Norma Zonal M, por su tipología, generalmente de mayor tamaño, a cuya integración puede favorecer la utilización de más de un color en los paños de fondo de las fachadas, siempre y cuando combinen adecuadamente, pues con ello se suavizan los grandes paños homogéneos que no se integran correctamente con las edificaciones BH del entorno.

La elección del color y todo lo relativo al cromatismo juega un papel de gran importancia en la generación del paisaje, por lo que se exige la justificación de la elección en el proyecto. La elección de colores deberá garantizar que la composición del conjunto resulta armónica y se adapta a la imagen propia de centro histórico tradicional.

Para la elección de los colores podrán utilizarse todas las paletas cromáticas, teniendo preferencia la carta de colores y las combinaciones que establece la “Guía del Color de Las Palmas de Gran Canaria” para el estilo Popular, debiendo escoger preferentemente las tonalidades habituales de la edificación urbana tradicional.

- Composición de fachada:

Se dan unas pautas generales de actuación que resaltan la importancia de adaptar las nuevas construcciones al conjunto edificado, con una adecuada calidad compositiva. Por este motivo, se exige a las edificaciones no protegidas su integración en el entorno y el diseño unitario de la fachada.

Además, se introducen ciertas consideraciones respecto a los huecos, al paso de cableado por la fachada, al cerramiento de solares y al uso de cornisas, molduras, remarques y balcones (se profundizará en este aspecto en apartados posteriores). Todas ellas procurando mantener las características tradicionales.

- Materiales:

Los materiales de la fachada son otro aspecto que facilita la integración de las nuevas edificaciones en el entorno. Se da prioridad al enfoscado y pintado, acabado de la mayoría de las edificaciones del ámbito, prohibiéndose las pinturas plásticas o acrílicas, así como una serie de materiales que se considera no son adecuados en un entorno histórico de alta visibilidad, porque su presencia implica riesgos potenciales de causar impacto en el paisaje que se pretende conservar: revestimientos de

fibrocemento y chapa metálica, muros cortina y sistemas análogos (como solución única para toda la fachada) y los revestimientos con material cerámico en más de un 25 % de la superficie de la fachada.

- Elementos antepuestos y sobrepuestos:

Se regulan en este apartado las condiciones exigibles a los elementos antepuestos, aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación (balcones, vuelos cerrados y miradores) y los elementos sobrepuestos, entendiendo como tales aquellos que no forman parte funcional del edificio, pero cuya utilización enriquece o complementa la actividad que en él se desarrolla (cornisas, marquesinas, toldos, molduras, remarques, zócalos, etc.).

Como norma general, no se permiten vuelos cerrados ni miradores, pero sí se permiten los balcones abiertos, en las vías con un ancho igual o superior a 5 metros, siempre y cuando se trate de un elemento puntual que contribuya a mejorar la composición, debiendo justificarse en la memoria del proyecto de edificación su adecuada integración en la propia composición y en el entorno. La presencia de los volados abiertos se ha posibilitado porque se considera un elemento habitual de la estructura compositiva de las edificaciones del barrio, amparado por el planeamiento anterior con algunos condicionantes que se mantienen en la nueva Ordenanza con el fin de conservar los principales criterios estéticos que han configurado la imagen histórica del Casco de Tamaraceite.

La única diferencia con respecto a la Norma anterior es que, mientras el Plan Especial de 1993 permitía estos elementos en todo el ámbito, la nueva Ordenanza limita su introducción a las vías de al menos 5 metros de ancho, para evitar ahogar aún más la sección de las vías que ya de por sí son estrechas.

Asimismo, en la manzana con norma Zonal M situada entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, se permiten balcones y terrazas hacia los espacios libres privados de la propia manzana, en colindancia con el límite del ámbito, para favorecer el uso y disfrute de dichos espacios interiores.

Para el resto de los elementos antepuestos y sobrepuestos se establecen condiciones que procuran su adecuada integración con la fachada, prohibiendo expresamente la instalación en ésta de elementos técnicos tales como aire acondicionado, extractores de humo, alarmas, cajas de contadores, etc.

Por último, para todas las edificaciones catalogadas y en aquellas con valor histórico como elementos populares de referencia en la memoria colectiva, la Ordenanza determina el interés de incluir carteles identificativos que contengan referencias históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés, fomentando la recuperación de la identidad como pueblo y la sensación de comunidad.

7.11.3 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres

Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos son enclaves singulares que prestan servicio a la comunidad, y su uso y disfrute está vinculado a la colectividad, muchas veces al interés público. Por este motivo, es comprensible que se procure que destaquen sobre las demás edificaciones por su composición y calidad. En esta línea, se ha considerado de interés resaltar su excepcionalidad, permitiendo a estas edificaciones una mayor plasticidad en el diseño frente a las edificaciones residenciales, siempre y cuando se justifique en el proyecto la adecuada integración de la solución compositiva propuesta en el entorno. Así, se ha dispuesto que las edificaciones no catalogadas puedan tomar como referencia los parámetros establecidos para las edificaciones de uso residencial, pero se les permite, en todo caso, una mayor flexibilidad en el diseño y materiales, acorde con la singularidad de cada edificación en cuanto a dimensión y uso.

En relación con los Espacios Libres y otros espacios públicos (como vías o espacios residuales), se establecen unas pautas generales que procuran que toda actuación armonice con el entorno de protección. Por este motivo, se determina que los elementos que los componen (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas, etc.) deberán estar diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos destacados de su entorno y su elección deberá justificarse pormenorizadamente en la memoria del proyecto que se tramite. Asimismo, el diseño de cualquier espacio público se somete a los principios del urbanismo inclusivo, que promueve la accesibilidad y la movilidad universal; y a los objetivos derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación, referidos a proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad, tal como se definen en el epígrafe 6.2 de esta Memoria.

Las consideraciones estéticas relativas a los espacios públicos que se han incluido en la Ordenanza son mecanismos que tratan de propiciar la coherencia y homogeneización tipológica y formal de dichos espacios públicos, promoviendo la adecuada implantación de los distintos elementos en su entorno (mobiliario urbano, iluminación, vegetación, pavimentos, etc.), a los efectos de potenciar su definición como elementos implicados en la configuración positiva del paisaje urbano, cuyo diseño y disposición deben promover el

bienestar de todos los usuarios, indistintamente de su edad, género o capacidades, respondiendo a los requisitos sociales y funcionales del uso que se le vaya a dar.

Al igual que para las edificaciones residenciales, la Ordenanza señala para las edificaciones destinadas a Dotación y Equipamiento y los espacios públicos con valor histórico como elementos populares de referencia en la memoria colectiva, el interés de incluir carteles identificativos que contengan referencias históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés, fomentando la recuperación de la identidad como pueblo y la sensación de comunidad.

7.12. INTRODUCCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS EN EL PLAN GENERAL Y EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y OBSERVACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Las medidas ambientales fijadas en la Evaluación Ambiental Estratégica han sido consideradas e incluidas en los documentos que integran el presente Plan Especial, tanto en la forma de estrategias de ordenación como en forma de determinaciones para la ejecución, con el fin de garantizar en todo caso su cumplimiento:

1. En relación con las medidas propuestas por el PGO-2012, la integración del API-08 en la Unidad de Evaluación Ambiental “Tamaraceite” (UAM-061) del PGO lleva implícito el cumplimiento de una serie de medidas tendentes a lograr la integración ambiental de la ordenación. En consecuencia, el Plan Especial ha procurado establecer una ordenación y una normativa que promueven, como aspecto prioritario, la valoración y determinación de medidas de carácter ambiental, introduciendo constantes referencias respecto a la conservación y puesta en valor del paisaje y de los valores ambientales del Casco Histórico. Algunas de estas referencias están contenidas de forma directa en el artículo 1.1.6 *Medidas ambientales* del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas de este Plan Especial; mientras que otras se han incorporado de manera transversal en las distintas normas y disposiciones particulares para cada parcela o Norma zonal.

Se han tenido en especial consideración las siguientes medidas propuestas desde el Plan General:

- a) Conservación de los valores ambientales y las tipologías arquitectónicas tradicionales en el barrio y sus rincones singulares:

Se ha procurado la conservación de la estructura parcelaria y del entramado viario característicos de este barrio, proponiendo tan sólo actuaciones que completan y

mejoran en zonas puntuales la morfología característica del barrio; y se ha establecido de forma general una Norma BH, correspondiente a barrios históricos de la ciudad, que tiene por objeto la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testers conservando a su vez los aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.

b) Rehabilitación paisajística del conjunto edificado del casco histórico:

El Plan Especial redefine las manzanas y las vías que habían quedado inacabadas facilitando el desarrollo urbanístico de las determinaciones previstas para la edificación, para la que incluye ciertos incentivos a la renovación como la flexibilidad de usos o la eliminación de la parcela mínima a efectos de edificación; por otra parte, también se ha optado, como una de las principales estrategias, por la utilización de los vacíos urbanos existentes (solares vacíos o en ruinas) para mejorar los trazados de las vías y para incorporar dotaciones y equipamientos, eliminando focos de insalubridad y regenerando la trama urbana en los puntos de mayor deterioro.

c) Protección y rehabilitación de edificios catalogados por su interés arquitectónico:

El Plan Especial señala en todos sus planos la presencia de las edificaciones que forman parte del Catálogo Arquitectónico Municipal, incluyendo normas específicas para su regulación. Para las parcelas residenciales se ha dispuesto la “Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas”, que remite, en lo que le compete, al propio Catálogo Arquitectónico, y dispone un amplio abanico de usos adecuados para este tipo de inmuebles; y para las parcelas dotacionales, se ha incluido una norma pormenorizada en el capítulo relativo a las parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, también con la correspondiente regulación de usos. Además, para el conjunto de parcelas catalogadas se han establecido parámetros estéticos concretos, recogidos en la Ordenanza Estética; y, en general para todas las actuaciones en el Casco Histórico que pudieran repercutir sobre los valores de estas edificaciones (espacios Libres o edificaciones colindantes o en el entorno), se ha dispuesto, desde la Norma, la obligación de garantizar la conservación y puesta en valor de los elementos catalogados.

d) Reconversión de la actual Carretera General en calle principal interna y promoción del carácter vertebrador y el uso comercial difuso en dicha vía:

Con respecto a la Carretera General de Tamaraceite, el Plan Especial introduce ciertas mejoras que pretenden su recualificación y la consolidación como vía fundamental en el barrio. En primer lugar, se califica esta vía como una de las vías principales rodadas, en el plano de ordenación O.06 *Accesibilidad y Movilidad*, exigiendo a este tipo de ejes ciertas condiciones para garantizar su adecuada puesta en uso (apartado 5 del artículo 1.1.7 de las Normas); en segundo lugar, se introducen, en el recorrido de la vía y en sus alrededores, dos grandes Espacios Libres / Aparcamientos (EL/AP 03 y EL/AP 04), que combinan Espacio Libre y Dotaciones en superficie con aparcamiento bajo rasante, y se permite, como uso autorizable, el uso Aparcamiento en edificio, con determinadas condiciones; en último lugar, con el fin de incentivar la actividad Comercial de esta vía, en las edificaciones que dan frente a ella se permiten los usos Comercial y el Recreativo-Ocio como alternativos, no permitidos en el resto del barrio.

e) Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire:

- a) A este respecto se ha hecho alusión directa en el artículo 1.1.6 de las Normas del Plan Especial, en cuyo apartado 4, relativo a “Medidas ambientales respecto a la contaminación” se ha introducido un apartado g) que exige la “cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire”, obligando a regular la velocidad de circulación de los vehículos con el objetivo de disminuir las emisiones de gases y mitigar las emisiones de ruido y a observar el cumplimiento estricto de los horarios de trabajo en aquellas actividades generadoras de ruidos.” En esta línea, para las vías rodadas, que constituyen, con la nueva estructura viaria propuesta, la mayoría de las vías internas del barrio, el Plan Especial establece que la velocidad deberá ser la adecuada para los recorridos internos de uso preferente para los vecinos de la zona.

2. El resto de las medidas ambientales propuestas en la Evaluación Ambiental Estratégica también se han introducido convenientemente en las estrategias y documentos del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite:

a) Respecto a la integración paisajística de las actuaciones:

- Como criterio general, se desarrolla un esquema normativo claro y conciso que pretende servir de referencia en los procedimientos de autorización de actuaciones edificatorias y constructivas, con vistas a garantizar la conservación del paisaje y la significación histórica y tradicional del Casco Histórico de Tamaraceite. En este sentido, se mantiene la estructura urbana y arquitectónica común al desarrollo

urbano tradicional del barrio, adaptándose a las características generales del ambiente y de su silueta paisajística.

- En la Ordenanza Estética se incluyen determinaciones relativas a materiales, cromatismo, mobiliario urbano, medianeras, publicidad y otros aspectos de interés, que se regulan en consideración con su adecuada integración en el entorno.
- En el documento normativo se adoptan soluciones que procuran eliminar o, al menos, reducir el impacto paisajístico de las medianeras (entre ellas, la regularización de alturas), así como revertir la insalubre situación actual propiciada por el abandono de inmuebles (para lo cual se adopta como medida principal la adquisición de algunas de estas parcelas para usos dotacionales y de Espacio Libre, que generarán actividad y espacios de ocio que contribuyan a rehabilitar el barrio).
- Se procura la conservación de los especímenes arbóreos existentes (sugiriendo desde la Norma su incorporación a los proyectos de los Espacios Libres propuestos para el barrio), y se proponen nuevos Espacios Libres y dotaciones a lo largo de las vías principales y aquellas de mayor y mejor accesibilidad.
- Se regula para todos los Espacios Libres y zonas ajardinadas la preferencia de revegetación de con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial (apartado 7 del artículo 2.2.1 de las Normas del presente Plan Especial).

b) Respecto a las alteraciones del perfil del terreno:

- Se procuran soluciones que eviten una transformación apreciable del perfil topográfico del barrio. En este sentido, se incide constantemente desde la normativa en la conveniencia de adaptar las actuaciones -bien sean Espacios Libres, Dotaciones o equipamientos, o parcelas residenciales- a la topografía del terreno.
- Asimismo, en el artículo 1.1.6 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas, se incluyen medidas que exigen, de forma general, la conservación de la fisiografía de los terrenos y los perfiles topográficos, la adopción de soluciones topográficas que eviten una transformación apreciable de la línea de coronación del lomo en la Plaza de la Cruz y del perfil de las laderas en los vacíos urbanos y la minimización de las situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.

c) Respecto a la fauna:

- Para toda actuación, se regula de forma general en el artículo 1.1.6 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas del presente Plan Especial, la aplicación de protocolos para la no afección a las especies *Gallotia stehlini* (lagarto de Gran Canaria) y *Chalcides sexlineatus* (lisa), mediante la creación de barreras y adopción de medidas de acotado, y si no fuera posible, se exige el establecimiento de otros protocolos concretos para la captura y traslado de ejemplares.
- Se establece también, tanto en el citado artículo de la norma como en la Ordenanza Estética, la preferencia del soterramiento de acometidas aéreas de cableado eléctrico, con la finalidad de evitar la colisión de especies de avifauna.

d) Respecto a la contaminación:

- Se da prioridad al peatón dando carácter de rodonales, para el uso eventual del vehículo local, a la mayor parte de las vías internas del ámbito. En el artículo 1.1.7 de las Normas del Plan Especial, sobre *Pautas generales de Urbanización*, se establecen limitaciones de velocidad a las vías rodonales, a las que se les dará tratamiento de plataformas únicas, con el objetivo de disminuir las emisiones de gases y mitigar las emisiones de ruido.
- En el artículo 1.1.6 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas del Plan Especial, se establecen como normas generales orientadas a reducir la contaminación y a mejorar las condiciones de higiene y salubridad del entorno: la obligación de limpiar periódicamente las parcelas, públicas y privadas; y en fase de obras, se exige la inspección de la maquinaria y su nivel de emisiones, así como la reutilización de las tierras procedentes de las excavaciones para rellenos en la propia u otra actuación, de manera que la cantidad que no proceda reciclar o reutilizar deberá transportarse a vertedero autorizado para recoger este material.
- Se incluye también en el mencionado artículo 1.1.6, la obligación de procurar que todas las actuaciones que se realicen en el ámbito garanticen la cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire. En este sentido, se incide en la importancia del establecimiento de unos estrictos horarios de trabajo en aquellas actividades generadoras de ruidos.

e) Respecto a la eficiencia en el consumo de recursos.

- Se introducen, en la *Ordenanza Estética* y en las *Normas para la Urbanización*, determinaciones relativas a la durabilidad del mobiliario urbano de exterior y al uso de energías renovables y maximización de la eficiencia energética para el alumbrado público.

f) Respecto a la gestión de residuos:

- Se introduce, en el artículo 1.1.6 de las Normas del Plan Especial, un apartado específico relativo a la gestión de residuos y la limpieza, dada la importancia que en este ámbito tiene este aspecto, pues el abandono de residuos ha generado un verdadero problema de insalubridad en el barrio. Este artículo contiene las siguientes determinaciones:
- Todos los proyectos de obra que conformen la ejecución de la ordenación planteada se acompañarán de un estudio de gestión de residuos en consonancia con la normativa establecida al respecto.
- Todo residuo generado en el emplazamiento será gestionado acorde con la legislación de aplicación, en especial los residuos peligrosos. De igual modo los residuos no peligrosos serán recogidos periódicamente por gestor de residuos autorizado.
- Se deberán proporcionar vehículos y habilitar sistemas de recogida de residuos que sean capaces de acceder con facilidad a la totalidad o mayor parte del barrio con los medios más ecológicos y eficientes posibles. Las bañeras y volquetes de los camiones que transporten áridos deberán cubrirse de manera que se evite que emitan partículas de tierra y polvo a la atmósfera.
- Siempre que sea posible, se reutilizarán las tierras procedentes de la excavación en los rellenos a realizar en la propia actuación. El resto de los residuos que no incluyan las tierras procedentes de la excavación y que puedan ser valorizados o reciclados serán destinados a este fin, evitando su eliminación por vertido (por ejemplo, residuos de acero corrugado, madera, plásticos o incluso restos de hormigón fresco).
- En caso de producirse algún vertido o derrame accidental de sustancias contaminantes, se recogerá en el menor tiempo posible, utilizando absorbentes específicos. El material impregnado se gestionará como residuo peligroso.

3. Finalmente, con relación a las observaciones recogidas en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se informa de modo FAVORABLE la procedencia de la evaluación ambiental estratégica simplificada en el Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite (API-08), al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente, debe señalarse lo siguiente:

a) Primera observación:

“La alternativa considerada más adecuada a los efectos de evaluación ambiental estratégica y su ordenación pormenorizada en el documento de Aprobación Inicial es la “2”.”

Tal como se ha expuesto en el artículo 7.1.8 de esta Memoria justificativa, tras analizar las distintas alternativas propuestas se concluyó que las alternativas más adecuadas a los objetivos previstos son la alternativa 2 y la alternativa 3. Ambas alternativas comparten el mismo espíritu, la misma estrategia de intervención, que parte de la consolidación de la trama urbana en anillos concéntricos, fruto de la prolongación de los existentes, que se conectan por medio de vías radiales transversales, adaptándose en lo posible a la realidad edificada. La alternativa 3 es simplemente una variante moderada de la alternativa 2, que contempla todos los aspectos de ésta, pero además optimiza la utilización del suelo, teniendo por ello más posibilidades de éxito. Esta alternativa, al ser una variante de la 2, resuelve igualmente las deficiencias detectadas en las conclusiones de los documentos de análisis y diagnóstico, sobre todo aquellos relativos a la accesibilidad y la movilidad, la regeneración ambiental, la creación de Dotaciones, Aparcamientos y Espacios Libres y la sostenibilidad económica y técnica de las propuestas. Así pues, finalmente se ha optado por tomar como referencia para la ordenación esta variante moderada de la alternativa 2.

b) Segunda observación:

“Deben corregirse en la versión diligenciada del Documento Ambiental Estratégico resultante del presente Informe Ambiental Estratégico las erratas en sus páginas 25 y 26 en las que se hace referencia a San Juan y San José.”

Se ha procedido a la corrección de la errata a la que hace referencia la observación, eliminando la referencia a San Juan San José contenida en las páginas 25 y 26 del Documento Ambiental Estratégico.

c) Tercera observación:

“Se recomienda en el documento de Aprobación Inicial la justificación del cumplimiento de la reserva de espacios libres, dotaciones y equipamientos conforme al art. 166.2 de

la Ley 4/2017, de las modificaciones introducidas en el PGO/2012 referidas a la superficie máxima de parcela, los parámetros de uso, el número máximo de vivienda y, por último, de las posibles alteraciones sobre la propiedad privada y espacios libres actuales, exponiéndose la forma de gestión para la obtención de los suelos afectados por nuevos retranqueos, espacios libres o dotaciones.”

Se ha incluido en esta Memoria justificativa del documento de ordenación el artículo 7.15 *Comparativa superficies Plan General con la propuesta del Plan Especial* en el que se pormenorizan las superficies destinadas a los distintos usos, públicos y privados – distinguiendo residencial, dotación y Equipamiento y Espacio Libre- previstos en el Plan especial, en comparación con las superficies destinadas a los mismos usos previstas por el Plan General de 2012, documento de referencia. Se ha explicado, para cada uso, los cambios que la nueva propuesta conlleva, demostrando que el volumen edificable propuesto no se incrementa, sino que se reduce, y, por lo tanto, no es necesario ampliar en proporción los Espacios Libres y las dotaciones públicas. No obstante, se señala que, se ha aumentado considerablemente la superficie destinada a usos públicos en el Casco Histórico de Tamaraceite, incluyendo nuevos Espacios Libres, dotaciones y equipamientos y viario.

El cumplimiento de las determinaciones y modificaciones introducidas en el PGO/2012, en la ficha API-08, referidas a la superficie máxima de parcela, los parámetros de uso, el número máximo de vivienda, etc., han sido consideradas en la redacción del Plan Especial, tal como se justifica en el siguiente apartado de esta Memoria.

Por último, las alteraciones sobre la propiedad privada y las formas de gestión para obtener los suelos afectados por los nuevos retranqueos, si bien se han ido abordando a lo largo de esta Memoria, se exponen con mayor detalle en el Estudio Económico Financiero de este Plan Especial, donde se pormenorizan todas las cuestiones referentes a la gestión.

7.13. ADAPTACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

7.13.1 Justificación cumplimiento ficha API-08 del PGO-2012.

La propuesta de ordenación de este Plan Especial da cumplimiento a todas las directrices y determinaciones señaladas en la ficha de Áreas Diferenciadas API-08 “*Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite*”:

1. En relación con las **directrices de ordenación**:

- a) Se procura el *“Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector”*.

Para ello, desde la ordenación, recogida gráficamente en el plano O.03, se impulsa el carácter comercial y centralizador de la Carretera General de Tamaraceite, en el tramo coincidente con el Casco Histórico calificando como Dotaciones y Espacios Libres varias parcelas ubicadas en el recorrido y proximidades de esta vía, el SC 03 Centro Cívico de Tamaraceite, la Concejalía de Distrito Municipal y Policía Local, SC 06 Casa de La Cultura y Espacios Libres (EL/AP 01 y EL/AP 02) que complementan al conjunto formado por la iglesia de San Antonio Abad, centro parroquial y la plaza Ceferino Hernández.

Para atender las demandas de aparcamiento que su uso como vía principal requiere, se han dispuesto dos grandes parcelas en las inmediaciones de la Carretera General que incluyen dotación de aparcamiento en el subsuelo (EL/AP 01 y EL/AP 02).

Desde la Norma, se ha propuesto una altura de tres plantas para toda la vía, para generar una fachada homogénea y propiciar la renovación de la edificación; además, se ha determinado la posibilidad de destinar las edificaciones que dan frente a esta vía a los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando el carácter comercial de este eje, en el que, como vía principal, también podrán ubicarse otros usos de interés para el barrio, como el Alojamiento turístico y el Edificio de Aparcamientos con determinadas condiciones.

- b) Se ha procedido al *“Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios en torno a la Iglesia.”*

En el PGO-2012, califica la parcela ubicada al este de la plaza Ceferino Hernández como Servicios Sociales (SS). El nuevo Plan Especial también tiene como objetivo reforzar la centralidad de este enclave por lo que califica varias parcelas como espacio libre en continuidad con la Plaza Ceferino Hernández, a su mismo nivel, contribuyendo a resaltar los valores de las edificaciones protegidas del entorno, sobre todo de la iglesia. La incorporación de espacio libre en los centros de los barrios es necesario y fundamental para el esparcimiento y la interacción social además de mejorar la calidad de vida de los residentes.

Tras el periodo de alegaciones y distintas reuniones vecinales se propone conservar el Bar Mansito referente en el barrio, por ser el sitio de reunión de los vecinos que asisten

a las fiestas o a los eventos que en la plaza se organizan, o a la misa. Se ha optado por mantener la vivienda y el bar y reducir el ámbito del espacio libre - aparcamiento, en la parte más próxima a la plaza y la Iglesia, sin desvirtuar el conjunto dotacional.

Para garantizar la comodidad y accesibilidad de los residentes y visitantes a este enclave se dota al espacio de aparcamiento bajo rasante. Al tener espacios de estacionamiento disponibles cerca de la iglesia y espacios libres se facilita la movilidad y se evita la congestión de vehículos en las calles.

- c) Se localiza un *“Área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento integrada en la unidad de actuación UA-TM-1”*.

Se mantiene la estrategia de ordenación prevista por el Plan General de 2012 en las cotas más altas del barrio, donde se localiza la centralidad de un área de grandes dimensiones para uso de Espacios Libres, eliminando la previsión de dotaciones y aparcamientos bajo rasante, debido a la existencia en la zona de varias cuevas propias del barrio.

Se pondrán en valor las cuevas existentes quedando integradas en el espacio libre añadiendo en éstas el amplio abanico de usos complementarios establecidos en la Norma para adaptar el espacio libre a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

Además de la puesta en valor de las cuevas existentes con usos complementarios del Espacio libre como el cultural, se incorpora a la ordenación el servicio comunitario SC 01 situado en la calle Jacob fuera de la Unidad de Actuación, pero muy cerca de esta.

En cuanto a los aparcamientos, se propone una nueva parcela dotacional de AP en Paseo de Los Mártires como alternativa al EL/AP eliminado en la Plaza de La Cruz, complementando además una amplia oferta de plazas de aparcamientos en superficie en los viales existentes y nuevos.

- d) Se ha ordenado la *“Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Carretera General y Paseo de Los Mártires”*.

Tal como se señala en el apartado 7.6 de esta Memoria justificativa, en la actualidad nos encontramos ante una ordenación algo anárquica y desestructurada que no satisface las necesidades de movilidad de los vecinos del barrio. Para mejorar las condiciones de movilidad, el Plan Especial propone completar el sistema de anillos que proporcionan la accesibilidad horizontal y terminar de definir las vías radiales que propician la accesibilidad vertical hasta la Plaza de la Cruz, así como la definición de un entramado de calles interiores de carácter rodonal/peatonal para favorecer el desplazamiento del

peatón. Se propone una solución acorde a los valores paisajísticos e históricos del barrio, que respeta su estructura tradicional consiguiendo a la vez habilitar una red de recorridos eficaces. En la línea descrita:

- Se introducen varios cambios de alineación para mejorar la sección del Paseo de Los Mártires, la calle Diego Betancor Hernández y la carretera de Tamaraceite.
 - Se potencia el esquema actual de anillos paralelos de traza horizontal que funcionan como vías principales de acceso y movilidad rodada, incorporando –por medio de la apertura de tramos concretos- en las cotas altas del barrio: Plaza de La Cruz.
 - Se potencia como prioritaria la conexión de la Calle Belén con Secretario Aguilar, para generar nuevas conexiones del viario rodado principal.
 - Se incluyen nuevos tramos secundarios de conexión de las principales vías: eje de conexión entre la Carretera General de Tamaraceite y el Paseo de Los Mártires, junto al EL/AP 01; eje de conexión entre el Paseo de Los Mártires (171-177) y la calle Jacob, junto al EL 01.
 - Se abren varios tramos de rodonal para casi completar el anillo de la calle Jacob, Nazaret, Pasaje de Belén y calle San Benito.
 - Ajustes y ensanchamientos en varias vías para mejorar su sección, como por ejemplo en la calle del Secretario Aguilar y calle Amargura.
 - Se abren y/o se ensanchan varios tramos de la red interna rodonal/peatonal, entre otros: vial que conecta la calle Caridad con Esperanza, apertura de un tramo del Callejón de los Mártires, apertura de un tramo de la calle Magdalena, prolongación de la calle Pasión y calle Fe.
 - Consolidación de las aperturas peatonales y rodonales al sur del ámbito, en el contacto con los Espacios Libres de Tamaraceite Sur.
- e) Se ha establecido de una "Ordenanza BH", *“cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.”*

2. En relación con las **modificaciones de aplicación directa:**

- a) Se asume la modificación de *“los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de Los Mártires, calle Machín Díaz; traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández”*, dando a las parcelas incluidas en la zona que se ha adherido una norma y una ordenación en continuidad con el área que originalmente constituía el ámbito del Plan Especial.
- b) Según se determina en la ficha API-08: *“Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación “cultural-administrativo” y “espacios libres” quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada”*.

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

Se entiende que esta disposición es una medida transitoria para regular las parcelas que se incluyeron al ampliar el límite del ámbito, en tanto no se redactara un Plan Especial que estudiara pormenorizadamente cada parcela para asignarle la norma más adecuada; puesto que el cometido de este Plan especial es la regulación y la ordenación pormenorizada de todo el ámbito, se asume la posibilidad de modificar las determinaciones que se incluyen en la ficha para mejorar la ordenación propuesta.

En esta línea, aunque se han incluido en el nuevo Plan Especial casi todas las parcelas que el Plan General señalaba como dotaciones, equipamientos o espacios libres (con excepciones muy puntuales que se justifican en los apartados 7.5.1 y 7.5.2 de la presente Memoria), su regulación concreta ya no se remite directamente a las Normas del Plan General, sino que se establece pormenorizadamente en el propio Plan Especial.

Asimismo, en relación con las alineaciones, si bien se han asumido la mayoría de las propuestas por el Plan General de 2012, algunas no se han contemplado porque ya se han ejecutado, y otras se han ajustado formalmente como consecuencia de la actualización de la cartografía; además, se ha valorado positiva la modificación de algunos tramos propuestos y la introducción de algunos tramos nuevos, en aras de mejorar la movilidad, cuestión que el Plan Especial ha estudiado con detenimiento.

- c) Se asume, en el artículo 2.6.2 de las Normas del Plan Especial, la determinación de la ficha API-08 que establece *“como superficie máxima para que una parcela regulada por*

la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000."

Como única excepción a lo anterior, las parcelas interiores de manzana que han quedado sin acceso directo a un espacio público o vial, para edificar, deberán agregarse a otra parcela colindante, permitiéndose siempre en este caso que la superficie de la parcela resultante sea igual o inferior a 350 m²s.

- d) Para los edificios catalogados se ha introducido una Normativa concreta en el Plan Especial, que determina parámetros generales y usos, remitiendo las directrices de actuación a lo dispuesto en las fichas del Catálogo municipal de Protección Arquitectónica.
- e) Se han asimilado, en general, los parámetros de uso y el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", a los establecidos en la Norma Zonal BT, introduciendo tan sólo algunos ajustes para adaptar esta Norma a las características particulares del Casco Histórico de Tamaraceite (limitando algunos usos a determinadas vías).
- f) El Plan General, en la ficha API-08, delimita una nueva Unidad de Actuación, la UA-TM-2, que el Plan Especial debía asumir. Sin embargo, tal como se explicó en el apartado 7.3 de la presente Memoria, la delimitación de esta Unidad de Actuación no se produjo por su condición de suelo urbano no consolidado, pues no lo era, ya que la zona es una pequeña superficie de suelo completamente inserta e integrada en una trama urbana que contaba ya en aquel tiempo con todos los servicios conforme a la definición reglada de suelo urbano consolidado, precisando tan sólo de intervenciones similares a las que se han planteado en otras áreas de suelo urbano consolidado del municipio, y en el propio ámbito API-08; en su momento simplemente se delimitó como Unidad de Actuación con el fin de asignar a la zona el tipo de gestión que se consideró podría facilitar la ejecución de las determinaciones de ordenación, consideración errónea vista la inacción y el abandono al que se ha visto abocada la zona hasta la actualidad.

Actualmente, la consideración de todo el ámbito como suelo urbano consolidado está fuera de toda duda (ver justificación en el apartado 7.3 de esta Memoria), pues se trata de un área de la ciudad que reúne las características que la actual Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, establece en su artículo 47 en relación a esta categoría de suelo, esto es, aquellos terrenos de suelo urbano que además de los servicios previstos de forma general para esta clase de suelo, "cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general."

En consecuencia, el presente Plan Especial asume este hecho y propone la eliminación de la UA-TM-2, ordenando directamente la manzana. La ordenación propuesta ha asumido los principales parámetros de volumétricos y estrategias que el PGO-2012 planteaba para la manzana:

- Se mantiene la calificación como residencial, con Norma Zonal M de manzana cerrada.
 - Se regula una altura máxima de 3 plantas hacia la calle Diego Betancor Henríquez y 4 plantas hacia la Carretera General de Tamaraceite.
 - Se establece un retranqueo en el lindero posterior, en la colindancia con la parcela de los grandes bloques existentes.
 - Se mantienen las alturas que el Plan General considera óptimas hacia la calle Diego Betancor Henríquez y la Carretera General de Tamaraceite, es decir, 3 y 4 plantas respectivamente. Este incremento puntual de altura, de una planta, encaja paisajísticamente con el conjunto de bloques de gran altura con el que la parcela colinda al este, y no se verá desde las vías principales, manteniéndose la transición suave hacia las tipologías tradicionales del Casco Histórico.
- g) Con el único fin de clarificar la documentación administrativa, la ficha API-08 ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite con las determinaciones contenidas en ella, cometido éste, entre otros, de la redacción del Presente Plan Especial, que da así cumplimiento a este requerimiento de la ficha.

En resumen, se cumplen en general todas las medidas y directrices, urbanísticas y ambientales, que el Plan General en vigor determina en la ficha API-08 para el ámbito del Casco Histórico de Tamaraceite; y las pocas modificaciones introducidas, se justifican, como se ha expuesto, porque se ajustan más a los objetivos de ordenación y suponen una mejora a lo dispuesto en propia la ficha.

7.13.2 Justificación de la compatibilidad con el PIO/GC 2022.

La propuesta de ordenación de este Plan Especial ha tenido en consideración todas las directrices y determinaciones recogidas en el Plan Insular, procurando la compatibilidad de la ordenación pormenorizada establecida con el citado instrumento de planeamiento territorial:

1. Con respecto a la Zonificación:

La ordenación propuesta para el ámbito API-08 es compatible con el carácter de suelo urbano propuesta por el PIO, que ya reconoce el Plan General vigente (PGO-2012) que clasifica todo el ámbito como suelo urbano.

El Plan Especial establece una ordenación pormenorizada que incluye los documentos exigidos para los instrumentos de ordenación, señalados en el artículo 58 del Reglamento de planeamiento, y el contenido sustancial de cada uno de dichos documentos, señalado en los artículos 59 a 66 del citado reglamento.

2. Con respecto a la Ordenación territorial:

El Plan Especial ha incluido, entre sus objetivos específicos de ordenación, dos objetivos específicos que procuran la adaptación de la propuesta de ordenación al modelo de ordenación insular.

Estos objetivos son:

- a) El refuerzo de las condiciones de centralidad del núcleo de Tamaraceite en el ámbito municipal y la revitalización de la actividad y el comercio local como alternativa a la impronta de las grandes superficies comerciales del área del Plan Parcial de Tamaraceite Sur.

Para la consecución de este objetivo se han propuesto las siguientes acciones:

- Se impulsa el carácter comercial y centralizador de la Carretera General de Tamaraceite, en el tramo coincidente con el Casco Histórico, como alternativa a las grandes superficies comerciales de Tamaraceite Sur. Para ello, se califica como Dotaciones y Espacios Libres varias parcelas ubicadas en el recorrido y alrededores de esta vía (SC 03, SC 06, EL/AP 01 y EL/AP 02).

Además, en la misma línea, se ha determinado la posibilidad de destinar las edificaciones que dan frente a esta vía a los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando la idea de generar centralidad en torno a este eje, en el que, como vía principal, también podrán ubicarse otros usos de interés para el barrio, como Alojamiento turístico y Edificio de Aparcamientos con determinadas condiciones.

- Se han incluido nuevas parcelas destinadas a Espacios Libres y Dotaciones y Equipamientos, complementando la oferta dotacional del entorno de la iglesia y la plaza de Ceferino Hernández y creando nuevas centralidades, entre ellas, un gran parque urbano en las cotas altas del barrio. Para atender las demandas de

aparcamiento que el barrio requiere, se han dispuesto varias parcelas en relación con las principales vías rodadas que incluyen grandes bolsas de aparcamiento en el subsuelo (las parcelas señaladas como EL/AP) y dotación de Garaje y Aparcamiento.

b) Dotación viaria jerarquizada.

Se ha ordenado la red viaria, completando en algunos casos el sistema de anillos que proporcionan la movilidad horizontal y la accesibilidad desde los núcleos poblacionales cercanos, y terminando de definir las vías radiales que propician la accesibilidad vertical hasta la Plaza de la Cruz y la conexión entre las vías principales, así como un entramado de calles interiores de carácter rodonal/peatonal para favorecer el desplazamiento del peatón. Se propone una red de recorridos eficaces que facilita la distribución de los vehículos rodados según se trate de tráfico de paso o tráfico residente, evitando la invasión del interior del barrio por el vehículo externo.

Se introduce un nuevo anillo de trazado horizontal (Plaza de La Cruz) que complementa en las cotas altas la función de estas vías, contribuyendo al reparto más equilibrado del tráfico.

c) La integración y el acondicionamiento ambiental y paisajístico del barrio en el nuevo entorno edificado, así como la garantía de conexión estructural y articulación viaria con los desarrollos residenciales consolidados en el entorno.

Para la consecución de este objetivo se han propuesto las siguientes acciones:

- Se da una regulación específica a la fachada edificatoria del borde sur del ámbito, con frente hacia los Espacios Libres dispuestos por el UZO-04 para Tamaraceite Sur, para la que se introducen nuevos cambios de alineación que la regularizan. Se proponen edificaciones residenciales de altura moderada para no crear un efecto pantalla (3 plantas de altura), con un amplio abanico de usos complementarios y alternativos, entre los cuales se encuentran el Comercial, el Recreativo-Ocio y el Alojamiento turístico.

Se refuerza la accesibilidad peatonal hacia este sector y se crea una conexión rodada entre la Carretera General y el Paseo de los Mártires, a la altura del antiguo Cruce de San Lorenzo, en prolongación de la GC-308, contribuyendo a repartir más equilibradamente el tráfico entre las dos vías y reforzando la accesibilidad desde Tamaraceite Sur.

- La introducción de nuevas centralidades en el entorno de la Carretera General de Tamaraceite en el tramo en contacto con el Casco Histórico y su impulso como eje comercial suponen un refuerzo del carácter vertebrador de este eje, como principal vía de conexión con los barrios cercanos como La Suerte, Cruz del Ovejero y la Galera, al oeste y las actuaciones dotacionales en el entorno de San Lázaro y la Mayordomía, al este.
- Hacia las poblaciones con las que el ámbito colinda en su borde norte (Tamaraceite y Lomo de Los Frailes), la accesibilidad está garantizada a través de las vías existentes, sobre todo a través del anillo constituido por el Paseo de Los Mártires y Diego Betancor Hernández.

Para favorecer la fluidez del tráfico en estas vías el Plan Especial ha propuesto la introducción de cambios de alineación puntuales que mejoran su sección, y nuevas conexiones transversales con el resto del barrio.

3. Garantizar un adecuado crecimiento por colmatación.

El Plan Especial ha procurado garantizar un adecuado crecimiento por colmatación del núcleo, impulsando la regeneración del tejido residencial existente, sobre todo el deteriorado, por medio de la determinación de una normativa residencial adaptada a las características del barrio en general y de cada zona o parcela en particular, proponiendo como norma general la Norma BH, propia de los barrios históricos de la ciudad, cuyo objetivo, tal como se ha expuesto en anteriores apartados de este documento, es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio.

La adecuada regulación de las parcelas que conforman el tejido residencial del Casco Histórico de Tamaraceite es prioritaria para garantizar la consolidación del tejido edificado por colmatación. La regeneración de las viviendas será el mecanismo más eficaz de definición de la forma urbana, que se presenta inacabada o defectuosa en muchos puntos del barrio en la actualidad

La normativa residencial propuesta por el Plan Especial, por medio de mecanismos que se han explicado a lo largo de este documento (ver artículo 7.7 de esta Memoria), procura impulsar la renovación del tejido residencial, pero respetando y adaptándose a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, resolviendo el contacto con las piezas urbanas preexistentes de forma integradora y respetuosa, sin tergiversar la morfología y estructura del paisaje colindante de forma apreciable.

En definitiva, el Plan Especial cumple todas las determinaciones y directrices del PIO/GC 2022 que afectan de forma directa o indirecta al ámbito, diseñando una ordenación de la ordenación pormenorizada compatible al mismo.

7.14. ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LA ALTERNATIVA ESCOGIDA

Tal como se expuso en el apartado 7.1.8 de esta Memoria, la alternativa que habría de servir de punto de partida para la ordenación es la alternativa 3, variante moderada de la 2. Asimismo, se fijaban en el citado apartado de la Memoria los aspectos que resumen el espíritu de esta alternativa, señalando que debían tenerse por modelo y base de la ordenación propuesta.

En el presente apartado se pretende justificar que la ordenación propuesta efectivamente recoge el espíritu de la alternativa escogida, repasando cada uno de los puntos recogidos en el citado apartado 7.1.8, relativo a la *Alternativa seleccionada y aspectos a tener en cuenta en la ordenación*:

1. La alternativa escogida *“Trata de adaptar la edificación a la topografía dominante en el lugar, con la Norma Zonal BH2/BH3, en función de la topografía y desniveles entre calles, tratando de homogeneizar alturas y volumetrías, procurando evitar medianeras vistas.”*

La ordenación propuesta también regula el ámbito con Norma BH, y plantea una regulación de alturas ligada a la posición de la edificación en la parcela, de manera que, como regla general, a las parcelas situadas en las zonas más altas de cada manzana se les adjudican 2 plantas frente a las parcelas ubicadas en las cotas bajas, a las que se les permiten las 3 plantas de altura. Además, se introducen determinaciones para la adaptación a la topografía en las Normas de las parcelas dotacionales y de los Espacios Libres; y se determinan, en la Ordenanza Estética, pautas para el tratamiento de medianeras.

2. La alternativa escogida *“Mantiene el trazado de la red viaria consolidando las conexiones en anillo y la accesibilidad horizontal”.*

La ordenación propuesta continúa el esquema viario existente, consolidando el sistema de vías secundarias en anillos viarios paralelos a las líneas de nivel, conectados por vías de trazado radial que parten de las cotas más bajas hacia la zona de la Plaza de La Cruz. Se procura mejorar la sección de las vías horizontales existentes y completar parcialmente los anillos que en la actualidad están incompletos, abriendo los tramos no ejecutados de la Plaza de La Cruz, que cierran el sistema en las cotas más altas.

3. La alternativa escogida *“Plantea propuestas razonables y con posibilidades de éxito, por su adaptación a la trama urbana existente y nueva, aprovechando los vacíos urbanos y evitando expropiaciones traumáticas de viviendas”*.

La ordenación propuesta toma como una de sus principales estrategias la renovación y puesta en uso de los solares y parcelas en ruinas, utilizando para la mayoría de sus actuaciones este tipo de parcelas. La propuesta es selectiva en relación con las parcelas escogidas, utilizando sólo aquellas en ubicaciones óptimas, ligadas a las principales vías o en entornos altamente deteriorados, para garantizar el éxito de las intervenciones. Con respecto a las expropiaciones traumáticas, la propuesta de ordenación procura limitar, en lo posible, intervenciones que afecten a viviendas existentes y en buen estado, y en los casos en los que esto es inevitable, promueve la reposición dentro del ámbito, en parcelas cercanas a la propia expropiación.

4. La alternativa escogida *“Consolida el Espacio Libre con aparcamientos de la Plaza de La Cruz, generando una nueva centralidad que contribuye a dotar de actividad y conectividad las cotas más altas del barrio”*.

La ordenación propuesta mantiene la actuación de Espacio Libre en la Plaza de La Cruz, en conjunto con una importante actuación dotacional, en la calle Jacob con el fin de generar una nueva centralidad en las cotas más altas del barrio. Esta centralidad se refuerza por la incorporación del nuevo vial horizontal que los bordea, uniendo la Plaza de La Cruz con la calle Jacob. La zona se ha diseñado de manera que constituirá el mayor enclave verde del barrio, con carácter de parque urbano, a cuya dinamización contribuirán los usos dotacionales asociados.

En cuanto a los aparcamientos, se propone una nueva parcela dotacional de AP en Paseo de Los Mártires como alternativa al EL/AP eliminado en la Plaza de La Cruz, debido a la existencia en el espacio libre de varias cuevas propias del barrio.

5. La alternativa escogida *“Potencia la Carretera General como zona comercial abierta, mediante su reurbanización, la dotación de aparcamientos y la mejora de la accesibilidad”*.

La ordenación propuesta procura el reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje con carácter de centralidad, mejorando su conectividad e introduciendo nuevas Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres en puntos estratégicos de su recorrido, y determinando, desde la Norma, la posibilidad de destinar las edificaciones que dan frente a esta vía a los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando el carácter comercial de este eje, en el que, como vía principal, también se permiten otros usos de interés para el barrio, como el Alojamiento turístico y el Edificio de Aparcamientos. Para atender las demandas de aparcamiento que su uso como

vía principal requiere, se han dispuesto dos parcelas en las inmediaciones de la Carretera General que incluyen grandes bolsas de aparcamiento en el subsuelo.

6. La alternativa escogida *“Propone intervenciones que no suponen renunciar al carácter tradicional del barrio, que no dañan la idiosincrasia de la comunidad, ni la singularidad de la trama urbana característica, que se desarrolla en anillos y conexiones verticales con escaleras y pasadizos”*.

La ordenación propuesta respeta la trama urbana existente y las características tradicionales del barrio, conservando su singular formalización en anillos y conexiones verticales con escaleras y pasadizos, su estructura parcelaria y la altura característica del conjunto, e introduce tan sólo intervenciones puntuales que se adaptan a la estructura general. Se procura la determinación de intervenciones respetuosas, que pongan en valor los hitos existentes en el barrio, y, en particular, se potencia el protagonismo del conjunto formado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, corazón del Casco Histórico. Además, se introduce una ordenanza estética que tiene por objetivo adaptar todas las actuaciones a las características de barrio histórico y tradicional.

7. La alternativa escogida *“Conserva la Carretera General y el Paseo de Los Mártires como vías estructurantes, con su carácter de ejes vertebradores de la actividad vecinal y comercial, y de las distintas conexiones del interior del ámbito”*.

La ordenación propuesta reconoce la existencia de un sistema viario principal, compuesto por la Carretera General de Tamaraceite, calle Diego Betancor Hernández y Paseo de Los Mártires, principales anillos viarios de traza horizontal que recorren el barrio de oeste a este en paralelo a las líneas de nivel, a las que se le suma el nuevo anillo definido en torno a la Plaza de La Cruz y la prolongación de la mayoría de los tramos de conforman el anillo de la calle Jacob, Nazaret, Pasaje de Belén y calle San Benito. Para estas vías principales y secundarias se introducen mejoras en la sección, así como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres que consolidan su interés en el barrio. Además, se introducen nuevas conexiones transversales entre ellas y grandes bolsas de Aparcamiento asociadas a localizaciones estratégicas, que procuran agilizar el tráfico rodado y facilitar el acceso peatonal a ellas.

8. La alternativa escogida *“tiene poca significación en lo que respecta a su afección a las condiciones medioambientales existentes, procurando, en todo caso, generar un paisaje integrado en el entorno”*.

La propuesta de ordenación se adapta a las características tradicionales e históricas del barrio, procurando no producir cambios en su estructura morfológica, en la volumetría general o en su estética y su paisaje. Para todas las actuaciones propuestas se exige la adaptación a la topografía y la conservación de las cualidades propias del Casco Histórico,

introduciendo medidas, tanto en la Norma como en la Ordenanza, tendentes a la puesta en valor de la singularidad del barrio, a la recuperación de su protagonismo y a la integración en el entorno.

7.15. ADAPTACIÓN A LAS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS OBSERVADOS EN LAS FASES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El Plan Especial ha incorporado en la propuesta de ordenación la mayoría de las aportaciones que los vecinos, asociaciones y colectivos hicieron durante los encuentros realizados en las distintas jornadas de participación ciudadana que se llevaron a cabo para la redacción del documento de información y del diagnóstico. El Plan ha procurado, en lo posible, resolver los problemas y preocupaciones que los vecinos comentaron, y atender a las inquietudes y solicitudes que éstos hicieron llegar al equipo técnico en relación con diversas materias, siendo las más significativas las recogidas en el apartado 6.3 de esta Memoria, extraídas del documento de Diagnóstico.

A continuación, se incluye un breve resumen de los aspectos recogidos en el Plan Especial en relación con dichas solicitudes e inquietudes:

1. En relación a la preocupación por los grandes desarrollos del entorno y la necesidad de reactivar la zona comercial: se ha procurado promover el carácter comercial de la Carretera General de Tamaraceite y reforzar el protagonismo del centro histórico constituido por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, generando en este entorno una nueva centralidad que funcione como alternativa a los grandes comerciales y desarrollos urbanísticos que han ido desarrollándose en la zona en los últimos años. Esta estrategia pretende impulsar la puesta en valor del barrio y la recuperación de su protagonismo en el entorno, al tiempo que consolida a la Carretera General como eje vertebrador y principal vía de conectividad del barrio en su zona sur.
2. En relación a la preocupación por el abandono de viviendas: el Plan Especial, como una de sus principales estrategias, utiliza los solares y las parcelas en ruinas para la ubicación de sus principales actuaciones, eliminando de esta manera muchas de las parcelas abandonadas, focos de insalubridad del barrio; a su vez, introduce nuevas centralidades - espacios de ocio y relación- y mejora las condiciones de los espacios públicos destinados al peatón, que vuelve a ser protagonista, generando un ambiente público más atractivo y confortable para los residentes; además, promueve una normativa residencial que incluye algunas medidas tendentes a favorecer la renovación, como la eliminación de la parcela mínima para edificar o la introducción de un amplio abanico de usos complementarios y alternativos.

3. En relación con el estacionamiento en zonas públicas y el consumo de espacio que esto conlleva: se propone, como alternativa al aparcamiento en superficie, varias bolsas de aparcamiento subterráneo repartidas por todo el barrio, en los Espacios Libres/Aparcamientos (EL/AP) y una parcela como uso Transporte y Comunicaciones en la categoría de Garaje-Aparcamiento en edificio (AP), en la Calle Paseo de Los Mártires, aprovechando una parcela con dimensiones importantes, sin edificar con algunas pequeñas edificaciones en ruinas, y apta para un garaje en edificio sin que implique distorsionar la trama urbana. Estas nuevas bolsas de aparcamiento se vinculan a las principales vías rodadas del barrio y se distribuyen por las distintas cotas, para facilitar el acceso a todos los vecinos.
4. En relación a la preocupación con respecto al patrimonio, la conservación del aspecto de “pueblo” y los valores arquitectónicos del ámbito y de sus monumentos, como elementos de referencia en la memoria histórica popular: el Plan Especial tiene en consideración estos aspectos, de manera que todas las actuaciones que promueve son respetuosas con las características tradicionales del Casco Histórico, manteniendo y consolidando su estructura viaria, respetando su morfología, su parcelario y su volumetría tradicional de 2 y 3 plantas de altura, y promoviendo la conservación y puesta en valor de sus hitos arquitectónicos y urbanísticos (las viviendas catalogadas, el centro histórico conformado por la iglesia y la plaza de Ceferino Hernández, la Carretera General y el Paseo de Los Mártires, entre otros) y diseñando una norma y una ordenanza estética que procuran la adaptación de todas las intervenciones a los valores tradicionales e históricos del barrio.
5. En relación con la necesidad de introducir espacios públicos con sombra y mobiliario adecuado para propiciar la relación entre los vecinos: se disponen, distribuidos en las diferentes cotas del barrio, varios Espacios Libres, conectados con las principales vías para favorecer su accesibilidad para todos los vecinos, cuya normativa exige la adaptación a las personas con movilidad reducida y la incorporación de vegetación y elementos de descanso y sombra. Además, desde la Ordenanza Estética, se promueve la utilización de los espacios residuales o ensanchamientos sin uso asignado en los márgenes de las vías - cuando no se destinen a aparcamiento en superficie- para crear rincones con encanto o espacios para el descanso, introduciendo, siempre que sea posible, bancos, elementos que produzcan sombra u otro mobiliario urbano que contribuya a la recualificación del espacio público.
6. En relación con la atención al sector de la población con necesidades básicas no cubiertas, se procura la introducción de parcelas destinadas a Servicios Comunitarios, con un amplio abanico de usos alternativos que darán servicio a todos los vecinos del barrio, pudiendo destinarse a diferentes fines según el interés de la comunidad en cada momento.
7. En relación con la necesidad de resolver los problemas de conectividad y movilidad y mejorar el transporte público: el Plan Especial mejora el esquema viario existente,

consolidando el sistema de vías principales en anillos viarios paralelos a las líneas de nivel, conectados por vías de trazado radial que parten de las cotas más bajas hacia la zona de la Plaza de La Cruz. Se introduce un nuevo anillo viario en la parte superior del barrio, que complementa a los ya existentes, contribuyendo a reducir la presión del tráfico en las cotas bajas y favoreciendo la ampliación de los recorridos de los transportes públicos; también se procura mejorar la sección de las vías horizontales existentes y completar los tramos verticales inconexos, y se generan grandes espacios internos en los que se devuelve el protagonismo al peatón.

8. En relación a la recualificación del Paseo de los Mártires: se propone su tratamiento como una de las vías rodadas principales del barrio, introduciendo dos nuevas centralidades ligadas a ella: un pequeño Espacio Libre a modo de plaza, al norte, en el contacto con la calle Jacob (EL 01); una segunda actuación de edificio exclusivo de aparcamientos (AP), en Paseo de Los Mártires y Calle Magdalena; y una tercera actuación de espacio libre y aparcamientos subterráneos, ubicada en su entorno inmediato (EL/AP 01); además, se permite para esta calle, como para el resto de vías rodadas principales, la introducción de ciertos usos específicos ligados únicamente a este tipo de vías, como el Alojamiento Turístico o los Edificios de Aparcamientos, con determinadas condiciones.
9. En relación con la necesidad de mejora de las condiciones de urbanización de las vías: se señala en el artículo 1.1.7 de las Normas del Plan Especial, para todas las vías, la obligación de realizar labores de limpieza y adecentamiento periódicos que garanticen la adecuada urbanización y conservación. Además, en aquellas vías que se encuentren en mal estado o cuya urbanización no sea adecuada, se exige que se acometa la reurbanización. En concreto, para las vías peatonales se exige que, siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución de cualquier peatonal de traza horizontal se eliminen o reduzcan las barreras arquitectónicas existentes. En los tramos de traza vertical se obliga a disponer elementos que contribuyan a facilitar la movilidad, como barandillas o señalización adecuada. En cualquier caso, en todo el documento normativo se promueve la eliminación de barreras arquitectónicas, la accesibilidad y la movilidad universal y el urbanismo inclusivo, así como el cumplimiento de las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad y Supresión de Barreras físicas en vigor.
10. En relación con la preocupación por el paisaje urbano deteriorado: todas las actuaciones que propone el Plan Especial se han diseñado procurando poner en valor el paisaje urbano. En esta línea, se eliminan muchas de las parcelas en ruinas y de los solares existentes, se introducen nuevos Espacios Libres, se completan los trazados inacabados de las vías y se promueve la introducción de vegetación; se proponen actuaciones moderadas que no generan nuevos impactos y reducen los existentes, contribuyendo a integrar el ámbito en su entorno. Se acompaña el documento normativo por una

Ordenanza Estética que regula la calidad de las actuaciones que se ejecuten en el barrio, tanto en edificaciones residenciales como en edificaciones dotacionales y de equipamiento, y en espacios públicos, procurando favorecer la recuperación del atractivo del paisaje urbano tradicional y su valor como conjunto.

11. En relación a la preocupación por la inseguridad de los espacios públicos: se ha procurado definir una trama viaria más eficaz, introduciendo conexiones que acortan las distancias y favorecen una mejor comprensión espacial; mejorando las secciones de las vías y vinculando a los principales recorridos grandes actuaciones dotacionales con Espacios Libres asociados que contribuyen a reducir la densidad edificatoria, a mejorar la apertura visual y se perfilan como hitos de referencia en el reconocimiento del territorio. Se promueve, en todos los capítulos del documento normativo, un urbanismo inclusivo, que tenga por referencia los objetivos de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad desarrollados en el apartado 6.2 de esta Memoria.
12. En relación con la necesidad de potenciar el Casco Histórico desde un punto de vista turístico y la puesta en valor de la zona como encrucijada de caminos: el Plan Especial promueve la dinamización del barrio y la recuperación de su personalidad y carácter histórico, fortaleciendo el papel de la Carretera General de Tamaraceite y del centro histórico constituido por la iglesia y la plaza de Ceferino Hernández. Además, se introducen grandes espacios peatonales y nuevas centralidades que funcionarán como focos de atracción para el turismo.
13. En relación a la necesidad de una mayor implicación en la zona de las instituciones públicas, de las grandes empresas, de los servicios y empresas locales, y de las asociaciones y colectivos: se ha redactado este Plan Especial desde la máxima apertura y consideración de las propuestas vecinales, procurando que el presente documento aúne las soluciones a las inquietudes de los vecinos, las empresas, las asociaciones y colectivos que se han implicado activamente en las jornadas de participación ciudadana. El Plan Especial pretende ser el instrumento básico a partir de cuyas propuestas se pueda transformar el barrio en un espacio acorde a los intereses generales de sus habitantes; pretende ser un documento de referencia del que todos los agentes relacionados con el Casco Histórico se sientan partícipes, un paso adelante en la implicación de la Administración local en resolver los problemas del barrio y devolverle su protagonismo y su valor histórico.

7.16. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO MARCO JURÍDICO.

El Plan Especial establece una ordenación pormenorizada que incluye los documentos exigidos para los instrumentos de ordenación, señalados en el artículo 58 del Reglamento de

planeamiento, y el contenido sustancial de cada uno de dichos documentos, señalado en los artículos 59 a 66 del citado reglamento.

Igualmente, la ordenación pormenorizada del nuevo Plan Especial cumple el **artículo 137 de la ley 4/2017**, incluyendo, con carácter general:

“a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.

b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso, cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.

c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.⁵

d) Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.

e) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.”

Además, al tratarse de un ámbito de suelo urbano, se han incluido los siguientes capítulos, exigidos para los suelos urbanos y urbanizables por el mismo artículo 137 de la Ley 4/2017:

“a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.

b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.⁶

c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de

⁵ En el ámbito no hay sistemas generales, por lo que este apartado no se ha tenido en cuenta.

⁶ Se ha justificado, en el apartado 7.3 de esta Memoria, el mantenimiento como suelo urbano no consolidado de la UA-TM-1, así como la eliminación de la UA-TM-2.

suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.⁷

d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.⁸

e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.⁹

f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.

g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.¹⁰

⁷ El Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación es de 0,38 UA/m²s está dentro de la horquilla del 15% de las Unidades de Actuación del área territorial 2 Primera Periferia. La justificación está en el punto 7.8 de la Memoria.

⁸ Se adscribe suelo residencial a régimen vivienda protegida en la Unidad de Actuación propuesta. Se establece 1.506 m²c a viviendas sujeta a régimen de protección pública, un 49% de la edificabilidad residencial, por tanto, cumple con el mínimo del 40% (927,39 m²c). La justificación está en el punto 7.8 de la Memoria.

⁹ Las parcelas ordenadas directamente por el Plan Especial en suelo urbano consolidado que deban adquirirse para actuaciones públicas se adquirirán por expropiación. La Unidad de Actuación UA-TM-1, tal como se ha expuesto en el apartado 7.3 de esta Memoria, se gestionará mediante el sistema de gestión pública.

¹⁰ Se incluye entre los documentos del Plan Especial el Estudio Económico Financiero.

8. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Han transcurrido más de 30 años desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del “Casco Histórico de Tamaraceite”, en 1993, y aquel instrumento urbanístico sigue aún en vigor. En las tres últimas décadas se han realizado algunas de las actuaciones propuestas por dicho plan, pero muchos de los objetivos que se fijaron siguen sin haberse cumplido en la actualidad y el barrio permanece empobrecido en muchos sentidos, sin alcanzar todo el valor que su potencial sugiere, y quedando, además, encorsetado por el fuerte desarrollo urbanístico del entorno, que le ha hecho perder el protagonismo del que gozaba en la zona.

A lo largo de los últimos años, el Plan General de Ordenación, en sus distintas aprobaciones, ha introducido pequeñas modificaciones al Plan Especial de 1993, con el fin de ir mejorando parcialmente las condiciones de la zona, pero seguía siendo preciso llevar a cabo una labor de actualización más profunda del esquema jurídico y urbanístico planteado por el Plan Especial, para adaptarlo a las necesidades espaciales, socioeconómicas y de servicios, y al modelo de ciudad vigente en la actualidad. Con esta idea, el PGO vigente estableció en el apartado relativo a “Modificaciones de Aplicación Directa” de la ficha API-08 la obligación de redactar un texto refundido del Plan Especial aprobado en 1993 y las determinaciones contenidas en la ficha API-08.

En coherencia con lo expuesto, se ha procedido a la redacción de un nuevo Plan Especial, con el objetivo principal de actualizar la planificación y ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite, procurando la adecuada regeneración urbana, ambiental y paisajística del ámbito para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

La propuesta de ordenación planteada se diseña desde un nuevo enfoque que pretende acelerar el desarrollo del barrio y la recuperación de su protagonismo, con estrategias de urbanismo inclusivo y reflejando en lo posible las consideraciones aportadas por la participación ciudadana. A grandes rasgos, esta propuesta de ordenación consiste en la regeneración urbanística y paisajística de la trama urbana por medio de la apertura o ampliación de los tramos viarios necesarios para generar un esquema de accesibilidad y movilidad eficiente, a cuyas vías principales se asocia la ubicación de amplias zonas de servicio -algunas de ellas con dotación de aparcamientos- que funcionarán como nuevas centralidades que impulsen el desarrollo del barrio, complementando las funciones sociales del actual centro histórico conformado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, cuyo entorno –sobre todo en los alrededores de la Carretera General de Tamaraceite- se recualifica para dinamizar y devolver al Casco Histórico su protagonismo. Esta regeneración se ve reforzada por la estrategia general de utilizar los solares vacíos y las parcelas ocupadas por infraviviendas o ruinas para la introducción de los nuevos usos, así como por la implantación de una normativa residencial respetuosa con los valores

tradicionales del barrio y adaptada a su topografía, pero lo suficientemente flexible para fomentar la renovación del tejido residencial.

Para mejor comprensión de la propuesta de ordenación, y a modo de resumen final de este documento de Memoria a continuación se expone un breve esquema de las principales actuaciones propuestas por el Plan Especial:

1. En relación con el viario, la movilidad y la accesibilidad:

- a) Se mejora puntualmente la sección del Paseo de Los Mártires y de Diego Betancor Hernández, y las conexiones con estas vías, fortaleciendo su interés y funcionalidad.
- b) Se recualifica la Carretera General de Tamaraceite, por medio de la introducción de nuevos espacios dotacionales asociados a la vía y se promueve, desde la normativa de usos, el desarrollo de la actividad comercial y de ocio, así como el uso para el alojamiento turístico.
- c) Se potencia el esquema actual de anillos paralelos de traza horizontal que funcionan como vías principales de acceso y movilidad rodada, incorporando –por medio de la apertura de tramos concretos- en las cotas altas del barrio: Plaza de La Cruz.
- d) Se potencia como prioritaria la conexión de la Calle Belén con Secretario Aguilar, para generar nuevas conexiones del viario rodado principal.
- e) Se abren varios tramos de vías secundarias de conexión transversal a los anillos horizontales principales, dando continuidad al trazado viario desde las cotas más bajas del barrio hasta la plaza de La Cruz, que en el nuevo esquema propuesto deja de ser una barrera entre las dos faldas de la Montañeta para convertirse en un punto de confluencia y unión.
- f) Se termina de definir la estructura viaria de las cotas más altas del barrio, procurando respetar la trama tradicional y adaptándose en lo posible a la realidad existente. La generación de un sistema de movilidad rodada más eficaz hará posible un mejor funcionamiento de los transportes públicos, que podrán llegar a zonas inaccesibles en la actualidad.
- g) Se abren varios tramos de rodonal para casi completar el anillo de la calle Jacob, Nazaret, Pasaje de Belén y calle San Benito.
- h) Se crean grandes áreas preferentes para el peatón en las zonas entre las vías rodadas, en las que, todas las vías existentes recibirán tratamiento de plataformas únicas,

reduciendo, en las vías rodonales internas, la velocidad permitida a 20 Km/h, de manera que sólo sean adecuadas para el uso de los vehículos de servicios y emergencias y los residentes. Se abren nuevos trazados que mejoran la sección de las vías y los recorridos, haciéndolos más cómodos, eficaces y seguros. Se espera que este nuevo esquema viario mejore las cualidades de la trama urbana, configurando el espacio público como una sucesión de espacios inclusivos diseñados siguiendo los criterios de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad y confort definidos en el artículo 6.2 de esta Memoria justificativa.

- i) Se mejoran los recorridos peatonales propuestos junto al frente edificado que da fachada a los Espacios Libres de Tamaraceite sur, mediante la incorporación de nuevos cambios de alineación que producen la ampliación de estas vías y la introducción de un espacio mirador junto a las edificaciones catalogadas de la Carretera General.
- j) Se plantea una solución de movilidad del ámbito que no consiste en eliminar la estructura irregular característica del barrio, sino en hacerla más eficaz, con un plan de funcionalidad y pequeñas intervenciones muy estudiadas, que se adapten a la trama irregular característica de este tipo de asentamientos, que le confiere al barrio encanto y personalidad. Se propone, por tanto, una solución acorde a los valores paisajísticos e históricos del barrio, que mejore la calidad de vida de los habitantes del barrio –con especial atención a las personas de movilidad reducida y en consideración de las exigencias de un urbanismo inclusivo- desde el respeto a su singularidad.

2. En relación con las Dotaciones, los Equipamientos y los Espacios Libres:

- a) Como estrategia general en relación con las Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, se ha optado por ampliar la oferta de espacios destinados a estos usos, seleccionando para ello principalmente parcelas vacías o en abandono que estén vinculadas a las principales vías o que estén ubicadas en áreas que requieran regeneración ambiental. Estas nuevas parcelas dotacionales se suman a las parcelas existentes y a algunas ya contempladas en el planeamiento anterior a este Plan Especial que se han considerado de interés, conformando un conjunto de servicios de carácter local, interconectados a través de las principales arterias de la red viaria, y destinados principalmente a mejorar la calidad de vida de los vecinos del barrio.
- b) Se promueve la utilización de los solares y las parcelas en ruinas, como uno de los métodos más eficaces de regeneración del tejido edificatorio del Casco Histórico de Tamaraceite. El aprovechamiento de algunas de estas parcelas permite reducir los focos de insalubridad y peligro aparejado al estado abandono actual, al tiempo que se promueve el desarrollo social y económico de la comunidad.

- c) Para la ubicación concreta de estas parcelas se han tenido en cuenta además de lo anterior otros factores: la vinculación de estos usos a las principales vías, que facilita su puesta en uso y el acceso a un mayor número de vecinos, generando comunidad, y favoreciendo la convivencia y el sentimiento de pertenencia al barrio; y la regeneración de las áreas muy deterioradas o de alta densidad y carentes de servicios han sido claves para la localización concreta de las nuevas centralidades.
- d) Se ha procurado repartir estas parcelas por todo el barrio, teniendo en cuenta que su acceso desde las cotas bajas, medias y altas del barrio, dotando a cada uno de esos entornos de cualidades de proximidad y comunidad propias de un espacio urbano inclusivo. Las parcelas dotacionales y los Espacios Libres, al situarse en puntos estratégicos, adquieren el carácter de hitos de un territorio al que hacen más dinámico y vital, facilitando la comprensión de la trama urbana, su legibilidad, de manera que el barrio se transforma en un entorno más seguro y cercano para sus habitantes.
- e) En cuanto al modelo de espacio dotacional, se ha optado por introducir piezas de tamaño medio y uso mixto, en las que se propone, en general, un amplio abanico de usos adaptable a las necesidades del barrio en cada momento, flexibilidad que creemos contribuirá a su puesta en uso. Se proponen principalmente parcelas que contemplan Espacios Libres, pues suponen una mejora ambiental y paisajística para el barrio, contribuyen a reducir la densidad edificatoria prevista y funcionan como áreas de descanso y estancia en un barrio de marcada pendiente.
- f) En relación con los Espacios Libres, en dos de las nuevas propuestas se desarrollan como Espacios Libres / Aparcamientos, en los que se combina el uso de Espacio Libre con la posibilidad de complementar este uso con dotaciones y la introducción de bolsas de aparcamiento que dan servicio a las principales vías contribuyendo a la fluidez del tráfico (en esta línea se proponen el EL/AP 01 y el EL/AP 02).
- g) Se ha procurado la ampliación del centro histórico conformado por la Iglesia de San Antonio Abad (SC 04 y SC 05) y la plaza de Ceferino Hernández (EL 05), por medio de la introducción de un Espacio Libre / Aparcamientos (EL/AP 02) en continuidad con la plaza existente. El conjunto pretende contribuir a resaltar los valores de la iglesia y a la vez dinamizar este enclave y darle mayor protagonismo en su relación con la Carretera General y con el barrio.
- h) En el norte del ámbito, en las cotas más altas, se mantiene la propuesta de ejecutar en la UA-TM-1 un gran parque urbano con una variedad de usos complementarios, creando un nuevo polo de centralidad que dinamizará la vida del barrio en las cotas más altas y terminará de formalizar la trama urbana, deteriorada en esta zona.

- i) Como Espacios Libres (EL) se introducen cuatro parcelas: el EL 01, para recualificar el Paseo de Los Mártires al norte, en su encuentro con el nuevo anillo viario constituido por la calle Jacob; el EL 03, con excelentes cualidades visuales, se transforma en un gran mirador urbano, espacio de estancia y contemplación vinculado a las cotas medias-altas del barrio; la idea es que sea un huerto urbano, complementado por el SC 01 para ubicar los aperos, el EL 04, complementado por el SC 02, sustituirán al actual depósito de agua existente, con gran impacto visual en la zona, contribuyendo a terminar de formalizar la manzana existente y generando un nuevo rincón con encanto en el barrio; y el EL 06 y EL 07 son Espacios Libres de regeneración paisajística que procura la continuidad entre los Espacios Libres propuestos en el entorno.
- j) Como nuevas parcelas dotacionales, además de las SC 01 y SC 02 ya señaladas, se califican con el uso Servicios Comunitarios la parcela ocupada actualmente por la Casa de La Cultura (SC 06), y las parcelas donde se ubican el Centro Cívico Tamaraceite y la AA. VV. “Aytamy”, la Concejalía de distrito y la Policía Local (SC 03), en reconocimiento de la realidad existente.

3. En relación con el tejido residencial:

- a) El Plan Especial ha procurado garantizar un adecuado crecimiento por colmatación del núcleo, impulsando la regeneración del tejido residencial existente, sobre todo el deteriorado, por medio de la determinación de una normativa residencial adaptada a las características del barrio en general y de cada zona o parcela en particular.
- b) De forma general se establece para la mayoría de las parcelas residenciales del Casco Histórico de Tamaraceite la Norma BH, propia de los barrios históricos de la ciudad. Esta Norma procura la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, manteniendo la estructura parcelaria tradicional, la altura de 2 y 3 plantas características del barrio, y la adaptación de la edificación a la topografía en pendiente del barrio; pero también impulsa la renovación del tejido residencial, como mecanismo más eficaz de definición de la forma urbana, incluyendo en la Norma medidas tales como la eliminación de la parcela mínima a efectos de edificación, la posibilidad de agregar las parcelas interiores de manzana con parcelas con acceso directo a vía o espacio público (permitiendo en estos casos una parcela máxima de 350 m²), la posibilidad de ocupar el 100% de la parcela o la introducción de un amplio abanico de usos complementarios y alternativos permitidos.
- c) Con respecto a la altura máxima permitida, tal como se ha dicho, se mantiene en general entre las 2 y 3 plantas (en la mayoría de los casos, dos plantas en la fachada sobre el lindero a las vías o espacios públicos de mayor cota de los que delimitan la manzana, y 3 plantas

hacia las vías o espacios públicos de menor cota), siguiendo los criterios que se han venido aplicando hasta el momento por el planeamiento anterior, pero, a diferencia del planeamiento anterior, se han analizado las distintas parcelas, estableciendo, en consideración de la situación de la parcela en la manzana y de los condicionantes particulares de las mismas, una regulación específica de alturas para cada parcela.

- d) Para las parcelas ubicadas en el borde sur del ámbito, se regulan 3 plantas de altura, dando la posibilidad a todas las parcelas que dan frente a la Carretera General de Tamaraceite de implantar los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando la idea de generar centralidad en torno a este eje, en el que, como vía principal, también podrán ubicarse otros usos de interés para el barrio, como Alojamiento turístico y Edificio de Aparcamientos -con determinadas condiciones-. Estos dos últimos usos alternativos también se propone implantarlos en el resto de las vías rodadas principales.
- e) Para las parcelas que se ubican en colindancia con otras normas zonales residenciales se les ha asignado, con el fin de garantizar la transición entre normas zonales, la Norma Zonal M*:
 - a) Parcela situada en el borde sureste del barrio, pues se trata de una gran parcela que conforma la mitad de una manzana dividida por el límite del Plan Especial. La mitad que ha quedado fuera está regulada por el PGO-2012 como M4. Se ha optado por introducir la Norma M* de tres plantas de altura para facilitar la homogeneización de alturas de la manzana y la transición entre la tipología M4 y las edificaciones tradicionales del Casco Histórico.
 - b) Manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, situada en colindancia con bloques de 5 plantas, para la que se dispone una tipología escalonada de 3 a 4 plantas que procura facilitar la transición entre los altos bloques y la tipología tradicional de menor altura.
- f) Teniendo en cuenta la presencia en el barrio de algunos elementos arquitectónicos catalogados, también se ha distinguido en el documento normativo la Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas, con determinaciones precisas que pretenden garantizar su protección y puesta en valor. Además, para todas las dotaciones y Espacios Libres colindantes con estas edificaciones se exige su integración y el respeto a los valores. A estas edificaciones se les permite como uso alternativo, el Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel emblemático y Casa Emblemática, en conformidad con la legislación vigente en materia turística, que contempla esta posibilidad.
- g) Teniendo en cuenta la importancia que en un entorno como el Casco Histórico de Tamaraceite adquiere la estética del conjunto, se ha desarrollado una "Ordenanza

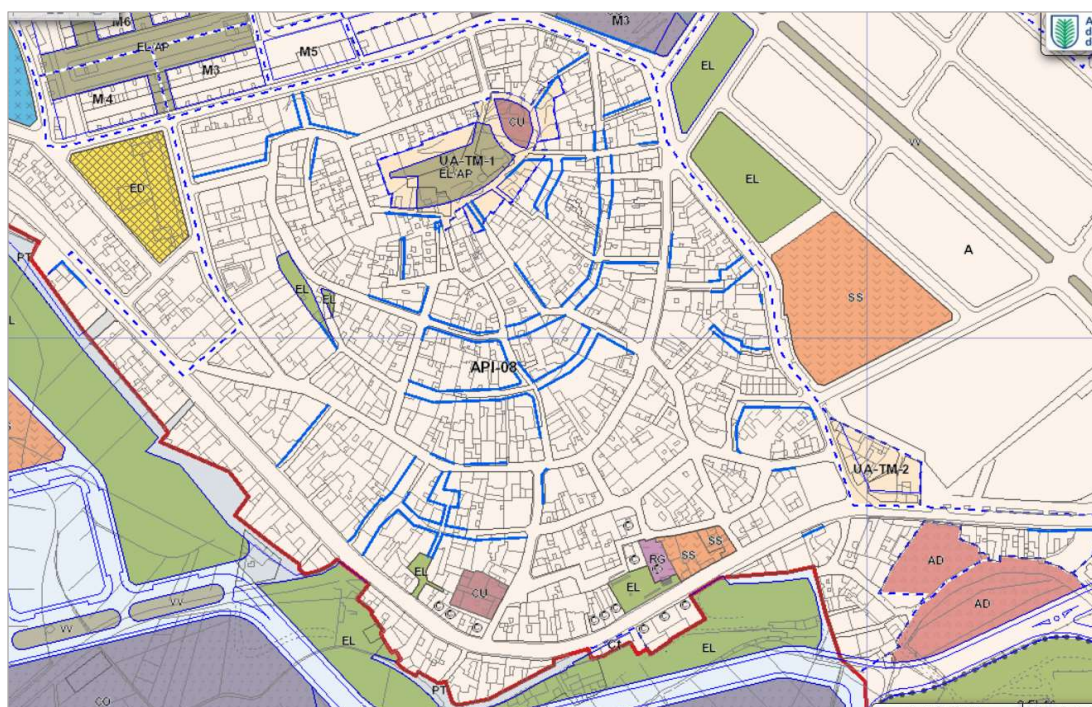
Estética", separada del resto de las determinaciones normativas, en el que se disponen un conjunto de medidas orientadas a garantizar la conservación de la configuración paisajística tradicional de este barrio tradicional con base en su interés histórico y arquitectónico, con una regulación específica para las parcelas residenciales - catalogadas y no catalogadas-, las parcelas de Dotación y Equipamiento y los Espacios Libres y otros espacios Públicos.

4. En relación con la integración en el entorno y el tratamiento de bordes:

- a) Se da una regulación específica a la fachada edificatoria del borde sur del ámbito, con frente hacia los Espacios Libres dispuestos por el UZO-04 para Tamaraceite Sur, para la que se introducen nuevos cambios de alineación que la regularizan. Se proponen edificaciones residenciales de altura moderada para no crear un efecto pantalla (3 plantas de altura), con un amplio abanico de usos complementarios y alternativos, entre los cuales se encuentran el Comercial, el Recreativo-Ocio y el Alojamiento turístico. Se refuerzan la accesibilidad peatonal hacia este sector y se crea una conexión rodada entre la Carretera General y el Paseo de los Mártires, a la altura del antiguo Cruce de San Lorenzo, en prolongación de la GC-308, contribuyendo a repartir más equilibradamente el tráfico entre las dos vías y reforzando la accesibilidad desde Tamaraceite Sur.
- b) La introducción de nuevas centralidades en el entorno de la Carretera General de Tamaraceite en el tramo en contacto con el Casco Histórico y su impulso como eje comercial suponen un refuerzo del carácter vertebrador de este eje, como principal vía de conexión con los barrios cercanos como La Suerte, Cruz del Ovejero y la Galera, al oeste y las actuaciones dotacionales en el entorno de San Lázaro y la Mayordomía, al este.
- c) Hacia las poblaciones con las que el ámbito colinda en su borde norte (Tamaraceite y Lomo de Los Frailes), la accesibilidad está garantizada a través de las vías existentes, sobre todo a través del anillo constituido por el Paseo de Los Mártires y Diego Betancor Hernández. Para favorecer la fluidez del tráfico en estas vías el Plan Especial ha propuesto la introducción de cambios de alineación puntuales que mejoran su sección, y nuevas conexiones transversales con el resto del barrio. Además, se introducen dos nuevos anillos de trazado horizontal (prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz) que complementan en las cotas altas la función de estas vías, contribuyendo al reparto más equilibrado del tráfico, para el que se disponen grandes bolsas de aparcamiento que dotan de este servicio a la zona medio-alta del barrio, hasta ahora prácticamente inexistente.

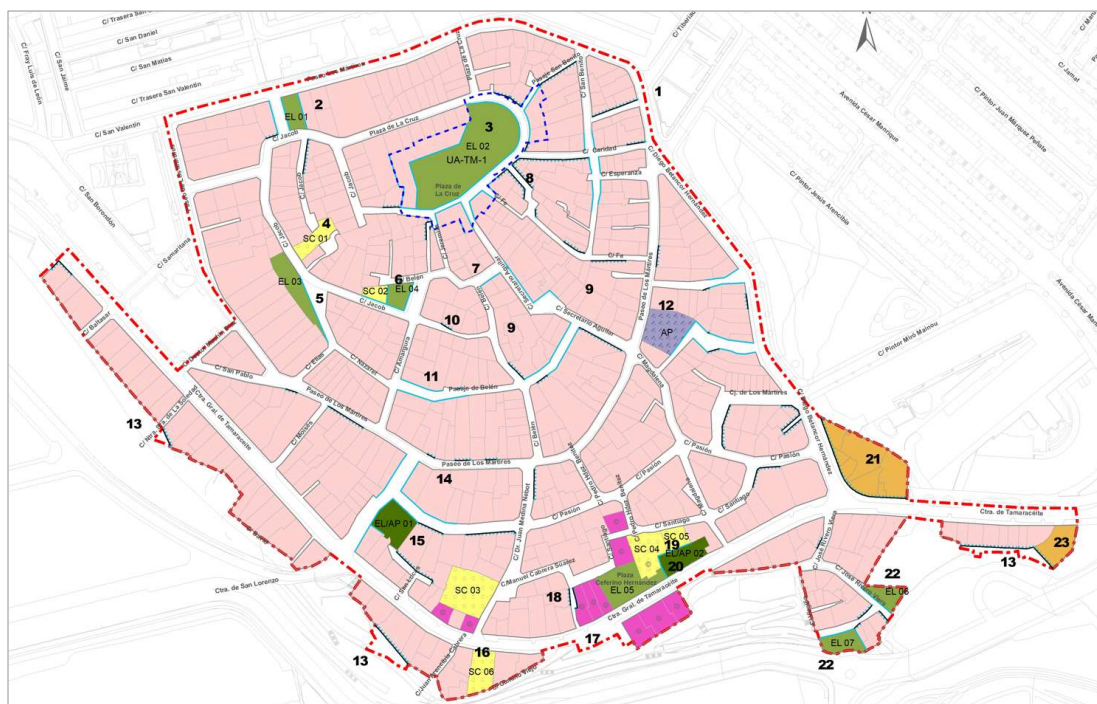
8.1. PRINCIPALES MODIFICACIONES CON RESPECTO AL PGO-2012.

La propuesta de ordenación del presente Plan Especial toma como referencia la ordenación grafiada por el Plan General vigente (PGO-2012) en sus planos de regulación del suelo y la edificación RS-19J, RS-20J y RS-20K, que a su vez incorporan la ordenación del Plan Especial de 1993, con las modificaciones señaladas en la ficha de Ámbitos Diferenciados del Plan General API-08 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite”:



Muchas de las actuaciones propuestas desde el Plan General para el Casco Histórico de Tamaraceite se adaptan al modelo urbanístico y socioeconómico actual, y son óptimas para el cumplimiento de los objetivos fijados por este Plan Especial, por lo que estas actuaciones se heredan del anterior planeamiento, con pequeños ajustes en algunos casos, motivados casi siempre por la necesaria adaptación a la cartografía actualizada que se ha utilizado. No obstante, puesto que el principal cometido de este Plan Especial es la actualización de la planificación y ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite, se han introducido modificaciones a la ordenación propuesta desde el PGO-2012, con el fin de garantizar la adecuada regeneración urbana, ambiental y paisajística del ámbito para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Las principales modificaciones introducidas en la ordenación con respecto a la propuesta de 2012 son las siguientes:



1. Se ha ajustado el **ámbito del API 08** como resultado de la actualización cartográfica, la superficie se amplía en 1,12 % con respecto al PGO, un porcentaje ínfimo en relación con la superficie total del ámbito, y en todos los casos, consecuencia del reconocimiento de la **realidad** existente
2. Se introduce un **nuevo Espacio Libre (EL 01)** en la conexión entre el Paseo de Los Mártires y la calle Jacob, con el fin de contribuir a regenerar paisajística y ambientalmente estas vías de tanta importancia en el barrio, generando un espacio para el esparcimiento, aprovechando la presencia de un solar vacío.
3. Con respecto a la **Unidad de Actuación UA-TM-1:**
 - Se modifica el sistema de gestión, que pasa a ser público.
 - Se modifica la delimitación de la UA, de tal forma que se reducen las propiedades afectadas adaptándose a los límites catastrales de las parcelas afectadas.
 - Se ordena la zona mediante una actuación directa que contempla una ordenación similar a la prevista por el PGO-2012, con la ejecución de un gran Espacio Libre y una vía que circunda dicho EL, formando un anillo uniendo las calles Plaza de La Cruz con calle Jacob. Se redefinen las cabeceras de manzana hacia el nuevo EL. Si bien la ejecución de nuevas vías en esta zona estaba prevista en el Plan General de 2012, la formalización resultante se ha modificado un poco para optimizar la red viaria, ajustándose en lo posible a las parcelas residenciales existentes, regularizando las

manzanas resultantes, pero procurando habilitar los recorridos viarios que mejor se adaptan al esquema de movilidad del Plan Especial. En consecuencia, se ha ajustado puntualmente la delimitación de la Unidad de Actuación, para adaptarla a la nueva propuesta.

4. Se califica una parcela en la calle Jacob, con edificación y con cuevas en la parte trasera, para crear un nuevo servicio comunitario SC 01, que compensa en parte la eliminación del SC previsto por el PGO en la UA-TM-1, y que además complementa y sirve de apoyo logístico al nuevo espacio libre (EL 03), ubicado al otro lado de la vía, que se pretende destinar a huerto urbano, siendo un espacio perfecto para ubicar herramientas y materiales para el huerto.

La intención del Plan es poner en valor las cuevas propias del Casco Histórico y ésta es una de las propuestas. Para ello se establece en la Norma un amplio abanico de usos cualificados, complementarios y alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

Se elimina la conexión vertical y horizontal de la calle Jacob ya que afectaba a la cueva existente que se pretende poner en valor y utilizar como servicio comunitario (SC 01), además se considera innecesaria para el nuevo esquema viario del Plan Especial.

5. Se elimina un pequeño espacio libre (EL) propuesto entre las calles Jacob y Nazaret. Ya que es una parcela muy pequeña para desempeñar adecuadamente las funciones de un Espacio Libre. En la actualidad la parcela está ocupada por una escalera de acceso a la calle Jacob que se puede mantener, por lo que se considera que la calificación adecuada para este espacio es viario, consolidando su uso actual.
6. Se propone la calificación de una parte de la parcela ubicada entre las calles Belén, Amargura y Jacob como Espacio Libre EL 04, y la otra parte de la parcela se la destina crear un nuevo servicio comunitario SC 02. La parcela, de propiedad municipal, actualmente alberga un Depósito de Emalsa en desuso, donde, del que tan solo se realizan las tareas de mantenimiento periódicas para evitar la ruina. Su ubicación estratégica, en la confluencia de varias calles -entre ellas la calle Jacob, la hacen idónea para albergar usos dotacionales que contribuirán a realzar la importancia de la vía generando un espacio de actividad en su recorrido. La actuación, además, elimina el depósito de agua actual, que produce un gran impacto visual en el entorno.
7. Se amplía la sección del tramo de la calle Belén que desemboca en la calle Secretario Aguilar, mediante nueva alineación. Este pequeño tramo de vía enlaza dos de las principales conexiones verticales del barrio (la calle Amargura y su prolongación, y el eje

Magdalena-Secretario Aguilar) resultando de especial interés su ensanchamiento para garantizar el paso rodado de vehículos de mayores dimensiones. Por esta razón también se amplía la calle Secretario Aguilar.

8. Se elimina la vía propuesta por el PGO-2012 que conectaba la calle Fe y Caridad ya que se considera innecesaria para el nuevo esquema viario del Plan Especial. Esta vía no parecía tener un propósito concreto, puesto que no es prolongación de ninguna vía existente y la manzana que divide no es especialmente grande.
9. Se elimina la nueva alineación prevista en el PGO-2012, en todos los tramos que van desde la calle Belén hasta la calle Fé – San Benito, que completaba el anillo que prolongaba la calle Jacob hasta la calle San Benito. La causa de esta decisión es consecuencia de la negativa generalizada de todos los vecinos afectados, ampliamente discutida en las distintas reuniones organizadas durante la Información pública del Plan Especial, ratificadas con el gran número de alegaciones presentadas a causa de las expropiaciones necesarias que afectaban a viviendas habitadas. Se ha planteado como alternativa conectar y ensanchar las calles Amargura, Belén y Secretario Aguilar como eje principal que conecta las cotas bajas con la zona de Plaza de La Cruz.
10. Se elimina el ensanchamiento y nueva alineación de la prolongación de la calle Jacob en el tramo calle Amargura hasta calle Belén, debido a que no se va a dar continuidad al anillo previsto del Pasaje de Belén, proponiéndose y potenciándose como alternativa la conexión de la calle Amargura, Belén y Secretario Aguilar como eje principal que conecta las cotas bajas con la zona de Plaza de La Cruz.
11. Se elimina parte del ensanchamiento del Pasaje de Belén, aunque se mantiene la apertura de dicho Pasaje hasta conectar con la calle Amargura, manteniendo también la propuesta del PGO-2012, por el lado Oeste de la prolongación del Pasaje Belén que va desde la transversal calle Belén hasta Secretario Aguilar.
12. Se elimina el aparcamiento subterráneo bajo el Espacio Libre de la UA-TM-1, y, para tratar de compensar este déficit de aparcamientos, se propone una nueva parcela para un nuevo edificio de aparcamientos (AP) en una parcela del Paseo de Los Mártires, que presenta unas dimensiones aptas para el uso previsto, ya que se encuentra sin edificar o con pequeñas construcciones abandonadas en su interior, cuya situación privilegiada a caballo entre las cotas inferiores y las superiores permitirá aliviar y mejorar las déficits de aparcamientos de la zona.

- 13.** Se introducen nuevos cambios de alineación en las fachadas traseras de las edificaciones situadas al sur de la Carretera General de Tamaraceite, con la finalidad de regularizar y homogeneizar las fachadas y facilitar la ordenación y ejecución de la vía rodonal propuesta. El propósito es facilitar la circulación de vehículos y peatones de manera eficiente y segura, garantizando fundamentalmente la accesibilidad.

Esta medida afecta sobre todo a patios traseros o fachadas muy deterioradas, obligando a la regeneración de este frente de tan alta visibilidad. El Plan Especial permite, además, para estas parcelas 3 plantas de altura tanto hacia la trasera como hacia la Carretera General, ampliando los usos permitidos con respecto a otras parcelas BH del ámbito, para fomentar la regeneración de la fachada sur y la consolidación de la Carretera General de Tamaraceite como una centralidad de carácter comercial y dotacional.

- 14.** Se elimina la vía propuesta por el PGO-2012 de un peatonal que se introduce entre las calles Pasión y Paseo de Los Mártires, aprovechando un solar vacío, pero dejando aisladas tres parcelas sin especial interés y, ofreciendo una conexión que está resuelta con la nueva vía vertical propuesta al oeste, a pocos metros de distancia.

- 15.** Se introduce un nuevo Espacio Libre/Aparcamiento, en las cotas medias del ámbito (EL/AP 01) ligado al Paseo de Los Mártires y a la Carretera General de Tamaraceite. En este se aprovecha la existencia de solares vacíos, edificaciones en ruinas e infraviviendas, y se califican con el fin de generar actividad y centralidad en el entorno de estas vías, dotar a las zonas interiores del barrio de los servicios necesarios para los vecinos y ofrecer grandes bolsas subterráneas de plazas de aparcamiento vinculadas a las vías principales. También sirve de conexión del peatonal con la calle San Lucas con las calles Pasión y la nueva vía que va de la Carretera General hasta Paseo de Los Mártires, suprimiendo un pequeño EL del PGO-2012, por su proximidad al EL/AP 01.

- 16.** Se califica la Casa de La Cultura, ubicada en la Carretera General de Tamaraceite, 111, como Servicios Comunitarios (SC 05), en reconocimiento de la realidad existente.

- 17.** Se elimina la Norma Ct que el Plan General propone junto a las edificaciones protegidas ubicadas en la Carretera General de Tamaraceite, 95-99. La parcela en la actualidad está ocupada por una escalera de acceso a una vivienda situada en una fachada lateral de la edificación protegida (con la dirección C. Viejo, 1) y una edificación en ruinas. Se propone la ejecución de un pequeño espacio mirador asociado a la vía, que contribuya a la recalificación de esta y a la puesta en valor de las edificaciones catalogadas.

Ante las alegaciones recibidas por la conflictividad de la escalera al lado de estas viviendas se redefine el proyecto de ejecución del corredor verde fase III en este punto

para dotar de mayor privacidad a las ventanas existentes en el lateral del inmueble. En este sentido, se desplaza la escalera pública prevista dejando mayor espacio destinado a jardines entre ésta y la edificación, a la vez que se ejecutará un muro de contención de las tierras del jardín adosado a la vivienda, que asegure la correcta impermeabilización de éstas, también se habilita el acceso al solar trasero de la vivienda.

18. Se propone la prolongación del callejón existente entre las edificaciones ubicadas en la Carretera General de Tamaraceite, 84 y 86. La intervención tiene por objeto acortar la longitud de la manzana en la que se ubican las edificaciones protegidas, contribuyendo a definir una gran manzana dotacional cuyo desarrollo pondrá en valor el centro histórico.
19. Se incorpora un equipamiento con uso cualificado religioso (SC 05) en una parcela propiedad de la Iglesia, que ha solicitado la Diócesis que se incorpore como uso religioso en el periodo de alegaciones para el archivo parroquial. La finca linda con los salones parroquiales.
20. La propuesta en esta parcela viene ya desde El Plan General de 2012 que preveía la ejecución de un equipamiento destinado a Servicios Sociales (SS), con el fin de completar la manzana de carácter dotacional que constituye el centro histórico del barrio de Tamaraceite, en el entorno de la iglesia.

Reforzar la centralidad de este enclave sigue siendo importante por lo que el Plan Especial califica varias parcelas como espacio libre en continuidad con la Plaza Ceferino Hernández, a su mismo nivel, contribuyendo a resaltar los valores de las edificaciones protegidas del entorno, sobre todo de la iglesia. La incorporación de espacio libre en los centros de los barrios es necesario y fundamental para el esparcimiento y la interacción social además de mejorar la calidad de vida de los residentes.

Para garantizar la comodidad y accesibilidad de los residentes y visitantes a este enclave se dota al espacio de aparcamiento bajo rasante. Al tener espacios de estacionamiento disponibles cerca de la iglesia y espacios libres se facilita la movilidad y se evita la congestión de vehículos en las calles.

Analizadas las alegaciones y tras distintas reuniones mantenidas durante la información pública con los vecinos, dado que el Bar Mansito es referente en el barrio por ser el sitio de reunión de los vecinos, se ha optado por mantener la vivienda y el bar y reducir el ámbito del espacio libre - aparcamiento, en la parte más próxima a la plaza y la Iglesia, sin desvirtuar el conjunto dotacional.

21. Se elimina la UA-TM-2, en reconocimiento del suelo como urbano consolidado (ver apartado 7.3 *Clase y Categoría de suelo* de esta Memoria). La ordenación propuesta

asume los principales parámetros volumétricos y estrategias que el PGO-2012 planteaba para la manzana: se mantiene la calificación como residencial, con Norma Zonal M* de manzana cerrada, con una altura máxima de 3 plantas hacia la calle Diego Betancor Henríquez y 4 plantas hacia la Carretera General de Tamaraceite, estableciendo retranqueo en el lindero posterior, en la colindancia con la parcela de los grandes bloques existentes.

Las alturas planteadas encajan paisajísticamente con el conjunto de bloques de gran altura con el que la manzana colinda al este manteniéndose la transición suave hacia las tipologías tradicionales del Casco Histórico.

22. Se introducen dos nuevos Espacios Libres (EL 06 y EL 07) en las cotas más bajas del ámbito, ocupando las partes sin edificar, que se adosan a la carretera de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur. Se proponen estos Espacios Libres, en continuidad y armonía con los Espacios Libres que conforman el corredor verde de Tamaraceite Sur y con el área de Administración Pública (AD) prevista en el Plan General. Se trata de un proyecto de regeneración paisajística que favorecerá la generación de un nuevo frente de fachada hacia la circunvalación más adecuado a su alta visibilidad.
23. A la parcela residencial ubicada en la Carretera General de Tamaraceite, 49, se le adjudica una Norma M* de tres plantas de altura, como excepción a la generalidad del barrio, que se regula con la Norma BH. El cambio se justifica porque esta parcela constituye la mitad de una manzana que ha quedado dividida por el límite del ámbito. La mitad exterior está regulada por la Norma M4, así que se considera adecuado mantener la misma Norma para conseguir una composición volumétrica homogénea y armónica en toda la manzana. Con la altura propuesta para esta parcela, al estar en pendiente, se produce una transición suave en el contacto con la Norma M4 y la tipología tradicional del Casco Histórico.

8.2. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial se ha redactado para la actualización de la planificación y ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite, pues el instrumento de planeamiento que está en vigor ya cuenta con más de 30 años de antigüedad y no se ajusta a los modelos urbanísticos y socio-económicos actuales. La redacción y la elaboración de todos los documentos que integran este nuevo Plan Especial -su Norma y sus Memorias, su contenido ambiental, su estudio financiero y sus planos- se han realizado procurando encaminar las actuaciones a la adecuada regeneración urbana, ambiental y paisajística del barrio, para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Esta tarea de redacción, por tanto, da cumplimiento al objetivo principal del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite, concretado en el apartado 5 de esta Memoria, en el que también se señalan seis objetivos específicos, emanados de lo observado en las fases de información y diagnóstico, a los que igualmente debía dárseles cumplimiento. Pues bien, estos objetivos específicos se han tenido en cuenta y han guiado la determinación de la nueva ordenación, como se expone a continuación:

- a) El Plan Especial procura la conservación y promoción de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio, potenciando su idiosincrasia y la recuperación de su carácter de “pueblo”:

La ordenación propuesta respeta la topografía del lugar y las características de la trama urbana existente, su singular formalización en anillos horizontales conectados por pasajes verticales secundarios, su estructura parcelaria, la altura característica del conjunto y la estética tradicional, y procura la puesta en valor los hitos existentes en el barrio, potenciando, en particular, el protagonismo del conjunto formado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, corazón del Casco Histórico. Pero, además, mejora la movilidad y recupera la condición de la calle como principal espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales, favoreciendo la identidad del entorno urbano; asimismo, introduce calificaciones y usos tendentes a generar actividad y a devolver protagonismo al barrio, y habilita espacios de encuentro, como los Espacios Libres, que potencian la socialización, favorecen la convivencia y generan comunidad, propiciando el sentimiento de pertenencia.

- b) El Plan Especial apuesta por la recuperación del poder atractor del centro histórico del Casco, haciendo efectiva la rehabilitación del patrimonio histórico del entorno de la Iglesia y la Carretera General:

Para la manzana en la que se ubica la iglesia de San Antonio Abad se han promovido actuaciones tendentes a su protección y puesta en valor. Se ha dispuesto una parcela destinada a Espacio Libre/Aparcamiento, con la que amplía el espacio abierto junto a la iglesia con una zona destinada a plaza que dará continuidad a la plaza de Ceferino Hernández, desarrollándose a su nivel, con el fin de contribuir a resaltar los valores del entorno protegido.

El espacio libre reforzará la centralidad de este enclave, dándole mayor protagonismo en el barrio. El proyecto de la plaza deberá garantizar la protección y puesta en valor de la Iglesia de San Antonio, procurando también la adecuada integración del Salón Parroquial existente.

Por otra parte, el entorno del que forma parte esta manzana también se dinamiza, introduciendo en el recorrido de la Carretera General, el uso de aparcamientos que darán servicio a los habitantes del barrio y servirán de impulso y atracción para la actividad comercial y social.

- c) El Plan Especial procura el refuerzo de las condiciones de centralidad del núcleo de Tamaraceite en el ámbito municipal y la revitalización de la actividad y el comercio local como alternativa a la impronta de las grandes superficies comerciales del área del Plan Parcial de Tamaraceite Sur:

La propuesta de ordenación mejora el sistema de accesibilidad y movilidad, haciéndolo más eficaz y posibilitando la mejor distribución del tráfico rodado entre las vías existentes y las propuestas, lo que contribuye a la mejor integración de este núcleo en el entorno. Se introducen también nuevas centralidades repartidas en el interior del barrio que pretenden devolverle su protagonismo en el ámbito municipal.

Entre estas centralidades destacan la creación de un gran parque urbano en las cotas más altas del barrio que se complementa con usos comunitarios; y el impulso comercial y dinámico de la nueva centralidad creada a lo largo de la Carretera General de Tamaraceite, en cuyo recorrido y alrededores se han introducido nuevas actuaciones dotacionales -con aparcamientos- que complementan al conjunto formado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza Ceferino Hernández, que también se pone en valor; se ha determinado, además, la posibilidad de destinar las edificaciones que dan frente a esta vía a los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, pudiendo también ubicarse otros usos de interés para el barrio, como el Alojamiento turístico y el Edificio de Aparcamientos.

- d) La integración y el acondicionamiento ambiental y paisajístico del barrio en el nuevo entorno edificado, así como la garantía de conexión estructural y articulación viaria con los desarrollos residenciales consolidados en el entorno:

Se ha procurado dar un tratamiento específico a los bordes más sensibles del ámbito, con el fin de integrar en todos los aspectos el barrio en su entorno: se introducen nuevos cambios de alineación que regularizan la fachada edificatoria del borde sur del ámbito, con frente hacia los Espacios Libres dispuestos por el UZO-04 para Tamaraceite Sur, proponiendo edificaciones residenciales de altura moderada para no crear un efecto pantalla, con un amplio abanico de usos complementarios y determinaciones estéticas y ambientales dirigidas a su integración con los Espacios Libres colindante.

Se refuerzan la accesibilidad peatonal hacia este sector y se crea una conexión rodada entre la Carretera General y el Paseo de los Mártires. Por otra parte, el impulso como nueva

centralidad de la Carretera General de Tamaraceite en el tramo en contacto con el Casco Histórico, supondrá el refuerzo del carácter vertebrador de este eje, como principal vía de conexión con los barrios cercanos como La Suerte, Cruz del Ovejero y la Galera, al oeste y las actuaciones dotacionales en el entorno de San Lázaro y la Mayordomía, al este; hacia las poblaciones con las que el ámbito colinda en su borde norte (Tamaraceite y Lomo de Los Frailes), se procura introducir mejoras de sección, adecentamiento y puesta en valor de las principales vías de conexión, y se incorporan nuevos trazados interiores que completan el esquema viario actual, para incentivar la fluidez del tráfico y reduciendo la presión en las vías periféricas, mejorando la conectividad. Por último, se incluyen medidas concretas de actuación en dos manzanas que colindan con bloques de más altura, para favorecer en esos puntos la transición adecuada con las volumetrías colindantes.

e) La mejora, en general, de las condiciones de vida de los habitantes del barrio:

Todas las actuaciones propuestas se sostienen sobre este objetivo, principal motivación de la redacción del Plan Especial. Se ha procurado que las condiciones de vida de los habitantes mejores en cuanto a la movilidad, a la accesibilidad y cercanía, a la seguridad y al confort, proponiendo actuaciones en la línea del urbanismo inclusivo, pensado para todos los habitantes indistintamente de su edad, género o condición, con recorridos más claros y seguros, evitando que el tráfico rodado de paso penetre en las zonas internas del barrio, que se habilitan como grandes espacios para el peatón, con tratamiento de plataformas únicas, sin distinción en altura entre la acera y la calzada; incorporando espacios para la estancia y la socialización, y nuevas centralidades, usos y actividades dinamizadores que dotarán de los servicios necesarios al barrio, al alcance de todos sus habitantes, con especial consideración de los colectivos con necesidades especiales, como las personas de movilidad reducida. Se ha desarrollado una ordenación y una normativa que favorecen la regeneración del tejido urbano y su puesta en uso, eliminando los lugares peligrosos y favoreciendo la convivencia y el desarrollo socio-económico.

f) La previsión de una gestión eficaz, que garantice la viabilidad de las obras planificadas, la apertura de viarios y la ejecución de espacios libres y edificaciones de uso público:

Conforme al artículo 140 de la Ley 4/2017, se incluye entre los documentos de este Plan Especial el Estudio Económico-Financiero, que tiene como objetivo la evaluación económica de los medios con que cuenta la administración ejecutora del Plan para hacerlo efectivo, así como la valoración de las actuaciones propuestas, expresando su coste aproximado, sin necesidad de cantidades precisas o concretas, conforme al artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la materialización de las previsiones del planeamiento.

Atendiendo a estos objetivos y a las estrategias asociadas a ellos, la ordenación propuesta se ha centrado en la conservación de los aspectos tradicionales que hacen único el espacio edificado, pero determinando, al mismo tiempo, medidas de regeneración, de impulso al desarrollo y de adecuación a las necesidades sociales actuales que los habitantes del barrio y el turismo puedan requerir.

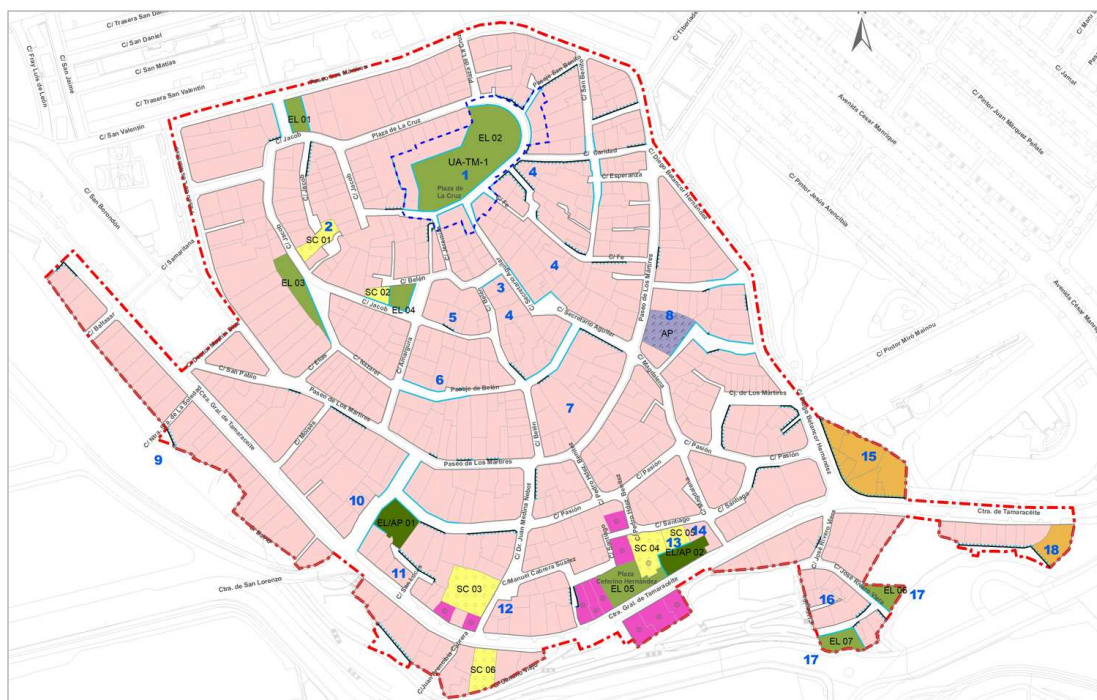
8.3. PRINCIPALES MODIFICACIONES CON RESPECTO A LA PRIMERA APROBACIÓN INICIAL DERIVADAS DEL PERIODO DE ALEGACIONES.

Durante el periodo de Información Pública acudieron a consultar el documento un total de 61 personas que fueron atendidas de manera individual por el equipo redactor del Plan Especial.

El equipo redactor mantuvo tres reuniones con los vecinos el 27 de octubre, el 3 y el 17 de noviembre de 2022, en la primera asistieron 20 personas y la segunda y tercera 25 personas, donde se analizó la ordenación pormenorizada propuesta con la intención de buscar la mejor solución factible y consensuada.

El número de alegaciones presentadas asciende a 34 alegaciones vía registro, una de ellas fuera de plazo. Además, dirigidas al Servicio de Urbanismo vía email se presentaron un total de 6 alegaciones, una de ellas también fuera de plazo. Hay una alegación presentada antes del periodo de alegaciones con fecha 13/09/2022. Todas las alegaciones han sido analizadas ascendiendo a un total de 39 alegaciones.

Las principales modificaciones introducidas en la ordenación derivadas de la contestación de alegaciones son las siguientes:



1. Con respecto a la **Unidad de Actuación UA-TM-1:**

- Se ha modificado ligeramente el contorno del ámbito, debido a la necesidad de adaptarlo a las propiedades afectadas para facilitar y mejorar la gestión de la UA, más allá de los ajustes derivados de procurar optimizar el suelo destinando a cada uso la proporción adecuada de superficie. Las parcelas entre la calle Fé y Caridad son edificaciones existentes en su mayoría con fachadas consolidadas por esta razón se han dejado fuera de la Unidad de Actuación. En la única parcela vacante se ha introducido un nuevo vial por cambio de alineación que llega al viario de la Unidad de Actuación que conecta con la calle Fe.
 - Se elimina el dotacional y los aparcamientos bajo el Espacio Libre, que se proponía, debido a la existencia en la zona de varias cuevas bajo rasante propias del barrio. Se pondrán en valor las cuevas existentes quedando integradas en el espacio libre añadiendo en éstas el amplio abanico de usos complementarios establecidos en la Norma para adaptar el espacio libre a las necesidades concretas de los vecinos de la zona. La superficie que se pierde de dotacional se gana de Espacio Libre.
2. Se califica una parcela en la calle Jacob, con edificación y con cuevas en la parte trasera, para crear un nuevo servicio comunitario SC 01, que compensa en parte la eliminación del SC previsto por el PGO en la UA-TM-1, y que además complementa y sirve de apoyo logístico al nuevo espacio libre (EL 03), ubicado al otro lado de la vía, que se pretende

destinar a huerto urbano, siendo un espacio perfecto para ubicar herramientas y materiales para el huerto.

La intención del Plan es poner en valor las cuevas propias del Casco Histórico y ésta es una de las propuestas. Para ello se establece en la Norma un amplio abanico de usos cualificados, complementarios y alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

Se elimina la conexión vertical y horizontal de la calle Jacob ya que afectaba a la cueva existente que se pretende poner en valor y utilizar como servicio comunitario (SC 01), además se considera innecesaria para el nuevo esquema viario del Plan Especial.

3. Se amplía la sección del tramo de la calle Belén que desemboca en la calle Secretario Aguilar, mediante nueva alineación. Este pequeño tramo de vía enlaza dos de las principales conexiones verticales del barrio (la calle Amargura y su prolongación, y el eje Magdalena-Secretario Aguilar) resultando de especial interés su ensanchamiento para garantizar el paso rodado de vehículos de mayores dimensiones. Por esta razón también se amplía la calle Secretario Aguilar. Esta propuesta es la alternativa propuesta por el Plan y los vecinos para eliminar parte del anillo que prolongaba la calle Jacob hasta la calle Fé.
4. Se elimina la nueva alineación prevista en el PGO-2012, en todos los tramos que van desde la calle Belén hasta la calle Fé – San Benito, que completaba el anillo que prolongaba la calle Jacob hasta la calle San Benito. La causa de esta decisión es consecuencia de la negativa generalizada de todos los vecinos afectados, ampliamente discutida en las distintas reuniones organizadas durante la Información pública del Plan Especial, ratificadas con el gran número de alegaciones presentadas a causa de las expropiaciones necesarias que afectaban a viviendas habitadas. Se ha planteado como alternativa conectar y ensanchar las calles Amargura, Belén y Secretario Aguilar como eje principal que conecta las cotas bajas con la zona de Plaza de La Cruz.
5. Se elimina el ensanchamiento y nueva alineación de la prolongación de la calle Jacob en el tramo calle Amargura hasta calle Belén, debido a que no se va a dar continuidad al anillo previsto del Pasaje de Belén, proponiéndose y potenciándose como alternativa la conexión de la calle Amargura, Belén y Secretario Aguilar como eje principal que conecta las cotas bajas con la zona de Plaza de La Cruz.
6. Se elimina parte del ensanchamiento del Pasaje de Belén, aunque se mantiene la apertura de dicho Pasaje hasta conectar con la calle Amargura, manteniendo también la

propuesta del PGO-2012, por el lado Oeste de la prolongación del Pasaje Belén que va desde la transversal calle Belén hasta Secretario Aguilar.

7. Se elimina Espacio Libre/Aparcamiento EL/AP 02. Durante la información pública del Plan Especial se realiza una intensa labor de participación ciudadana donde se aporta una solución alternativa debido a las alegaciones y a la reducción del espacio vacante a razón de la ejecución del nuevo edificio en el Paseo de los Mártires 77. La alternativa propuesta para este espacio libre – aparcamiento es una parcela situada en las proximidades, concretamente en el Paseo de Los Mártires entre la parcela nº 66 y 72, ésta reúne mejores condiciones que la inicialmente prevista.
8. Se elimina el aparcamiento subterráneo bajo el Espacio Libre de la UA-TM-1, y, para tratar de compensar este déficit de aparcamientos, se propone una nueva parcela para un nuevo edificio de aparcamientos (AP) en la parcela nº 66 y 72 del Paseo de Los Mártires, que presenta unas dimensiones aptas para el uso previsto, ya que se encuentra sin edificar o con pequeñas construcciones abandonadas en su interior, cuya situación privilegiada a caballo entre las cotas inferiores y las superiores permitirá aliviar y mejorar las déficits de aparcamientos de la zona.
9. El Plan Especial propone el cambio de alineación para regenerar y homogeneizar las fachadas traseras y facilitar la ordenación y ejecución de la vía rodonal propuesta. El propósito es facilitar la circulación de vehículos y peatones de manera eficiente y segura, garantizando fundamentalmente la accesibilidad.

En la ordenación del corredor verde de Tamaraceite Sur está previsto en este tramo de viviendas la ejecución de un rodonal para el acceso de vehículos a los garajes existentes y futuros.

A razón de las dos alegaciones recibidas por la afección del cambio de alineación se ha reconsiderado su ajuste ya que la ejecución del nuevo rodonal sigue siendo funcional y factible eliminando y reduciendo la afección.

10. Se ha ajustado la vía de conexión entre la Carretera General de Tamaraceite y el Paseo de Los Mártires, incorporando el callejón que da acceso peatonal a un grupo de viviendas que han presentado alegación.
11. Ajuste del peatonal a las parcelas catastrales y desafección de cambio de alineación de parte del peatonal. No es necesario ampliar más la sección del vial peatonal y por tanto es uno de los lados se ajusta a las parcelas catastrales y en otro de los lados de mantiene el cambio de alineación.

12. Desafección del cambio de alineación de la parcela calle Juan Medina Nebot 4 ya que no existe ampliación del vial ni reducción de la parcela nº 4 de la calle Doctor Juan Medina Nebot, ya que la nueva alineación se fija por delante de la actual. No obstante, si afecta a la parcela colindante, la nº 6, ya que el lateral de la edificación de esta parcela no está resuelto como una pared medianera sino como una fachada lateral con varias ventanas. Por tanto, no es viable el cambio de alineación propuesto.
13. Se incorpora un equipamiento con uso cualificado religioso (SC 05) en una parcela propiedad de la Iglesia, que ha solicitado la Diócesis que se incorpore como uso religioso en el periodo de alegaciones para el archivo parroquial. La finca sita en el ámbito que linda con los salones parroquiales
14. La propuesta en esta parcela viene ya desde El Plan General de 2012 que preveía la ejecución de un equipamiento destinado a Servicios Sociales (SS), con el fin de completar la manzana de carácter dotacional que constituye el centro histórico del barrio de Tamaraceite, en el entorno de la iglesia.

Reforzar la centralidad de este enclave sigue siendo importante por lo que el Plan Especial califica varias parcelas como espacio libre en continuidad con la Plaza Ceferino Hernández, a su mismo nivel, contribuyendo a resaltar los valores de las edificaciones protegidas del entorno, sobre todo de la iglesia. La incorporación de espacio libre en los centros de los barrios es necesario y fundamental para el esparcimiento y la interacción social además de mejorar la calidad de vida de los residentes.

Para garantizar la comodidad y accesibilidad de los residentes y visitantes a este enclave se dota al espacio de aparcamiento bajo rasante. Al tener espacios de estacionamiento disponibles cerca de la iglesia y espacios libres se facilita la movilidad y se evita la congestión de vehículos en las calles.

Analizadas las alegaciones y tras distintas reuniones mantenidas durante la información pública con los vecinos, dado que el Bar Mansito es referente en el barrio por ser el sitio de reunión de los vecinos, se ha optado por mantener la vivienda y el bar y reducir el ámbito del espacio libre - aparcamiento, en la parte más próxima a la plaza y la Iglesia, sin desvirtuar el conjunto dotacional.

15. Se elimina la Actuación de Dotación. Durante la información pública del Plan Especial y posterior análisis del documento se ha detectado que la mayor parte de las cargas asignadas a la actuación de dotación (espacio libre), ya son de titularidad pública. El objeto de esta actuación de dotación era obtener dichos espacios libres para incrementar las dotaciones públicas del barrio y por esta razón se delimitó una actuación

de dotación reajustando con ello la edificabilidad y densidad de la manzana en proporción a las cargas.

Además, la ordenación propuesta, que planteaba llegar a las 5 plantas de altura, no concuerda con la ordenanza BH de Barrio Histórico, donde se busca homogeneizar la tipología de las edificaciones. Por todo lo anterior, se ha decidido eliminar la actuación de dotación ya que no es necesario obtener este espacio libre y asignar a la manzana la ordenanza M, una altura máxima de cuatro plantas, 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.

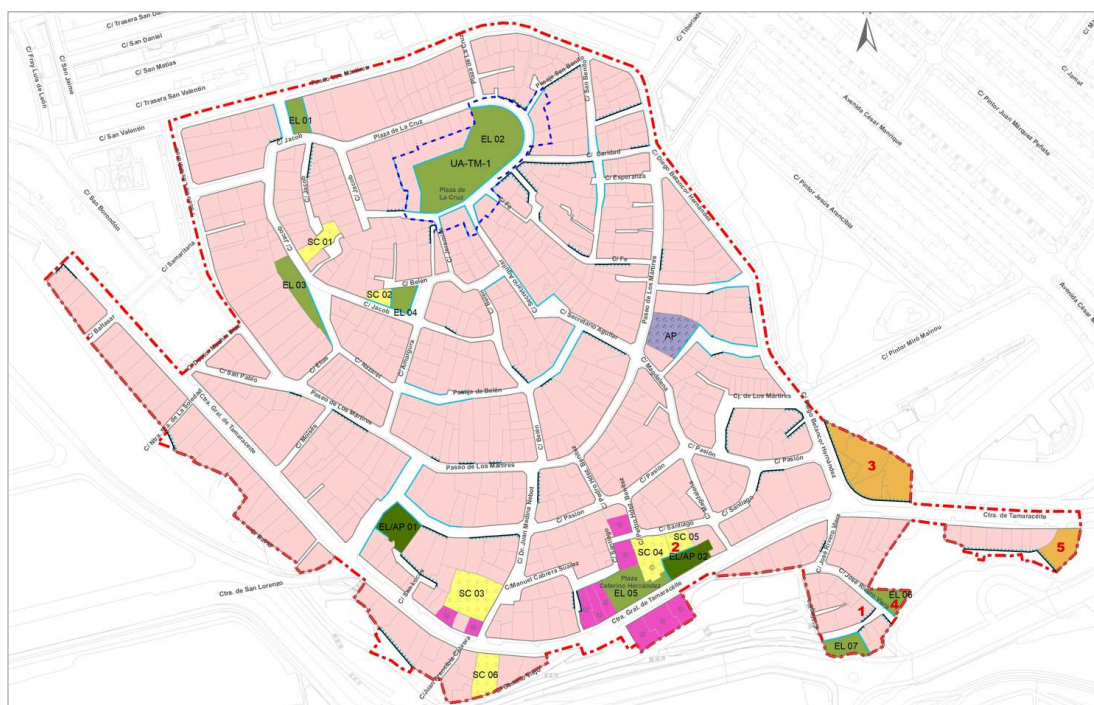
16. Desafección del cambio de alineación de la calle Virgilio para dar continuidad al peatonal existente. Esta apertura del callejón afecta de lleno a una vivienda en buenas condiciones y esto va en contra del criterio de ordenación del Plan Especial que trata de afectar lo menos posible a las edificaciones en buenas condiciones, y sólo en los casos en que es necesario, se resuelven mediante cambios de alineación.
17. Se elimina la actuación de dotación y se introducen dos nuevos Espacios Libres (EL 06 y EL 07) en las cotas más bajas del ámbito, ocupando las partes sin edificar, que se adosan a la carretera de acceso al área Comercial de Tamaraceite Sur. Se proponen estos Espacios Libres, en continuidad y armonía con los Espacios Libres que conforman el corredor verde de Tamaraceite Sur y con el área de Administración Pública (AD) prevista en el Plan General. Se trata de un proyecto de regeneración paisajística que favorecerá la generación de un nuevo frente de fachada hacia la circunvalación más adecuado a su alta visibilidad.
18. A la parcela residencial ubicada en la Carretera General de Tamaraceite, 49, se le asigna una Norma M* de tres plantas de altura, como excepción a la generalidad del barrio, que se regula con la Norma BH. Se elimina la calle peatonal. Con la altura propuesta para esta parcela, al estar en pendiente, se produce una transición suave en el contacto con la Norma M4 y la tipología tradicional del Casco Histórico.

8.4. PRINCIPALES MODIFICACIONES CON RESPECTO A LA SEGUNDA APROBACIÓN INICIAL DERIVADAS DEL PERIODO DE ALEGACIONES Y CORRECCIONES DE OFICIO.

Durante el Segundo periodo de Información Pública acudieron a consultar el documento un total de 3 personas que fueron atendidas de manera individual por el equipo redactor del Plan Especial. Además, se mantuvo una reunión con los representantes de la Asociación de Vecinos donde se explicaron todos los cambios del documento derivados de la contestación de alegaciones, informes sectoriales y demás mejoras.

El número de alegaciones presentadas asciende a 3 alegaciones vía registro, recogiendo su contenido y resolución en el documento de ordenación “Contestación de alegaciones”. Todas las alegaciones están estimadas.

Las principales modificaciones introducidas en la ordenación derivadas de la contestación de alegaciones más dos correcciones de oficio son las siguientes:



1. Se sustituye la “nueva alineación” de la conexión peatonal entre las calles Virgilio y José Rivero Viera “por cambio de alineación” dado primero que es una ampliación de un vial existente y no la apertura de un nuevo vial, que su ejecución no es prioritaria y que afectaría a la estructura de la vivienda.

Este ajuste conlleva modificar los planos de ordenación y gestión, así como el Estudio Económico Financiero.

2. Se incorporan nuevas determinaciones en el EL/AP 02, parcela SC 04 y SC 05 con la intención de facilitar el uso del Archivo Parroquial Diocesano de Tamaraceite en la parcela SC 05.

Estos cambios permitirán que se pueda atravesar el EL/AP 02 por los vehículos de transporte para el uso del archivo de la parcela SC 05 a nivel de la carretera general y la conexión entre los Salones Parroquiales (SC 04) y el Archivo (SC-05).

Se incorpora un nuevo apartado 4 e) en el artículo 2.2.6. *“Normas particulares para las parcelas calificadas como Espacio Libre aparcamiento (EL/AP)”* de la Normativa quedando escrito de la siguiente manera:

“e) Se permite el acceso rodado a través del EL/AP 02 de los vehículos de transporte necesarios para el uso del Parroquial Diocesano situado en la parcela SC 05 a nivel de la Carretera General de Tamaraceite.”

Se modifica parte del apartado 2 d) del artículo 2.3.5. *“Normas particulares para las parcelas calificadas como servicio comunitario”* de la Normativa quedando escrito de la siguiente manera:

“Se permite el uso complementario de pequeño almacén y garaje aparcamiento en la planta bajo rasante de la calle Santiago y coincidente a su vez con la rasante de la Carretera General de Tamaraceite. El acceso al garaje podrá hacerse a través de la rasante de la Carretera General.”

Se modifica parte de los apartados 1.b)2 del Centro Parroquial y 2 b) del Archivo del artículo 2.3.5. *“Normas particulares para las parcelas calificadas como servicio comunitario”* de la Normativa quedando escrito de la siguiente manera:

“1.b)2. Los parámetros tipológicos serán los establecidos con carácter general en este capítulo. Se permite la conexión interior con la parcela SC-05 con la que linda.”

“2.b) Los parámetros tipológicos serán los establecidos con carácter general en este capítulo con la particularidad de que deberá garantizarse un patio en el lindero lateral que da a el Centro Parroquial de al menos tres (3) metros que podrá ser atravesado puntualmente para conectar ambos edificios.”

3. Se incorporan nuevas determinaciones en la manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y Diego Betancor Hernández además de variar la sección de estos tramos de viales para mejorar las condiciones y afecciones del ámbito.

Uno de estos cambios es la eliminación de que la parcela mínima coincida con la manzana completa y que la ejecución de la edificación se aborde conjuntamente ya que si no hubiera un único propietario se bloquearía el desarrollo del ámbito lo justifica el

cambio. normativo aplicando los mismos parámetros establecidos por el PGO para las Norma Zonal M.

El otro cambio normativo es el de reducir el retranqueo posterior de tres a dos metros del lindero de colindancia ajustándonos así al mínimo establecido en el punto 4c) del artículo 65 “Medianeras” de la Ordenanza de Edificación del Plan General, con esto ampliamos ocupación y con ello mejoramos la edificabilidad.

Y por último en aras de seguir con el criterio de este Plan de tratar de afectar lo menos posibles a las edificaciones cumpliendo con el objetivo de mejorar la conectividad del barrio se opta por no ampliar tanto la sección de las vías ya que con una sección de 12 metros se conseguiría el objetivo de incorporar el doble sentido en estos tramos, por lo que se reduce el cambio de alineación propuesto por lo que se modifican los planos de ordenación.

Se modifica a nivel normativo el apartado 1 y 4 del artículo 3.2.2. “Parámetros tipológicos” del Capítulo 3.2. “Norma Zonal M* Casco Histórico de Tamaraceite” de la Normativa quedando redactado de la siguiente manera:

“1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.

2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.”

“4. Se establece como caso de excepción para la manzana entre la carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández coincidente, en su lindero trasero con el límite del API y con una norma zonal de tipología de edificación aislada, un retranqueo de al menos dos (2) metros de la alineación establecida en este lindero.

- 4.** Como corrección de oficio se incorpora como determinación para el EL 06 “Espacio Libre en la calle José Rivero Viera” que se permita el acceso rodado a través del Espacio Libre todo ello en vistas al desarrollo del área de Administración Pública (AD) contigua a este espacio libre.

Se incorpora un nuevo apartado 6 d) en el artículo 2.2.5. “Normas particulares para las parcelas calificadas como Espacio Libre (EL)” de la Normativa quedando redactado de la siguiente manera:

“d) Se permite el acceso rodado a edificios a través del Espacio Libre.”

- 5.** También de oficio se modifica la altura de la parcela M* de la carretera General de Tamaraceite 49 pasando de 10 a 10,75 metros, altura propia de la ordenanza M que se

ajusta más a las alineaciones de la calle favoreciendo a la transición progresiva entre la parcela M4 y BH3 colindante con la parcela a ambos lados.

Se modifica el apartado 2a) del artículo 3.2.3. *“Parámetros volumétricos”* del Capítulo 3.2. *“Norma Zonal M* Casco Histórico de Tamaraceite”* de la Normativa quedando redactado de la siguiente manera:

“a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.”

42872136K
RUTH NAVARRO
(C:A35660844)

Firmado digitalmente
por 42872136K RUTH
NAVARRO
(C:A35660844)
Fecha: 2025.03.24
13:07:39 Z

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta (Coordinación)

78500129W
ELBA
CABRERA
(C:A35660844)

Firmado digitalmente
por 78500129W ELBA
CABRERA
(C:A35660844)
Fecha: 2025.03.24
12:15:04 Z

Elba Cabrera Marrero
Arquitecta

42863578L
VICTORIA
SAJNANI
(C:A35660844)

Firmado digitalmente
por 42863578L
VICTORIA SAJNANI
(C:A35660844)
Fecha: 2025.03.24
12:30:12 Z

Victoria Sajnani Pérez
Arquitecta

43663314E
MARÍA
INMACULADA
MORALES
(C:A35660844)

Firmado digitalmente por
43663314E MARÍA
INMACULADA MORALES
(C:A35660844)
Fecha: 2025.03.24 12:33:22 Z

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico