



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



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN
octubre de 2024

RESUMEN EJECUTIVO

COORDINACIÓN MUNICIPAL

M^a Luisa Dunjó Fernández. *Arquitecta*

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. *Arquitecta*

EQUIPO REDACTOR

Elba Cabrera Marrero. *Arquitecta*

Victoria Sajnani Pérez. *Arquitecta*

M^a Inmaculada Morales Guerra. *Técnico Jurídico*

EDICIÓN Y SOPORTE INFORMÁTICO

María del Pino Jansson Mayor

Cecilia Santana Rivero

Edición cartográfica. SIG

Jenny Guédez Álvarez. *Administrativa*



1. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO.....	1
2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL	1
3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	2
4. CONDICIONANTES Y DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	3
4.1. DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	3
4.2. RESUMEN DE LAS DEMANDAS VECINALES.....	5



1. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

Este es el resumen ejecutivo y no técnico del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite, señalado en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y previsto en el artículo 25.3 del RDL 17/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El objetivo del presente documento es incluir un resumen de los objetivos y determinaciones del Plan Especial, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en la tramitación del procedimiento.

El resumen ejecutivo no tiene carácter vinculante, pero al ser el resumen de un documento que sí lo es, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de resumen ejecutivo.

2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

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

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

- a) La conservación y promoción de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio, potenciando su idiosincrasia y la recuperación de su carácter de “pueblo”.
- b) La recuperación del poder atractor del centro histórico del Casco, haciendo efectiva la rehabilitación del patrimonio histórico del entorno de la Iglesia y la Carretera General.
- c) El refuerzo de las condiciones de centralidad del núcleo de Tamaraceite en el ámbito municipal y la revitalización de la actividad y el comercio local como



alternativa a la impronta de las grandes superficies comerciales del área del Plan Parcial de Tamaraceite Sur.

- d) La integración y el acondicionamiento ambiental y paisajístico del barrio en el nuevo entorno edificado, así como la garantía de conexión estructural y articulación viaria con los desarrollos residenciales consolidados en el entorno.
- e) La mejora, en general, de las condiciones de vida de los habitantes del barrio.
- f) La previsión de una gestión eficaz, que garantice la viabilidad de las obras planificadas, la apertura de viarios y la ejecución de espacios libres y edificaciones de uso público.

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

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

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

Se trata de 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.

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





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

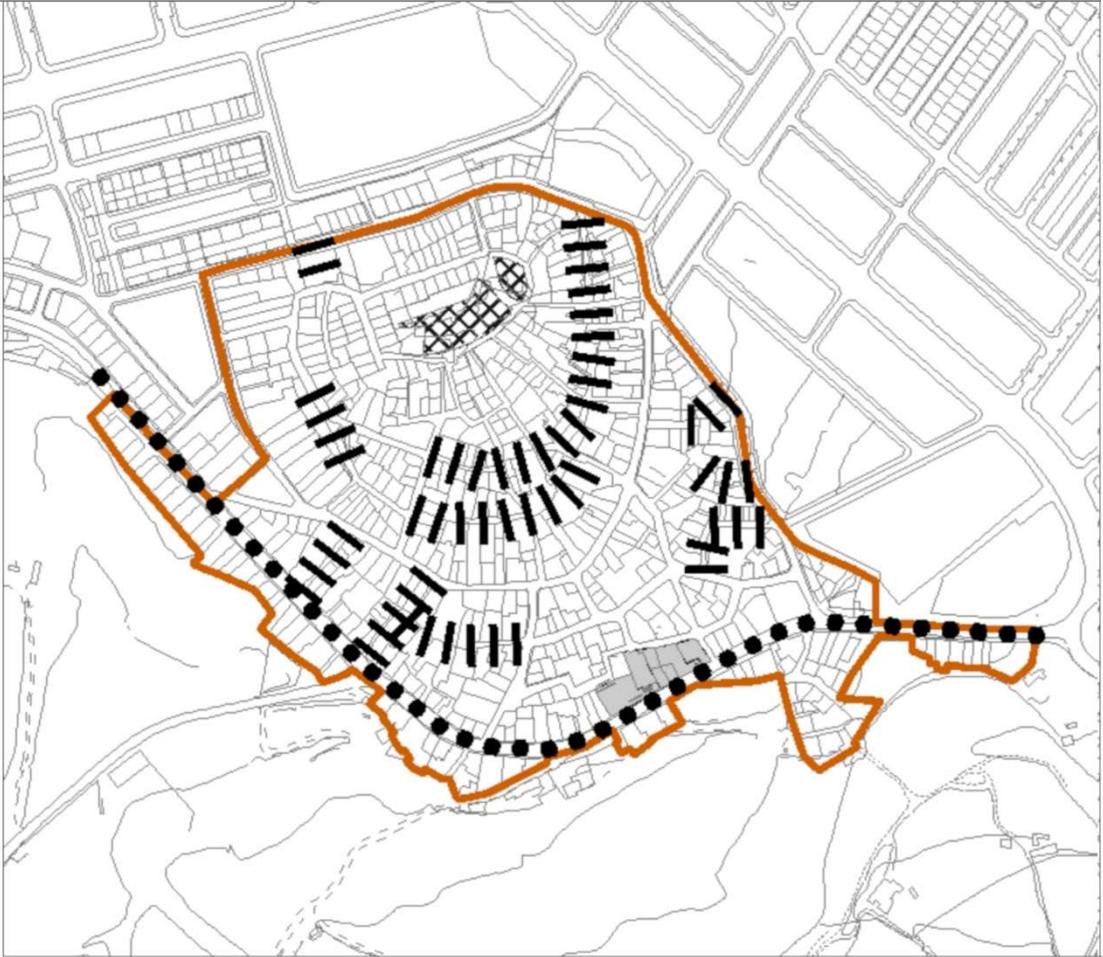
4. CONDICIONANTES Y DIRECTRICES DE ACTUACIÓN

La ordenación propuesta cumple con las directrices que el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGO 2012) determina en la ficha API-08, y recoge las demandas vecinales sugeridas durante el proceso participativo abierto por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento y el grupo MUSE, redactor del documento de diagnóstico participativo.

4.1. DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El Plan General de 2012, en la ficha API-08 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite” determina las siguientes Directrices de intervención, de obligado cumplimiento por el Plan Especial de ordenación:

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



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

- Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios en torno a la Iglesia.

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

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

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

4.2. RESUMEN DE LAS DEMANDAS VECINALES

Durante los encuentros y reuniones con los diferentes colectivos se ha recogido una amplia relación de peticiones y preocupaciones vecinales en relación con diversas materias, siendo las más significativas las siguientes:

- Muestran preocupación por la problemática derivada del nuevo desarrollo urbanístico que se está dando en la zona en los últimos años y los inconvenientes para la conectividad.
- Muestran preocupación por el abandono de viviendas, poniendo en peligro la persistencia de la población residente tradicional y que lleva a la transformación del casco urbano.
- Muestran preocupación por el estacionamiento en zonas públicas, señalando que el número de vehículos de la población residente genera ciertos inconvenientes por el consumo de espacio que supone el estacionamiento en la vía pública, incluso cuando está expresamente prohibido.
- Muestran preocupación con respecto al patrimonio: solicitan que se conserve el aspecto de “pueblo” y los valores arquitectónicos del ámbito, que también forma parte del patrimonio del lugar.
- Muestran preocupación por el Casco histórico y sus monumentos, como elementos de referencia de la memoria histórica popular, pues se encuentran en riesgo por la mala conservación, por el abandono y desuso.
- Señalan la necesidad de mejorar la accesibilidad de las calles, creando más sombra y mobiliario en los espacios públicos, donde descansar y charlar con vecinos. Se niegan a tener que abandonar el barrio por problemas de accesibilidad y transporte.
- Señalan la necesidad de atención al sector de la población con necesidades básicas no cubiertas, aunque éste sea minoritario, incluyendo los casos de ocupación de edificaciones en estado de abandono.
- Señalan la necesidad de reactivar la zona comercial, como búsqueda de espacios alternativos con una oferta diversificada a las grandes concentraciones de otras zonas comerciales abiertas de la ciudad.
- Señalan la necesidad de resolver los problemas de conectividad y movilidad. Tras el desarrollo urbanístico que se ha producido en las últimas décadas en el entorno de



Tamaraceite, se ha registrado un aumento considerable del número de vehículos e intensidades de tráfico motorizado que genera conflictos con el tráfico peatonal, y retenciones en los accesos en horas punta.

- Señalan la necesidad de abordar actuaciones con relación al Paseo de los Mártires, que se presenta como un eje diferenciador entre las vías que quedan dentro de su perímetro y las que quedan fuera.
- Señalan la necesidad de mejora de la accesibilidad: bordillos altos en cruces, escaleras, pendientes acusadas, falta de pasamanos. Ancho reducido de aceras.
- Señalan la necesidad de mejora del transporte público: insuficiencia de líneas de guaguas.
- Señalan la necesidad de intervenir en el paisaje, con intervenciones en los vacíos urbanos y solares abandonados y embellecimiento de muros y fachadas. Muestran preocupación por la pérdida de atractivo que ha sufrido el paisaje y su valor conjunto. Muestran preocupación por el paisaje urbano, actualmente con fachadas descuidadas o inacabadas, sin un criterio de homogeneidad, y con tendidos eléctricos vistos.
- Los escolares plantean dificultades de encuentro con compañeros en espacios seguros, próximos a su residencia. Tienen muy pocos conocimientos sobre la historia del lugar y falta de arraigo.
- Señalan la necesidad de una mayor implicación en la zona de las instituciones públicas, de las grandes empresas, de los servicios y empresas locales, y de las asociaciones y colectivos.
- Señalan la necesidad de mejorar la seguridad ciudadana, dada la creciente sensación de inseguridad por parte de la ciudadanía; se quejan de que el actual servicio que presta la Policía Local a través de la Oficina/Cuartel ubicado en las dependencias de la Calle Doctor Medina Nebot, 3, del casco de Tamaraceite resulta limitado frente a las demandas sociales de la población de la zona y la satisfacción de las mismas.
- Señalan la necesidad de potenciar el casco desde un punto de vista turístico y la puesta en valor de la zona como encrucijada de caminos.

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



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

5. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

Han transcurrido más de 30 años desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del “Casco Histórico de Tamaraceite”, en 1993, y aquel instrumento urbanístico sigue aún en vigor. En las tres últimas décadas se han realizado algunas de las actuaciones propuestas por dicho plan, pero muchos de los objetivos que se fijaron siguen sin haberse cumplido en la actualidad y el barrio permanece empobrecido en muchos sentidos, sin alcanzar todo el valor que su potencial sugiere, y quedando, además, encorsetado por el fuerte desarrollo urbanístico del entorno, que le ha hecho perder el protagonismo del que gozaba en la zona.

A lo largo de los últimos años, el Plan General de Ordenación, en sus distintas aprobaciones, ha introducido pequeñas modificaciones al Plan Especial de 1993, con el fin de ir mejorando parcialmente las condiciones de la zona, pero seguía siendo preciso llevar a cabo una labor de actualización más profunda del esquema jurídico y urbanístico planteado por el Plan Especial, para adaptarlo a las necesidades espaciales, socioeconómicas y de servicios, y al modelo de ciudad vigente en 2021. Con esta idea, el PGO vigente estableció en el apartado relativo a “Modificaciones de Aplicación Directa” de la ficha API-08 la obligación de redactar un texto refundido del Plan Especial aprobado en 1993 y las determinaciones contenidas en la ficha API-08.

En coherencia con lo expuesto, se ha procedido a la redacción de un nuevo Plan Especial, con el objetivo principal actualizar la planificación y ordenación del Casco Histórico de Tamaraceite, procurando la adecuada regeneración urbana, ambiental y paisajística del ámbito para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

La propuesta de ordenación planteada se diseña desde un nuevo enfoque que pretende acelerar el desarrollo del barrio y la recuperación de su protagonismo, con estrategias de urbanismo inclusivo y reflejando en lo posible las consideraciones aportadas por la participación ciudadana. A grandes rasgos, esta propuesta de ordenación consiste en la regeneración urbanística y paisajística de la trama urbana por medio de la apertura o ampliación de los tramos viarios necesarios para generar un esquema de accesibilidad y movilidad eficiente, a cuyas vías principales se asocia la ubicación de amplias zonas de



servicio -algunas de ellas con dotación de aparcamientos- que funcionarán como nuevas centralidades que impulsen el desarrollo del barrio, complementando las funciones sociales del actual centro histórico conformado por la iglesia de San Antonio Abad y la plaza de Ceferino Hernández, cuyo entorno –sobre todo en los alrededores de la Carretera General de Tamaraceite- se recalifica para dinamizar y devolver al Casco Histórico su protagonismo. Esta regeneración se ve reforzada por la estrategia general de utilizar los solares vacíos y las parcelas ocupadas por infraviviendas o ruinas para la introducción de los nuevos usos, así como por la implantación de una normativa residencial respetuosa con los valores tradicionales del barrio y adaptada a su topografía, pero lo suficientemente flexible para fomentar la renovación del tejido residencial.

Para mejor comprensión de la propuesta de ordenación, y a modo de resumen final de este documento de Memoria, a continuación, se expone un breve esquema de las principales actuaciones propuestas por el Plan Especial:

1. En relación el viario, la movilidad y la accesibilidad:

- a) Se mejora puntualmente la sección del Paseo de Los Mártires y de Diego Betancor Hernández, y las conexiones con estas vías, fortaleciendo su interés y funcionalidad.
- b) Se recalifica la Carretera General de Tamaraceite, por medio de la introducción de nuevos espacios dotacionales asociados a la vía y se promueve, desde la normativa de usos, el desarrollo de la actividad comercial y de ocio, así como el uso para el alojamiento turístico.
- c) Se potencia el esquema actual de anillos paralelos de traza horizontal que funcionan como vías principales de acceso y movilidad rodada, incorporando –por medio de la apertura de tramos concretos- en las cotas altas del barrio: Plaza de La Cruz.
- d) Se potencia como prioritaria la conexión de la Calle Belén con Secretario Aguilar, para generar nuevas conexiones del viario rodado principal.
- e) Se abren varios tramos de vías secundarias de conexión transversal a los anillos horizontales principales, dando continuidad al trazado viario desde las cotas más bajas del barrio hasta la plaza de La Cruz, que en el nuevo esquema propuesto deja de ser una barrera entre las dos faldas de la Montañeta para convertirse en un punto de confluencia y unión.
- f) Se termina de definir la estructura viaria de las cotas más altas del barrio, procurando respetar la trama tradicional y adaptándose en lo posible a la realidad existente. La generación de un sistema de movilidad rodada más eficaz hará posible un mejor



funcionamiento de los transportes públicos, que podrán llegar a zonas inaccesibles en la actualidad.

- g) Se abren varios tramos de rodonal para casi completar el anillo de la calle Jacob, Nazaret, Pasaje de Belén y calle San Benito.
- h) Se crean grandes áreas preferentes para el peatón en las zonas entre las vías rodadas, en las que, todas las vías existentes recibirán tratamiento de plataformas únicas, reduciendo, en las vías rodadas internas, la velocidad permitida a 20 Km/h, de manera que sólo sean adecuadas para el uso de los vehículos de servicios y emergencias y los residentes. Se abren nuevos trazados que mejoran la sección de las vías y los recorridos, haciéndolos más cómodos, eficaces y seguros. Se espera que este nuevo esquema viario mejore las cualidades de la trama urbana, configurando el espacio público como una sucesión de espacios inclusivos diseñados siguiendo los criterios de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad y confort definidos en el artículo 6.2 de esta Memoria justificativa.
- i) Se mejoran los recorridos peatonales propuestos junto al frente edificado que da fachada a los Espacios Libres de Tamaraceite sur, mediante la incorporación de nuevos cambios de alineación que producen la ampliación de estas vías y la introducción de un espacio mirador junto a las edificaciones catalogadas de la Carretera General.
- j) Se plantea una solución de movilidad del ámbito que no consiste en eliminar la estructura irregular característica del barrio, sino en hacerla más eficaz, con un plan de funcionalidad y pequeñas intervenciones muy estudiadas, que se adapten a la trama irregular característica de este tipo de asentamientos, que le confiere al barrio encanto y personalidad. Se propone, por tanto, una solución acorde a los valores paisajísticos e históricos del barrio, que mejore la calidad de vida de los habitantes del barrio –con especial atención a las personas de movilidad reducida y en consideración de las exigencias de un urbanismo inclusivo- desde el respeto a su singularidad.

2. En relación con las Dotaciones, los Equipamientos y los Espacios Libres:

- a) Como estrategia general en relación con las Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, se ha optado por ampliar la oferta de espacios destinados a estos usos, seleccionando para ello principalmente parcelas vacías o en abandono que estén vinculadas a las principales vías o que estén ubicadas en áreas que requieran regeneración ambiental. Estas nuevas parcelas dotacionales se suman a las parcelas existentes y a algunas ya contempladas en el planeamiento anterior a este Plan



Especial que se han considerado de interés, conformando un conjunto de servicios de carácter local, interconectados a través de las principales arterias de la red viaria, y destinados principalmente a mejorar la calidad de vida de los vecinos del barrio.

- b) Se promueve la utilización de los solares y las parcelas en ruinas, como uno de los métodos más eficaces de regeneración del tejido edificatorio del Casco Histórico de Tamaraceite. El aprovechamiento de algunas de estas parcelas permite reducir los focos de insalubridad y peligro aparejado al estado abandono actual, al tiempo que se promueve el desarrollo social y económico de la comunidad.
- c) Para la ubicación concreta de estas parcelas se han tenido en cuenta además de lo anterior otros factores: la vinculación de estos usos a las principales vías, que facilita su puesta en uso y el acceso a un mayor número de vecinos, generando comunidad, y favoreciendo la convivencia y el sentimiento de pertenencia al barrio; y la regeneración de las áreas muy deterioradas o de alta densidad y carentes de servicios han sido claves para la localización concreta de las nuevas centralidades.
- d) Se ha procurado repartir estas parcelas por todo el barrio, teniendo en cuenta que su acceso desde las cotas bajas, medias y altas del barrio, dotando a cada uno de esos entornos de cualidades de proximidad y comunidad propias de un espacio urbano inclusivo. Las parcelas dotacionales y los Espacios Libres, al situarse en puntos estratégicos, adquieren el carácter de hitos de un territorio al que hacen más dinámico y vital, facilitando la comprensión de la trama urbana, su legibilidad, de manera que el barrio se transforma en un entorno más seguro y cercano para sus habitantes.
- e) En cuanto al modelo de espacio dotacional, se ha optado por introducir piezas de tamaño medio y uso mixto, en las que se propone, en general, un amplio abanico de usos adaptable a las necesidades del barrio en cada momento, flexibilidad que creemos contribuirá a su puesta en uso. Se proponen principalmente parcelas que contemplan Espacios Libres, pues suponen una mejora ambiental y paisajística para el barrio, contribuyen a reducir la densidad edificatoria prevista y funcionan como áreas de descanso y estancia en un barrio de marcada pendiente.
- f) En relación con los Espacios Libres, en dos de las nuevas propuestas se desarrollan como Espacios Libres / Aparcamientos, en los que se combina el uso de Espacio Libre con la posibilidad de complementar este uso con dotaciones y la introducción de bolsas de aparcamiento que dan servicio a las principales vías contribuyendo a la fluidez del tráfico (en esta línea se proponen el EL/AP 01 y el EL/AP 02).
- g) Se ha procurado la ampliación del centro histórico conformado por la Iglesia de San Antonio Abad (SC 04 y SC 05) y la plaza de Ceferino Hernández (EL 05), por medio de la



introducción de un Espacio Libre / Aparcamientos (EL/AP 02) en continuidad con la plaza existente. El conjunto pretende contribuir a resaltar los valores de la iglesia y a la vez dinamizar este enclave y darle mayor protagonismo en su relación con la Carretera General y con el barrio.

- h) En el norte del ámbito, en las cotas más altas, se mantiene la propuesta de ejecutar en la UA-TM-1 un gran parque urbano con una variedad de usos complementarios, creando un nuevo polo de centralidad que dinamizará la vida del barrio en las cotas más altas y terminará de formalizar la trama urbana, deteriorada en esta zona.
- i) Como Espacios Libres (EL) se introducen cuatro parcelas: el EL 01, para recalificar el Paseo de Los Mártires al norte, en su encuentro con el nuevo anillo viario constituido por la calle Jacob; el EL 03, con excelentes cualidades visuales, se transforma en un gran mirador urbano, espacio de estancia y contemplación vinculado a las cotas medias-altas del barrio; la idea es que sea un huerto urbano, complementado por el SC 01 para ubicar los aperos, el EL 04, complementado por el SC 02, sustituirán al actual depósito de agua existente, con gran impacto visual en la zona, contribuyendo a terminar de formalizar la manzana existente y generando un nuevo rincón con encanto en el barrio; y el EL 06 y EL 07 son Espacios Libres de regeneración paisajística que procura la continuidad entre los Espacios Libres propuestos en el entorno.
- j) Como nuevas parcelas dotacionales, además de las SC 01 y SC 02 ya señaladas, se califican con el uso Servicios Comunitarios la parcela ocupada actualmente por la Casa de La Cultura (SC 06), y las parcelas donde se ubican el Centro Cívico Tamaraceite y la AA. VV. "Aytamy", la Concejalía de distrito y la Policía Local (SC 03), en reconocimiento de la realidad existente.

3. En relación con el tejido residencial:

- a) El Plan Especial ha procurado garantizar un adecuado crecimiento por colmatación del núcleo, impulsando la regeneración del tejido residencial existente, sobre todo el deteriorado, por medio de la determinación de una normativa residencial adaptada a las características del barrio en general y de cada zona o parcela en particular.
- b) De forma general se establece para la mayoría de las parcelas residenciales del Casco Histórico de Tamaraceite la Norma BH, propia de los barrios históricos de la ciudad. Esta Norma procura la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, manteniendo la estructura parcelaria tradicional, la altura de 2 y 3 plantas características del barrio, y la adaptación de la edificación a la topografía en pendiente del barrio; pero también



impulsa la renovación del tejido residencial, como mecanismo más eficaz de definición de la forma urbana, incluyendo en la Norma medidas tales como la eliminación de la parcela mínima a efectos de edificación, la posibilidad de agregar las parcelas interiores de manzana con parcelas con acceso directo a vía o espacio público (permitiendo en estos casos una parcela máxima de 350 m²), la posibilidad de ocupar el 100% de la parcela o la introducción de un amplio abanico de usos complementarios y alternativos permitidos.

- c) Con respecto a la altura máxima permitida, tal como se ha dicho, se mantiene en general entre las 2 y 3 plantas (en la mayoría de los casos, dos plantas en la fachada sobre el lindero a las vías o espacios públicos de mayor cota de los que delimitan la manzana, y 3 plantas hacia las vías o espacios públicos de menor cota), siguiendo los criterios que se han venido aplicando hasta el momento por el planeamiento anterior, pero, a diferencia del planeamiento anterior, se han analizado las distintas parcelas, estableciendo, en consideración de la situación de la parcela en la manzana y de los condicionantes particulares de las mismas, una regulación específica de alturas para cada parcela.
- d) Para las parcelas ubicadas en el borde sur del ámbito, se regulan 3 plantas de altura, dando la posibilidad a todas las parcelas que dan frente a la Carretera General de Tamaraceite de implantar los usos Comercial y Recreativo-ocio, como usos alternativos al residencial, reforzando la idea de generar centralidad en torno a este eje, en el que, como vía principal, también podrán ubicarse otros usos de interés para el barrio, como Alojamiento turístico y Edificio de Aparcamientos -con determinadas condiciones-. Estos dos últimos usos alternativos también se propone implantarlos en el resto de las vías rodadas principales.
- e) Para las parcelas que se ubican en colindancia con otras normas zonales residenciales se les ha asignado, con el fin de garantizar la transición entre normas zonales, la Norma Zonal M*:
 - a) Parcela situada en el borde sureste del barrio, pues se trata de una gran parcela que conforma la mitad de una manzana dividida por el límite del Plan Especial. La mitad que ha quedado fuera está regulada por el PGO-2012 como M4. Se ha optado por introducir la Norma M* de tres plantas de altura para facilitar la homogeneización de alturas de la manzana y la transición entre la tipología M4 y las edificaciones tradicionales del Casco Histórico.
 - b) Manzana entre la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández, situada en colindancia con bloques de 5 plantas, para la que se dispone una tipología escalonada de 3 a 4 plantas que procura facilitar la transición entre los



altos bloques y la tipología tradicional de menor altura. La intención es favorecer el desarrollo de un proyecto unitario para toda la manzana.

- f) Teniendo en cuenta la presencia en el barrio de algunos elementos arquitectónicos catalogados, también se ha distinguido en el documento normativo la Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas, con determinaciones precisas que pretenden garantizar su protección y puesta en valor. Además, para todas las dotaciones y Espacios Libres colindantes con estas edificaciones se exige su integración y el respeto a los valores. A estas edificaciones se les permite como uso alternativo, el Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel emblemático y Casa Emblemática, en conformidad con la legislación vigente en materia turística, que contempla esta posibilidad.
- g) Teniendo en cuenta la importancia que en un entorno como el Casco Histórico de Tamaraceite adquiere la estética del conjunto, se ha desarrollado una "Ordenanza Estética", separada del resto de las determinaciones normativas, en el que se disponen un conjunto de medidas orientadas a garantizar la conservación de la configuración paisajística tradicional de este barrio tradicional con base en su interés histórico y arquitectónico, con una regulación específica para las parcelas residenciales - catalogadas y no catalogadas-, las parcelas de Dotación y Equipamiento y los Espacios Libres y otros espacios Públicos.

4. En relación con la integración en el entorno y el tratamiento de bordes:

- a) Se da una regulación específica a la fachada edificatoria del borde sur del ámbito, con frente hacia los Espacios Libres dispuestos por el UZO-04 para Tamaraceite Sur, para la que se introducen nuevos cambios de alineación que la regularizan. Se proponen edificaciones residenciales de altura moderada para no crear un efecto pantalla (3 plantas de altura), con un amplio abanico de usos complementarios y alternativos, entre los cuales se encuentran el Comercial, el Recreativo-Ocio y el Alojamiento turístico. Se refuerzan la accesibilidad peatonal hacia este sector y se crea una conexión rodada entre la Carretera General y el Paseo de los Mártires, a la altura del antiguo Cruce de San Lorenzo, en prolongación de la GC-308, contribuyendo a repartir más equilibradamente el tráfico entre las dos vías y reforzando la accesibilidad desde Tamaraceite Sur.
- b) La introducción de nuevas centralidades en el entorno de la Carretera General de Tamaraceite en el tramo en contacto con el Casco Histórico y su impulso como eje comercial suponen un refuerzo del carácter vertebrador de este eje, como principal vía de



conexión con los barrios cercanos como La Suerte, Cruz del Ovejero y la Galera, al oeste y las actuaciones dotacionales en el entorno de San Lázaro y la Mayordomía, al este.

- c) Hacia las poblaciones con las que el ámbito colinda en su borde norte (Tamaraceite y Lomo de Los Frailes), la accesibilidad está garantizada a través de las vías existentes, sobre todo a través del anillo constituido por el Paseo de Los Mártires y Diego Betancor Hernández. Para favorecer la fluidez del tráfico en estas vías el Plan Especial ha propuesto la introducción de cambios de alineación puntuales que mejoran su sección, y nuevas conexiones transversales con el resto del barrio. Además, se introducen dos nuevos anillos de trazado horizontal (prolongación de las calles Jacob y Plaza de La Cruz) que complementan en las cotas altas la función de estas vías, contribuyendo al reparto más equilibrado del tráfico, para el que se disponen grandes bolsas de aparcamiento que dotan de este servicio a la zona medio-alta del barrio, hasta ahora prácticamente inexistente.



