



## PLAN ESPECIAL "SAN JUAN – SAN JOSÉ" (API-04)



MARZO 2025

## NORMATIVA Y ORDENANZA ESTÉTICA

---

COORDINACIÓN DE GEURSA:

Ruth Navarro Delgado

*Arquitecta*

EQUIPO REDACTOR:

Carolina Saavedra García.

*Arquitecta*

M<sup>o</sup> Inmaculada Morales Guerra.

*Técnico Jurídico*

COLABORACIÓN:

Mario Suárez Naranjo

*Geógrafo*

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO

María del Pino Jansson Mayor

*Edición Cartográfica. SIG*

**Cecilia Santana Rivero**

*Edición Cartográfica. SIG*

---

<b>NORMATIVA</b> .....	<b>1</b>
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>1</b>
CAPÍTULO ÚNICO.....	1
ARTÍCULO 1.1.1 COMPETENCIA .....	1
ARTÍCULO 1.1.2 ÁMBITO DE ESTE PLAN ESPECIAL.....	1
ARTÍCULO 1.1.3 VIGENCIA .....	2
ARTÍCULO 1.1.4 FINALIDAD Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL .....	2
ARTÍCULO 1.1.5 DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN .....	2
ARTÍCULO 1.1.6 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y DE TELECOMUNICACIONES .....	3
ARTÍCULO 1.1.7 MEDIDAS AMBIENTALES.....	5
<b>TÍTULO II. NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.</b> .....	<b>7</b>
CAPÍTULO 2.1. <b>NORMAS GENERALES.</b> .....	7
ARTÍCULO 2.1.1 PARCELAS CALIFICADAS. ....	7
CAPÍTULO 2.2 <b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE (EL)</b> .....	8
ARTÍCULO 2.2.1 NORMAS GENERALES .....	8
ARTÍCULO 2.2.2 NORMA PARA PARCELAS EL DE SUPERFICIE INFERIOR A 500 M <sup>2</sup> .....	10
ARTÍCULO 2.2.3 NORMA PARA PARCELAS EL DE SUPERFICIE IGUAL O SUPERIOR A 500 M <sup>2</sup> . .....	12
ARTÍCULO 2.2.4 NORMAS PARTICULARES PARA DETERMINADOS ESPACIOS LIBRES.....	13
ARTÍCULO 2.2.5 NORMA PARA LAS PARCELAS SEÑALADAS COMO ESPACIO LIBRE/APARCAMIENTO (EL/AP) .....	15
CAPÍTULO 2.3 <b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS (SC)</b> .....	22
ARTÍCULO 2.3.1 NORMAS GENERALES .....	22
ARTÍCULO 2.3.2 PARÁMETROS TIPOLÓGICOS Y COMPOSITIVOS.....	22
ARTÍCULO 2.3.3 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS .....	23
ARTÍCULO 2.3.4 PARÁMETROS DE USO .....	25
CAPÍTULO 2.4 <b>NORMA PARA PARCELA CALIFICADA CON USO SERVICIOS PÚBLICOS (SP). Cementerio Inglés, (ARQ-216).</b> .....	27
ARTÍCULO 2.4.1 NORMAS GENERALES.....	27
ARTÍCULO 2.4.2 PARÁMETROS TIPOLÓGICOS, VOLUMÉTRICOS Y DE USO .....	27
CAPÍTULO 2.5 <b>NORMA PARA PARCELA CALIFICADA CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO (AP).</b> .....	27
ARTÍCULO 2.5.1 NORMAS GENERALES .....	27
ARTÍCULO 2.5.2 PARÁMETROS TIPOLÓGICOS, VOLUMÉTRICOS Y DE USO .....	27
<b>TÍTULO III. NORMAS PARA PARCELAS RESIDENCIALES</b> .....	<b>29</b>
CAPÍTULO 3.1 <b>NORMA ZONAL BH SAN JUAN – SAN JOSÉ</b> .....	29

ARTÍCULO 3.1.1 NORMAS GENERALES .....	29
<i>Parámetros tipológicos</i> .....	30
ARTÍCULO 3.1.2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS.....	30
ARTÍCULO 3.1.3 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	30
ARTÍCULO 3.1.4 NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELA .....	31
<i>Parámetros volumétricos</i> .....	32
ARTÍCULO 3.1.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD .....	32
ARTÍCULO 3.1.6 CONDICIONES DE ALTURA.....	32
<i>Parámetros de uso</i> .....	34
ARTÍCULO 3.1.7 PARÁMETROS DE USO .....	34
<b>CAPÍTULO 3.2 NORMA ZONAL A</b> .....	36
ARTÍCULO 3.2.1 NORMAS GENERALES .....	36
<b>CAPÍTULO 3.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS.</b> .....	36
ARTÍCULO 3.3.1 NORMAS GENERALES .....	36
ARTÍCULO 3.3.2 PARÁMETROS TIPOLÓGICOS .....	37
ARTÍCULO 3.3.3 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS .....	37
ARTÍCULO 3.3.4 PARÁMETROS DE USO .....	38
<b>TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN</b> .....	40
<b>CAPÍTULO ÚNICO.</b> .....	40
ARTÍCULO 4.1.1 CRITERIOS GENERALES .....	40
ARTÍCULO 4.1.2 CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA DEL RISCO DE SAN JUAN Y SAN JOSÉ.....	43
ARTÍCULO 4.1.3 PAUTAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO ESTRUCTURANTE.....	43
ARTÍCULO 4.1.4 PAUTAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO DE RELACIÓN. ....	45
ARTÍCULO 4.1.5 PAUTAS DE URBANIZACIÓN PARA LAS CALLES DE SERVICIO Y RESIDENTE. PLATAFORMAS ÚNICAS MIXTAS (PUM). ....	45
ARTÍCULO 4.1.6 PAUTAS PARA LA URBANIZACIÓN PARA LAS CALLES DE CONEXIÓN PEATONAL (PT). ....	47
ARTÍCULO 4.1.7 PAUTAS PARA EL ALUMBRADO URBANO Y OTRAS INSTALACIONES DE LOS DIFERENTES SERVICIOS. ....	48
<b>ORDENANZA ESTÉTICA</b> .....	50
<b>TÍTULO ÚNICO</b> .....	50
<b>CAPÍTULO 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES</b> .....	50
ARTÍCULO 1.1.1 OBJETO .....	50
ARTÍCULO 1.1.2 APLICACIÓN .....	50
<b>CAPÍTULO 1.2. PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL</b> .....	51
ARTÍCULO 1.2.1 ACTUACIONES EN LOS PARAMENTOS EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN..	51
ARTÍCULO 1.2.2 ACTUACIONES EN LA CUBIERTA .....	51

ARTÍCULO 1.2.3 ACTUACIONES EN LAS FACHADAS.....	53
ARTÍCULO 1.2.4 ACTUACIONES EN LAS MEDIANERAS.....	53
ARTÍCULO 1.2.5 CONSIDERACIONES RELATIVAS AL CROMATISMO.....	54
ARTÍCULO 1.2.6 CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA COMPOSICIÓN DE FACHADA.....	54
ARTÍCULO 1.2.7 CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS MATERIALES DE FACHADA.....	56
ARTÍCULO 1.2.8 CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS ELEMENTOS ANTEPUESTOS Y SOBREPUESTOS.....	57
<b>CAPÍTULO 1.3 PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>59</b>
ARTÍCULO 1.3.1 CONSIDERACIONES RELATIVAS A PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. ....	59
ARTÍCULO 1.3.2 CONSIDERACIONES RELATIVAS A ESPACIOS LIBRES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.....	59

## **NORMATIVA**

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO.**

##### **Artículo 1.1.1 Competencia**

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

##### **Artículo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial**

1. El ámbito de ordenación de este Plan Especial es el que figura en el plano de ordenación O.01 *Delimitación del ámbito*.
2. Es un ámbito de suelo urbano consolidado, con una superficie de 38,02 Has que ocupa la parte de las laderas conocidas como "Risco de San Juan" en la vertiente hacia la intersección con Barranco Seco y "Risco de San José" en el frente costero oriental.
3. Sus límites son: por el Noroeste, las calles Real de San Juan, Carretera del Centro, con inclusión del Colegio de San Juan Bosco, en los márgenes de Barranco Seco, hasta la rotonda de acceso a la Autovía del Centro; al sur con terrenos rústicos de la Ladera de San Juan, y antigua cárcel de Barranco Seco; al Este, con el Paseo de San José al Norte, desde la zona de La Portadilla, hasta el límite sur con la parcela del Colegio Público Carlos Navarro Ruiz; por el Oeste, limita con el suelo rústico de la Ladera de San José, bordeando las edificaciones del suelo urbano consolidado.

### **Artículo 1.1.3 Vigencia**

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

### **Artículo 1.1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial**

1. Los Planes Especiales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada.
2. Este Plan Especial tiene por finalidad el desarrollo de la ordenación con arreglo a los parámetros detallados en la Ficha de Ordenación Diferenciada API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José" del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria 2012 (PGO-2012).
3. El contenido documental de este Plan Especial, tanto formal como sustancial, es el requerido en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

### **Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación**

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

#### **Tomo I. Documento de Información**

##### **Tomo I.1:**

1. Memoria informativa
2. Planos de información

##### **Tomo I.2:**

1. Memoria del diagnóstico
2. Planos de diagnóstico

#### **Tomo II. Documento de Ordenación**

1. Memoria justificativa
2. Normativa y Ordenanza Estética
3. Estudio Económico Financiero
4. Planos de ordenación, gestión y viabilidad de las vías principales.

### **Tomo III. Documento ambiental**

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

#### **Artículo 1.1.6 Servidumbres aeronáuticas y de telecomunicaciones**

1. En los planos de ordenación *O.12.01 Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de la operación de aeronaves* y *O.12.02 Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas*, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria que afectan al ámbito de este Plan Especial, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas-, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Así mismo, constituyendo las servidumbres aeronáuticas limitaciones legales al derecho de propiedad, en el caso de adoptarse alguna resolución que afecte a ésta, sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando se refiera a derechos ya patrimonializados.

En aquellas zonas de este Plan Especial afectadas por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), o plantación, requerirá el acuerdo favorable previo de AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea), en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

En aquellas zonas de este Plan Especial no afectadas por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o el nivel mar dentro de las aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea), en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

2. En todo el ámbito de este Plan Especial se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.

A estos efectos se deberá contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones y respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas.

En todo caso, las empresas suministradoras de estas redes de servicios deberán contemplar y respetar las especiales características de estos barrios, debiendo

cumplir, en su ejecución e instalación, lo dispuesto en este documento normativo y en la ordenanza estética de este Plan Especial con el fin de asegurar su adecuada integración en el entorno, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial en esta materia y siempre que no incida en la calidad y cobertura del servicio.

3. En los planos de ordenación aparece grafiada la línea del cauce de Barranco Seco. Se deberá solicitar informe y/o autorización al Consejo Insular de Aguas, en aquellos supuestos en que se fueran a realizar proyectos u obras que afecten, total o parcialmente, a la zona de servidumbre y policía de ese barranco.

#### **Artículo 1.1.7 Medidas ambientales**

Con carácter general, en todo el ámbito de este Plan Especial deben respetarse las siguientes medidas ambientales:

1. Medidas sobre la ejecución de obras:
  - a) Cualquier ejecución de obra en el ámbito de este plan, ya corresponda a la administración o a particulares, deberá garantizar los protocolos para la no afección a las especies *Gallotia stehlini* (lagarto de Gran Canaria) y *Chalcidessexlineatus* (lisa), mediante la creación de barreras y adopción de medidas de acotado. Si no fuera posible garantizar su no afección se establecerán protocolos concretos para la captura y traslado de ejemplares siguiendo los criterios de técnicos especialistas en la materia.
  - b) Se limitará la apertura de caminos y pistas necesarios para la realización de obras y se procurará no alterar el perfil del terreno, restituyendo lo modificado a su estado original, en uno y otro caso, una vez finalizadas las mismas.
  - c) Se deberá inspeccionar y controlar el nivel de emisiones a la atmósfera de la maquinaria a utilizar en las obras.
  - d) 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.

Se deberán minimizar las situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.

## 2. Medidas sobre la gestión de residuos y limpieza:

- a) Se deben mantener todos los solares y espacios abandonados libres de residuos. Deberán realizarse periódicamente tareas de limpieza y mantenimiento de las parcelas. La competencia para ello podrá ser compartida entre las administraciones, vecinos, voluntarios y asociaciones mediante la previsión de programas que faciliten esa labor.
- b) Todos los proyectos de obra deberán acompañarse de un estudio de gestión de residuos.
- c) Se deberán proporcionar vehículos y habilitar sistemas de recogida de residuos que sean capaces de acceder con facilidad a la totalidad o mayor parte del barrio con los medios más ecológicos y eficientes posibles.
- d) Se deberán reutilizar las tierras procedentes de las excavaciones para rellenos en la propia u otra actuación. La cantidad que no proceda reciclar o reutilizar deberá transportarse a vertedero autorizado para recoger este material.
- e) 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.
- f) 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. Medidas sobre la contaminación acústica:

- a) Todas las actuaciones que se realicen en el ámbito deben minimizar la contaminación por ruido o acústica y la de calidad del aire. Para ello deben establecerse unos estrictos horarios de trabajo en aquellas actividades generadoras de ruidos, así como procurar el adecuado estado y mantenimiento de la maquinaria de obras que se utilicen, tanto en lo que se refiere a su eficiencia energética como a la emisión de ruido y gases contaminantes.

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

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

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

### **CAPÍTULO 2.1. NORMAS GENERALES.**

#### **Artículo 2.1.1 Parcelas calificadas.**

1. Son las parcelas señaladas en el plano de ordenación *O.05 Dotaciones, Equipamientos* y *O.06 Espacios Libres* que, como norma general, se desarrollarán con arreglo a las definiciones y condiciones particulares establecidas en los capítulos *2.5 Uso Espacio Libre* y *2.6 Uso Dotacional y Equipamiento* del Título II de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012.
2. Se establece la siguiente pormenorización:
  - a. Norma para parcelas calificadas con uso Espacio Libre (que incluyen las parcelas señaladas como EL (Espacio Libre), y EL/AP (Espacio Libre/Aparcamiento).
  - b. Norma para parcelas calificadas con uso Servicios Comunitarios (SC).
  - c. Norma para parcelas calificadas con uso Servicios Públicos (SP).
  - d. Norma para parcelas calificadas como Aparcamientos (AP)

## CAPÍTULO 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE (EL).

### Artículo 2.2.1 Normas generales

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas EL y EL/AP en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012 y se atiende a la definición y categorías de los Espacios Libres y determinaciones particulares de éstas establecidos en el Capítulo 4.1 de las Normas Pormenorizadas.
3. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, los parámetros establecidos en los artículos 2.2.2 a 2.2.5 de este capítulo; y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso según la superficie y tipo de Espacio Libre de que se trate.
4. Es de aplicación, para todos los espacios libres calificados, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, que garantizará la adecuada accesibilidad a todos los espacios libres a personas de movilidad reducida. Como norma general y salvo determinación distinta establecida en los siguientes artículos, los Espacios Libres deberán ejecutarse a nivel de calle, de forma que aquellos que colinden con dos o más vías deberán tener acceso a nivel de cada una de ellas, debiendo escalonarse o descender con suaves pendientes según la diferencia de cota entre ellas. Entre las plataformas que se ejecuten se dispondrán rampas u otros elementos que faciliten la accesibilidad universal. Las parcelas con poca profundidad se eximen del escalonamiento, pero deberán igualmente conectar con las vías circundantes resolviendo la diferencia de cotas con elementos adaptados a la movilidad reducida. La inviabilidad ocasional de ejecutar accesos adaptados deberá justificarse pormenorizadamente en el proyecto, proponiendo alternativas lo más integradas posibles. Esta viabilidad deberá ser establecida por los técnicos competentes del servicio correspondiente del Ayuntamiento.
5. En los EL ya ejecutados, se revisarán las condiciones de accesibilidad desde las vías y entre plataformas, en el caso de que se encuentren escalonados, incorporando soluciones adaptadas que garanticen la accesibilidad universal. En Espacios Libres ejecutados con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> se introducirán, si no se tuvo en

cuenta en el proyecto, elementos de estancia y sombra. En el caso de volver a ejecutarse, se regirán por lo establecido en esta norma.

6. El diseño y la ejecución del Espacio Libre deberá garantizar un uso igualitario para todos los usuarios, cómodo y seguro, teniendo en cuenta, como mínimo y en función de las determinaciones normativas derivadas de su superficie, las siguientes condiciones:
  - Se facilitará el establecimiento de actividades que garanticen su uso y el flujo peatonal de diferentes tipos de persona, con independencia de la edad, sexo y diversidad funcional a distintas horas del día.
  - Se evitará la generación de rincones, áreas escondidas, muros ciegos o espacios sin usos.
  - Los recorridos interiores previstos deberán ser continuos procurando mantener la conexión visual entre las diferentes áreas en que se distribuya el espacio incluyendo salidas y caminos alternativos. Todos los recorridos deberán estar bien señalizados con elementos de orientación visibles y precisos.
  - El mobiliario utilizado deberá ser suficiente y variado, de manera que permita realizar diferentes actividades a diversidad de usuarios al mismo tiempo (estancia, reunión, cuidado, actividad física y juego para distintas edades) evitando su uso para actividades exclusivas y excluyentes.
  - Se deberán colocar elementos de sombra tipo pérgola que permitan su uso tanto en días de lluvia como soleado y el pavimento deberá ser adecuado a las diferentes actividades que se van a desarrollar y que amortigüen los ruidos además de ser antideslizantes.
  - Se evitarán los cerramientos tipo muros ciegos continuos o vallados que no permitan ver lo que sucede detrás.
  - Se dará preferencia a la revegetación de los Espacios Libres y zonas ajardinadas con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto, evitando introducir especies vegetales que por su altura u opacidad limiten la visibilidad desde y hacia otros espacios públicos o privados.
  - La iluminación artificial se dispondrá de manera homogénea, evitando elementos que obstruyan la luz de las farolas, así como contrastes entre zonas

muy iluminadas y poco iluminadas y procurando el funcionamiento en todo el horario nocturno.

- Los quioscos y baños públicos que se prevean se localizarán en un lugar visible e iluminado. Los aseos estarán distribuidos en proporción tal que el tiempo de espera sea similar para ambos sexos, así como espacios no segregados por sexo destinados al mantenimiento de la higiene del bebé. Si fuera preciso, se habilitarán áreas respetuosas con la lactancia materna que permitan la privacidad y comodidad.

7. Donde quede debidamente justificado y demostrada su necesidad ante la carencia de zonas de estacionamiento próximas, y dando preferencia a usuarios con movilidad reducida, se podrá destinar un porcentaje de la superficie del Espacio Libre a aparcamiento sobre rasante estableciendo como superficie máxima el 30% del total del área del EL de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> y el 20% en los de superficie mayor a 500 m<sup>2</sup>.
8. Los solares intersticiales y parcelas calificadas como EL, mientras no se materialice su ejecución, se mantendrán limpios y libres de elementos que causen riesgos. Deberán cubrirse estas parcelas y los intersticios vacíos entre construcciones con vegetación tapizante adaptada al ámbito que impida el levantamiento de polvo y partículas de tierra.
9. De forma excepcional, se podrá eximir de la aplicación de alguna de las determinaciones de la Norma para Parcelas calificadas con uso Espacio Libre, e incluso plantear una solución de Espacio Libre alternativa, en aquellos supuestos en que, por motivos debidamente justificados y valorados por el Ayuntamiento, se considere que la nueva propuesta supone una mejora con respecto a la solución planteada por este Plan Especial. Deberá garantizarse en todo caso la máxima accesibilidad, la adaptación a la topografía, la idoneidad a las necesidades del barrio y la integración en el entorno.

#### **Artículo 2.2.2 Norma para parcelas EL de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>**

1. Estas Normas son de aplicación para todas las parcelas calificadas para las que no se establecen determinaciones particulares y que se especifican en los artículos 2.2.4 y 2.2.5 del presente capítulo.
2. Las parcelas EL especificadas en el artículo 2.2.4 y los EL/AP regulados en el artículo 2.2.5 del presente capítulo, complementarán con estos parámetros todo lo no regulado en ellas.

### 3. Parámetros tipológicos:

- a) Las áreas pavimentadas deberán superar el 60% de la superficie total.
- b) Cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor a 100 m<sup>2</sup> y menor de 250 m<sup>2</sup> deberán incluirse zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, dando preferencia a la introducción para este fin de árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) y de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros).
- c) Cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor a 250 m<sup>2</sup> deberán incluirse zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, siendo obligatoria a tal fin la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de 3 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros) por parcela.
- d) Las parcelas que en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres* aparezcan señaladas como "Miradores" deberán ejecutarse en consonancia a esta característica, manteniendo pretils de altura no superior a 1,20 metros, e introduciendo, si es posible, elementos de mobiliario urbano y señalización que impulsen su uso.

### 4. Parámetros volumétricos:

- a) No se permite edificar en Espacios Libres de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>. En Espacios Libres con superficie entre 100 y 500 m<sup>2</sup>, sólo se permiten quioscos con una superficie igual o inferior a 50 m<sup>2</sup>, con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 10% de la superficie total y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros.
- b) De forma excepcional se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para la mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación del Texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, Decreto legislativo 7/2015 o Ley que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.

5. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Espacio Libre.
- b) Usos vinculados: ninguno.
- c) Usos complementarios: en parcelas con superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, comercial, recreativo-ocio, ambos usos en la modalidad de quioscos y aparcamientos en superficie, solo con las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo 2.2.1.
- d) Usos alternativos: ninguno.
- e) Usos autorizables: ninguno.

**Artículo 2.2.3 Norma para parcelas EL de superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.**

1. Estas Normas son de aplicación para todas las parcelas calificadas para las que no se establecen determinaciones particulares y que se especifican en los artículos 2.2.4 y 2.2.5 del presente capítulo.
2. Las parcelas EL especificadas en el artículo 2.2.4 y los EL/AP regulados en el artículo 2.2.5 del presente capítulo, complementarán con estos parámetros todo lo no regulado en ellas.
3. Parámetros tipológicos:
  - a) En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, las áreas pavimentadas no podrán superar el 40 % de la superficie total. Deberán incluirse árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros) por cada 500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada.
  - b) Las parcelas que en el plano de ordenación *O.06 Espacios Libres*, aparezcan señaladas como "Miradores" deberán ejecutarse en consonancia a esta característica, manteniendo pretilos de altura no superior a 1,20 metros, e introduciendo si es posible, elementos de mobiliario urbano y señalización que impulsen su uso.
4. Parámetros volumétricos:
  - a) Se permite edificar con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados sobre rasante no será superior al 7,5% de la superficie total, la

edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros.

5. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Espacio Libre.
- b) Usos vinculados: ninguno.
- c) Usos complementarios: Comercial y Recreativo-ocio (ambos usos en la modalidad de quioscos), Deportivo al aire libre, Cultural y Aparcamientos en superficie, solo con las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo 2.2.1.
- d) Usos alternativos: ninguno.
- e) Usos autorizables: Espacio Libre/ Aparcamiento (EL/AP).

**Artículo 2.2.4 Normas particulares para determinados Espacios Libres**

1. Normas particulares para los Espacios Libres: EL-04, EL-05, EL-06, EL-07, EL-28, EL-33, EL-47, EL-50 y EL-51 que se complementan con lo establecido en los artículos anteriores, en todo lo no regulado en ellas, y más en concreto, en relación a los usos admisibles.
  - a. EL-04. Espacio Libre/Parque Párroco Juan Brito: Se deberá dotar de rampas accesibles directas, tanto, desde la calle Juan Sánchez Sánchez a cada plataforma, como entre unas plataformas y otras.
  - b. EL-05, EL-06 y EL-07. Espacios Libres en la calle Juan Sánchez Sánchez: Estos espacios libres deberán resolverse desarrollando plataformas horizontales que resuelvan las diferencias de cota y permitan la conexión peatonal accesible con las calles adyacentes y al mismo tiempo se podrán generar pequeñas bolsas para el estacionamiento de vehículos en las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo 2.2.1.de esta Norma. En el EL-07, la plataforma de cota superior tendrá carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde el lugar, que se ejecutará, en la medida de lo posible, a nivel de la vía superior de las que lo delimitan, incorporando elementos de estancia y sombra y debidamente señalizado.
  - c. EL-28. Espacios Libres calles Tartago-Bellavista-Mederos. deberá tener una gran plataforma de al menos 10 metros de profundidad en continuidad con la calle Tartago, adaptándose a su rasante que podrá destinarse a huerto

urbano e instalaciones deportivas al aire libre. A partir de este fondo, el Espacio Libre podrá resolverse en plataformas más estrechas que vayan salvando niveles, evitando muros superiores a 4,00 mts de altura. Una de estas plataformas deberá coincidir con las curvas de nivel del espacio residual que existe entre las edificaciones localizadas en la calle Tartago y Bellavista hasta el colegio Alcorac Henríquez, formalizando un pasillo horizontal, peatonal en toda su longitud y que finalice resolviendo la conexión vertical entre ambas calles, en colindancia con el lindero lateral del colegio. En la parte superior, deberá ejecutarse una plataforma de al menos 3 metros de profundidad con un amplio acceso directo a nivel de la cota media del tramo de la calle Mederos con la que colinda. Esta plataforma deberá tener carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar, incorporando elementos de estancia y sombra. Todo lo no regulado en este punto se ajustará a lo establecido en el artículo 2.2.3 de estas Normas.

- d. EL- 33. Espacios Libre entre calles Tajinaste-Cantabria-San Vicente Paúl: Este Espacio Libre se resolverá en plataformas que resuelva las diferencias de cotas, evitando muros superiores a los 4,00 mts de altura. La cota inferior deberá coincidir con la rasante de las calles San Vicente Paúl y calle Candado, separándose de las viviendas colindantes con una plataforma horizontal peatonal de sección superior a los 3,00 mts y la cota superior se situará a nivel de la rasante de la calle Cantabria, entre calle Cruces de San Juan y Vicente de Paul, con un ancho mínimo de 4,00 mts en toda su longitud y con tratamiento de plataforma-mirador. Se admiten construcciones semienterradas bajo las plataformas para uso dotacional y relacionados con el mantenimiento y conservación del espacio libre y sus instalaciones. Se desarrollará como un proyecto unitario que ponga en valor las vistas actuales, incorporando elementos de estancia y sombra y debidamente señalizado.
- e. EL-47. Espacio Libre calle Antonio Collado: Espacio Libre en Ladera, con diseño en plataformas, pudiéndose ejecutar muros que no sobrepasen los 4,00 mts de altura y acabados en mampostería de piedra, prohibiéndose los aplacados de lajas y hormigones vistos. En la rasante con la calle Antonio Collado, se preverá una plataforma de 8,00 mts de ancho para su uso como aparcamiento, además de una acera de protección de 1,20 metros. La plataforma inmediatamente inferior deberá tener carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde el lugar, incorporando elementos de estancia y sombra y debidamente señalizado. En su lindero Norte con la escalera Los Manzanos se deberá estudiar la posibilidad de la instalación de

un ascensor accesible, o mecanismo alternativo accesible para salvar el importante desnivel existente entre la calle Ciruelo y la calle Antonio Collado.

- f. EL-48. Espacio Libre en calles Los Manzanos y Batería de San Juan: Espacio Libre en ladera, con diseño en plataformas, pudiéndose ejecutar muros que no sobrepasen la altura de 4,00 mts y acabados en mampostería de piedra, prohibiéndose los aplacados de lajas y hormigones vistos. Se valorará la posibilidad de dejar una plataforma superior o franja de 8,00 mts de ancho, en la rasante con la calle Batería de San Juan, para uso como aparcamiento, además de una acera de protección de 1,20 metros.

#### **Artículo 2.2.5 Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP)**

1. Las parcelas EL/AP incluidas en el ámbito de ordenación son las siguientes:

- EL/AP-01. Paseo de San José.
- EL/AP-02. Calles Marconi / Ceniza
- EL/AP-03. Calles Arpa / Doñana
- EL/AP-04. Calles Calesa / Samaniego.
- EL/AP-05. Calles Estaca / Cerezos / Jenner
- EL/AP-06. Calles Cobre / Clarín / Compás.
- EL/AP-07. Calles Cepillo / Centella / Carrillo
- EL/AP-08. Calles Miguel Servet / Coral
- EL/AP-09. Calles San Vicente Paúl / Candado
- EL/AP-10. Calles Real de San Juan / Cruces de San Juan
- EL/AP-11. Calle Real de San Juan / Carretera del Centro.
- EL/AP-12. Calles San Felipe / Pegaso
- EL/AP-13. Calle Real de San Juan / Árbol Bonito
- EL/AP-14. Calles Camino al Polvorín / Ciruelo
- EL/AP-15. Calles Real de San Juan, Carretera del Centro, Rotonda de Barranco Seco.

2. El uso cualificado de todas las parcelas será Espacio Libre y Transporte/Comunicaciones en su categoría de Garaje Aparcamiento, es decir, se desarrollarán como parcelas edificadas de uso mixto que combinarán el uso Espacio Libre en cubierta coincidiendo con la rasante de la calle de mayor cota y con los aparcamientos y/u otros usos bajo la rasante, con la formalización y determinaciones que se indican en los siguientes apartados.

3. Como norma general, todos los EL/AP deberán seguir las determinaciones establecidas por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, y en los artículos 2.2.1

2.2.2 y 2.2.3, para el desarrollo del Espacio Libre en cubierta que servirán de complemento a las determinaciones particulares establecidas en el apartado 9 siguiente.

4. Los proyectos deberán responder a criterios de calidad arquitectónica, tanto en materiales de revestimiento de fachadas como en soluciones que se integren en el entorno, siguiendo los criterios establecidos en las Ordenanzas Estéticas de este Plan Especial y en consonancia con las necesidades del uso. Asimismo, las cubiertas destinadas a Espacios Libres deberán diseñarse de forma integrada con la edificación.
5. Salvo lo especificado en las normas particulares para algunos EL/AP señalados en el apartado 9 siguiente, de manera general, las parcelas se resolverán, y siempre que la pendiente de la parcela obligara a ello, escalonadamente a modo de plataformas, debiendo coincidir la cubierta con la rasante de la vía o espacio público de cota superior y no pudiendo sobresalir, la primera plataforma sobre la rasante de la vía o espacio público de cota inferior, en más de una planta, o 4,00 metros excepto, cuando la diferencia de cota entre ambos espacios sea inferior a dos plantas (7,00 mts) en cuyo caso, podrá optarse por aumentar la altura de la de esta plataforma, sin superar nunca la rasante del espacio o vía de mayor cota. Los aparcamientos podrán ubicarse en el subsuelo; en planta sótano y semisótano o en plantas bajo cubierta permitiendo ocupar el 100% de la superficie de la parcela. Las cubiertas deberán tener tratamiento de plazas pavimentadas con elementos ajardinados sobrepuestos, mobiliario urbano, y serán totalmente accesibles.
6. En las parcelas donde se opte por no ocupar el 100% para el uso aparcamiento se les aplicará, a la superficie no ocupada, un tratamiento adecuado que mejore las condiciones paisajísticas de la parcela, siendo preferente la repoblación con matorral termófilo y costero, y garantizando siempre las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, y si la pendiente lo permite, ejecutar áreas de descanso con sombras, comunicadas con senderos y recorridos peatonales.
7. Se podrá eximir de la ejecución de la edificación destinada al garaje-aparcamiento, en aquellos supuestos que, por motivos debidamente justificados y valorados por el servicio del Ayuntamiento correspondiente ya no sea necesario su uso, debiendo resolverse el Espacio Libre con las mismas determinaciones generales que se establecen para los espacios libres en esta normativa, debiendo adaptarse a la topografía de la parcela.

#### 8. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Espacio Libre y Transporte/Comunicaciones en su categoría de Garaje Aparcamiento, en planta baja y bajo rasante.
- b) Usos vinculados: ninguno.
- c) Usos complementarios: Comercial y Recreativo-ocio (ambos usos en la modalidad de quioscos), Deportivo al aire libre y Cultural.
- d) Usos alternativos: Espacio Libre.
- e) Usos autorizables: Ninguno, con la excepción de lo establecido en las normas particulares.

#### 9. Se establecen las siguientes normas particulares para los siguientes EL/AP que se verán complementadas con los puntos anteriores en todo lo no regulado en ellas: EL/AP-01, EL/AP-03, EL/AP-08, EL/AP-09, EL/AP-10, EL/AP-11, EL/AP-12, EL/AP-14, EL/AP-15.

##### a) EL/AP-01 en Paseo de San José.

Se permite edificar el 100% de la parcela con una altura de dos (2) plantas sobre la rasante del Paseo San José. A partir de esta altura y a mitad de la parcela, la edificación irá aumentando en altura, de manera escalonada, sin que la cubierta de la última planta supere la cota coincidente con la intersección de la calle Arado.

La cubierta de toda la edificación deberá destinarse a espacio público pavimentado, con materiales admisibles en espacios públicos, de acuerdo a la normativa. Se deberán colocar mini-canchas deportivas, juegos infantiles, dotación de mobiliario urbano, pérgolas, elementos sobrepuestos de parterres con arbustos que den sombra y aquellos elementos para usos permitidos para los Espacios Libres categoría II.

Los niveles de las plataformas estarán interconectados con rampas y elementos accesibles desde el Paseo de San José hasta la rasante de la calle Arado situada en la cota superior y la edificación dotacional colindante en el lindero posterior.

No se establece límite de edificabilidad bajo rasante del Paseo de San José, permitiéndose únicamente su uso como aparcamiento.

Como Usos Complementarios, en plantas bajo cubierta se permiten los siguientes: Cultural, Servicio Social, comercial y como Usos Autorizables; terciario recreativo en la categoría de consumo de Bebidas y comidas.

b) EL/AP-03. Calle Arpa/ Calle Doñana:

La planta baja podrá ocupar el 100% de la parcela con una altura de una (1) planta sobre la rasante de la calle Arpa. A partir de esta altura y a mitad de la parcela, la edificación se escalonará en una segunda planta cuya cubierta no podrá superar la rasante de la calle Doñana en el lindero posterior de la parcela, garantizando el acceso peatonal directo desde ésta.

No se establece limitación a la edificabilidad bajo rasante permitiéndose únicamente su uso como aparcamiento.

El espacio libre se desarrollará sobre las cubiertas de la edificación resultante sin que se pueda edificar sobre este ningún otro volumen.

La cubierta conformará en conjunto un espacio libre con tratamiento de plaza, incluyendo dotación de mobiliario urbano, pérgolas y elementos vegetales en parterres sobrepuestos, y será totalmente accesible desde algún punto de las calles circundantes.

Se permite, como Usos Complementarios, en la planta superior a la baja; Servicios Comunitarios en las categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural y como Uso Autorizable, Terciario Recreativo en la categoría de consumo de Bebidas y comidas.

c) EL/AP-08. Calle Miguel Servet / Calle Coral/ Calle Comino.

Se permite edificar el 100% de la parcela con una altura de una (1) planta sobre la rasante de la calle Coral. A partir de esta altura y a mitad de la parcela la edificación se irá escalonando hasta alcanzar la cubierta de la última planta la rasante de la calle Comino, garantizando el acceso peatonal directo desde ésta. Los desniveles no podrán superar las dos plantas de altura.

No se establece limitación a la edificabilidad bajo la rasante de la calle Coral permitiéndose únicamente su uso como aparcamiento.

El espacio libre se desarrollará sobre las cubiertas de la edificación resultante sin que se pueda edificar sobre este ningún otro volumen a excepción de los permitidos para los Espacios Libres de categoría II. La cubierta superior tendrá carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar e incorporando una señalización adecuada que difunda su carácter de mirador urbano.

Se permite, como Usos Complementarios, en plantas superiores a la baja; Servicios Comunitarios en las categorías de Servicios Sociales, Deportivo o

Cultural y como Uso Autorizable, Terciario Recreativo en la categoría de consumo de Bebidas y comidas.

d) EL/AP-09. Calle San Vicente Paúl.

Se permite edificar el 100% de la parcela y la altura de la edificación no podrá superar la rasante del Espacio Libre EL-33 colindante en el lindero posterior. La planta baja podrá ocupar toda la parcela y las superiores se irán retranqueando de manera escalonada hasta alcanzar la cota máxima establecida, de manera que la cubierta de la planta superior deberá quedar a nivel y ser accesible desde el espacio libre colindante en el lindero posterior, EL-33.

El espacio libre se desarrollará escalonado a modo de plaza accesible, incluyendo dotación de mobiliario urbano, pérgolas y elementos vegetales en parterres sobrepuestos.

Se permite, como Usos Complementarios, en plantas superiores a la baja; Servicios Comunitarios en las categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural y como Uso Autorizable, Terciario Recreativo en la categoría de consumo de Bebidas y comidas.

e) EL/AP-10. Calle Real de San Juan 17.

Se permite edificar el 100% de la parcela con una altura de dos (2) plantas sobre la rasante de la calle Real de San Juan. A partir de esta altura la edificación se escalonará hasta la rasante de la calle Cruces de San Juan colindante en el lindero posterior. La dos primeras plantas podrán ocupar toda la parcela y las superiores se irán retranqueando de manera escalonada hasta alcanzar la cota máxima establecida, de manera que la cubierta de la planta superior deberá quedar a nivel y ser accesible desde la calle.

Será condición indispensable que exista una conexión peatonal accesible desde la Calle Real de San Juan hasta Cruces de San Juan con rampas o elementos mecánicos.

La cubierta conformará en conjunto un espacio libre con tratamiento de plaza, incluyendo mobiliario urbano, pérgolas y elementos vegetales en parterres sobrepuestos teniendo, la cubierta superior, carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar e incorporando una señalización adecuada que difunda su carácter de mirador urbano.

Se permite, como Usos Complementarios, en plantas bajo cubierta; Servicios Comunitarios en las categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural y como

Uso Autorizable, terciario recreativo en la categoría de consumo de Bebidas y comidas.

f) EL/AP-11. Calles Real de San Juan y Carretera del Centro.

Se permite edificar el 100% de la parcela en planta baja con una altura máxima de una (1) planta sobre la rasante de la Carretera del Centro.

El muro de la fachada de la planta baja deberá presentar acabados que resuelvan las necesidades del uso contemplado y en su ejecución se combine el empleo de piedra natural de mampostería vista y ripiada en sintonía e integrados con el entorno.

En la cubierta se desarrollará el Espacio Libre pudiendo edificar con las condiciones tipológicas y volumétricas establecidas por el PGO para los EL de categoría III, es decir, con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 4 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima no superará los 6 metros. El uso asignado a esta edificabilidad será comercial en la categoría de pequeño comercio y/o Recreativo-Ocio en la categoría de comidas y bebidas tipo I. Esta edificabilidad se podrá aumentar hasta un máximo de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para destinarla a usos Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural, sin que los volúmenes de las edificaciones resultantes puedan superar la cota de la calle Real de San Juan.

Entre la Carretera del Centro y la calle Real de San Juan, se dispondrán accesos para personas de movilidad reducida, teniendo prioridad los accesos mecanizados como elevadores, rampas mecánicas o ascensores.

g) EL/AP-12. Calles San Felipe y Calle Pegaso.

Se permite edificar el 100% de la parcela en la planta baja y la edificación se desarrollará de forma escalonada hasta que la última cubierta quede enrasada con la cota de la calle superior, Carmelo González Rodríguez, garantizando el acceso peatonal directo desde ésta.

La cubierta conformará en conjunto un espacio libre con tratamiento de plaza, incluyendo dotación de mobiliario urbano, pérgolas y elementos vegetales en parterres sobrepuestos teniendo, la cubierta superior, carácter de mirador, con

un proyecto que potencie las vistas desde este lugar e incorporando una señalización adecuada que difunda su carácter de mirador urbano.

h) EL/AP-14. Calles Camino al Polvorín y Calle Ciruelo.

Se permite edificar el 100% de la parcela y la cubierta no podrá superar la rasante de la calle Ciruelo en el lindero posterior.

El espacio libre en cubierta se desarrollará a modo de plaza accesible, incluyendo dotación de mobiliario urbano, pérgolas y elementos vegetales en parterres sobrepuestos. La cubierta deberá ser accesible desde la rasante de la calle Ciruelo en el lindero posterior.

Entre la calle Camino al Polvorín y la calle Ciruelo, se dispondrán accesos para personas de movilidad reducida, teniendo prioridad los accesos mecanizados como elevadores, rampas mecánicas o ascensores.

Se permite, como Usos Complementarios, en las plantas superiores a la baja; Servicios Comunitarios en las categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural y como Uso Autorizable, terciario recreativo en la categoría de consumo de Bebidas y comidas.

i) EL/AP-15. Calles Real de San Juan, Carretera del Centro y Barranco Seco.

Se permite edificar para uso aparcamiento, el 40% de la parcela y en concreto, la parte suroeste de la parcela, próxima a la rotonda de acceso a la GC-110, con una altura máxima de una (1) planta, o en su caso ocupar esta misma superficie a nivel de la carretera del Centro. El resto de la parcela tendrá tratamiento de zonas ajardinadas con árboles de medio y gran porte, en una proporción mínima de 4 árboles de medio porte o 1 de gran porte y delimitación de áreas para actividades deportivas al aire libre.

El conjunto del Espacio libre se desarrollará, en las zonas donde la topografía lo permita, de forma escalonada en plataformas que se adapten a la diferencia de cotas entre la Carretera del Centro y la Calle Real de San Juan, quedando la planta baja enrasada en la alineación oficial de la parcela y, a partir de ahí, el resto de plantas se resolverán con plataformas escalonadas con retranqueos de 8,00 metros mínimo.

Los muros de las fachadas generadas deberán presentar acabados que combinen el empleo de piedra natural de mampostería vista y ripiada en sintonía e integrados con el entorno.

Sobre la rasante del Espacio Libre se podrá edificar con las condiciones tipológicas

volumétricas establecidas por el PGO para los EL de categoría III, es decir, con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 4 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima no superará los 6,00 metros. El uso asignado a esta edificabilidad será comercial en la categoría de pequeño comercio y/o Recreativo-Ocio en la categoría de comidas y bebidas tipo I. Esta edificabilidad se podrá aumentar hasta un máximo de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para destinarla a usos Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural, sin que los volúmenes de las edificaciones resultantes puedan superar la cota de la calle Real de San Juan.

Se propone la recuperación, para los usos dotacionales antes señalados, de las edificaciones localizadas al margen de la carretera del centro y en contacto con la parcela educativa.

## **CAPÍTULO 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS (SC).**

### **Artículo 2.3.1 Normas generales**

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas SC en el plano de ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos*.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del Capítulo 1.1 de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012.
3. Se atiende a la definición y tipos establecidos para la clase Servicios Comunitarios en el artículo 2.6.3 de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012. En todo caso deberán cumplirse las condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios establecidas en el artículo 2.6.4 de dichas normas.
4. Los parámetros de estas parcelas son los establecidos en los artículos 2.3.2, 2.3.3 y 2.3.4.

### **Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos y compositivos.**

1. La edificación se posicionará en la parcela sobre la alineación establecida en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes* con los matices indicados en el párrafo siguiente:

Si la parcela colinda con edificaciones entre medianeras, deberá adosarse a éstas; en el caso de colindancia con Espacios Libres o públicos, cabeceras de manzana

o esquinas, la edificación se ubicará en la alineación establecida en el citado plano, pero presentando fachada en los lados en que no esté prevista edificación adosada.

2. Los edificios que conformen esquina de manzana no tendrán que resolverse en chaflán, excepto que ya exista en el momento de aprobación de este Plan Especial, en el supuesto de esquinas con dos fachadas a vías de circulación rodada, o donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman un cruce de calles.
3. Deberá asegurarse el acceso universal a las edificaciones al menos desde una de las vías a las que la edificación de frente. En caso de tratarse de una edificación con fachada a una Vía de Servicio o Peatonal será obligatorio el acceso adaptado desde estas vías.
4. Se permite la agregación de las parcelas colindantes con la misma calificación a fin de favorecer la implantación de los usos dotacionales que en ellas se vayan a desarrollar. (SC-06, SC-09, SC-18, SC-19, SC-20)

- Parámetros compositivos:

1. Se remite a las Ordenanzas Estéticas del presente Plan Especial para el diseño de las fachadas y cubiertas.
2. Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
3. Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

### **Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos**

1. No se establecen limitaciones de ocupación ni edificabilidad.
2. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa:
  - a) 1 planta: 4 metros
  - b) 2 plantas: 7 metros.
  - c) 3 plantas: 10 metros

3. La altura máxima de cada parcela indicada como SC será la siguiente:

En general les serán de aplicación las determinaciones establecidas para la norma zonal BH2 con dos (2) plantas permitiéndose tres (3) plantas hacia el vial donde quede expresamente señalado en el plano O.08 *Alturas de la Norma BH* en concordancia con la altura permitida por la norma de las parcelas colindantes.

Se exceptúan de la aplicación de esta altura máxima las parcelas que se especifican a continuación y que tienen las siguientes condiciones particulares:

- a) **SC-01. Parcela de Servicio Comunitario en calle Diana.** Deberá consolidar la volumetría actual, de acuerdo al proyecto aprobado con el que se obtuvo la Licencia, cualquier otra alteración motivará una modificación de la misma.
- b) **SC-02. Servicio Comunitario en calle Marconi, 4. (ARQ-215).** Se trata de una edificación incluida en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, cuyas determinaciones son las que figuran en la ficha ARQ-215, con el grado de Catalogación Ambiental.
- c) **SC-08. Iglesia de San José, (ARQ-241).** Edificio incluido en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, ficha ARQ-241, declarado como BIC (BOE-19/04/1980) con la categoría de Monumento y grado de protección Monumental, siendo las obras permitidas las admitidas conforme al grado de protección de la edificación.
- d) **SC-09. Servicio Comunitario en Calle Mederos, 38.** Se permite la ejecución de una edificación de hasta tres (3) plantas por encima de la rasante del espacio libres colindante a naciente, debiendo quedar la cubierta a nivel de la rasante de la calle Mederos la cual podrá ser accesible desde la vía con el fin de actuar como espacio mirador público.
- e) **SC-11. Servicio Comunitario en Paseo de San José, 64 esquina Amparo y calle Coral. (ARQ-235).** Se trata de una edificación incluida en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, cuyas determinaciones son las que figuran en la ficha ARQ-235, con el grado de Catalogación Ambiental
- f) **SC-12-13-14. Área dotacional de la antigua Batería de Santa Isabel:** área central ya consolidada en la que se incluyen dotaciones educativas, social y religiosa, y una plaza de Espacio Libre, estratégicamente ubicada, ocupando la parte central del barrio. Toda actuación que se realice en cualquiera de las

edificaciones deberá adaptarse a la volumetría actual.

- **SC-12-ED. Colegio Público de San Juan CEIP Alcorac Henríquez.** Complejo escolar consolidado, y cualquier actuación deberá adaptarse a la volumetría actual.
  - **SC-13-CU. Socio-cultural Centro Cívico de San Juan.** Cualquier actuación deberá adaptarse a la volumetría actual.
  - **SC-14-RG. Centro Parroquial de San Juan.** Cualquier actuación deberá adaptarse a la volumetría actual.
- g) **SC-16-17. ED, Colegio Público San Juan Bosco.** Se trata de un complejo escolar separado por la Carretera del Centro. Cualquier actuación que se realice en la parcela localizada a poniente de la Carretera del Centro (SC-17) deberá adaptarse a la volumetría actual. En la parcela situada a naciente de la Carretera del Centro (SC-16) se permite la ejecución de una planta sobre la rasante de la Carretera del Centro.
- h) **SC-20. Edificaciones catalogadas (ARQ- 230).** Se trata de dos parcelas incluidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, ficha ARQ-230, con grado de protección Parcial, siendo las obras permitidas las admitidas conforme al grado de protección de la edificación para la parcela nº3 de la calle Real de San Juan. La edificación con el nº5 ha sido demolida recientemente, en consecuencia, la altura se ajustará a la del edificio colindante con el nº3.
- i) **SC-21. Ermita de San Juan, en la calle Real de San Juan, s/n con calle Rueda (ARQ- 223).** Edificio incluido en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, ficha ARQ-223, con grado de protección Integral siendo las obras permitidas las admitidas conforme al grado de protección de la edificación.

#### Artículo 2.3.4 Parámetros de uso

1. Uso cualificado: Servicios Comunitarios en alguna de las categorías de Cultural, Sanitario, Servicios Sociales y Deportivo, excepto aquellas parcelas para las que queda expresamente establecida la categoría en el plano O.05 *Dotaciones y Equipamientos*, y que se señalan a continuación:
  - **SC-08-RG. Iglesia de San José, (ARQ-241).** Uso cualificado; Religioso. No se establecen usos vinculados, ni se permiten complementarios, alternativos ni autorizables.

- **SC-11-ED. Colegio Público de San Juan CEIP Alcorac Henríquez.** Uso Cualificado; Servicio Comunitario en la categoría de Educativo. Se permitirá aprovechar la superficie bajo las canchas deportivas, situadas sobre la rasante de la calle Tártago, para crear un aparcamiento público cubierto.
- **SC-13-CU. Socio-cultural Centro Cívico de San Juan.** Uso cualificado; Servicio Comunitario en la categoría de Cultural.
- **SC-14-RG. Centro Parroquial de San Juan.** Uso cualificado; Servicio Comunitario en la categoría de Religioso.
- **SC-20-RG. Ermita de San Juan, en la calle Real de San Juan, s/n con calle Rueda (ARQ- 223).** Uso cualificado; Religioso. No se establecen usos vinculados, ni se permiten complementarios, alternativos ni autorizables.
- **SC-16-17-ED. Colegio San Juan Bosco.** Uso Cualificado; Servicio Comunitario en la categoría de Educativo. En el SC-16 se permitirá el uso como garaje-aparcamientos de la parcela sobre la rasante de la Carretera del Centro y la cubierta de la edificación se destinará a instalaciones deportivas.

2. Usos vinculados: Ninguno.

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

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

4. Usos alternativos: Espacio Libre y Administración Pública.

5. Usos autorizables: Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso, y Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

## **CAPÍTULO 2.4 NORMA PARA PARCELA CALIFICADA CON USO SERVICIOS PÚBLICOS (SP). Cementerio Inglés, (ARQ-216).**

### **Artículo 2.4.1 Normas generales**

1. Esta Norma corresponde a la parcela localizada en la calle Marconi, 13 y que aparece expresamente señalada con las siglas SP en el plano de ordenación *O.05 Dotaciones y Equipamientos*.
2. Se atiende a la definición y tipos establecidos para la Clase Servicios Públicos en el artículo 2.6.5 de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012. En todo caso deberán cumplirse las condiciones particulares de la clase Servicios Públicos establecidas en el artículo 2.6.6 de dichas normas.

### **Artículo 2.4.2 Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso**

1. Edificio incluido en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, ficha ARQ-216, declarado como BIC (BOE-10/05/2010) con la categoría de Monumento y grado de protección Monumental, siendo las obras permitidas las de consolidación y restauración.
2. El uso cualificado; Servicio Público en la categoría de Servicios Funerarios.
3. No se establecen usos vinculados, ni se permiten complementarios, alternativos, ni autorizables.

## **CAPÍTULO 2.5 NORMA PARA PARCELA CALIFICADA CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO (AP).**

### **Artículo 2.5.1 Normas generales**

1. Esta Norma corresponde a la parcela situada en la calle Camino al Polvorín, 57, que aparece expresamente señalada con las siglas AP en el plano de ordenación *O.05 Dotaciones y Equipamientos*.

### **Artículo 2.5.2 Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso**

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del Capítulo 1.1 de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012.

## 2. Parámetros tipológicos, volumétricos:

- La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.
- Ocupación: 100 % de la parcela.
- Altura máxima. Cualquier actuación sobre la edificación existente o futuras actuaciones deberá adaptarse a la volumetría del proyecto que obtuvo la licencia para su ejecución.
- La fachada deberá tratarse siguiendo las determinaciones de la Ordenanza estética y en consonancia con las establecidas para las edificaciones residenciales de su entorno inmediato.

## 3. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Aparcamiento en edificio.
- b) Usos vinculados: Ninguno.
- c) Usos complementarios:
  - Taller de Automoción Tipo II.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas.
  - Recreativo-Ocio Tipo I, en las subcategorías de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, y Salas de Reunión.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, no podrá superar el 20 % de la edificabilidad total de la parcela.

- d) Usos alternativos: Ninguno.
- e) Usos autorizables:
  - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría.
  - Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II (en plantas sótano, semisótano y planta baja).
  - Recreativo-Ocio.

## TÍTULO III. NORMAS PARA PARCELAS RESIDENCIALES

*Se recogen dentro de este Título Las Normas para las parcelas incluidas en el ámbito de San Juan-San José cuyo uso cualificado es el residencial según el plano de ordenación O.03 Ordenación, distinguiéndose la Norma Zonal BH, la Norma Zona A y la Norma para edificaciones catalogadas, según se recoge en el plano de ordenación O.07 Norma para las parcelas residenciales.*

### CAPÍTULO 3.1 NORMA ZONAL BH SAN JUAN – SAN JOSÉ

*La Norma BH corresponde a barrios históricos de la ciudad, en este caso el barrio de San Juan-San José, surgido a partir del siglo XVII en colindancia con el núcleo fundacional de Triana-Vegueta, para acoger a los ciudadanos de clase obrera que venían a trabajar al, por aquel entonces, centro de la ciudad. Se trata de dos barrios ubicados en laderas colindantes, que se han configurado como un conjunto edificatorio unificado, consolidado en su mayor parte con Vivienda Unifamiliar conformando manzanas cerradas de formas irregulares con productos normalmente de tipo vivienda tradicional.*

*La Norma Zonal BH-San Juan-San José pretende la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros conservando a su vez los aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto de reconocible interés.*

#### Artículo 3.1.1 Normas generales

1. Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas con las siglas BH en el plano de ordenación O.07 Norma para parcelas residenciales.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del Capítulo 1.1 de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012.
3. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012. En todo lo no establecido en el presente artículo deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Residencial establecidas en el artículo 2.3 de dichas Normas.
4. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este Capítulo; para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso; y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

5. Las parcelas colindantes con edificaciones catalogadas deberán prestar especial atención a la solución arquitectónica que se proponga, procurando ser lo más respetuosa posible con los valores protegidos.

### *Parámetros tipológicos*

#### **Artículo 3.1.2 Condiciones de las parcelas**

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) m<sup>2</sup>.
2. Parcela mínima: a efectos de edificación no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a 70m<sup>2</sup>, y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

#### **Artículo 3.1.3 Posición de la edificación en la parcela**

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada coincidiendo con la alineación exterior, que es la fijada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*, y con los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos. Se establecen las siguientes consideraciones en relación al lindero trasero:
  - a) En parcelas con frente a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, no se exige retranqueo a dicho lindero, aunque se permite abrir patios al mismo.
  - b) En parcelas con frente a la vía (o espacios públicos accesibles) de cota superior de las que delimitan la manzana, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, la edificación deberá retranquearse 3 metros a dicho lindero en todas las plantas que sobresalgan por encima de la cota de cornisa de la edificación existente, o en su caso, de la cota de cornisa máxima permitida en la parcela de cota inferior. La zona retranqueada deberá crear fachada hacia la parcela colindante y podrá ser transitable. Estarán exentas de este retranqueo:
    - Las parcelas con fondo menor de 10 metros.
    - Las plantas bajo rasante con uso Garaje-Aparcamiento o Almacén.

- Las parcelas para las que la Norma BH establezca lo contrario de forma expresa.
  - c) En parcelas que únicamente den frente a una vía (o espacio público accesible) transversal a las líneas de nivel, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, no se exige retranqueo a dicho lindero, aunque se permite abrir patios al mismo.
  - d) En parcelas que limiten con un Espacio Libre en sus linderos laterales o trasero, la edificación deberá ejecutarse sobre dichos linderos, sin admitirse retranqueos, y deberá abrirse fachada al mismo en todas las plantas por encima de la rasante de dicho Espacio Libre.
  - e) Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de edificación). El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada.
  - f) Como excepción, en las parcelas localizadas en la calle Esfera nº8, nº10, nº12, nº14, nº16 y nº18, el lindero frontal hacia esta calle, deberá situarse en la posición consolidada en ese frente. El espacio de retranqueo será privativo y de acceso a la edificación.
2. Los edificios que conformen esquina de manzana no tendrán que resolverse en chaflán, excepto en los siguientes casos:
- Los que ya existan en el momento de aprobación de este Plan Especial.
  - En esquinas con dos fachadas a vías de circulación rodada.
  - Donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman un cruce de calles.

#### **Artículo 3.1.4 Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

### *Parámetros volumétricos*

#### **Artículo 3.1.5 Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a 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 el resto de parámetros normativos.

#### **Artículo 3.1.6 Condiciones de altura**

1. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa.
  - a) 2 plantas: siete (7) metros.
  - b) 3 plantas: diez (10) metros.
2. No se procederá, en ningún caso, a la regularización de alturas con los edificios colindantes.
3. **Norma zonal BH2:** El número de plantas de la edificación será de dos (2) hacia las vías o espacios públicos a los que de frente la parcela.
4. 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.
5. En las parcelas con fachada a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura de fachada en al menos una crujía de 4 metros de profundidad paralela al plano frontal.
6. Las fachadas laterales de las parcelas en esquina hacia cualquier vía o espacio público accesible se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía, escalera o Espacio Libre al que dan frente.
7. En las parcelas con frente a vía o espacio público accesible transversal a las curvas de nivel, la altura máxima se establecerá en el punto medio de la fachada.
8. En las parcelas cuyo lindero frontal se sitúa en contacto con una vía de sección igual o inferior a 3 metros éste deberá retranquearse un mínimo de 2 metros de

la alineación oficial a partir de la planta superior a la baja. La zona de retranqueo será transitable.

9. Bajo rasante sólo se permitirá construir 1 planta por debajo del nivel de la vía o espacio público de cota más baja de los que delimitan la manzana.
10. **Parcelas señaladas con una línea de puntos gruesa azul** (parcelas con altura susceptible de tener limitación por estar bajo espacios con capacidad potencial de mirador). Éstas aparecen señaladas en el plano de ordenación O.08 *Alturas de la Norma BH*, la edificación no podrá superar en altura la rasante de dicha vía o espacio mirador, a excepción del cuarto de acceso a las viviendas que se deberá localizar preferentemente en uno de los linderos laterales y con una altura de cornisa máxima de tres (3) metros. Las cubiertas de dichas edificaciones deberán tratarse con especial calidad, diseñándolas de forma unitaria con el proyecto del resto de la edificación e integrándose en el entorno. Si la cubierta quedara a nivel de la rasante, el cierre de la misma se hará de manera que, conservando la privacidad, no suponga un paño ciego que obstaculice la función de mirador del espacio público colindante.
11. **En las parcelas señaladas con una línea gruesa roja** (frente de manzana donde se permite edificar 3 plantas). Éstas aparecen señaladas en el plano de ordenación O.08 *Alturas de la Norma BH*, la altura máxima permitida será de 3 plantas hacia las vías (o espacio público accesible) donde queda señalado expresamente. En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno según las siguientes determinaciones:
  - a) Si la diferencia de cota entre el punto medio del lindero inferior de la parcela y el punto medio del lindero superior es menor de 3 metros, la edificación se ejecutará con una altura uniforme de 10 metros; 3 plantas sin escalonar.
  - b) Si la diferencia de cota entre el punto medio del lindero inferior de la parcela y el punto medio del lindero superior es menor de 6 metros y superior a 3 metros, la edificación se ejecutará con una altura uniforme con un máximo de 10 metros; 3 plantas, en el lindero de cota inferior y 7 metros; 2 plantas en el lindero de cota superior.
  - c) Si la diferencia de cota entre el punto medio del lindero inferior de la parcela y el punto medio del lindero superior es superior a 6 metros, la edificación se escalonará para adaptarse a la pendiente del terreno manteniendo una media de 10 metros; 3 plantas 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 las 2 plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.

12. En los casos en que por razones derivadas de las particularidades concretas de la parcela exista la imposibilidad material de cumplir cualquiera de las determinaciones contenidas en los apartados anteriores, deberán justificarse dichas razones pormenorizadamente en el proyecto, incorporando una solución alternativa que garantice la adecuación volumétrica, la ausencia de impactos visuales y la correcta integración de la edificación en el entorno. Será obligatorio en estos casos aportar un estudio volumétrico en tres dimensiones de la parcela y su entorno, así como de la solución aportada.

### *Parámetros de uso*

#### **Artículo 3.1.7 Parámetros de uso**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a. En plantas bajo rasante:

En las parcelas situadas en calles clasificadas como viario estructurante o calle de servicio de uso mixto (PUM) en el plano O.09 *Clasificación del Viario* y siempre y cuando la vía en cuestión supere los tres (3) metros de ancho.

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
- Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento.

- b. En planta baja:

En las parcelas situadas en calles clasificadas como viario estructurante o calle de servicio de uso mixto (PUM) y siempre y cuando la vía supere los 3 metros de ancho.

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
- Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I.

- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Administración Pública.
- Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento, pero únicamente cuando la vía supere los 3 metros de ancho en una franja de al menos 5 metros a cada lado del hueco de la puerta de garaje, siendo extensible a los rodonales que forman parte de un Espacio Libre y que de acceso a las edificaciones.
- Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
- Taller en su categoría de taller doméstico.

En todas las parcelas, siempre que se justifique la existencia de una accesibilidad adecuada a las mismas y la localización de zonas de carga y descarga próximas:

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.

c. En planta alta:

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

4. Usos alternativos:

- Servicios comunitarios, en sus categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
- Administración pública.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Espacio Libre.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial, localizadas con frente a calle clasificada como viario estructurante.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas, siempre que se justifique la existencia de una accesibilidad adecuada a las mismas y la localización de zonas de carga y descarga próximas

5. Usos autorizables:

- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de 250 m<sup>2</sup>, localizadas con frente a calle clasificada como viario estructurante y que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela más cercana

con este mismo uso, ya sea esta última calificada como AP o se encuentre en explotación.

- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso.

### **CAPÍTULO 3.2 NORMA ZONAL A**

*Corresponde a aquellas áreas de la ciudad donde, totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.*

#### **Artículo 3.2.1 Normas Generales**

1. Esta Norma Zonal se corresponde con el área indicada con la letra A en el plano de ordenación O.07 *Norma para parcelas residenciales*. Se trata de un conjunto de parcelas localizadas al sur del ámbito.
2. Serán de aplicación las mismas especificaciones que las establecidas en Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012, Norma Zonal A.

### **CAPÍTULO 3.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS.**

*Corresponde a las parcelas cuyas edificaciones están protegidas e incluidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico.*

#### **Artículo 3.3.1 Normas generales**

1. Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas como Edificaciones residenciales catalogadas en el plano de ordenación O.07 *Norma para parcelas residenciales* y están incluidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, cuyas fichas son las siguientes:
  - **ARQ-214.** Edificio de viviendas en la calle Cruces de San Juan, 7, 9, 11 y 13.
  - **ARQ-227.** Casa de Planta Alta Carretera del Centro, 1 y Calle Real de San Juan.
  - **ARQ-228.** Conjunto de Edificios en Carretera del Centro, 5-7.
  - **ARQ-229.** Casas del Sagrado Corazón en Parque Don Juan Brito, 2, 4 y 6.
  - **ARQ-230.** Conjunto de Viviendas en Paseo de San José, 2 y 8, con calle Real de San Juan 1.
  - **ARQ-231.** Conjunto de Viviendas en Paseo de San José, 18, 20 y 22.
  - **ARQ-232.** Casa terrera en Paseo de San José, 34.

- **ARQ-233.** Casa de Planta Alta en Paseo de San José, 36.
- **ARQ-234.** Conjunto de Viviendas en Paseo de San José, 44, 46, 48 con calle Adán y Cañadas.
- **ARQ-236.** Casas de Planta Alta en Paseo de San José, 74 y 76 con calles Geranio y Coral.
- **ARQ-237.** Casas de Planta Alta en Paseo de San José, 80, 82 y 84 con calles Franklin y Corbeta.
- **ARQ-238.** Casa Terrera en Paseo de San José, 96 con calle Estufa.
- **ARQ-240.** Casa de Planta Alta en Paseo de San José, 118 con calle Apolo.

2. Se atiende a las definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012. En todo lo no previsto en el presente capítulo deberá cumplirse lo establecido por el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, en el que se encuentran recogidas las edificaciones, y por lo establecido para éstas en el PGO-2012.

### **Artículo 3.3.2 Parámetros tipológicos**

1. Las alineaciones serán las existentes en la actualidad, a excepción de las edificaciones de las fichas ARQ-236 y ARQ-237, en las que se ha planteado un mínimo cambio de alineación en sus linderos traseros, sin que ello afecte a los valores arquitectónicos protegidos.
2. En parcelas con grado de protección Parcial se establece una limitación de máximo 2 viviendas por planta, siempre que se preserven los valores que motivaron su protección.
3. En parcelas con grado de protección ambiental, se podrá optar por mantener el número de viviendas existentes en el momento de la aprobación de este Plan Especial o modificar el número de viviendas existentes (hasta un máximo de 2 viviendas por planta) siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.

### **Artículo 3.3.3 Parámetros volumétricos**

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad de las parcelas serán las establecidas por el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico en su norma y/o en cada ficha particular, complementadas por las determinaciones del PGO-2012 en relación a las edificaciones catalogadas.

2. Las edificaciones con grado de protección Parcial, se edificarán, a partir de la segunda crujía siguiendo las determinaciones establecidas en la Norma para las parcelas residenciales que le corresponda según el plano de ordenación O.08 *Alturas de la Norma BH.*

#### **Artículo 3.3.4 Parámetros de uso**

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

- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.
5. Usos autorizables: Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.
6. En todo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:
- a) Los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar los valores por los que la edificación está protegida.
  - b) Se podrá modificar la categoría de Vivienda que presente el inmueble (unifamiliar por colectiva y viceversa), siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y puedan realizarse las obras permitidas atendiendo a los niveles de intervención que le correspondan a cada edificación.
  - c) No se permitirá el uso Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento, salvo en los inmuebles localizados en el Paseo de San José y 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 pueda ser modificado, sin desvirtuar los valores de la fachada y su composición, para permitir el acceso de vehículos.

## TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

*Las Normas de Urbanización recogidas en este Capítulo fijan las condiciones que debe cumplir la red viaria del ámbito de los Riscos de San Juan-San José en función a las distintas categorías de viales y sus espacios asociados, establecidos y grafiados en los planos de ordenación O.09 Clasificación del viario, y O.10 Accesibilidad y Movilidad. Estas Normas suponen un punto de partida para la ejecución de los proyectos de urbanización, que será el instrumento que fije las técnicas y los materiales definitivos en cada caso, en armonía con los criterios aquí establecidos.*

### CAPÍTULO ÚNICO.

#### Artículo 4.1.1 Criterios generales

1. Este Título regula las condiciones para la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito de este Plan Especial, en defecto de la aprobación de las Normas de urbanización municipales, y en atención a las especiales características de los barrios de San Juan y San José.
2. Las obras de urbanización de la red viaria, estacionamiento y áreas estanciales, deberán atender las condiciones establecidas en la Sección Cuarta del Título I de las Normas urbanísticas de Ordenación pormenorizada del PGO-2012, en lo relativo a los proyectos de urbanización, así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, que desarrolla el documento técnico de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. De forma excepcional, y de acuerdo con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, el proyecto de urbanización podrá optar por soluciones alternativas a las indicadas en este título, siempre que quede justificado en dicho proyecto que la alternativa escogida presenta la misma calidad y eficacia, o incluso mejora la solución planteada por las normas de este Plan Especial. En cualquier caso, todas las intervenciones deberán procurar en lo posible la prevalencia de los trazados, la integración en el entorno y la puesta en valor de las características del barrio.
4. Las alineaciones y rasantes quedan definidas en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y Rasantes*, en el que se señalan los cambios de alineación y las nuevas manzanas y parcelas propuestas para el ámbito, así como las cotas de las rasantes de los distintos recorridos y enlaces. Las rasantes son orientativas, de forma que para aquellos tramos de compleja resolución se deberá realizar un

estudio topográfico que garantice la correcta función de las vías o tramos de vía estudiados y el acceso a las edificaciones existentes y propuestas.

5. Con carácter previo al proyecto de urbanización deberá realizarse un estudio en el que se indiquen las zonas de riesgo por lluvias y desprendimientos, y se señalen los tramos de la red de saneamiento y alcantarillado que deben ser sustituidos o mejorados para su adecuado funcionamiento.
6. Cualquier intervención en el viario procurará la comprobación y, en caso necesario, la actualización y acondicionamiento de la red de saneamiento y alcantarillado del tramo de vía que se trate, procurando utilizar sistemas de drenaje sostenible. Así mismo, para toda intervención en vías, se estudiará la necesidad y viabilidad de distribuir en las mismas hidrantes para incendios, iluminación pública, señalización, contenedores de basura, papeleras y mobiliario urbano.
7. Se establecen los siguientes criterios generales para la ejecución de los viales que conforman la urbanización de este Plan Especial:
  - a) Calzadas:
    - Los materiales y demás características técnicas del firme y de la capa de rodadura de las calzadas deberán responder a las necesidades de uso y tránsito previstas para cada tipo de vía.
    - En las vías con uso preferente de tráfico rodado, la pavimentación será preferentemente de aglomerado asfáltico o material de similares características. No obstante, en calles con pendiente elevada u otros supuestos debidamente justificados en el proyecto de ejecución se permite el acabado en hormigón.
    - En las vías de uso prioritario peatonal, la pavimentación se llevará a cabo preferentemente con adoquines de hormigón o piedra, con garantía de durabilidad y resistencia, así como de adherencia y de planeidad a lo largo del tiempo.
  - b) Aceras:
    - El dimensionado de aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., deberá ajustarse a las determinaciones de los proyectos de urbanización en función al tipo de vía.

- El pavimento de las aceras y su formalización deberá tener en cuenta las necesidades de los usuarios con discapacidad visual y aquellos con movilidad reducida. Deberá contener franjas señalizadoras, será antideslizante, con uso preferente de baldosas hidráulicas, de hormigón o cerámicas y quedando expresamente prohibido las losas continuas de hormigón, excepto en los casos en que se justifique expresamente que esta solución es la más adecuada. En dichos casos, habrá que garantizar un espesor y resistencia de la losa que garantice su durabilidad, y un acabado estético que contribuya a resaltar los valores estéticos del Risco, se integre adecuadamente en el entorno y de solución a las necesidades de todos los usuarios.

- Los bordillos serán preferentemente de hormigón o piedra.

c) Mobiliario urbano:

- Los elementos de mobiliario urbano se diseñarán acordes a las características del barrio, con un diseño sencillo, de calidad y resistente a la corrosión. Se colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de peatones, teniendo en cuenta especialmente usuarios con discapacidad visual y aquellos con movilidad reducida, y permitan, en su caso, ser usados con la máxima comodidad para todos los usuarios.
- Las señales de tráfico, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se sitúe en un itinerario o espacio de acceso peatonal deberán ser diseñados y colocados de manera que queden integrados en el entorno y no obstaculicen la circulación de peatones, incluyendo aquellos con movilidad reducida.
- Los elementos salientes que se emplacen en los planos de fachada de edificios no podrán interferir en el itinerario o espacio peatonal, evitando ser un obstáculo para la libre circulación de peatones en todas las condiciones.

d) Condiciones de accesibilidad de las redes viarias y aparcamientos en superficie:

- Todas las vías tanto públicas como privadas, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad vigentes.
- La comunicación vertical de los itinerarios se realizará preferentemente con rampas y en su caso con escaleras, reservando el uso de medios mecánicos para aquellos tramos debidamente justificados por no existir alguna alternativa de accesibilidad universal próxima, debiendo justificarse adecuadamente en el proyecto.

- En las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos ligeros que se sitúen en vías o espacios de uso público o den servicio a dotaciones, se reservarán con carácter permanente, y tan próximas como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida. Asimismo, se reservarán espacios adecuadamente dimensionados para el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías de los comercios y demás establecimientos de la zona.
- e) Miradores: los tramos de vía que en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres* aparezcan señalados como "Miradores" deberán ejecutarse en consonancia a esta característica de mirador urbano, desarrollándose a modo parque-plaza, que incentive la lectura comprensiva del paisaje y orientados a la identificación de elementos que forman parte del patrimonio histórico o la biodiversidad. Los pretilos deberán mantener una altura no superior a 1,20 metros, e introduciendo, en la medida de lo posible, elementos de mobiliario urbano que generen sombra y que promueva su uso, así como la señalización adecuada y adaptada a personas con discapacidad visual que difunda su carácter de mirador urbano.
- f) Vegetación: se dará preferencia al ajardinamiento viario con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial.

#### **Artículo 4.1.2 Clasificación de la Red Viaria del Risco de San Juan y San José**

1. En función al uso circulatorio a que se destinan, se diferencian las siguientes clases de vías dentro del sistema viario del ámbito de este Plan Especial estando grafiados en el plano de ordenación O.09 *Clasificación del viario*.
  - a) Viario estructurante (uso preferente de tráfico rodado).
  - b) Viario de relación (uso prioritario peatonal).

#### **Artículo 4.1.3 Pautas para la urbanización del Viario Estructurante.**

1. Constituyen el *Viario Estructurante* el conjunto de vías, con uso prioritario del tráfico rodado, que dan acceso al Risco de San Juan y San José, a partir de las cuales se distribuye el resto de vías interiores.

2. Las vías incluidas en esta clase son:

- **Barrio de San José:** el Paseo de San José; calle Diana, Alba, Pirineos, Juan Sánchez Sánchez, Arpa, San Francisco Javier, Jener y Miguel Servet.
- **Barrio de San Juan:** La Carretera del Centro (GC-197), la calle Real de San Juan, calle Camino al Polvorín, calle Batería de San Juan, calle Marfea, Bellavista, Mederos, calles Tártago y Chano Bartolo.

3. El Paseo de San José, en el tramo comprendido desde la calle Miguel Servet hasta el límite Sur, por su condición de lugar de estancia y ocio, tendrá un tratamiento especial dados sus generosos anchos, debiendo mantener como mínimo los anchos de aceras actuales, permitiendo las estancias para paseo, recreo, juegos infantiles, etc. Se mantendrán los mismos criterios en la disposición de los espacios de aparcamientos, pérgolas, vegetación y elementos urbanos, y se deberá garantizar la continuidad de alineaciones de estos espacios una vez se halla derribado el edificio de la "Casa Amarilla". Se permitirán y se valorarán obras de mejoras en la pavimentación, el mobiliario y la ampliación de espacios ajardinados con sombras. En lo que respecta al tramo Norte desde la calle Miguel Servet hasta la Plaza de la Portadilla, por su condición de ser calle colindante con el barrio de Vegueta, deberá ajustarse a las Normas de Urbanización vigentes del Plan Especial de Vegueta-Triana.

4. El tramo de la calle Real de San Juan, comprendido entre la Plazoleta de La Portadilla y hasta el Espacio Libre-aparcamiento, debido a su estrechez se constituirá como Plataforma Única Mixta, con espacios diferenciados para peatones, no permitiéndose aparcamientos en la vía, sino, excepcionalmente donde haya un espacio habilitado como paradas de vehículos públicos, espacios de carga y descarga, emergencias, y personas de movilidad reducida.

5. En el resto de los viales deberá existir al menos una acera con sección mínima de 1,20 metros, en el margen de la vía donde se sitúa la edificación o en al menos una de las dos aceras.

6. Se procurará ubicar zonas de aparcamiento en superficie en todas estas vías, 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). En las zonas de aparcamiento que se habiliten, se dará preferencia a la localización de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en

situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona. Podrá prescindirse de estos espacios prioritarios únicamente si se justifica que no son necesarios en la zona o que las necesidades están cubiertas con la presencia de espacios de este tipo en proporción adecuada en el entorno próximo.

7. Se permiten vados para aparcamientos en edificios.

#### **Artículo 4.1.4 Pautas para la urbanización del Viario de Relación.**

1. Constituyen esta clasificación el resto de vías interiores del barrio donde, además de posibilitar los desplazamientos a pie y rodados, se favorece y potencia la interacción de la población.
2. Se establecen diferentes determinaciones a la urbanización en función a las siguientes categorías del viario de relación:
  - Calles de servicios y residentes (PUM)
  - Calles de conexión peatonal (PT)

#### **Artículo 4.1.5 Pautas de urbanización para las calles de servicio y residente. Plataformas Únicas Mixtas (PUM).**

1. Se engloban en esta categoría el siguiente grupo de vías interiores:
  - **Barrio de San José:** Calles Diana, Duero, Arado, Delicias, y Alba, Río Eresma (tramo final), Mediodía, Doñana, Alcántara, Arpa (zona superior), Asia, Aparcamiento de S. Francisco Javier, C/ Dragón y C/ Río Ebro, Esfera, Roux, Corona, Celta, Cascabel, Codo, Compás, Centella, Celta-Cerezos-Franklin, Estufa, Coral, Tajinaste, San Vicente de Paúl y Cal.
  - **Barrio de San Juan:** El tramo inicial de la calle Real de San Juan (tramo Plaza Portadilla hasta el EL/AP11), Practicante Romero Montenegro, San Felipe, Pegaso, Piscis, Antonio Collado, Tanqueta, Arocha y Mederos.
2. Todas ellas tendrán la calificación de Plataforma Única Mixta (PUM) estando grafiadas en el plano de ordenación O.10 *Accesibilidad y Movilidad*.
3. Se establece una sección de vía en la que, la circulación de vehículos y del peatón se dispone en un mismo plano, sin diferencia de nivel entre aceras y calzada, dando prioridad a la circulación del peatón.

4. La calle San Vicente Paul, en su tramo inicial al norte junto al barrio de Vegueta, debido a su excesiva pendiente, mantendrá una solución similar a la actual, resuelta mediante una rampa central de hormigón con relieve antideslizante para el tráfico rodado, y aceras laterales escalonadas, permitiéndose siempre una mejora de la pavimentación actual.
5. La franja destinada al tránsito peatonal, deberá tener un mínimo 1,20 metros de ancho, pudiendo localizarse en solo un lateral en calles muy estrechas, y deberá estar ejecutada con un pavimento en un material o diseño que la diferencie de la calzada, pero en un mismo plano. Únicamente se permite la diferenciación calzada-acera en diferentes niveles en los tramos en los que sea imprescindible para acceder a edificaciones existentes ubicadas a una cota superior o inferior a la de la vía. A excepción de este caso, si existieran aceras ya ejecutadas a distinto nivel de la calzada, deberán ir sustituyéndose por otras que posibiliten un plano único acera-calzada.
6. La pavimentación utilizada deberá estar acorde con el carácter tradicional del ámbito, evitando los alquitranados y primando el uso de adoquines.
7. Deberán utilizarse elementos de protección, tipo bolardos, en aquellos tramos de vías y zonas de escasa visibilidad.
8. La velocidad de estas vías deberá ser limitada a 20 km/h, adecuadas a recorridos internos de uso preferente para los vecinos de la zona.
9. No se permite el aparcamiento en superficie para vehículos privados en ningún tramo de estas vías, pero sí se procurará, en las zonas en las que sea posible (siempre debe garantizarse un ancho mínimo de calzada de 3 metros), la habilitación 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 de los comercios y demás establecimientos de la zona, debidamente señaladas y con franjas horarias.
10. En todas las vías que terminen en fondo de saco se deberá localizar un espacio prioritario 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.
11. Se permiten vados para aparcamientos en edificios.

#### **Artículo 4.1.6 Pautas para la urbanización para las calles de conexión peatonal (PT).**

1. Conforman este apartado todas las vías del ámbito del Plan Especial de San Juan San José no incluidas en los anteriores apartados.
2. Estas vías se clasifican en dos grupos: *la movilidad peatonal horizontal y la movilidad peatonal vertical*, según se desarrollen en tramos horizontales, paralelos a las líneas de cota, o en tramos verticales, transversales a las mismas, debiendo salvar, en algunos casos, desniveles importantes por lo que se hace necesario la combinación de ambos, conformado por los tramos señalados como *Peatonal Mixto con escaleras y/o rampas*, todos ellos señalados en el plano de ordenación O.10 *Accesibilidad y Movilidad*.
3. De manera general se propone la recualificación de todas estas vías, con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y que armonicen con el carácter histórico del Risco. Deberán terminar de urbanizarse aquellos tramos que aún queden pendientes, y rehabilitarse aquellos otros que se hayan deteriorado con el paso del tiempo.
4. El recorrido deberá ser adaptado para facilitar el tránsito de personas con movilidad reducida y aquellas con discapacidad visual, es decir, deberán eliminarse las barreras arquitectónicas existentes en su trayectoria. Por ello, se tendrán en cuenta, a la hora de redactar el proyecto, las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad y Supresión de Barreras físicas en vigor, con especial consideración, a la hora de la elaboración de los proyectos de introducir medidas que favorezcan la percepción del entorno; visuales, auditivas y táctiles. En los tramos de conexión vertical, se buscarán soluciones flexibles que permitan el acceso universal a las mismas, pero garantizando la conservación de los valores históricos y ambientales de los trazados existentes y la conciliación de los nuevos tramos con el valor del entorno. En los tramos en los que sea imposible eliminarlas completamente (por la pendiente del terreno, ancho de la vía, problemas de acceso a las edificaciones existentes o problemas técnicos de cualquier otra índole) deberán buscarse alternativas que las reduzcan al mínimo.
5. En todo el recorrido se garantizará el acceso peatonal a las edificaciones existentes, así como una conexión sin barreras con los Espacios Libres y Dotaciones asociados.
6. Se prohíbe el acceso y por consiguiente el estacionamiento de vehículos en todas las vías. No obstante, se permite la circulación ocasional en las vías en que se justifique, siempre que la sección de la calle lo permita (mínimo 3 metros) y con una señalización oportuna, para acceso de los vehículos a los aparcamientos

privados ya existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial, carga y descarga en franja horaria determinada, situaciones de emergencia y vehículos de servicio público.

7. En los espacios en los que el ancho de la vía lo permita, se dispondrán áreas de descanso con sombra y zonas ajardinadas que hagan más amable el recorrido.
8. Para los pavimentos se utilizarán materiales antideslizantes y diseños cuyas características faciliten el tránsito a personas de movilidad reducida y discapacidad visual, pero que al mismo tiempo se integren en el entorno y que armonicen con el carácter histórico del Risco.
9. Se seleccionará un mobiliario urbano que no suponga un obstáculo para la circulación sin barreras, dando especial relevancia a usuarios con discapacidad visual que permitan, en su caso, ser usados con la máxima comodidad para todos los usuarios, prestando atención a la disposición de barandillas y otros elementos de apoyo, así como a una adecuada iluminación y señalización.
10. Los tramos señalados como *Peatonal mixto con escaleras y/o rampas* están conformados por las circulaciones peatonales en desnivel que se incorporan y/o agrupan con zonas destinadas a Espacios Libres o Dotacionales para conformar, con su combinación, un itinerario peatonal adaptado. Por ello, cuando se desarrolle el proyecto de un tramo parcial de cualquiera de estas comunicaciones verticales, deberá tenerse en cuenta el conjunto de todo su recorrido, de manera que el trazado completo pueda entenderse como un proyecto unitario e integrado en el entorno.

#### **Artículo 4.1.7 Pautas para el alumbrado urbano y otras instalaciones de los diferentes servicios.**

1. La iluminación urbana deberá así mismo responder a las características ambientales propias de un recinto urbano tradicional. No se pretenderá conseguir un nivel excesivamente alto de luz, sino más bien, disponer de una distribución no homogénea que remarque las características ambientales.

El alumbrado público se realizará mediante energías renovables, con lámparas de mínimo consumo. Para su homogéneo cumplimiento, se realizará un diseño unitario para todo el ámbito.

En la iluminación particular de monumentos aislados se deberá evitar un excesivo nivel de potencia luminosa, que vaya en contradicción con la esencia arquitectónica intrínseca de los edificios, distorsionando los ángulos de incidencia de la luz natural y convirtiendo, en definitiva, a la propia arquitectura en una

escenografía falsa. Estas luminarias deberán colocarse de tal manera que se integren en la composición del edificio, sin perjudicar ni distorsionar la percepción de la fachada, evitando la canalización por la misma.

2. En todas las intervenciones de reestructuración urbanística que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial será objeto de estudio y recomendación, la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes, en la medida de lo posible, con la finalidad de evitar la colisión de especies de avifauna y de mejorar la calidad visual del entorno.

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

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

## **ORDENANZA ESTÉTICA**

### **TÍTULO ÚNICO**

#### **CAPÍTULO 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES**

##### **Artículo 1.1.1 Objeto**

1. El objetivo de la presente Ordenanza es la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial de ordenación de los Riscos de San Juan y San José.

##### **Artículo 1.1.2 Aplicación**

1. Los edificios catalogados se regirán por lo dispuesto para ellos en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico y en el PGO-2012. En todo caso, cualquier intervención sobre elementos catalogados respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.
2. En edificios no catalogados, así como en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos (en ausencia de indicaciones del propio Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico y del PGO-2012), deberán tenerse en cuenta los criterios de composición y relación de materiales establecidos en la presente ordenanza.
3. Cualquier actuación en un espacio público también deberá ceñirse a lo indicado en este documento.
4. En las cuestiones estéticas y compositivas que no se contemplen en el presente documento se atenderá a lo dispuesto de forma general en las Normas del PGO-2012 y/o en las Ordenanzas estéticas municipales vigentes.

## CAPÍTULO 1.2. PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL

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

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

### Artículo 1.2.2 Actuaciones en la cubierta

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

impacto visual mediante la utilización de elementos diáfanos y ligeros, conforme a lo dispuesto en la *Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes*.

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

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

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

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

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

En las parcelas con fachada a dos calles paralelas y de fondo insuficiente para mantener el retranqueo de 3 metros a ambas calles, el retranqueo se aplicará a la fachada principal.

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

4. Las cubiertas se tratarán como una fachada más, debiendo presentar un acabado acorde al resto de la composición. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberán ser en colores neutros y no reflectantes.

### **Artículo 1.2.3 Actuaciones en las fachadas**

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

### **Artículo 1.2.4 Actuaciones en las medianeras**

1. Se consideran medianeras los planos ciegos de la edificación levantados en el límite de la parcela colindante.
2. Los paramentos de paredes medianeras que queden vistos tendrán un acabado igual o similar al de la fachada de la edificación y en las mismas tonalidades cromáticas que ésta. Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, con los siguientes criterios:

- a) Cuando la medianera vista sea propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
- b) Cuando la medianera vista sea la vecina, se le dará, por el promotor de la finca en obras de nueva edificación (incluso si estas se realizan en edificios catalogados), un tratamiento adecuado a la parte que haya quedado al descubierto.

### **Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo**

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

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

2. Para la elección de colores se podrá tomar como referencia la carta de colores y las combinaciones que establece la “Guía del Color de Las Palmas de Gran Canaria” para el estilo Popular que es el que se corresponde con el ámbito de Los Riscos. Se tendrá en cuenta el entorno, de manera que cada edificación deberá pintarse de un color diferente a los de sus edificaciones vecinas.
3. La elección de los colores principales y la asignación de los distintos tonos en los elementos singulares (paños, molduras, dinteles, etc.) y su contraste de claroscuro se justificará en el proyecto. Para ello deberá presentarse una infografía a color de la fachada, donde se visualicen también los edificios colindantes.
4. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes, metálicos, fluorescentes y el negro.

### **Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada**

1. Consideraciones generales:
  - a) En edificios catalogados, cualquier intervención en la composición de las fachadas protegidas deberá atender a los parámetros dispuestos a este

respecto por el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

En aquellos casos donde se permitan las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados, dichas obras deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección, pero en un lenguaje contemporáneo que no reproduzca miméticamente el estilo, elementos y proporciones anteriores. Es decir, la ampliación debe ser respetuosa con el edificio original, pero debe ser reconocible como adición realizada en el tiempo presente.

- b) En los inmuebles no catalogados de nueva construcción, la composición de las fachadas se realizará procurando conseguir una adecuada integración en el entorno. Las fachadas se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria. Se podrán utilizar elementos propios de la arquitectura popular, permitiéndose la introducción de elementos decorativos singulares siempre y cuando no afecten a la seguridad de la fachada, no sobresalgan más de 10 cm del plano principal y se incluya su valoración en el proyecto, justificando la adecuación al entorno y la conveniencia de su introducción.
  - c) En edificios no catalogados existentes, las actuaciones en fachada deberán contemplar una nueva solución que se adapte al entorno y que contribuya a reforzar el aspecto unitario de la fachada.
2. Los huecos en fachada serán rectangulares, siendo su altura igual o superior a una vez y media la anchura, excepto en las puertas de garaje, que, de permitirse, se situarán en un lateral, a una distancia mínima de 0,50 metros del lindero más próximo, con la puerta posicionada en el espesor del muro de fachada, con un ancho máximo de 2,70 metros, con excepción de aquellas que justifiquen la necesidad de mayor ancho por problemas de maniobrabilidad en calles de escaso ancho. No se permitirán huecos de garajes en calles de ancho inferior a 3 metros. Los huecos de garaje procurarán su integración compositiva y de materiales en la fachada. Los huecos en planta baja deberán respetar la composición general del edificio y su relación con los huecos superiores.
3. La instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad) en fachada deberá realizarse procurando integrarse de forma lo más armónica posible con la composición de las mismas y los valores históricos del entorno. Cualquier intervención que se realice en la fachada de un edificio catalogado por

sus valores histórico-artísticos deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra que fuera necesaria a su tendido subterráneo. Así mismo, se contemplará el soterramiento de dichas instalaciones en los casos en los que éstas puedan afectar a la seguridad pública.

4. Los solares o terrenos sin edificar se vallarán con pared ciega, de altura fija de 2,5 metros, enfoscada lisa en su paramento exterior y pintada según la gama de colores permitidos en la zona (ver artículo 1.2.5). Se dejará un hueco de paso, protegido con una puerta integrada en el resto de la composición, para la limpieza periódica del solar.
5. Como norma general, no se permiten los retranqueos de la alineación oficial, ni utilizar elementos macizos que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de cornisas, molduras y remarques balcones (y excepcionalmente vuelos cerrados según las condiciones establecidas en esta ordenanza).

#### **Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada**

1. En los edificios catalogados, cualquier intervención en relación a los materiales de las fachadas protegidas deberá atender a los parámetros dispuestos a este respecto por el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico.
2. Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado, aunque quedan prohibidas las pinturas plásticas o acrílicas. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso en los colores en el artículo 1.2.5.
3. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada:
  - a) Los revestimientos de fibrocemento y chapa metálica.
  - b) Los muros cortina y sistemas análogos, como solución única para toda la fachada.
  - c) Los revestimientos con material cerámico en más de un 25% de la superficie de la fachada.

### **Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos**

1. Se entiende por elementos antepuestos aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación: balcones, vuelos cerrados y miradores.
2. Se entiende por elementos sobrepuestos a la fachada aquellos que no forman parte funcional del edificio, pero cuya utilización enriquece o complementa la actividad que en él se desarrolla: cornisas, marquesinas, toldos, molduras, remarques, zócalos, escaparates, vitrinas, elementos técnicos de las instalaciones en fachadas y publicidad.
3. En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados.
4. En el resto de edificaciones, como norma general, no se permiten balcones, vuelos cerrados, ni miradores. Solo podrá incluirse excepcionalmente en la fachada alguno de estos elementos en aquellas edificaciones situadas en espacios públicos o vías de ancho 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.

En estos casos, los vuelos no podrán ser corridos ni ocupar más de 2/3 de la longitud total de la fachada. Estarán separados de los edificios colindantes al menos 0,60 metros y el vuelo no excederá de 0,40 metros sobre el plano de la fachada.

5. Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos formarán parte del diseño global de la fachada.
6. Será obligatorio el remate de la fachada con antepecho plano, con preferencia de paño ciego. Quedan prohibidos los remates en ménsula y los acabados en teja.
7. Se permiten cornisas de remate, salientes hasta 0,40 metros como máximo sobre el plano de fachada, siempre y cuando la vía o espacio público sea de ancho superior a 5,00 metros de ancho. Ésta se situará a la cota del forjado de cubierta (línea de cornisa).

8. Se permiten otros elementos decorativos, como molduras y recerco de huecos, siempre que sean sencillos, con profusión moderada y estén dispuestos en coherencia con los materiales utilizados en la fachada y en combinación con los colores usados. Se podrán utilizar elementos propios de la arquitectura popular, permitiéndose la introducción de elementos decorativos singulares siempre y cuando no afecten a la seguridad de la fachada, no sobresalgan más de 10 cm del plano principal y se incluya su valoración en el proyecto, justificando la adecuación al entorno y la conveniencia de su introducción.
9. Las soluciones de escaparates y vitrinas se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos. Se prohíbe el avance con respecto al plano de fachada. El retranqueo con respecto a dicho plano será como mínimo de 0,15 metros y como máximo de 0,40 metros.
10. Queda prohibida la instalación en fachada de elementos técnicos (aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores y cualquier otro similar), excepto antenas y células de pequeñas dimensiones siempre que queden adecuadamente integradas en el diseño. En caso de ser imprescindible la salida del aire acondicionado, quedará debidamente justificado en la memoria del proyecto, y se dispondrá dentro de un hueco y adaptado al módulo de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de la carpintería donde se inserta.
11. La regulación de la actividad publicitaria en el ámbito de este Plan Especial se regula por lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior aprobada por el Ayuntamiento en 2014.
12. Sin perjuicio de la observancia de esa regulación, la publicidad exterior, en cualquiera de sus formatos, se limitará en número y protagonismo con el fin de reducir el impacto visual que pudiera generar. Se procurará que exista un diseño de carácter unitario, de tamaño razonable, con acabados cuidadosos, no reflectantes y materiales armónicos con el entorno.

## CAPÍTULO 1.3 PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

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

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

### **Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos**

1. Cualquier actuación en un espacio público deberá armonizar el reconocimiento de los requisitos sociales y funcionales del uso que se le vaya a dar.
2. Los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas), estarán diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno.
3. Los Espacios Libres susceptibles de albergar miradores urbanos deberán potenciar el interés paisajístico que representan para el ámbito usando mobiliario urbano y luminarias que no obstaculicen el objetivo de percepción visual del paisaje.
4. Los elementos de mobiliario urbano (incluidas papeleras y farolas) se diseñarán acordes a las características del barrio, con un trazado sencillo y funcional, y materiales adecuados a su uso, de calidad y resistentes a la corrosión.
5. Las calles con tratamiento de plataforma única deberán urbanizarse con pavimentos acordes con el carácter tradicional del ámbito evitando los alquitranados y primando el uso de adoquines. Las diferentes circulaciones se diferenciarán con cambios de textura y/o color, y elementos urbanos específicos tipo bolardos.

6. En las calles con pavimento tradicional, deberá conservarse dicho pavimento en lo posible, valorando para el proceso de intervención en el espacio público, su papel en la configuración del paisaje urbano-cultural y la representatividad histórica de los mismos. En caso de rotura del pavimento, su reposición deberá efectuarse con materiales similares. Los pavimentos deberán ser continuos y antideslizantes, evitando saltos y desniveles en su ejecución.
7. La iluminación urbana deberá así mismo responder a las características ambientales propias de un recinto urbano tradicional. No se pretenderá conseguir un nivel excesivamente alto de luz, sino más bien, disponer de una distribución no homogénea que remarque las características ambientales.

El alumbrado público se realizará mediante energías renovables, con lámparas de mínimo consumo. Para su homogéneo cumplimiento, se realizará un diseño unitario para todo el ámbito.

En la iluminación particular de monumentos aislados se deberá evitar un excesivo nivel de potencia luminosa, que vaya en contradicción con la esencia arquitectónica intrínseca de los edificios, distorsionando los ángulos de incidencia de la luz natural y convirtiendo, en definitiva, a la propia arquitectura en una escenografía falsa. Estas luminarias deberán colocarse de tal manera que se integren en la composición del edificio, sin perjudicar ni distorsionar la percepción de la fachada, evitando la canalización por la misma.

8. En todas las intervenciones de reestructuración urbanística que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial se estudiará la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes, con la finalidad de evitar, en la medida de lo posible, la colisión de especies de avifauna y de mejorar la calidad visual del entorno.

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

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

En Las Palmas de Gran Canaria, a marzo 2025

Carolina Saavedra García. *Arquitecta*

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