



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



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN
octubre de 2024

NORMA Y ORDENANZA ESTÉTICA



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria



GEURSA
Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de
Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

COORDINACIÓN MUNICIPAL

M^a Luisa Dunjó Fernández. *Arquitecta*

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. *Arquitecta*

EQUIPO REDACTOR

Elba Cabrera Marrero. *Arquitecta*

Victoria Sajnani Pérez. *Arquitecta*

M^a Inmaculada Morales Guerra. *Técnico Jurídico*

EDICIÓN Y SOPORTE INFORMÁTICO

María del Pino Jansson Mayor

Cecilia Santana Rivero

Edición cartográfica. SIG

Jenny Guédez Álvarez. *Administrativa*



NORMATIVA

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES.	2
CAPÍTULO ÚNICO.		2
<i>Artículo 1.1.1</i>	<i>Competencia.</i>	2
<i>Artículo 1.1.2</i>	<i>Ámbito de este Plan Especial.</i>	2
<i>Artículo 1.1.3</i>	<i>Vigencia.</i>	3
<i>Artículo 1.1.4</i>	<i>Finalidad y contenido del Plan Especial.</i>	3
<i>Artículo 1.1.5</i>	<i>Documentación e interpretación.</i>	3
<i>Artículo 1.1.6</i>	<i>Medidas ambientales.</i>	4
<i>Artículo 1.1.7</i>	<i>Pautas generales de urbanización.</i>	7
<i>Artículo 1.1.8</i>	<i>Determinaciones en materia de Telecomunicaciones.</i>	9
TÍTULO II	NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.	11
CAPÍTULO 2.1	NORMAS GENERALES	11
<i>Artículo 2.1.1</i>	<i>Normas Generales</i>	11
CAPÍTULO 2.2	NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE Y ESPACIO LIBRE-APARCAMIENTO.	12
<i>Artículo 2.2.1</i>	<i>Normas generales.</i>	12
<i>Artículo 2.2.2</i>	<i>Parámetros tipológicos.</i>	14
<i>Artículo 2.2.3</i>	<i>Parámetros volumétricos.</i>	14
<i>Artículo 2.2.4</i>	<i>Parámetros de uso.</i>	15
<i>Artículo 2.2.5</i>	<i>Normas particulares para las parcelas calificadas como Espacio Libre (EL).</i>	15
<i>Artículo 2.2.6</i>	<i>Normas particulares para las parcelas calificadas como Espacio Libre Aparcamiento (EL/AP).</i>	18
CAPÍTULO 2.3	NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS.	20
<i>Artículo 2.3.1</i>	<i>Normas generales.</i>	20
<i>Artículo 2.3.2</i>	<i>Parámetros tipológicos.</i>	21
<i>Artículo 2.3.3</i>	<i>Parámetros volumétricos.</i>	21
<i>Artículo 2.3.4</i>	<i>Parámetros de uso.</i>	22
<i>Artículo 2.3.5</i>	<i>Normas particulares para las parcelas calificadas como servicio comunitario.</i>	23
CAPÍTULO 2.4	NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO GARAJE -APARCAMIENTO EN EDIFICIO.	26
<i>Artículo 2.4.1</i>	<i>Normas generales.</i>	26
<i>Artículo 2.4.2</i>	<i>Parámetros tipológicos.</i>	26
<i>Artículo 2.4.3</i>	<i>Parámetros volumétricos.</i>	27
<i>Artículo 2.4.4</i>	<i>Parámetros de uso.</i>	27

TÍTULO III	NORMAS PARA PARCELAS RESIDENCIALES.....	29
CAPÍTULO 3.1	NORMA ZONAL BH CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE	29
	<i>Artículo 3.1.1</i> Normas generales.....	29
	<i>Artículo 3.1.2</i> Parámetros tipológicos.....	30
	<i>Artículo 3.1.3</i> Parámetros volumétricos.....	32
	<i>Artículo 3.1.4</i> Parámetros de uso.....	36
CAPÍTULO 3.2	NORMA ZONAL M* CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE.....	39
	<i>Artículo 3.2.1</i> Normas generales.....	39
	<i>Artículo 3.2.2</i> Parámetros tipológicos.....	39
	<i>Artículo 3.2.3</i> Parámetros volumétricos.....	40
	<i>Artículo 3.2.4</i> Parámetros de uso.....	41
CAPÍTULO 3.3	NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS.....	43
	<i>Artículo 3.3.1</i> Normas generales.....	43
	<i>Artículo 3.3.2</i> Parámetros tipológicos.....	43
	<i>Artículo 3.3.3</i> Parámetros volumétricos.....	44
	<i>Artículo 3.3.4</i> Parámetros de uso.....	44

ORDENANZA ESTÉTICA

TÍTULO ÚNICO.....	47	
CAPÍTULO 1.1	CONSIDERACIONES GENERALES.	47
	<i>Artículo 1.1.1</i> Objeto.....	47
	<i>Artículo 1.1.2</i> Aplicación.....	47
CAPÍTULO 1.2	PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL.	48
	<i>Artículo 1.2.1</i> Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación.....	48
	<i>Artículo 1.2.2</i> Actuaciones en la cubierta.....	48
	<i>Artículo 1.2.3</i> Actuaciones en las medianeras.....	50
	<i>Artículo 1.2.4</i> Actuaciones en las fachadas.....	50
	<i>Artículo 1.2.5</i> Consideraciones relativas al cromatismo.....	51
	<i>Artículo 1.2.6</i> Consideraciones relativas a la composición de fachada.....	52
	<i>Artículo 1.2.7</i> Consideraciones relativas a los materiales de fachada.....	53
	<i>Artículo 1.2.8</i> Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos.....	54
CAPÍTULO 1.3	PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.	56
	<i>Artículo 1.3.1</i> Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.....	56
	<i>Artículo 1.3.2</i> Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.....	56



ANEXO

ANEXO. FICHAS DE LA UA-TM-1 60



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 de Ordenación son 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, con una superficie de 14,06 hectáreas, delimitado: al oeste, por la Carretera General de Tamaraceite, desde el punto de encuentro con la calle Baltasar, continuando por la calle Doctor Machín Díaz y El Paseo de Los Mártires, que también delimita el ámbito por el norte; al este, por la calle Diego Betancor Hernández y la Carretera General de Tamaraceite; y al sur, por toda la trasera de las edificaciones de la Carretera General, coincidiendo con el actual límite del Plan Parcial de Tamaraceite Sur (UZO-04), incluyendo las manzanas de las calles Virgilio y José Rivero Vega, y la hilera de edificaciones de la Carretera General anterior a la rotonda de enlace con la circunvalación.
3. El ámbito contiene dos categorías de suelo urbano, el Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO) con una superficie de 5.088,70 m²s y el Suelo Urbano Consolidado (SUCO) con una superficie de 138.904 m²s delimitadas en el plano O.02 *"Clases y categorías de suelo"*.

Artículo 1.1.3 Vigencia.

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

Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación.

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

Tomo I. Documento de Información y diagnóstico:

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

Tomo II. Documento de Ordenación:

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



Tomo III. Documento Ambiental:

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

Artículo 1.1.6 Medidas ambientales.

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

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



- b) Como criterio general se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica común al desarrollo urbano tradicional del barrio, adaptándose a las características generales del ambiente y de la silueta paisajística del ámbito.
 - c) Se procurará la rehabilitación paisajística del conjunto edificado del casco histórico, con especial atención a la protección y rehabilitación de los edificios catalogados por su interés arquitectónico.
 - d) Las intervenciones que se realicen en el ámbito para contribuir al desarrollo social y económico del barrio, como la reconversión de la actual Carretera General en vía vertebradora de uso comercial, estarán en armonía con los valores tradicionales del barrio, que deberán potenciarse como recurso turístico.
 - e) Se procurará la conservación de la cuenca visual, evitando elementos que intercepten la percepción general del espacio, tanto desde el interior como desde los puntos externos de visualización.
 - f) Se procurará la conservación de las comunidades vegetales, los especímenes arbóreos destacados por razón de su valoración científica, su significación histórica o su valor expositivo y los espacios de ajardinamiento que jalonan vías, bordes y enclaves edificados.
 - g) En relación con el mobiliario urbano, materiales, ajardinamiento y demás intervenciones en espacios públicos, se atenderá a las determinaciones recogidas en la Ordenanza Estética.
2. Medidas ambientales relativas a las alteraciones del perfil del terreno:
- a) Se procurará la conservación de la fisiografía general de los terrenos y los perfiles topográficos.
 - b) Deberán adoptarse soluciones topográficas que eviten una transformación apreciable de la línea de coronación del lomo en la Plaza de la Cruz y del perfil de las laderas en los vacíos urbanos.
 - c) Se deberán minimizar las situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.
3. Medidas ambientales relativas a la fauna:
- a) Cualquier ejecución de actuaciones en el ámbito de este plan, ya corresponda a la administración o a particulares, deberá garantizar los protocolos para la no afección a las especies *Gallotia stehlini* (lagarto de Gran Canaria) y *Chalcides sexlineatus* (lisa), mediante la creación de barreras y adopción de medidas de acotado. 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.

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

4. Medidas ambientales respecto a la contaminación:

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

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

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



- h) Para los sistemas de alumbrado se adoptarán medidas que permitan su abastecimiento mediante energías renovables. De igual manera, se emplearán lámparas de bajo consumo y se diseñara un plan de iluminación unitario para todo el ámbito con el fin de racionalizar y maximizar la eficiencia energética. Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Estética.
6. Medidas ambientales respecto a la gestión de residuos:
- a) Todos los proyectos de obra que conformen la ejecución de la ordenación planteada se acompañarán de un estudio de gestión de residuos en consonancia con la normativa establecida al respecto.
 - b) Todo residuo generado en el emplazamiento será gestionado acorde con la legislación de aplicación, en especial los residuos peligrosos. De igual modo los residuos no peligrosos serán recogidos periódicamente por gestor de residuos autorizado.
 - c) Se deberán proporcionar vehículos y habilitar sistemas de recogida de residuos que sean capaces de acceder con facilidad a la totalidad o mayor parte del barrio con los medios más ecológicos y eficientes posibles. Las bañeras y volquetes de los camiones que transporten áridos deberán cubrirse de manera que se evite que emitan partículas de tierra y polvo a la atmósfera.
 - d) Siempre que sea posible, se reutilizaran las tierras procedentes de la excavación en los rellenos a realizar en la propia actuación. El resto de los residuos que no incluyan las tierras procedentes de la excavación y que puedan ser valorizados o reciclados serán destinados a este fin, evitando su eliminación por vertido (por ejemplo, residuos de acero corrugado, madera, plásticos o incluso restos de hormigón fresco).
 - e) En caso de producirse algún vertido o derrame accidental de sustancias contaminantes, se recogerá en el menor tiempo posible, utilizando absorbentes específicos. El material impregnado se gestionará como residuo peligroso.

Artículo 1.1.7 Pautas generales de urbanización.

1. Las obras de urbanización de la red viaria, estacionamiento y áreas estanciales, deberán atender a las condiciones establecidas en la Sección Cuarta, del Título I de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente, en lo relativo a los proyectos de urbanización.
2. Las rasantes de las vías se señalan en el plano O.04 "*Alineaciones y Rasantes*". En los tramos de compleja resolución se deberá realizar un estudio topográfico para garantizar la correcta



función de las vías o tramos de vía estudiados y el acceso a las edificaciones existentes y propuestas, pudiendo incluso ajustar las rasantes si fuera necesario.

3. Para todas las vías, se realizarán labores de limpieza y adecentamiento periódicos que garanticen la adecuada urbanización y conservación. En aquellas vías que se encuentren en mal estado o cuya urbanización no sea adecuada, se acometerá la reurbanización.
4. Con relación a las vías rodadas (principales y secundarias):
 - a) Las aceras, siempre que las dimensiones de la calle lo permitan, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros. En los tramos en los que el ancho no lo permita, se podrá ejecutar plataforma única, dividiendo con bolardos u otros elementos análogos la zona destinada al tráfico peatonal de la zona destinada a tráfico rodado.
 - b) Se procurará ubicar zonas de aparcamiento en superficie en todas las vías rodadas cuyo ancho lo permita, aprovechando los espacios residuales y los ensanchamientos, debiendo respetar un ancho mínimo de calzada de tres (3) metros en las calles de un solo sentido y de seis (6) metros en las de doble sentido. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos donde no se cumplan estas dimensiones.
 - c) En las nuevas zonas de aparcamiento que se habiliten, se dará preferencia a la localización de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona. Podrá prescindirse de estos espacios prioritarios únicamente si se justifica que no son necesarios en la zona o que las necesidades están cubiertas con la presencia de espacios de este tipo en proporción adecuada en el entorno próximo.
5. Con relación a los rodonales:
 - a) Con carácter general se prohíbe el estacionamiento de vehículos en todas las vías excepto en aquellos casos que estuviera indicado en el plano de ordenación O.06 "Accesibilidad y movilidad". Se permite la circulación de vehículos para carga y descarga en franja horaria determinada, vehículos de emergencia, vehículos de servicio público y aquellos vehículos privados que necesiten acceder a los garajes.
 - b) La franja destinada al tránsito peatonal tendrá, siempre que sea posible, un mínimo de 1,20 metros de ancho, pudiendo localizarse en solo un lateral en calles muy estrechas; deberá estar ejecutada con un pavimento en un material o diseño que la diferencie de la calzada, pero en su mismo plano. Únicamente se permite la diferenciación calzada-acera

en diferentes niveles en los tramos en los que sea imprescindible para acceder a edificaciones existentes ubicadas a una cota superior o inferior a la de la vía. A excepción de este caso, si existieran aceras ya ejecutadas a distinto nivel de la calzada, deberán ir sustituyéndose por otras que posibiliten un plano único acera-calzada.

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

6. Con relación a las vías peatonales:

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

Artículo 1.1.8 Determinaciones en materia de Telecomunicaciones.

1. La legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- a) La Ley General de Telecomunicaciones en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.



- b) Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
 - c) El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
 - d) El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
2. En todo el ámbito de este Plan Especial se deberá facilitar la instalación o explotación de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, con el fin de garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados, y prestación de servicios de comunicaciones electrónicas. Además de garantizar la disponibilidad de lugares y espacios físicos suficientes en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.
 3. 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.
 4. En todo caso, las empresas suministradoras de estas redes de servicios deberán contemplar y respetar las especiales características del ámbito, 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.

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 las parcelas, cuyo uso cualificado será el Residencial.

CAPÍTULO 2.1 NORMAS GENERALES

Artículo 2.1.1 Normas Generales

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

CAPÍTULO 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE Y ESPACIO LIBRE-APARCAMIENTO.

Artículo 2.2.1 Normas generales.

1. **Área:** Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas EL y EL/AP en el plano de ordenación O.03 "Ordenación", siendo éstas las siguientes:
 - a) EL 01. Espacio Libre entre el paseo de Los Mártires y la calle Jacob.
 - b) EL 02 Espacio Libre de la Plaza de la Cruz incluido dentro de la Unidad de Actuación (UA-TM-1).
 - c) EL03. Espacio Libre en el encuentro de las calles Jacob y Nazaret.
 - d) EL 04. Espacio Libre entre las calles Belén, Amargura y Jacob.
 - e) EL 05 Plaza Ceferino Hernández.
 - f) EL 06 Espacio Libre en la calle José Rivero Viera.
 - g) EL 07 Espacio libre paralelo a la calle Hermanos Domínguez Santana.
 - h) EL/AP 01. Prolongación de la calle Pasión (entre Paseo de Los Mártires y Carretera General de Tamaraceite).
 - i) EL/AP 02. Calle Santiago / Calle Magdalena / Carretera General de Tamaraceite (junto a la iglesia, en continuidad con la plaza Ceferino Hernández).
2. Son **obras y actividades admisibles** todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor.
3. Son de **aplicación**, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este capítulo; y para las obras en los edificios y los proyectos de actividades, los parámetros de uso.
4. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor. En todo lo no establecido en el presente capítulo, deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Espacio Libre establecidas en el artículo 2.5.3 de dichas Normas.



5. Se garantizará la adecuada accesibilidad a personas de movilidad reducida a todos los Espacios Libres.

Como norma general y salvo determinación distinta establecida en los siguientes artículos, los Espacios Libres deben realizarse a nivel de calle, de forma que aquellos Espacios Libres colindantes con dos o más vías deberán tener acceso a nivel de cada una de ellas, debiendo escalonarse o descender con suaves pendientes según la diferencia de cota entre ellas.

Entre las plataformas que se ejecuten se dispondrán rampas u otros elementos que faciliten la accesibilidad universal. Se procurará que los Espacios Libres dispongan de recorridos claros y abiertos, evitando los rincones con poca visibilidad o sin salidas alternativas.

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

6. Siempre que las características particulares del Espacio Libre lo permitan, se introducirán bancos y mobiliario urbano adecuado para generar áreas de estancia y descanso, con elementos que proporcionen sombra. Asimismo, se estudiará en cada caso la introducción de otros elementos que inviten a la utilización y el disfrute de estos espacios y garanticen la comodidad y seguridad de los usuarios (elementos propios de las zonas de juegos infantiles, aparatos de gimnasia urbana, baños públicos, fuentes, mesas, zonas de juego para mayores, etc.).
7. Se dará preferencia a la revegetación de los Espacios Libres y zonas ajardinadas con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial. Además, si existen elementos vegetales en la parcela antes de la ejecución del EL o EL/AP, en el proyecto deberá estudiarse el interés de mantener todos o algunos de dichos elementos, incorporando al diseño aquellos que tengan interés natural o paisajístico.
8. De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los Espacios Libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un treinta (30) por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación del Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, Decreto Legislativo 7/2015 o Ley que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.
9. De forma excepcional, se podrá eximir de la aplicación de alguna de las determinaciones de la Norma para Parcelas calificadas con uso Espacio Libre, e incluso plantear una

solución de Espacio Libre alternativa, en aquellos supuestos en que, por motivos debidamente justificados y valorados por el Ayuntamiento, se considere que la nueva propuesta supone una mejora con respecto a la solución planteada por este Plan Especial. Deberá garantizarse en todo caso la máxima accesibilidad, la adaptación a la topografía, la idoneidad a las necesidades del barrio y la integración en el entorno.

10. Los espacios libres colindantes con edificaciones catalogadas deberán prestar especial atención a la solución arquitectónica y paisajística que se proponga, procurando que sea lo más respetuosa posible a los valores que se protegen.

Artículo 2.2.2 Parámetros tipológicos.

1. En Espacios Libres con superficie inferior a quinientos (500 m²) metros cuadrados (categoría I) las áreas pavimentadas serán las suficientes y necesarias de acuerdo con las necesidades de uso del espacio que se proponga.
2. En Espacios Libres con superficie igual o superior a quinientos (500 m²) metros cuadrados e inferior a cinco mil (5.000 m²) metros cuadrados (categoría II) las áreas ajardinadas deberán superar el cuarenta por ciento (40 %) de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.

Artículo 2.2.3 Parámetros volumétricos.

1. Espacios Libres con superficie inferior a quinientos (500 m²) metros cuadrados. (categoría I)
 - a. Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a cincuenta (50 m²) metros cuadrados.
 - b. La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al diez por ciento (10 %) de la superficie total.
 - c. La altura máxima se fija en una planta, que no superará los cuatro (4) metros.
2. Espacios Libres con superficie igual o superior a quinientos (500 m²) metros cuadrados e inferior a cinco mil (5.000 m²) metros cuadrados (categoría II).
 - a. La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total.

- b. La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m²/m².
 - c. La altura máxima se fija en una planta, que no superará los cuatro (4) metros.
3. Se permite construir bajo rasante de la cota del vial o espacio público al que de frente la parcela sin limitar el número de plantas.

Artículo 2.2.4 Parámetros de uso.

1. Uso cualificado: Espacio libre o espacio libre aparcamiento.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
 - Servicios Comunitarios en todas sus categorías.
 - Comercial y Recreativo-Ocio, en la modalidad de quioscos.
 - Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento (bajo rasante).
 - Servicios públicos en la categoría de Infraestructura.
 - Administración Pública.
4. Usos alternativos y autorizables: Ninguno.

Artículo 2.2.5 Normas particulares para las parcelas calificadas como Espacio Libre (EL).

1. Normas para el **EL 01 Espacio libre Paseo de Los Mártires y la calle Jacob:**
 - a) El Espacio Libre deberá disponerse escalonado, descendiendo en al menos dos plataformas, desde la calle Jacob al Paseo de Los Mártires y con acceso directo a nivel de ambas calles.
 - b) Deberán incluirse zonas de estancia y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de tres (3) árboles de medio porte (copa de siete (7) a diez (10) metros de diámetro) o uno (1) de gran porte (copa de diámetro superior a diez (10) metros).



2. Normas para el **EL 02 Espacio Libre de la Plaza de la Cruz incluido dentro de la Unidad de Actuación (UA-TM-1).**

- a) El Espacio Libre se desarrollará escalonado, descendiendo desde la cota de la vía que lo delimita al sur hasta su límite norte (en el que se encuentra con una hilera de edificaciones residenciales). Hacia cada uno de estos dos bordes, sur y norte, deberá disponerse una plataforma de al menos diez (10) metros de profundidad, a nivel de la calle en la parte superior, y a nivel del acceso a las viviendas en la parte inferior.
- b) El diseño del Espacio Libre deberá integrar paisajísticamente las fachadas de las edificaciones residenciales circundantes, así como aquellos elementos vegetales preexistentes que puedan resultar de interés.
- c) Deberán incluirse zonas de estancia y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de cuatro (4) árboles de medio porte (copa de siete (7) a diez (10) metros de diámetro) o uno (1) de gran porte (copa de diámetro superior a diez (10) metros).
- d) Cualquier intervención sobre esta parcela deberá tener en cuenta la especial sensibilidad del entorno en que se ubica este espacio libre, de manera que se garantice la adecuada conservación y la puesta en valor de las cuevas existentes.

3. Normas para el **EL 03 Espacio Libre en el encuentro de las calles Jacob y Nazaret:**

- a) El espacio libre se ejecutará a nivel de la rasante de la calle Jacob (aunque podrá descender adaptándose al terreno en su esquina sur) y deberá tener carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar. Deberá disponerse una señalización adecuada que difunda su carácter de mirador urbano.
- b) El uso de este espacio libre será preferentemente para huerto urbano vinculado con los usos establecidos en el servicio comunitario SC 01 situado en frente.
- c) Deberán incluirse zonas de estancia y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa.

4. Normas para el **EL 04 Espacio Libre entre las calles Belén, Amargura y Jacob:**

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



- b) Deberán incluirse zonas de estancia y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de tres (3) árboles de medio porte (copa de siete (7) a diez (10) metros de diámetro) o uno (1) de gran porte (copa de diámetro superior a diez (10) metros).

5. Norma para el **EL 05 Plaza Ceferino Hernández:**

El EL 05, la Plaza Ceferino Hernández, deberá mantenerse como está en la actualidad, permitiéndose únicamente intervenciones de conservación, mantenimiento y limpieza.

6. Norma para el **EL 06 Espacio Libre en la calle José Rivero Viera:**

- a) El EL 06 deberá proyectarse en continuidad y armonía con los Espacios Libres de Tamaraceite Sur y con el área de Administración Pública (AD) prevista en el Plan General.
- b) El proyecto deberá adaptarse a la topografía del terreno.
- c) Deberán incluirse zonas de estancia y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de cuatro (4) árboles de medio porte (copa de siete (7) a diez (10) metros de diámetro) o uno (1) de gran porte (copa de diámetro superior a diez (10) metros).

7. Norma para el EL 07 **Espacio libre paralelo a la calle Hermanos Domínguez Santana.**

- a) El EL-07 deberá proyectarse en continuidad y armonía con los Espacios Libres de Tamaraceite Sur.
- b) El proyecto deberá adaptarse a la topografía del terreno.
- c) Deberán incluirse zonas de estancia y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de cuatro (4) árboles de medio porte (copa de siete (7) a diez (10) metros de diámetro) o uno (1) de gran porte (copa de diámetro superior a diez (10) metros).



Artículo 2.2.6 Normas particulares para las parcelas calificadas como Espacio Libre Aparcamiento (EL/AP).

1. Estas parcelas tendrán uso mixto, de forma que combinarán el Espacio Libre sobre rasante con los aparcamientos bajo la rasante de la calle de mayor cota, admitiendo también usos dotacionales sobre rasante, en la proporción que se indica en los siguientes apartados.
2. Se podrá eximir de la ejecución de la edificación destinada al garaje-aparcamiento, en aquellos supuestos que, por motivos debidamente justificados y valorados por el Ayuntamiento, ya no sea viable, debiendo resolverse como Espacio Libre adaptándose a la topografía de la parcela.
3. Normas para el **EL/AP 01. Prolongación de la calle Pasión (entre Paseo de Los Mártires y Carretera General de Tamaraceite).**
 - a) El Espacio Libre deberá adaptarse al perfil del terreno, descendiendo, en plataformas, desde el nivel de la prolongación de la calle Pasión hasta la alineación establecida para las fachadas traseras de las edificaciones situadas en este tramo de la Carretera General de Tamaraceite. Hacia la calle de la Pasión deberá disponerse una plataforma de al menos 8 metros de profundidad, a nivel de la calle. El acceso peatonal desde estas dos vías a las plataformas y el acceso entre plataformas deberá adaptarse a las necesidades de las personas con movilidad reducida.
 - b) Deberán incluirse zonas de estancia y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de cuatro (4) árboles de medio porte (copa de siete (7) a diez (10) metros de diámetro) o uno (1) de gran porte (copa de diámetro superior a diez (10) metros).
 - c) El acceso al aparcamiento deberá realizarse desde la vía de conexión entre el Paseo de Los Mártires y la Carretera General de Tamaraceite.
4. Normas para el **EL/AP02 Calle Santiago/ Calle Magdalena/ Carretera General de Tamaraceite (junto a la iglesia, en continuidad con la plaza Ceferino Hernández):**
 - a) El Espacio Libre deberá proyectarse en continuidad y armonía con el EL 05 (Plaza Ceferino Hernández), y a su mismo nivel, pero deberá garantizarse la accesibilidad universal.
 - b) Deberán incluirse zonas de estancia y elementos que produzcan sombra, siendo preferente, a tal fin, la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en

una proporción de tres (3) árboles de medio porte (copa de siete (7) a diez (10) metros de diámetro) o uno (1) de gran porte (copa de diámetro superior a diez (10) metros).

- c) El proyecto de la plaza deberá garantizar la protección y puesta en valor de la Iglesia de San Antonio, procurando también la adecuada integración del Salón Parroquial existente.
- d) Bajo rasante de la plaza se dispondrá el aparcamiento, con acceso desde la Carretera General de Tamaraceite.



CAPÍTULO 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS.

Artículo 2.3.1 Normas generales.

1. **Área:** Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas SC en el plano de ordenación O.03 “Ordenación”, siendo éstas las siguientes.
 - a) SC 01: parcela en la calle Jacob.
 - b) SC 02: parcela entre las calles Jacob y Belén.
 - c) SC 03: parcelas en la calle Juan Medina Nebot (Centro Cívico Tamaraceite y AA. VV. “Aytamy” / concejalía de distrito y Policía Local).
 - d) SC 04: parcelas religiosas junto a la Plaza Ceferino Hernández (Iglesia de San Antonio Abad y Centro Parroquial).
 - e) SC 05: parcela religiosa junto al Centro Parroquial y Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP 2).
 - f) SC 06: parcela en la Carretera General de Tamaraceite, 111 (Casa de La Cultura).
2. Son **obras y actividades admisibles** todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor.
3. Son de **aplicación**, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este capítulo; y para las obras en los edificios y los proyectos de actividades, los parámetros de uso.
4. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor. En todo lo no establecido en el presente capítulo, deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Servicios Comunitarios establecidas en el artículo 2.6.4 de dichas Normas.
5. Las parcelas colindantes con edificaciones catalogadas deberán prestar especial atención a la solución arquitectónica que se proponga, procurando que sea lo más respetuosa posible a los valores que se protegen.



Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos.

Condiciones de las parcelas.

1. La superficie máxima es la de la parcela existente.
2. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²s), y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Posición de la edificación en la parcela.

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial fijada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes* y los muros medianeros sobre los linderos laterales y traseros, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.
2. Las parcelas que limiten con un Espacio Libre en sus linderos laterales o trasero, la edificación deberá ejecutarse sobre dichos linderos, sin admitirse retranqueos. Además, deberá abrirse fachada al mismo en todas las plantas por encima de la rasante de dicho Espacio Libre.

Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. No se establecen limitaciones de ocupación ni edificabilidad.

Condiciones de altura.

2. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa:
 - a) Dos (2) plantas: siete metros y sesenta centímetros (7,60).
 - b) Tres (3) plantas: once (11) metros.
3. Las condiciones de altura para cada parcela serán las siguientes:
 - a) Para la parcela SC 01 se establece la misma altura que las parcelas BH2/BH3 por tanto se deberá cumplir con el artículo 3.1.3 punto 5c) de esta normativa.

Cualquier intervención sobre esta parcela deberá tener en cuenta la especial sensibilidad del entorno en que se ubica la edificación, de manera que se garantice la adecuada conservación y la puesta en valor de la cueva existente en la parte trasera de la parcela.

- b) Para la parcela SC 02 se establece una altura máxima de tres (3) plantas sobre la rasante de la calle Jacob. Se deberá cumplir con el artículo 3.1.3 punto 5c) de esta normativa.
- c) Para la parcela SC 03 se establece una altura máxima de tres (3) plantas hacia la calle Juan Medina Nebot. Se deberá cumplir con el artículo 3.1.3 punto 5b) de esta normativa.
- d) Para la parcela SC 06 se establece una altura máxima de tres (3) plantas hacia la Carretera General de Tamaraceite. Se deberá cumplir con el artículo 3.1.3 punto 5b) de esta normativa.

Artículo 2.3.4 Parámetros de uso.

1. Uso cualificado: Servicios Comunitarios en alguna de las categorías de Cultural, Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Educativo.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
 - Espacio Libre y Espacio Libre-Aparcamiento.
 - Servicios Comunitarios en todas sus categorías.
 - Administración Pública.
 - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
 - Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento.



- Servicios públicos en la categoría de Infraestructura.

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

4. Usos alternativos:

- Espacio Libre y Espacio Libre-Aparcamiento.
- Administración Pública.
- Servicios públicos en la categoría de Infraestructura.
- Vivienda en régimen de Protección, en su categoría Colectiva, solo en las parcelas calificadas como SC 01 y SC 02.

5. Usos autorizables:

- Servicios Comunitarios en la categoría de Religioso.
- Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²s), únicamente en las vías rodadas principales.

Artículo 2.3.5 Normas particulares para las parcelas calificadas como servicio comunitario.

1. Iglesia San Antonio y Centro Parroquial (SC-04).

- a) La iglesia de San Antonio Abad se regulará según lo establecido en la ficha ARQ-355 del Catálogo Municipal de Protección de Patrimonio Arquitectónico de Las Palmas de Gran Canaria.
 1. Posición de la edificación en la parcela: las alineaciones son las existentes.
 2. Parámetros de uso: el uso cualificado es religioso no permitiéndose otros usos vinculados, complementarios, autorizables o alternativos.



b) El centro parroquial.

1. Cualquier intervención sobre esta parcela deberá tener en cuenta la especial sensibilidad del entorno en que se ubica la edificación, de manera que se garantice la adecuada conservación y la puesta en valor de la iglesia y su entorno.
2. Los parámetros tipológicos serán los establecidos con carácter general en este capítulo.
3. Los parámetros volumétricos:
 - Condiciones de ocupación y edificabilidad: No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.
 - Condiciones de altura: Se establece una altura máxima de tres (3) plantas sobre la rasante de la calle Santiago. Se deberá cumplir con el artículo 3.1.3 punto 5c) de esta normativa.
4. Parámetros de uso: el uso cualificado es religioso. Para los usos vinculados, complementarios, autorizables o alternativos son los establecidos con carácter general en este capítulo.

2. Parcela religiosa contigua al Centro Parroquial (SC-05).

- a) Cualquier intervención sobre esta parcela deberá tener en cuenta la especial sensibilidad del entorno en que se ubica la edificación, de manera que se garantice la adecuada conservación y la puesta en valor de la iglesia y su entorno.
- b) Los parámetros tipológicos serán los establecidos con carácter general en este capítulo con la particularidad de que deberá garantizarse un patio en el lindero lateral que da a el Centro Parroquial de al menos tres (3) metros.
- c) Los parámetros volumétricos:
 - Condiciones de edificabilidad: No se establecen limitaciones a la edificabilidad.
 - Condiciones de altura: Se establece la misma altura que las parcelas BH2/BH3 por tanto se deberá cumplir con el artículo 3.1.3 punto 5c) de esta normativa.

La altura de 3 plantas se establece sobre la rasante del espacio libre aparcamiento (EL/AP 02), que está elevado una planta de la Carretera General de Tamaraceite en continuación con el espacio libre de la Plaza Ceferino.

- d) Parámetros de uso: el uso cualificado es religioso. Para los usos vinculados, complementarios, autorizables o alternativos son los establecidos con carácter general en este capítulo con las siguientes particularidades:
- Se permite el uso Garaje – Aparcamiento como uso complementario en planta baja de la edificación que da a la calle Santiago. Admitiéndose el uso cualificado en planta inferior a esta coincidente con la rasante del espacio libre aparcamiento (EL/AP 02), que está elevado una planta de la Carretera General de Tamaraceite en continuación con el espacio libre de la Plaza Ceferino.
 - Se permite el uso complementario de pequeño almacén en la planta bajo rasante de la calle Santiago y coincidente a su vez con la rasante de la Carretera General de Tamaraceite.

CAPÍTULO 2.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO GARAJE - APARCAMIENTO EN EDIFICIO.

Artículo 2.4.1 Normas generales.

1. **Área:** Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas AP en el plano de ordenación O.03 "Ordenación".
2. Son **obras y actividades admisibles** todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor.
3. Son de **aplicación**, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este capítulo; y para las obras en los edificios y los proyectos de actividades, los parámetros de uso.
4. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor. En todo lo no establecido en el presente capítulo, deberán cumplirse las condiciones particulares la clase Transporte y Comunicaciones establecidas en el artículo 2.6.10 de dichas Normas.

Artículo 2.4.2 Parámetros tipológicos.

Condiciones de las parcelas.

1. La superficie máxima es la de la parcela existente.
2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²s), y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Posición de la edificación en la parcela.

4. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial fijada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes* y los muros medianeros sobre los linderos laterales y traseros, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

Artículo 2.4.3 Parámetros volumétricos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. No se establecen limitaciones de ocupación ni edificabilidad.

Condiciones de altura.

1. Se establece la misma altura que las parcelas BH2 por tanto se deberá cumplir con el artículo 3.1.1 de esta normativa.
2. Se permite construir bajo rasante de la cota del vial o espacio público al que de frente la parcela sin limitar el número de plantas.

Artículo 2.4.4 Parámetros de uso.

1. Uso cualificado: Garaje -Aparcamiento
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
 - Espacio Libre.
 - Taller de Automoción Tipo II.
 - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, y Salas de Reunión.
 - Servicios públicos en la categoría de Infraestructura en aquellas parcelas de titularidad pública.

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

4. Usos alternativos:

- Espacio Libre y espacio libre-aparcamiento.
- Servicios Comunitarios en alguna de las categorías de Cultural, Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Educativo.
- Administración Pública.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios públicos en la categoría de Infraestructura.
- Vivienda en régimen de Protección, en su categoría Colectiva.

5. Usos autorizables:

- Servicios Comunitarios en la categoría de Religioso.
- Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

TÍTULO III NORMAS PARA PARCELAS RESIDENCIALES.

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

CAPÍTULO 3.1 NORMA ZONAL BH CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE

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

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

Artículo 3.1.1 Normas generales.

1. **Área:** Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas con las siglas BH en el plano de ordenación O.03 Ordenación.
2. Son **obras y actividades admisibles** todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor.
3. Son de **aplicación**, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este capítulo; y para las obras en los edificios y los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

4. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor. En todo lo no establecido en el presente capítulo, deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Residencial establecidas en el artículo 2.3 de dichas Normas.
5. Las parcelas colindantes con edificaciones catalogadas deberán prestar especial atención a la solución arquitectónica que se proponga, procurando que sea lo más respetuosa posible a los valores que se protegen.

Artículo 3.1.2 Parámetros tipológicos.

Condiciones de las parcelas.

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²s). Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²s).

Como excepción a lo anterior:

- a. Las parcelas interiores de manzana que han quedado sin acceso directo a un espacio público o vial, para edificar, deberán agregarse a otra parcela colindante, siendo la parcela resultante igual o inferior a trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²s).
 - b. Aquellas parcelas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²s) que deban segregarse, pero no alcancen en todas las parcelas de resultado las condiciones para ser edificadas, podrán no segregarse siempre que se presente un único proyecto edificatorio para la totalidad de la parcela, evitando la imposición de un diseño uniforme y homogéneo que a menudo acompaña a las promociones. La densidad será de dos (2) viviendas por planta por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²s) de superficie de suelo de las parcelas. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios establecidas para viviendas interiores en la Ordenanza Municipal de Edificación.
2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
 3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a setenta metros cuadrados (70 m²s), y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Posición de la edificación en la parcela.

4. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial fijada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes* y los muros medianeros sobre los linderos laterales y traseros, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.
5. En relación con el lindero trasero se determina:
 - a) En parcelas con frente a vial o espacio público accesible, de cota inferior a los demás viales que delimitan la manzana, y que colindan en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, no se exige retranqueo en dicho lindero. Sin embargo, se permite la apertura de patios hacia el mismo.
 - b) En parcelas con frente a vial o espacios públicos accesibles, de cota superior a los demás viales que delimitan la manzana, y que colindan en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros a dicho lindero en todas las plantas que sobresalgan por encima de la cubierta de la edificación existente en la parcela colindante, creando fachada hacia ella.

En el caso de colindar con un solar vacío, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros de dicho solar en todas sus plantas. Estarán exentas de este retranqueo:
 - Las parcelas con fondo menor de diez (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 un vial o espacio público accesible transversal a las curvas de nivel, y que colindan en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, no se exige retranqueo a dicho lindero, aunque se permite abrir patios al mismo.
6. Las parcelas que aparecen señaladas en el plano de ordenación O.05 *“Alturas en las parcelas calificadas como residenciales”* con una línea color granate (que corresponde en la leyenda a *“Retranqueo de 3 metros en la 3ª planta”*) deberán ejecutar la tercera planta de la edificación, hacia la vía señalada en el plano color granate, retranqueada tres (3) metros con respecto a la alineación oficial.
7. Todos los planos testeros, tanto laterales que sobresalgan sobre la edificación colindante como los posteriores, con o sin retranqueo que puedan quedar vistos, deberán tener un tratamiento de la medianera en sintonía con la fachada.



8. Los edificios que conformen esquina de manzana no tendrán que resolverse en chaflán, excepto en los siguientes casos:
 - a) Que ya exista en el momento de aprobación de este Plan Especial.
 - b) En esquinas con dos fachadas a vías de circulación rodada.
 - c) Donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman un cruce de calles.

Número de viviendas por parcela.

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

Artículo 3.1.3 Parámetros volumétricos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

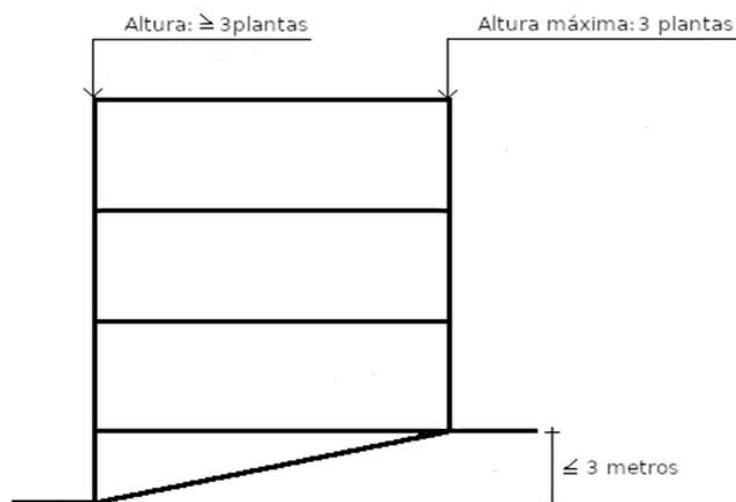
Condiciones de altura.

2. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa:
 - a) Dos (2) plantas: siete (7) metros.
 - b) Tres (3) plantas: diez (10) metros.
3. No se procederá, en ningún caso, a la regularización de alturas con los edificios colindantes.
4. La altura máxima de la edificación, en número de plantas, será la que se determina a continuación, según la clasificación de parcelas que se establece en el plano de ordenación O.05 "*Alturas en las parcelas calificadas como Residenciales*", donde se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Parcelas **BH2**:
 1. La altura máxima permitida es de dos (2) plantas hacia las vías o espacios públicos a los que da frente la parcela.

2. En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno manteniendo una media de dos (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 dos (2) plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.
3. En parcelas con fachada a vial o espacio público accesible, de cota inferior a los demás viales que delimitan la manzana, deberá mantenerse la altura de la fachada en al menos una crujía de tres (3) metros de profundidad paralela al plano frontal.
4. Las fachadas laterales de las parcelas en esquina hacia cualquier vía o espacio público accesible se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía, escalera o Espacio Libre al que dan frente.

b) Parcelas **BH3**:

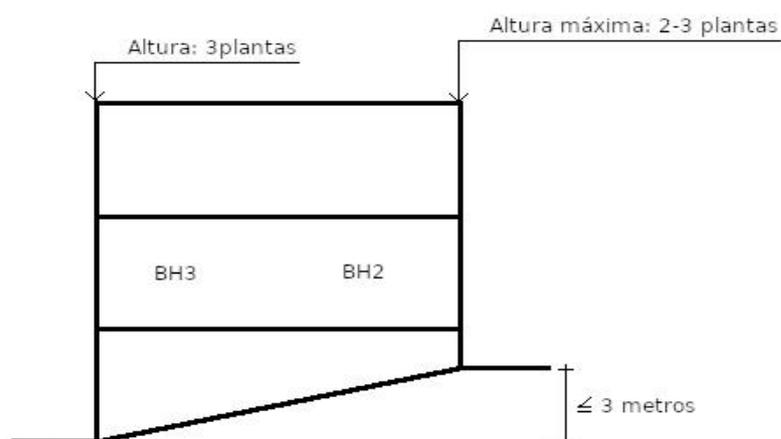
1. La altura máxima permitida es de tres (3) plantas hacia todas las vías o espacios públicos a los que da frente la parcela.
2. En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno manteniendo una media de tres (3) plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar dos (2) plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.
3. En parcelas con fachada a vial o espacio público accesible, de cota inferior a los demás viales que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura de la fachada en al menos una crujía de tres (3) metros de profundidad paralela a dicho plano frontal.
4. Las fachadas laterales de las parcelas en esquina hacia cualquier vía o espacio público accesible se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía, escalera o Espacio Libre al que dan frente.
5. En las parcelas ubicadas al sur de la Carretera General de Tamaraceite, cuando la diferencia de cota entre la fachada a esta vía y el punto más bajo de la parcela sea inferior a tres (3) metros, se permite mantener una altura continua, partiendo de las tres (3) plantas de altura máxima hacia la Carretera General, siguiendo el siguiente esquema:



c) Parcelas **BH2 / BH3**:

1. La altura máxima permitida es de dos (2) plantas hacia el vial o espacio público accesible de cota superior a los demás viales que delimitan la manzana; y tres (3) plantas hacia el vial o espacios público accesible de cota inferior a los demás viales que delimitan la manzana, con las siguientes matizaciones:

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



- b) Si la diferencia de cota entre el lindero superior y el lindero inferior de la parcela es igual o superior a tres (3) metros, deberá respetarse la altura máxima de

dos (2) plantas hacia la vía (o espacio público accesible) de cota superior de las que delimitan la manzana; y tres (3) plantas hacia el vial o espacio público accesible, de cota inferior de las que delimitan la manzana.

En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno manteniendo una media de tres (3) plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar dos (2) plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.

2. En el volumen o escalón con fachada a vial o espacio público accesible de cota inferior a los demás viales que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura del plano de la fachada en al menos una crujía de tres (3) metros de profundidad paralela al referido plano frontal.
3. Las fachadas laterales de las parcelas en esquina hacia cualquier vía o espacio público accesible se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía, escalera o Espacio Libre al que dan frente.

d) Parcelas **BH3 mirador**:

1. Las parcelas BH3 mirador son las que se ubican en colindancia por el sur con el Espacio Libre EL 03, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento del espacio libre como mirador.
2. La altura máxima permitida es de tres (3) plantas hacia el Paseo de Los Mártires, que podrá escalonarse hacia el lindero posterior, pero sin superar en ningún caso las cotas existentes de la calle Jacob, que servirán de referencia para la ejecución del mirador.
3. Cumpliendo el requisito del punto anterior, si se opta por el escalonamiento en el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno manteniendo una media de tres (3) plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar dos (2) plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.

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



4. La fachada lateral de la parcela en esquina de la manzana se adaptará a la volumetría interior de la edificación, debiendo integrarse adecuadamente en el tramo de vía al que da frente.
5. Se permite construir bajo rasante de la cota del vial o espacio público al que de frente la parcela sin limitar el número de plantas.
6. Las parcelas que aparecen señaladas en el plano de ordenación O.05 "*Alturas en las parcelas calificadas como residenciales*" con una línea color granate (que corresponde en la leyenda a "*Retranqueo de 2 metros en la 3ª planta*") deberán ejecutar la tercera planta de la edificación, hacia la vía señalada en el plano color granate, retranqueada dos (2) metros con respecto a la alineación oficial.
7. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas en esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas.
8. Para todas las parcelas reguladas por esta Norma, independientemente del tipo, en los casos en que por razones derivadas de las particularidades concretas de la parcela exista la imposibilidad material de cumplir cualquiera de las determinaciones contenidas en los apartados anteriores, deberán justificarse dichas razones pormenorizadamente en el proyecto, incorporando una solución alternativa que garantice la adecuación volumétrica, la ausencia de impactos visuales y la correcta integración de la edificación en el entorno. Será obligatorio en estos casos aportar un estudio volumétrico en tres dimensiones de la parcela y su entorno, así como de la solución aportada.

Artículo 3.1.4 Parámetros de uso.

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

b) En planta baja:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
- 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.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento.

c) En planta alta:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho doméstico.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas ligado al uso de planta baja.

4. Usos alternativos:

- a) Espacio Libre y espacio libre-aparcamiento.
- b) Servicios Comunitarios, en sus categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, Cultural y Educativo.
- c) Administración Pública.
- d) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- e) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I. Se permite únicamente en la Carretera General de Tamaraceite.



- f) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Se permite únicamente en la Carretera General de Tamaraceite.
- g) Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, en las vías rodadas principales, según se señalan en el plano O.05 *“Accesibilidad y Movilidad.”*
- h) Servicios públicos en la categoría de Infraestructura en aquellas parcelas de titularidad pública.

5. Usos autorizables:

- a) Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros (m²s), únicamente en las vías rodadas principales y secundarias.
- b) Servicios Comunitarios en la categoría de Religioso.



CAPÍTULO 3.2 NORMA ZONAL M* CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE

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

Artículo 3.2.1 Normas generales.

1. **Área:** Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas con las siglas M* en el plano de ordenación O.03 *Ordenación*.
2. Son **obras y actividades admisibles** todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor.
3. Son de **aplicación**, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este capítulo; y para las obras en los edificios y los proyectos de actividades, los parámetros de uso.
4. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor. En todo lo no establecido en el presente capítulo, deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Residencial establecidas en el artículo 2.3 de dichas Normas.

Artículo 3.2.2 Parámetros tipológicos.

Condiciones de las parcelas.

1. A efectos de edificación, se establece:
 - a) Para la parcela carretera General de Tamaraceite 49: la parcela mínima coincide con la definida en los planos de ordenación.
 - b) Para la manzana entre la carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández: la parcela mínima coincide con la manzana completa, para ello deberán agregarse todas las parcelas que conforman la manzana. La ejecución de la edificación se abordará conjuntamente para toda la manzana.



Posición de la edificación en la parcela.

2. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial fijada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes* y los muros medianeros sobre los linderos laterales y traseros, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.
3. Se establece como caso de excepción para la manzana entre la carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández coincide en su lindero trasero con el límite del API y con una norma zonal de tipología de edificación aislada. Por lo que la edificación deberá retranquearse en su lindero trasero al menos tres (3) metros de la alineación establecida en el plano, dejando libre un espacio trasero a modo de patio o zona ajardinada privada.
4. Los edificios que conformen esquina de manzana no tendrán que resolverse en chaflán.

Número de viviendas por parcela.

5. No se establece número máximo de viviendas.

Artículo 3.2.3 Parámetros volumétricos.**Condiciones de ocupación y edificabilidad.**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.

Condiciones de altura.

2. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa:
 - a) Tres (3) plantas: diez (10) metros para la parcela carretera General de Tamaraceite 49 y de (10,75) para la manzana entre la carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández.
 - b) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.
3. La altura máxima de la edificación, en número de plantas, será la que se determina a continuación:
 - a) Para la parcela carretera General de Tamaraceite 49: la altura máxima es de tres (3) plantas.



- b) Para la manzana entre la carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández: la altura máxima será de tres (3) plantas en el extremo norte de la parcela (hacia la calle Diego Betancor Henríquez) y de cuatro (4) plantas en la Carretera General de Tamaraceite.
4. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas en esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas.
5. Para todas las parcelas reguladas por esta Norma, independientemente del tipo, en los casos en que por razones derivadas de las particularidades concretas de la parcela exista la imposibilidad material de cumplir cualquiera de las determinaciones contenidas en los apartados anteriores, deberán justificarse dichas razones pormenorizadamente en el proyecto, incorporando una solución alternativa que garantice la adecuación volumétrica, la ausencia de impactos visuales y la correcta integración de la edificación en el entorno. Será obligatorio en estos casos aportar un estudio volumétrico en tres dimensiones de la parcela y su entorno, así como de la solución aportada.

Artículo 3.2.4 **Parámetros de uso.**

1. Uso cualificado: Vivienda, en la categoría de Colectiva. Se podrá situar vivienda en planta baja.
2. Usos vinculados: En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
3. Usos complementarios:
- a) En plantas bajo rasante:
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén, Almacén en general y Almacén Comercial Tipo I y II, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
- b) En planta baja:
- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - 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.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.

c) En planta alta:

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

4. Usos alternativos:

- a) Espacio Libre y espacio libre-aparcamiento.
- b) Residencia comunitaria.
- c) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- d) Administración Pública.
- e) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- f) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- g) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- h) Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- i) Servicios públicos en la categoría de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, Servicios de correos, Telecomunicaciones e Infraestructura.

5. Usos autorizables:

- Local Comercial Tipo II.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento en edificio exclusivo.



CAPÍTULO 3.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS.

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

Artículo 3.3.1 Normas generales.

1. **Área:** Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas como Edificaciones Residenciales Catalogadas en el plano de ordenación O.03 *Ordenación* y están incluidas en el Catálogo Municipal de Protección de Patrimonio Arquitectónico en las fichas ARQ-347, ARQ-352, ARQ-353, ARQ-354 y ARQ-356.
2. Son **obras y actividades admisibles** las establecidas por el Catálogo Municipal de Patrimonio Arquitectónico en su norma y/o en cada ficha particular, complementadas por las determinaciones del Plan General de Ordenación en vigor en relación con las edificaciones catalogadas.
3. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor. En todo lo no establecido en el presente capítulo deberá cumplirse lo establecido por el Catálogo Municipal de Protección de Patrimonio Arquitectónico en el que se encuentran recogidas las edificaciones y por lo establecido para éstas en el Plan General en vigor.

Artículo 3.3.2 Parámetros tipológicos.

Posición de la edificación en la parcela.

1. Las alineaciones serán las existentes.

Número de viviendas por parcela.

2. Se podrá modificar el número de viviendas existente en cada parcela a la entrada en vigor del Plan Especial, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.

Artículo 3.3.3 Parámetros volumétricos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad.

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

Condiciones de altura.

2. Las condiciones de altura de las edificaciones serán las establecidas por el Catálogo Municipal de Protección de Patrimonio Arquitectónico en su norma y/o en cada ficha particular, complementadas por las determinaciones del Plan General de Ordenación en vigor en relación con las edificaciones catalogadas.

Artículo 3.3.4 Parámetros de uso.

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
 - a) En planta baja:
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - 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.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.



b) En planta alta:

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

4. Usos alternativos:

- a) Servicios Comunitarios, en sus categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, Cultural y Educativo.
- b) Administración Pública.
- c) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- d) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- e) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- f) Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

5. Usos autorizables: Servicios Comunitarios en la categoría de Religioso

6. En todo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a) Los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar los valores por los que la edificación está protegida.
- b) Se podrá modificar la categoría de Vivienda que presente el inmueble (unifamiliar por colectiva y viceversa), siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y puedan realizarse con las obras permitidas atendiendo a los niveles de intervención que le correspondan a cada edificación.
- c) No se permitirá el uso Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento en ningún edificio protegido, salvo que esté instalado previamente a la aprobación de esta norma o que la fachada protegida cuente con un hueco que forme parte de su composición original que permita el paso de vehículos.

ORDENANZA ESTÉTICA



TÍTULO ÚNICO

CAPÍTULO 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 1.1.1 Objeto.

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 del Casco Histórico de Tamaraceite.

Artículo 1.1.2 Aplicación.

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

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

Artículo 1.2.1 Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación.

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

Artículo 1.2.2 Actuaciones en la cubierta.

1. Se considera cubierta el plano principal que constituye el cierre superior del edificio.
2. Las cubiertas serán planas y transitables.
3. 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.
4. El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.
5. Se prohíben elementos volumétricos salientes o añadidos sobre cubierta, a excepción de las siguientes construcciones:
 - a) Los **antepechos** de protección. En fachadas no protegidas no podrán rebasar una altura máxima de 1,20 metros, con una tolerancia hasta 1,50 metros, para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
 - b) La **escalera de acceso a la cubierta, ascensores, depósitos y otras instalaciones** siempre que se cumpla con las siguientes determinaciones:

1. No podrán situarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, excepto:
 - a) Los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes.
 - b) Las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un treinta por ciento (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, si las condiciones del edificio lo requieren.
 - c) Las antenas, redes de radio y telecomunicaciones si las condiciones técnicas lo requieren para asegurar la cobertura y calidad del funcionamiento de estas incluso con imposición de las servidumbres necesarias si fuera procedente para garantizar su operatividad.

En todos los casos 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. 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*.

2. No podrá sobrepasarse la altura de 3,50 metros sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de:
 - a) 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.
 - b) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos que estarán a lo dispuesto por la normativa sectorial de aplicación para asegurar su buen funcionamiento.
 - c) Las antenas, redes de radio y telecomunicaciones que estarán a lo dispuesto por la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones técnicas para asegurar su buen funcionamiento.
- c) En las edificaciones con Norma Zonal BH se permitirán los **cuartos de lavar** en la cubierta, con una altura libre máxima de 2,20 metros, y ocultos a las vistas desde los



espacios públicos inmediatos (al fondo de la edificación o adosado a la caja de escaleras), y con un retranqueo mínimo de fachada de tres (3) metros.

- d) 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.

Artículo 1.2.3 Actuaciones en las medianeras.

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

Artículo 1.2.4 Actuaciones en las fachadas.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.
2. Tanto en edificios existentes como de nueva edificación, cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno.
3. Para cualquier tipo de actuaciones en fachadas serán de obligado cumplimiento las determinaciones incluidas en los artículos sucesivos, que hacen referencia a los siguientes aspectos:
 - a) Cromatismo.

- b) Composición de la fachada.
 - c) Materiales.
 - d) Elementos antepuestos.
 - e) Elementos sobrepuestos.
4. Cualquier decisión relativa a los conceptos a que se refiere el número anterior deberá quedar adecuadamente justificada en la memoria del proyecto a través de los documentos escritos y gráficos apropiados para ser valorados por los técnicos competentes.

Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo.

1. En las edificaciones con Norma Zonal BH deberá utilizarse un único color para el fondo del paño de las fachadas, jugando con diferentes tonalidades para resaltar la presencia de elementos singulares de la composición, si los hubiera.
2. En las edificaciones catalogadas y en las edificaciones con Norma Zonal M* se podrá utilizar más de un color en los paños de fondo de las fachadas, siempre y cuando estos colores combinen adecuadamente y contribuyan a integrar la edificación en el entorno. Igualmente se podrá jugar con diferentes tonalidades para resaltar la presencia de elementos singulares de la composición.
3. La elección los colores principales y la asignación de los distintos tonos en los elementos singulares (paños, molduras, dinteles, etc.) y su contraste de clarooscuro se justificará en el proyecto.

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

4. Para la elección de los colores podrán utilizarse todas las paletas cromáticas, teniendo preferencia, para las edificaciones calificadas como BH y las catalogadas, la carta de colores y las combinaciones que establece la “Guía del Color de Las Palmas de Gran Canaria” para el estilo Popular, debiendo escoger preferentemente las tonalidades habituales de la edificación urbana tradicional. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes, metálicos, fluorescentes y el negro.

Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

3. La instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad) en fachada deberá realizarse procurando integrarse de forma lo más armónica posible con la



composición de estas y los valores históricos del entorno. Cualquier intervención que se realice en la fachada de un edificio catalogado por sus valores histórico-artísticos deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra que fuera necesaria a su tendido subterráneo. Así mismo, se contemplará el soterramiento de dichas instalaciones en los casos en los que éstas puedan afectar a la seguridad pública.

4. Los solares o terrenos sin edificar se vallarán con pared ciega, de altura fija de 2,50 metros, enfoscada lisa en su paramento exterior y pintada según la gama de colores permitidos en la zona, conforme al artículo 1.2.5. Se dejará un hueco de paso, protegido con una puerta integrada en el resto de la composición, para la limpieza periódica del solar.
5. Con relación a los volados, se atenderá a lo dispuesto en el apartado 1.2.8 de esta Ordenanza Estética.

Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada.

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

Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos.

1. Se entiende por elementos antepuestos aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación: balcones, vuelos cerrados y miradores.
2. Se entiende por elementos sobrepuestos a la fachada aquellos que no forman parte funcional del edificio, pero cuya utilización enriquece o complementa la actividad que en él se desarrolla: cornisas, marquesinas, toldos, molduras, remarques, zócalos, escaparates, vitrinas, elementos técnicos de las instalaciones en fachadas y publicidad.
3. En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados.
4. En el resto de las edificaciones, como norma general, no se permiten cuerpos volados cerrados ni miradores en ningún caso, permitiéndose, exclusivamente en las vías con un ancho igual o superior a cinco (5) metros, los balcones abiertos, siempre y cuando se trate de un elemento puntual que contribuya a mejorar la composición, debiendo justificarse en la memoria del proyecto de edificación su adecuada integración en la propia composición y en el entorno.

En estos casos, los vuelos no podrán ser corridos ni ocupar más de $2/3$ de la longitud total de la fachada. Estarán separados de los edificios colindantes al menos sesenta (60) centímetros y el vuelo no excederá de setenta (70) centímetros sobre el plano de la fachada.

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

5. Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos formarán parte del diseño global de la fachada.
6. Será obligatorio el remate de la fachada con antepecho plano, con preferencia de paño ciego. Quedan prohibidos los remates en ménsula y los acabados en teja.

7. Se permiten cornisas de remate, salientes hasta cuarenta (40) centímetros como máximo sobre el plano de fachada. Ésta se situará a la cota del forjado de la cubierta (línea de cornisa).
8. Se permiten otros elementos decorativos como molduras y 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.
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 estos. Se prohíbe el avance con respecto al plano de fachada. El retranqueo con respecto a dicho plano será como mínimo de quince (15) centímetros y como máximo de cuarenta (40) centímetros.
10. La altura mínima de los toldos sobre la rasante de la acera será de dos metros y medio (2,5) y su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de restar treinta (30) centímetros al ancho de acera, siendo el vuelo máximo de un metro y medio (1,50).
11. Queda prohibida la instalación en fachada de elementos técnicos (aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores y cualquier otro similar), excepto antenas y células de pequeñas dimensiones siempre que queden adecuadamente integradas en el diseño. En caso de ser imprescindible la salida del aire acondicionado, quedará debidamente justificado en la memoria del proyecto, y se dispondrá dentro de un hueco y adaptado al módulo de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de la carpintería donde se inserta.
12. La regulación de la actividad publicitaria en el ámbito de este Plan Especial se regula por lo dispuesto en la *Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior* o aquella que la sustituya.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

1. Cualquier actuación en un espacio público deberá armonizar el reconocimiento de los requisitos sociales y funcionales del uso que se le vaya a dar.
2. Para el diseño de cualquier espacio público deberán tenerse en cuenta los principios del urbanismo inclusivo y los objetivos derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación.
3. En todos los espacios públicos con valor histórico como elementos populares de referencia en la memoria colectiva, se procurará incluir carteles identificativos que contengan referencias históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés.

4. Se establecen los siguientes criterios generales para la ejecución de los espacios públicos:

a) Espacios Libres:

- 1) 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.
- 2) Los elementos de mobiliario urbano (incluidas papeleras y farolas) se diseñarán acordes a las características del barrio, con un trazado sencillo y funcional, y materiales adecuados a su uso, de calidad y resistentes a la corrosión. Sus dimensiones y acabados serán tales que no interfieran con las cuencas visuales, ni vayan en detrimento del valor paisajístico del conjunto.
- 3) La revegetación y ajardinamiento de los espacios públicos, especialmente de los Espacios Libres, deberá realizarse con especies propias del piso climático adscrito al ámbito, procurando el óptimo equilibrio entre especies arbóreas creadoras de ambientes específicos y arbustos de suculentas y especies adaptadas a la aridez y el bajo mantenimiento.

b) Viario público:

1) Calzadas:

- Los materiales y demás características técnicas del firme y de la capa de rodadura de las calzadas deberán responder a las necesidades de uso y tránsito previstas para cada tipo de vía.
- En las vías rodadas la pavimentación será preferentemente de aglomerado asfáltico o material de similares características. No obstante, en calles con pendiente elevada u otros supuestos debidamente justificados en el proyecto de ejecución se permite el acabado en hormigón.
- En las vías peatonales, rodadas o vías de plataforma única, los pavimentos deberán ir acordes con el carácter tradicional del ámbito evitando los alquitranados y primando el uso de adoquines de hormigón o piedra, con garantía de durabilidad y resistencia, así como de adherencia y de planeidad a lo largo del tiempo. Las diferentes circulaciones se diferenciarán con cambios de textura y/o color, y elementos urbanos específicos tipo bolardos.

2) Aceras:

- El dimensionado de aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., deberá ajustarse a las determinaciones de los proyectos de urbanización en función al tipo de vía. En cualquier caso, en todos los viales rodados deberá existir al menos una acera con sección mínima de 1,20 m, en los márgenes de la vía donde se sitúa la edificación.
- El pavimento de las aceras deberá ser antideslizante, siendo preferente el uso de baldosas hidráulicas, de hormigón o cerámicas y quedando expresamente prohibido las losas continuas de hormigón, excepto en los casos en que se justifique expresamente que esta solución es la más adecuada. En dichos casos, habrá que garantizar un espesor y resistencia de la losa que garantice su durabilidad, y un acabado estético que contribuya a resaltar los valores estéticos del Casco Histórico y se integre adecuadamente en el entorno. Los bordillos serán preferentemente de hormigón o piedra.

3) Espacios residuales:

Se aprovecharán todos los espacios residuales o ensanchamientos sin uso asignado en los márgenes de las vías -cuando no se destinen a aparcamiento en superficie- para crear rincones con encanto o espacios para el descanso, introduciendo, siempre que sea posible, bancos, elementos que produzcan sombra u otro mobiliario urbano que contribuya a la recualificación del espacio público.

c) Mobiliario urbano:

- 1) Los elementos de mobiliario urbano se diseñarán acordes a las características del barrio, con un diseño sencillo, de calidad y resistente a la corrosión. Se colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de peatones, incluyendo aquellos con movilidad reducida, y permitan la máxima comodidad para todos los usuarios.
- 2) 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.
- 3) Los elementos salientes que se emplacen en los planos de fachada de edificios no podrán interferir en el itinerario o espacio peatonal, evitando ser un obstáculo para la libre circulación de peatones en todas las condiciones.

d) Iluminación urbana y tendido eléctrico:

- 1) La iluminación urbana deberá responder a las características ambientales propias de un recinto urbano tradicional. No se pretenderá conseguir un nivel excesivamente alto de luz, sino más bien, disponer de una distribución no homogénea que remarque las características ambientales.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) En todas las intervenciones de reestructuración urbanística que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial se estudiará la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes, con la finalidad de evitar, en la medida de lo posible, la colisión de especies de avifauna y de mejorar la calidad visual del entorno.

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

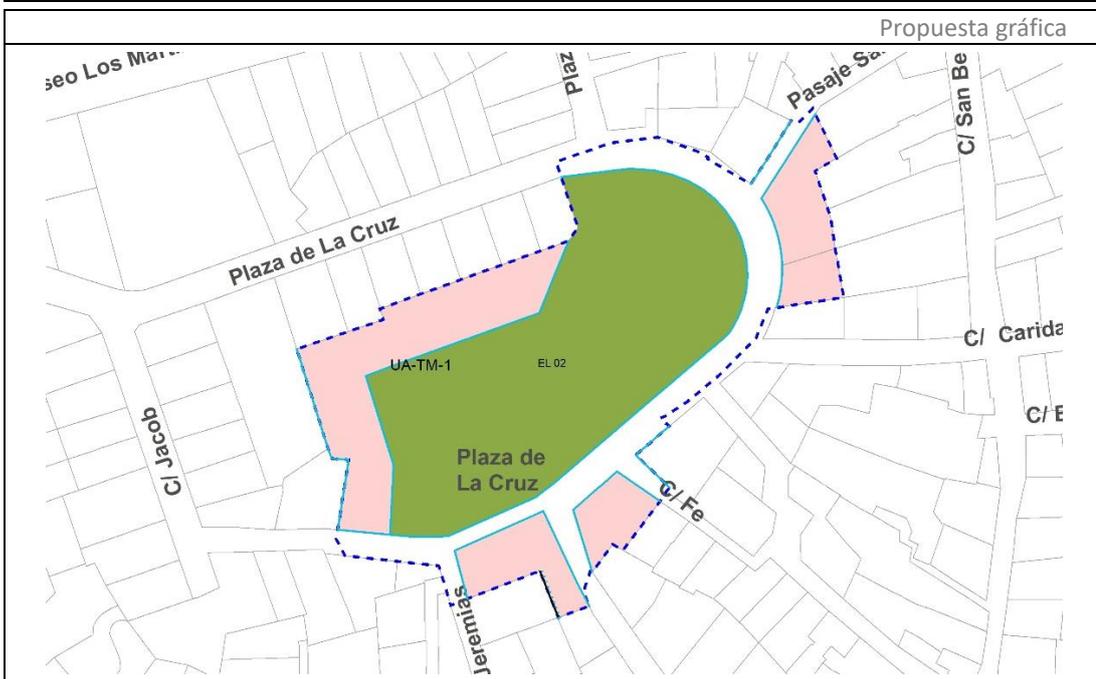
En tanto no se ejecuten las obras necesarias para la colocación subterránea de las redes, éstas deberán quedar debidamente ocultas en las fachadas sin distorsionar su composición, pudiendo usar para ello la cornisa de remate.

ANEXO. FICHA DE LA UA-TM-1



UA-TM-1	UNIDAD DE ACTUACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE 1	Hoja 1 de 2
Clase y categoría de suelo	Urbano No Consolidado	
Superficie del ámbito	5.088,70 m²s	
Sistema de ejecución	Pública de cooperación	
Delimitación y estado actual		
		
Objetivos		
<p>La Unidad de Actuación UA-TM-1 se plantea con la finalidad de dotar de una estructura reconocible y diferenciada a esta parte del barrio de Tamaraceite, que necesita una regeneración total, dado el deterioro que sufre. Para ello, es necesario generar una ordenación que facilite la conexión entre las dos faldas -norte y sur- de la Montañeta y aumente la fluidez del tráfico local, a la vez que contribuya a mejorar la calidad de vida del Casco Histórico dotándolo de usos y servicios de los que tiene deficiencia, por medio de la introducción de un gran Espacio Libre central con un eje viario estructurante de borde, que se complementarán con nueva oferta residencial que termine de dar forma al proyecto.</p>		
Ordenación propuesta y normativa		
<p>La actuación se resuelve por medio de un gran Espacio Libre central alrededor del cual se proyecta un nuevo anillo viario paralelo a las líneas de nivel que enlaza con todas las vías inacabadas existentes en la zona y completa la estructura viaria rodada en las cotas altas del barrio.</p> <p>Dando frente al Espacio Libre al Norte y Oeste se dispone un ámbito en "L" de gran dimensión de uso residencial, además de otros tres ámbitos más pequeños. Este frente residencial contribuye a regularizar las manzanas existentes y a formalizar la estructura urbana con una composición y tipología adecuadamente integradas en el Centro Histórico de Tamaraceite. Todas las parcelas residenciales se regulan por la <i>Norma BH</i> de este Plan Especial, con una altura máxima de 2 plantas.</p> <p>El Espacio Libre (EL 02) se regula por lo establecido para estas parcelas en las <i>Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos</i> de este Plan Especial.</p>		

UA-TM-1	UNIDAD DE ACTUACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE 1	Hoja 2 de 2
----------------	---	-------------



Ficha técnica de la ordenación

Superficie del ámbito: 5.088,70 m²s

Superficie por uso:

Residencial: 1.538,69 m²s

Espacio libre: 2.573,61 m²s

Viario: 976,42 m²s

Edificabilidad bruta lucrativa del ámbito:

Edificabilidad residencial total: 1.538,69 x 2 plantas = 3.079,38 m²c

Coefficiente de edificabilidad bruta: 0,61 m²c/m²s

Aprovechamiento del ámbito:

Aprovechamiento global: 1.922,53 UA

Aprovechamiento medio: 0,38 UA/m²s

Superficie construida destina a Vivienda de Protección:

Edificabilidad residencial con destino a vivienda de protección = 1.506 m²c.

Se establece un 50% para vivienda en régimen de protección en venta y el otro 50% en régimen de protección de alquiler.

Cumplimiento del art. 138 de la Ley 4/2017 (LSENPC) y Reserva de vivienda de protección

- Densidad máxima de 400 hab/Ha: se cumple con 200 Hab/Ha (102 habitantes en total, a razón de 1 habitante cada 30 m² de edificación residencial).
- Edificabilidad bruta total máxima de 1,2 m²/m²: se cumple con 0,64 m²/m².
- Reserva mínima de 40 m² de suelo/100 m² de edificación para EL, DOT y EQ en conjunto: tenemos 2.573,61 m²s de espacio libre (EL 02) por encima del mínimo establecido de 1.231,75 m².
- Reserva mínima de 20 m² de suelo/100 m² de edificación para EL: se cumple con los 2.573,61 m² del EL 02.
- Una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda.
- Reserva mínima de viviendas de protección del 40% de la edificabilidad residencial: se cumple con 1.506 m²c por encima del mínimo de 1.231,75 m²c.



Ruth Navarro Delgado
Arquitecta (Coordinación)

Elba Cabrera Marrero
Arquitecta

Victoria Sajnani Pérez
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

