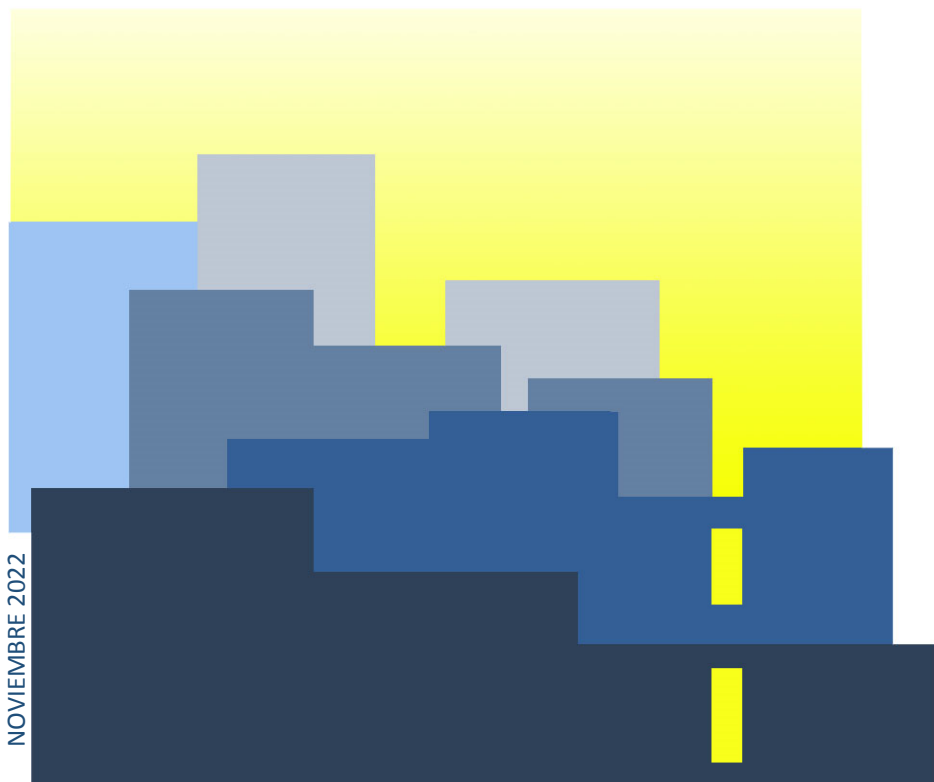


# PLAN ESPECIAL "SAN NICOLÁS" (API-03)



NOVIEMBRE 2022

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Normativa y Ordenanza Estética

## EQUIPO REDACTOR

---

### COORDINACIÓN MUNICIPAL

M<sup>a</sup> Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta

### COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

### EQUIPO REDACTOR

Elvira Monzón García. Arquitecta

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

### SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO

María del Pino Jansson Mayor. Edición cartográfica. SIG

Zoraida López León. Edición de textos

Argelia Esther Martín Martín. Soporte informático

Jorge Cortadellas Izquierdo. Soporte informático

---



<b>NORMATIVA</b> .....	Pág. 1
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	Pág. 2
Capítulo único.....	Pág. 2
Artículo 1.1.1 Competencia .....	Pág. 2
Artículo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial .....	Pág. 2
Artículo 1.1.3 Vigencia .....	Pág. 2
Artículo 1.1.4 Finalidad y contenido del Plan especial .....	Pág. 3
Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación .....	Pág. 3
Artículo 1.1.6 Servidumbres aeronáuticas y de telecomunicaciones .....	Pág. 5
Artículo 1.1.7 Medidas ambientales .....	Pág. 6
<b>TÍTULO II. NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b> .....	Pág. 8
Capítulo 2.1 PARCELAS CALIFICADAS .....	Pág. 8
Capítulo 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE .....	Pág. 9
Artículo 2.2.1 Normas generales .....	Pág. 9
Artículo 2.2.2 Norma para parcelas EL de superficie inferior a 500 m <sup>2</sup> .....	Pág. 10
Artículo 2.2.3 Norma para parcelas EL de superficie igual o superior a 500 m <sup>2</sup> .....	Pág. 11
Artículo 2.2.4 Normas particulares para determinados Espacios Libres .....	Pág. 12
Artículo 2.2.5 Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP) .....	Pág. 14
Artículo 2.2.6 Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre en Ladera Abierta (ELLA).....	Pág. 18

Capítulo 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS .....	Pág. 20
Artículo 2.3.1 Normas generales .....	Pág. 20
Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos.....	Pág. 20
Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos .....	Pág. 21
Artículo 2.3.4 Parámetros de uso.....	Pág. 22
Artículo 2.3.5 Normas particulares para determinadas parcelas calificadas como Servicios Comunitarios .....	Pág. 23
Capítulo 2.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS..	Pág. 28
Artículo 2.4.1 Normas generales .....	Pág. 28
Artículo 2.4.2 Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso.....	Pág. 28
TÍTULO III. NORMAS PARA PARCELAS RESIDENCIALES .....	Pág. 30
Capítulo 3.1 NORMA ZONAL BH SAN NICOLÁS .....	Pág. 30
Artículo 3.1.1 Normas generales .....	Pág. 30
Artículo 3.1.2 Parámetros tipológicos.....	Pág. 31
Artículo 3.1.3 Parámetros volumétricos .....	Pág. 33
Artículo 3.1.4 Parámetros de uso .....	Pág. 39
Capítulo 3.2 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS .....	Pág. 42
Artículo 3.2.1 Normas generales .....	Pág. 42
Artículo 3.2.2 Parámetros tipológicos.....	Pág. 42
Artículo 3.2.3 Parámetros volumétricos .....	Pág. 43
Artículo 3.2.4 Parámetros de uso .....	Pág. 43

TÍTULO IV. NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN .....	Pág. 45
Capítulo Único .....	Pág. 45
Artículo 4.1.1 Criterios generales .....	Pág. 45
Artículo 4.1.2 Categorías de la Red Viaria de San Nicolás .....	Pág. 48
Artículo 4.1.3 Pautas para la urbanización del Viario Estructurante Principal (VEP) .....	Pág. 49
Artículo 4.1.4 Pautas para la urbanización de las Plataformas Únicas Mixtas (PUM) .....	Pág. 50
Artículo 4.1.5 Pautas para la urbanización de las Vías de Servicio (VS) .....	Pág. 52
Artículo 4.1.6 Pautas para la urbanización del Peatonal Accesible (PA) .....	Pág. 53
Artículo 4.1.7 Pautas para la urbanización de los Peatonales (P) .....	Pág. 54

ORDENANZA ESTÉTICA .....	Pág. 56
TÍTULO ÚNICO .....	Pág. 57
Capítulo 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES .....	Pág. 57
Artículo 1.1.1 Objeto .....	Pág. 57
Artículo 1.1.2 Aplicación .....	Pág. 57
Capítulo 1.2 PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL.....	Pág. 58
Artículo 1.2.1 Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación.....	Pág. 58
Artículo 1.2.2 Actuaciones en la cubierta .....	Pág. 58
Artículo 1.2.3 Actuaciones en las medianeras .....	Pág. 60
Artículo 1.2.4 Actuaciones en las fachadas.....	Pág. 60
Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo .....	Pág. 61
Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada .....	Pág. 62
Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada.....	Pág. 63
Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos .....	Pág. 64
Capítulo 1.3 PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....	Pág. 66
Artículo 1.3.1 Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos .....	Pág. 66
Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos .....	Pág. 66

## **NORMATIVA**



## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Capítulo único

#### Artículo 1.1.1 Competencia

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

#### Artículo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial

1. El ámbito de ordenación de este Plan Especial es el que figura en el plano de ordenación O.01 *Delimitación del ámbito*.
2. Es un ámbito de suelo urbano consolidado, con una superficie de 19,85 hectáreas que ocupan las laderas de la Terraza de Las Palmas, en el margen este del municipio, y sus límites son: hacia el norte, la Subida de Mata; hacia el este, la calle primero de Mayo, como una prolongación histórica periférica del barrio de Triana; hacia el sur, la carretera que da acceso al centro de la isla y el barranco Guinguada; y hacia el oeste, terrenos rústicos que también forman parte del barranco, el extremo del barrio de San Francisco y la zona del Hospital Militar.

#### Artículo 1.1.3 Vigencia

1. Este Plan Especial tendrá vigencia indefinida.



2. No obstante, la alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación por los motivos establecidos legalmente.

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

1. Los Planes Especiales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada.
2. Este Plan Especial tiene por finalidad el desarrollo de la ordenación con arreglo a los parámetros detallados en la Ficha de Ordenación Diferenciada API-03 “Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás” 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

##### Tomo I.1:

1. Memoria informativa
2. Planos de información

##### Tomo I.2:

1. Memoria del diagnóstico
2. Planos de diagnóstico

### Tomo II. Documento de Ordenación

1. Memoria Justificativa
2. Normativa y Ordenanza Estética
3. Estudio Económico Financiero
4. Planos de Ordenación, Gestión y Viabilidad de las vías principales
5. Documento Resumen

### Tomo III. Documento ambiental

1. Evaluación Ambiental Estratégica
2. Análisis Ambiental
3. Planos de Alternativas

2. En el supuesto de detectarse errores o contradicción entre los distintos documentos que conforman el Plan Especial, serán de aplicación los siguientes criterios:
  - a) Tendrán preferencia las determinaciones escritas sobre las gráficas.
  - b) El documento normativo tendrá prevalencia sobre el resto de los documentos del Plan Especial.
  - c) La Memoria Justificativa es el documento que sirve para la interpretación del Plan Especial en su conjunto y sus determinaciones operan con carácter supletorio en caso de discrepancias con el documento normativo.
  - d) La Memoria informativa y el diagnóstico 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 Servidumbres aeronáuticas y de telecomunicaciones

1. En el Plano ORD O.12 (01 y 02) Servidumbres aeronáuticas se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria que afectan al ámbito de este Plan Especial, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas-, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

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

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

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

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

2. En todo el ámbito de este Plan Especial se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, con el fin de garantizar la

libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.

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

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

### **Artículo 1.1.7 Medidas ambientales**

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

1. Medidas sobre la ejecución de obras:
  - a) Cualquier ejecución de obra en el ámbito de este plan, ya corresponda a la administración o a particulares, deberá garantizar los protocolos para la no afectación 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 afectación se establecerán protocolos concretos para la captura y traslado de ejemplares siguiendo los criterios de técnicos especialistas en la materia.
  - b) Se limitará la apertura de caminos y pistas necesarios para la realización de obras y se procurará no alterar el perfil del terreno, restituyendo lo modificado a su estado original, en uno y otro caso, una vez finalizadas las mismas.
  - c) Se deberá inspeccionar y controlar el nivel de emisiones a la atmósfera de la maquinaria a utilizar en las obras.
  - d) Las bañeras y volquetes de los camiones que transporten áridos deberán cubrirse de manera que se evite que emitan partículas de tierra y polvo a la atmósfera.

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

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

- a) Se deben mantener todos los solares y espacios abandonados libres de residuos. Deberán realizarse periódicamente tareas de limpieza y mantenimiento de las parcelas. La competencia para ello podrá ser compartida entre las administraciones, vecinos, voluntarios y asociaciones mediante la previsión de programas que faciliten esa labor.
- b) Todos los proyectos de obra deberán acompañarse de un estudio de gestión de residuos.
- c) Se deberán proporcionar vehículos y habilitar sistemas de recogida de residuos que sean capaces de acceder con facilidad a la totalidad o mayor parte del barrio con los medios más ecológicos y eficientes posibles.
- d) Se deberán reutilizar las tierras procedentes de las excavaciones para rellenos en la propia u otra actuación. La cantidad que no proceda reciclar o reutilizar deberá transportarse a vertedero autorizado para recoger este material.
- e) Todo residuo generado en el emplazamiento será gestionado acorde con la legislación de aplicación, en especial los residuos peligrosos. De igual modo los residuos no peligrosos serán recogidos periódicamente por gestor de residuos autorizado.
- f) En caso de producirse algún vertido o derrame accidental de sustancias contaminantes, se recogerá en el menor tiempo posible, utilizando absorbentes específicos. El material impregnado se gestionará como residuo peligroso.

## 3. Medidas sobre la contaminación acústica:

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

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

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

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

### Capítulo 2.1 PARCELAS CALIFICADAS

1. Son las parcelas señaladas como tal en los planos de ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos* y O.06 *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), EL/AP (Espacio libre/Aparcamiento) y ELLA (Espacio libre en ladera abierta).
  - Norma para parcelas calificadas con un uso Servicios Comunitarios (SC).
  - Norma para parcelas calificadas con uso Servicios Públicos (SP).

## Capítulo 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE

### Artículo 2.2.1 Normas generales

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas EL, ELLA y EL/AP en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
3. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, los parámetros establecidos en los artículos 2.2.2 a 2.2.6 de estas Normas, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, según la superficie y tipo de Espacio Libre de que se trate.
4. 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. Las parcelas con poca profundidad se eximen del escalonamiento, pero deberán igualmente conectar con todas las vías circundantes resolviendo la diferencia de cotas con elementos adaptados a la movilidad reducida. La inviabilidad ocasional de ejecutar accesos adaptados deberá justificarse pormenorizadamente en el proyecto, proponiendo alternativas lo más integradas posible.
5. Se deberán cumplir en todos los Espacios libres lo siguiente:
  - a) 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.

- b) 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.
6. De forma excepcional, se podrá eximir de la aplicación de alguna de las determinaciones de la Norma para Parcelas calificadas con uso Espacio Libre, e incluso plantear una solución de Espacio Libre alternativa, en aquellos supuestos en que, por motivos debidamente justificados y valorados por el Ayuntamiento, se considere que la nueva propuesta supone una mejora con respecto a la solución planteada por este Plan especial. Deberá garantizarse en todo caso la máxima accesibilidad, la adaptación a la topografía, la idoneidad a las necesidades del barrio y la integración en el entorno.

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

1. Se exceptúan del cumplimiento de este apartado las parcelas señaladas en el artículo 2.2.4 y los EL/AP y los ELLA señalados en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*, que se regularán por los artículos 2.2.5 y 2.2.6 del presente capítulo (salvo remisión expresa en los mencionados artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6).
2. Parámetros tipológicos:
  - a) Las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie total.
  - b) Cuando la superficie sea igual o mayor a 100 m<sup>2</sup> y menor de 250 m<sup>2</sup> deberán incluirse zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, dando preferencia a la introducción para este fin de árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) y de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros).
  - c) Cuando la superficie sea igual o mayor a 250 m<sup>2</sup> deberán incluirse zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, siendo obligatoria a tal fin la introducción de árboles de medio o gran porte y copa frondosa, en una proporción de 3 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros) por parcela.
  - d) Las parcelas que en el plano O.08 *Alturas de la Norma BH* aparezcan señaladas como “Miradores” deberán ejecutarse en consonancia a esta característica,



manteniendo pretilos de altura no superior a 1,20 metros, e introduciendo si es posible elementos de mobiliario urbano y señalización que promuevan su uso.

### 3. Parámetros volumétricos:

- a) No se permite edificar en Espacios Libres de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>. En Espacios Libres con superficie entre 100 y 500 m<sup>2</sup> sólo se permiten quioscos con una superficie igual o inferior a 50 m<sup>2</sup>, con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 10 % de la superficie total y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros.
- b) De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los Espacios Libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un 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.

### 4. Parámetros de uso:

- a) Usos vinculados: ninguno.
- b) Usos complementarios: en parcelas con superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, Comercial y Recreativo-ocio, ambos usos en la modalidad de quioscos.
- c) Usos alternativos y autorizables: ninguno.

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

1. Se exceptúan del cumplimiento de este apartado las parcelas señaladas en el artículo 2.2.4 y los EL/AP y los ELLA señalados en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*, que se regularán por los artículos 2.2.5 y 2.2.6 del presente capítulo (salvo remisión expresa en los mencionados artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6).

### 2. Parámetros tipológicos:

- a) En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, las áreas pavimentadas no podrán superar el 40 % de la superficie total. Deberán incluirse árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de al menos 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros) por cada 500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada.
- b) Las parcelas que en el plano O.08 *Alturas de la Norma BH* aparezcan señaladas como “Miradores” deberán ejecutarse en consonancia a esta característica, manteniendo pretilos de altura no superior a 1,20 metros, e introduciendo si es posible elementos de mobiliario urbano y señalización que promuevan su uso.

### 3. Parámetros volumétricos:

- a) Se permite edificar con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros.

### 4. Parámetros de uso:

- a) Usos vinculados: ninguno.
- b) Usos complementarios: Comercial y Recreativo-ocio (ambos usos en la modalidad de quioscos), Cultural y Garaje-aparcamiento (bajo rasante).
- c) Usos alternativos y autorizables: ninguno.

## Artículo 2.2.4 Normas particulares para determinados Espacios Libres

1. Las actuaciones que se realicen en los Espacios Libres EL01, EL02 y EL03 deberán integrarse adecuadamente con las actuaciones propuestas para el Conjunto de la Muralla y el Castillo de Mata, así como el mirador Punta Diamante. En el EL03 deberá atenderse con especial cuidado a resolver la comunicación vertical entre las distintas vías que en él convergen, sobre todo el encuentro con el peatonal adaptado (calle Saturno). Se sugiere una conexión preferentemente mecanizada, que podría incluso continuar a lo largo del EL02 y del ELLA01, siempre que quede adecuadamente integrada en el entorno y no

comprometa sus valores paisajísticos, arquitectónicos, histórico y/o culturales. En el EL01 y en el EL02 será preferente la repoblación con matorral termófilo y costero.

2. En el Espacio Libre EL06 no se permite la introducción de arbolado.
3. Las parcelas EL07, EL08, EL09 y EL10 deberán cumplir lo establecido en el artículo 2.2.2 y 2.2.3 de este capítulo, pero además deberán albergar elementos de conexión vertical directa adaptados, siendo preferentes en estas parcelas los medios mecanizados como rampas, escaleras y ascensores. Se procurará la continuidad con la subida desde la calle Perdomo.

En el EL10 se permite mantener la rasante actual de la plataforma superior (colindante a la calle Nilo) al nivel en que ha sido ejecutada. Se le dará a ese espacio existente carácter de mirador, incorporando elementos de estancia y sombra, y garantizando en todo caso la conexión directa adaptada con la calle Nilo, en continuación con el proyecto de comunicación vertical preferentemente mecanizada de los cuatro Espacios Libres a los que se refiere este apartado.

4. En el EL19 y el EL27 no se permite edificar y su tratamiento se limitará a la limpieza, acondicionamiento y ajardinamiento de las parcelas para garantizar las condiciones de salubridad, seguridad y ornato.
5. Los Espacios Libres EL21 y EL22 se ejecutarán bajo un proyecto único. Deberá plantearse una plataforma de al menos de 3 metros de ancho a nivel de la calle Doctor Manuel de la Nuez, a la que deberá dársele carácter de mirador, incorporando elementos de estancia y sombra. El trazado de la escalera existente sobre el EL22 se desplazará a la parte inferior de este Espacio Libre y se garantizará la conexión del callejón que nace en la calle Lorenzo Alemán García con el EL21, en el que desemboca. Todo lo no regulado en este punto se ajustará a lo establecido en el artículo 2.2.2 de estas Normas.
6. El EL28 deberá tener una gran plataforma de al menos 10 metros de profundidad en continuidad con la calle Real del Castillo, adaptándose a su rasante. A partir de este fondo, el Espacio Libre podrá resolverse en plataformas más estrechas que vayan salvando niveles, evitando muros superiores a 4 metros de altura. En la parte superior, deberá ejecutarse una plataforma de al menos 3 metros de profundidad con un amplio acceso directo a nivel de la cota media del tramo de la calle Teide, con la que colinda. Esta plataforma deberá tener carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar, incorporando elementos de estancia y sombra. Todo lo no regulado en este punto se ajustará a lo establecido en el artículo 2.2.3 de estas Normas.

7. En los Espacios Libres (EL) ya ejecutados, se revisarán las condiciones de accesibilidad desde las vías y entre plataformas, en el caso de que se encuentren escalonados, incorporando soluciones adaptadas que garanticen la accesibilidad universal. En Espacios Libres ejecutados con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> se introducirán, si no se tuvo en cuenta en el proyecto, elementos de estancia y sombra. En el caso de volver a ejecutarse, se regirán por lo establecido en los artículos 2.2.2 y 2.2.3 de estas Normas. Como caso particular, en el EL31 deberán disponerse rampas o elementos que permitan la accesibilidad universal a los distintos niveles del parque o elevar la cota de parte de la plataforma superior hasta alcanzar el nivel de la calle San Nicolás. Asimismo, deberá mejorarse la conexión del parque con la calle Bernardino Correa Viera, de forma que el Espacio Libre funcione como un espacio de enlace entre San Nicolás y la ciudad. El resto de los parámetros atenderán a lo establecido en el proyecto ejecutado.
8. Los Espacios Libres EL06, EL13, EL17, EL26 y las plataformas superiores de los Espacios Libres EL10, EL21, EL22 y EL28 deberán tener carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde estos lugares, que se ejecutarán en la medida de lo posible a nivel de la vía superior de las que los delimitan, incorporando elementos de estancia y sombra, aun cuando su superficie sea inferior a 100 m<sup>2</sup>, y debidamente señalizados difundiendo su carácter de miradores urbanos. Todo lo no regulado en este punto se ajustará a lo establecido en los artículos 2.2.2 y 2.2.3 de estas Normas, o en su caso, a lo establecido en el punto correspondiente del presente artículo 2.2.4.

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

1. Las parcelas EL/AP incluidas en el ámbito de ordenación son las siguientes:
  - EL/AP01. Calle Tesoro / Calle Nilo
  - EL/AP02. Calle Madera / Calle Domingo Guerra del Río
  - EL/AP03. Calle Sierra Nevada / Trasera Gobernador Martin Acuña
  - EL/AP04. Calle Real del Castillo / Calle Álamo
  - EL/AP05. Calles Álamo / Bernardino Correa Viera
2. Estas parcelas se desarrollarán como parcelas de uso mixto que combinarán el uso Espacio Libre con los aparcamientos bajo la rasante de la calle de mayor cota y con usos dotacionales sobre rasante, en la proporción que se indica en los siguientes apartados.

3. Como norma general, todos los EL/AP deberán contar con zonas de estancia con bancos y elementos que produzcan sombra, dando preferencia a la introducción para este fin de árboles de medio porte (copa de 7 a 10 metros de diámetro) y de gran porte (copa de diámetro superior a 15 metros).
4. 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 necesario su uso debiendo resolverse el Espacio Libre con las mismas determinaciones adaptándose a la topografía de la parcela.
5. Se establecen las siguientes normas particulares para cada EL/AP:

a) EL/AP01. Calle Tesoro / Calle Nilo:

- Se permite edificar 3 plantas sobre la cota de la calle Tesoro. La primera planta ocupará toda la parcela, y las dos superiores quedarán retranqueadas 5 metros desde la alineación fijada para esta vía. El Espacio Libre se desarrollará escalonado en las dos cubiertas de la edificación sin que se pueda edificar sobre éstas ningún otro volumen. La cubierta superior deberá tener carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar e incorporando una señalización adecuada que difunda su carácter de mirador urbano.
- En planta baja, la franja de 5 metros con fachada a la calle Tesoro se destinará a los usos Servicios Sociales, Deportivo o Cultural y a albergar los elementos necesarios para garantizar la adecuada accesibilidad entre los niveles, incluyendo los accesos para personas con movilidad reducida (escaleras exteriores y rampas o ascensores u otros mecanismos similares). El resto de la edificación sobre la rasante de Tesoro se destinará al uso Garaje-aparcamiento, con acceso rodado desde la calle Nilo.
- Se permite además edificar otras 2 plantas bajo rasante de la calle Tesoro, con una ocupación del 100% de la parcela señalada como EL/AP.

b) EL/AP02. Calle Madera / Calle Domingo Guerra del Río:

- Se permite edificar el 100% de la parcela bajo la rasante de la calle Madera más 2 plantas con la misma ocupación bajo la rasante de la calle Domingo Guerra del Río.

- Sobre la rasante de la calle Madera se desarrollará el Espacio Libre, en el que se podrá edificar con las condiciones volumétricas establecidas para los EL con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, es decir, con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros. El uso asignado a esta edificabilidad será Comercial y Recreativo-ocio (ambos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural.
- En las plantas edificadas entre la cota de la calle Domingo Guerra del Río y la calle Madera el uso cualificado será Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural.
- Bajo rasante de la calle Domingo Guerra del Río, el uso cualificado será Garaje-Aparcamiento. El acceso a la zona de aparcamientos se realizará desde Domingo Guerra del Río.

c) EL/AP03. Calle Sierra Nevada / Trasera Gobernador Martin Acuña:

- El Espacio Libre se desarrollará de forma escalonada en plataformas que se adapten a la pendiente de la calle Sierra Nevada.
- Deberán incluirse obligatoriamente áreas ajardinadas con árboles de medio y de gran porte, en una proporción mínima de 4 árboles de medio porte o 1 de gran porte.
- Sobre la rasante del Espacio Libre se podrá edificar con las condiciones volumétricas establecidas para los EL con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, es decir, con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros. El uso asignado a esta edificabilidad será Comercial y Recreativo-ocio (ambos usos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural.
- Bajo rasante del Espacio Libre se permite el uso Garaje-Aparcamiento, con acceso desde la calle Sierra Nevada.

- Habrá que integrar adecuadamente en el diseño del Espacio Libre la Trasera Gobernador Marín Acuña. Deberá garantizarse el correcto acceso a las edificaciones que dan fachada a este EL, tanto peatonalmente como a sus garajes particulares.

d) EL/AP04. Calle Real del Castillo / Calle Álamo:

- El Espacio Libre se desarrollará de forma escalonada en plataformas que se adapten a la diferencia de cotas entre las calles Real del Castillo y Álamo, garantizando el acceso directo a dichas plataformas desde las calles Gacela y Pedro Quintana. La plataforma más baja deberá quedar a nivel de la calle Álamo, con una profundidad de al menos 10 metros desde el lindero con esta calle. Entre las plataformas se dispondrán accesos para personas de movilidad reducida, teniendo prioridad los accesos mecanizados como elevadores, rampas mecánicas o ascensores.
- El Espacio Libre también se adaptará a la pendiente de la calle Real del Castillo, descendiendo en paralelo a esta vía en plataformas, cada una de ellas con acceso directo a nivel de la calle, no pudiendo sobresalir más de 1 planta de altura sobre esta vía en el punto más alejado del acceso a nivel de calle.
- Sobre la rasante del Espacio Libre se podrá edificar con las condiciones volumétricas establecidas para los EL con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, es decir, con las siguientes limitaciones: la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total, la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima se fija en 1 planta, que no superará los 4 metros. El uso asignado a esta edificabilidad será Comercial y Recreativo-ocio (ambos usos en la modalidad de quioscos) o Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural.
- Bajo rasante del Espacio Libre se permite el uso Garaje-Aparcamiento en la parte de la parcela ubicada entre las calles Real del Castillo y Gacela. El acceso a los aparcamientos se realizará por la calle Real del Castillo, aprovechando los resaltes de las plataformas en las que se escalona el Espacio Libre en paralelo a esta vía.
- La franja en colindancia con el SRPI-2 deberá ser ajardinada en toda su longitud (con un ancho mínimo de 5 metros), con la presencia obligatoria de arbolado que contribuya a mejorar paisajísticamente este encuentro, sirviendo de transición entre el espacio rural y urbano, y reduciendo la visión de las medianeras y fachadas urbanas de baja calidad hacia el frágil entorno colindante. El muro que separa este Espacio Libre del suelo rústico no podrá

superar 1,20 metros de altura, para permitir el contacto visual desde San Nicolás a la zona del Guiniguada, dando a esta zona condición de mirador.

- Habrá que garantizar la correcta integración de las parcelas residenciales en el proyecto.

e) EL/AP05. Calles Álamo / Bernardino Correa Viera:

- Deberán respetarse los parámetros establecidos en el proyecto ejecutado.

Se recuerda la necesidad de adecuar el Espacio Libre de la cubierta al uso público para los habitantes del barrio de San Nicolás, debiendo acometerse regularmente tareas de limpieza y adecentamiento, revegetación de jardineras y reposición de vallado y otros elementos en mal estado o defectuosos, con el fin de garantizar la seguridad y usabilidad del Espacio Libre, así como su integración paisajística y funcional en el entorno.

### **Artículo 2.2.6 Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre en Ladera Abierta (ELLA)**

1. En los Espacios Libres en Ladera Abierta ubicados en el costado oeste del barrio, en las cotas más altas del mismo (señalados como ELLA01 y ELLA02 en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*) se eliminará la edificación existente y se aplicará un tratamiento adecuado que mejore las condiciones paisajísticas de la ladera:

- a) El tratamiento mínimo exigido para los terrenos incluidos en estas parcelas de Espacio Libre es la restitución a su estado natural, siendo preferente la repoblación con matorral termófilo y costero, y garantizando siempre las condiciones mínimas de seguridad y salubridad. En los terrenos cuya pendiente lo permita se podrá además ejecutar áreas de descanso y esparcimiento -con la introducción obligatoria en estas zonas de elementos que produzcan sombra, dando preferencia a la introducción para este fin de árboles de medio y gran porte-senderos y recorridos peatonales o de bicicleta, áreas de deporte al aire libre, zonas de juego de niños y otras instalaciones al aire libre propias de los Espacios Libres.

En estas laderas deberá promoverse la ejecución de senderos peatonales de conexión entre la cornisa superior en la que se sitúa la calle Sierra Nevada y el interior del barrio.



- b) En los Espacios Libres ELLA01 y ELLA02 se podrá edificar con una ocupación no superior al 1,5 % de la superficie total y una edificabilidad sobre rasante no mayor de 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con los usos complementarios permitidos sobre rasante para las parcelas de Espacio Libre de superficie igual o mayor a 500 m<sup>2</sup>. La altura máxima será de 1 planta o 4 metros de altura y en todo caso debe garantizarse la correcta integración de las nuevas edificaciones en el entorno, reduciendo al mínimo el impacto visual que puedan generar.
  - c) En el ELLA02, en colindancia con el encuentro entre las calles Sierra Nevada y Nilo, se ha ejecutado una parcela de Espacio Libre, en dos plataformas a diferente nivel. Deberá mejorarse el tratamiento de este espacio con la introducción de más zonas de estancia, todas ellas ligadas a elementos que produzcan sombra y la zonificación por medio de pavimentos y ajardinamiento. Se deberá introducir una conexión adaptada para las personas de movilidad reducida entre las dos plataformas.
  - d) Las intervenciones que se lleven a cabo en el entorno del Castillo y la Muralla de Mata y en los alrededores del nuevo Mirador Punta Diamante respetarán e integrarán las actuaciones previstas por la Administración para ambos núcleos dotacionales en cumplimiento de los requerimientos de la ficha API-03. En cualquier caso, deberá disponerse un recorrido adaptado que conecte el Mirador Punta Diamante y la calle Domingo Guerra del Río.
2. En los Espacios Libres en Ladera Abierta ubicados en el borde suroeste del ámbito, en contacto con la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez (señalados como ELLA03 en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*) se eliminará la edificación existente si la hubiera y se aplicará un tratamiento adecuado que mejore las condiciones paisajísticas de la ladera.

El tratamiento exigido para estos terrenos es la restitución y/o conservación en su estado natural, garantizando siempre las condiciones mínimas de seguridad y salubridad. No se permite edificar en las parcelas integrantes del ELLA03.

3. Cualquier intervención en una parte concreta de los Espacios Libres en Ladera Abierta deberá realizarse contemplando su correcta integración en el entorno para procurar que cada ELLA funcione como un único espacio libre unitario con un sistema de recorridos bien trazado y espacios de estancia suficientes y complementarios.

## Capítulo 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS

### Artículo 2.3.1 Normas generales

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas SC en el plano de ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos*.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
3. Se atiende a la definición y tipos establecidos para la Clase Servicios Comunitarios en el artículo 2.6.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012. En todo caso deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Servicios Comunitarios establecidas en el artículo 2.6.4 de dichas normas.
4. Se exceptúan del cumplimiento de los artículos 2.3.2, 2.3.3 y 2.3.4, las parcelas señaladas en el artículo 2.3.5 (salvo remisión expresa a ellos en dicho artículo).

### Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos

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

Si la parcela colinda con edificaciones entre medianeras, deberá adosarse a estas; en el caso de colindancia con Espacios Libres o públicos, cabeceras de manzana o esquinas, la edificación se ubicará en la alineación establecida en el citado plano, pero presentando fachada en los lados en que no esté prevista edificación adosada; en el caso de parcelas exentas o en colindancia con edificaciones con fachada retranqueada hacia la parcela dotacional, la nueva edificación deberá retranquearse 3 metros de la parcela colindante en todo el lindero con esta, siempre y cuando dicho retranqueo no genere o pueda generar medianeras.

2. Los edificios que conformen esquina de manzana no tendrán que resolverse en chaflán, excepto que ya exista en el momento de aprobación de este Plan Especial, en esquinas con dos fachadas a vías de circulación rodada o donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman un cruce de calles.

3. Deberá asegurarse el acceso universal a las edificaciones calificadas como SC, al menos desde una de las vías a las que la edificación de frente. En caso de tratarse de una edificación con fachada a una Vía de Servicio o al Peatonal Accesible, será obligatorio el acceso adaptado desde estas vías.

### Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos

1. No se establecen limitaciones de ocupación ni edificabilidad.
2. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa:
  - a) 1 planta: 4 metros
  - b) 2 plantas: 7 metros
  - c) 3 plantas: 10 metros
3. Las condiciones de altura para cada parcela serán las siguientes:
  - a) SC02 (parcela entre la calle Madera y la calle Troya): serán de aplicación las determinaciones establecidas para las parcelas tipo A de la Norma Zonal BH.
  - b) SC03 (parcela entre la calle Domingo Guerra del Río y la calle Minerva): serán de aplicación las determinaciones establecidas para las parcelas tipo C de la Norma Zonal BH.
  - c) SC04 (parcela entre la calle Nogal y la calle Moneda): serán de aplicación las determinaciones establecidas para las parcelas tipo A de la Norma Zonal BH. La edificación no podrá superar en altura la rasante de Gregorio Gutiérrez-Nilo, por el carácter de mirador que esta vía presenta en el tramo que envuelve al SC. En consecuencia, la cubierta del SC deberá tratarse con especial calidad, diseñándola de forma unitaria con el proyecto del resto de la edificación e integrándola en el entorno.
  - d) SC05 (parcela entre la calle Madera y la calle Nogal): serán de aplicación las determinaciones establecidas para las parcelas tipo A de la Norma Zonal BH. Deberá prestarse especial atención al encuentro con la edificación protegida, ofreciendo una solución volumétrica lo más respetuosa posible a sus valores.

- e) SC09, SC10, SC11, SC12 y SC13 (parcelas no catalogadas en la calle Domingo Guerra del Río, entre los nº6 y 18 de esta vía): se establece hacia Domingo Guerra del Río una altura máxima de 1 planta, en una crujía de profundidad mínima de 4 metros desde el lindero con esa vía. En el resto de la parcela podrán edificarse 2 plantas medidas sobre la rasante de la calle Acequia y su prolongación. Se recomienda mantener y rehabilitar la edificación en el nº 18 (SC09), conocida popularmente como “El Longorón”, por integrarse adecuadamente con los valores paisajísticos de la calle.
- f) SC19 (parcela en la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez): serán de aplicación las determinaciones establecidas para las parcelas tipo E de la Norma Zonal BH.
- g) SC20 (parcela entre la calle Teide y la calle Guadiana): serán de aplicación las determinaciones establecidas para las parcelas tipo C de la Norma Zonal BH.

#### Artículo 2.3.4 Parámetros de uso

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

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

4. Usos alternativos: Espacio Libre y Administración Pública.

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

Las edificaciones calificadas como Servicios Comunitarios podrán ser destinadas a viviendas de reposición, como uso autorizable, debiendo justificarse en el Estudio de Incidencia Ambiental la conveniencia del cambio de uso.

### **Artículo 2.3.5 Normas particulares para determinadas parcelas calificadas como Servicios Comunitarios**

1. Para cada parcela de las que se incluyen en este apartado será de aplicación lo establecido a continuación. Para lo no regulado, será de aplicación la norma general contenida en los apartados anteriores de este artículo.
2. SC01 (Conjunto y entorno del Castillo y la Muralla de Mata):
  - a) Las edificaciones ubicadas en estas parcelas son el Castillo de Mata, con su ampliación, y la Muralla de Mata, incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal con las fichas ARQ-211 y ARQ-212.
  - b) Estas parcelas se regularán según lo establecido para los Bienes de Interés Cultural en la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias y en el Catálogo municipal de Protección, con las consideraciones particulares especificadas para la ampliación.
  - c) En relación a los usos, se establece como cualificado el Cultural, siendo de aplicación lo establecido en los “Parámetros de uso” de la “Norma para parcelas calificadas con uso Cultural” de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO en vigor.
3. SC07 y SC08 (parcelas en la calle Plataforma de San Nicolás, 2, actual Asociación de Jubilados y Pensionistas Párroco Manuel Romero y la parcela SC colindante):
  - a) En la parcela en la calle Plataforma de San Nicolás, 2, deberán respetarse los parámetros tipológicos y volumétricos del proyecto ejecutado.
  - b) En la parcela sin edificar, la edificación se ejecutará hacia el lindero frontal posicionada en continuidad con la fachada de la edificación existente, y a 3 metros de distancia de

los linderos laterales. Se permite una altura máxima de 3 plantas hacia la calle Plataforma Segunda. La edificación deberá mantener las 3 plantas de altura al menos en una crujía de cuatro 4 metros de profundidad paralela a la fachada. En el interior de la parcela, a partir de los 4 metros iniciales, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno, escalonándose de forma que en ningún caso se superen las 3 plantas sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela, y sin superar tampoco la rasante del lindero superior.

Las fachadas laterales se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, abriendo huecos hacia los espacios libres de la parcela, con un acabado de especial calidad hacia la ladera.

Hacia el lindero posterior no se permiten retranqueos ni patios ni se podrá superar la rasante de la ladera en ese lindero. La edificación quedará encajada en la ladera con una solución volumétrica y estética que la integre adecuadamente en el paisaje, lo que deberá justificarse en el proyecto.

- c) En relación a los usos, se establece como uso cualificado Servicios Comunitarios en alguna de las categorías de Sanitario, Cultural o Servicios Sociales. Como usos complementarios se permite Espacio Libre (en la zona vacía de la parcela en San Nicolás, 23), Cultural y Servicios Sociales (si no han sido implantados como cualificados), Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (la suma de todos los usos complementarios no podrá superar en este caso el 20% de la edificabilidad total de la parcela). No se establecen usos vinculados. Como uso alternativo se permite Administración Pública, y, como usos autorizables, Educativo, Religioso y Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

4. SC14, SC15 y SC16 (parcelas en la calle San Nicolás, 23, 24 y 33 / Domingo Guerra del Río, 2 y 4 / Acequia, 1):

- a) Este conjunto de edificaciones está incluido en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico municipal con la ficha ARQ-210. Las obras permitidas en estas parcelas son las definidas en dicho Catálogo, según los niveles de intervención establecidos para el grado de protección que les otorga la ficha, con las consideraciones particulares especificadas, si las hubiera.

- b) En relación a los usos, se establece como uso cualificado Servicios Comunitarios en alguna de las categorías de Sanitario, Cultural o Servicios Sociales. Como usos complementarios se permite Espacio Libre (en la zona vacía de la parcela en San Nicolás, 23), Cultural y Servicios Sociales (si no han sido implantados como cualificados), Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (la suma de todos los usos complementarios no podrá superar en este caso el 20% de la edificabilidad total de la parcela). No se establecen usos vinculados. Como uso alternativo se permite Administración Pública, y, como usos autorizables, Educativo, Religioso y Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.
5. SC17 (parcela en la calle San Nicolás, 23 / Bernardino Correa Viera, actual Unidad de Salud Mental “El Lasso”):
- a) Esta edificación está incluida en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico municipal con la ficha ARQ-209. Las obras permitidas son las definidas en dicho Catálogo, según los niveles de intervención establecidos para el grado de protección que le otorga la ficha, con las consideraciones particulares especificadas, si las hubiera.
- b) En relación a los usos, se establece como uso cualificado Servicios Comunitarios en alguna de las categorías de Sanitario, Cultural o Servicios Sociales. Como usos complementarios se permiten Espacio Libre (en la zona vacía de la parcela), Cultural y Servicios Sociales (si no han sido implantados como cualificados), Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (la suma de todos los usos complementarios no podrá superar en este caso el 20% de la edificabilidad total de la parcela). No se establecen usos vinculados. Como uso alternativo se permite Administración Pública, y, como usos autorizables, Educativo, Religioso y Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.
6. SC18 (parcela en la calle Bernardino Correa Viera, actual Centro de Salud Triana):
- a) Deberán respetarse los parámetros tipológicos y volumétricos del proyecto ejecutado.

- b) En relación a los usos, se establece como cualificado el Sanitario, siendo de aplicación lo establecido en los “Parámetros de uso” de la “Norma para parcelas calificadas con uso Sanitario” de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

7. SC21 (parcela en la calle Real del Castillo, 70 / Gaviota, “El Portón”):

- a) Se procederá a la rehabilitación y reconstrucción del antiguo portón que ocupa la parcela, como testimonio histórico-arquitectónico del barrio. Los parámetros de ocupación, edificabilidad y altura serán los originales en el espacio que ocupaba el portón, pudiendo ampliar tan solo en la parte frontal, con fachada a Real del Castillo, en el espacio de parcela donde no se ubicaba originalmente dicha construcción. En ese espacio adyacente al portón se permite alcanzar las 2 plantas de altura con una ocupación del 100%. La parte trasera de la parcela, con fachada hacia la calle Gaviota, deberá acondicionarse como Espacio Libre/mirador, a nivel de dicha vía. Ninguna edificación podrá superar la rasante de dicha vía en el tramo en que esta colinda con el Espacio Libre. Las cubiertas de los volúmenes edificados, al quedar justo bajo el mirador, deberán tratarse con especial calidad, diseñándose de forma unitaria con el proyecto del resto de la edificación e integrándose en el entorno.
- b) Deberá garantizarse la adecuada conexión pública y accesible entre la calle Gaviota y la calle Real del Castillo a través de esta parcela.
- c) En cuanto a los usos, se establece, como cualificado, en la parte edificada y edificable, Servicios Comunitarios en la categoría de Cultural o Servicios Sociales; y Espacio Libre en la parte trasera de la parcela. Como usos complementarios se permite Cultural y Servicios Sociales (el uso que no haya sido implantado como cualificado), Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (la suma de todos los usos complementarios no podrá superar en este caso el 50% de la edificabilidad total de la parcela). No se establecen usos vinculados, ni alternativos ni autorizables.
- d) Cualquier intervención que se realice en la parcela contemplará la inclusión de paneles u otros dispositivos informativos que hagan referencia a la edificación original y su vinculación con la historia del barrio.

8. SC22 (parcela en la calle Doctor Manuel de La Nuez, 11 / Gaviota, “Casa de la Escobera”):

- a) Esta parcela alberga la antigua casa de “la escobera”, de la que se conservan la estructura de muros portantes e incluso una de las vigas de madera original. La



intervención consistirá en la rehabilitación y reconstrucción de la casa original siguiendo la estructura de los muros existentes (incluyendo el tejado a dos aguas del módulo que se conserva). El resto de la parcela quedará como Espacio Libre de acceso público que conectará la calle Doctor Manuel de La Nuez con la calle Gaviota. Se mantendrá en este espacio la palmera existente en la actualidad. No se permite más ocupación ni edificabilidad que la que definen los muros de la edificación original. La altura máxima será de 1 planta.

- b) En cuanto a los usos, se establece, como cualificado, en la parte edificada, Servicios Comunitarios en la categoría de Cultural o Servicios Sociales; y Espacio Libre en el resto de la parcela. No se establecen usos vinculados, ni se permiten complementarios, alternativos ni autorizables.
- c) Cualquier intervención que se realice en la parcela incluirá paneles u otros dispositivos informativos que hagan referencia a la edificación original y su vinculación con la historia del barrio.

9. SC23 (Ermita de San Nicolás de Bari):

- a) La Ermita de San Nicolás de Bari está incluida en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal con la ficha ARQ-213. Las obras permitidas en esta parcela son las definidas en dicho Catálogo, según los niveles de intervención establecidos para el grado de protección que le otorga la ficha, con las consideraciones particulares especificadas, si las hubiera. En relación a los usos, se establece como cualificado el Religioso. No se establecen usos vinculados, ni se permiten complementarios, alternativos ni autorizables.

10. SC24 (parcela en la calle Álamo):

- a) Son de aplicación los parámetros establecidos en la “Norma para parcelas calificadas con uso Deportivo” de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

## Capítulo 2.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS

### Artículo 2.4.1 Normas generales

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas SP en el plano de ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos*.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
3. Se atiende a la definición y tipos establecidos para la Clase Servicios Públicos en el artículo 2.6.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012. En todo caso deberán cumplirse las condiciones particulares del uso Servicios Públicos establecidas en el artículo 2.6.6 de dichas Normas.

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

1. SP01. Parcela en la ladera ELLA02:
  - a) Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos del depósito de agua actualmente existente en la parcela.
  - b) El uso cualificado de la edificación es Servicios Públicos en la categoría de Infraestructuras, con el objeto de albergar un depósito de agua.

No se permiten usos vinculados, complementarios, alternativos o autorizables.

2. SP02. Parcela entre las calles Plataforma Segunda y Gregorio Gutiérrez:
  - a) La edificación se situará sobre las alineaciones previstas en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones*, presentando fachada a todos los espacios públicos. Se podrá ocupar un 100% de la parcela.

- b) La altura máxima permitida se regulará según lo establecido para las parcelas tipo C en la norma Zona BH.
  
- c) Excepto en la planta baja de Gregorio Gutiérrez, el uso cualificado es Servicios Públicos en la categoría de Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos, con el objeto de albergar un centro de recogida de residuos urbanos para los que no exista un contenedor específico en la vía pública. Como uso vinculado se establece el Garaje-aparcamiento para al menos 4 vehículos, de manera que los ciudadanos y ciudadanas puedan depositar los residuos sin invadir la vía pública. No se permiten otros usos complementarios.

La planta baja hacia Gregorio Gutiérrez deberá destinarse a alguno de los siguientes usos: Cultural, Servicios Sociales, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I o Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, y deberá albergar también al menos dos plazas de estacionamiento abiertas a la vía, para vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y establecimientos de la zona.

Como usos alternativos se permite Espacio Libre, Cultural, Servicios Sociales, Sanitario, Deportivo y Administración Pública; y como usos autorizables, Educativo, Religioso y Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

### 3. SP03. Parcela en la calle Real del Castillo:

- a) Se mantendrán los parámetros tipológicos, volumétricos y de uso de la edificación existente.

## TÍTULO III. NORMAS PARA PARCELAS RESIDENCIALES

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

### Capítulo 3.1 NORMA ZONAL BH SAN NICOLÁS

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

*La Norma Zonal BH 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. Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas con las siglas BH en el plano de ordenación O.07 Norma para parcelas residenciales.
2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.
3. Se atiende a la definiciones y determinaciones incluidas en los Títulos II y III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012. 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.

4. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros señalados en este capítulo; para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso; y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.
5. Las parcelas colindantes con edificaciones catalogadas deberán prestar especial atención a la solución arquitectónica que se proponga, procurando que sea lo más respetuosa posible a los valores que se protegen.
6. Las edificaciones que se destinen a viviendas de reposición deberán ejecutarse procurando incorporar espacios privativos a modo de terrazas abiertas (aprovechando escalonamientos, retranqueos y cubiertas) de modo que las tipologías resultantes se adapten lo máximo posible al entorno y a las particularidades de la vida en el Risco.

### Artículo 3.1.2 Parámetros tipológicos

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
2. Parcela mínima: a efectos de edificación, no se establece parcela mínima; a efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a 60 m<sup>2</sup>, y la longitud del lindero frontal será igual o superior a 6 metros.
3. La edificación deberá realizarse con la línea de fachada coincidiendo con la alineación exterior, que es la fijada en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*, y con los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos. Se establecen las siguientes consideraciones en relación al lindero trasero:
  - a) En parcelas con frente a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, no se exige retranqueo a dicho lindero, aunque se permite abrir patios al mismo.
  - b) En parcelas con frente a la vía (o espacios públicos accesibles) de cota superior de las que delimitan la manzana, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas

edificables residenciales o dotacionales, la edificación deberá retranquearse 3 metros a dicho lindero en todas las plantas que sobresalgan por encima de la 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 3 metros de dicho solar en todas sus plantas. Estarán exentas de este retranqueo:

- Las parcelas con fondo menor de 10 metros.
- Las plantas bajo rasante con uso Garaje-Aparcamiento o Almacén.
- Las parcelas para las que la Norma BH establezca lo contrario de forma expresa.

c) En parcelas que únicamente den frente a una vía (o espacio público accesible) transversal a las líneas de nivel, cuando colinden en su lindero trasero con parcelas edificables residenciales o dotacionales, no se exige retranqueo a dicho lindero, aunque se permite abrir patios al mismo.

d) En parcelas que limiten con un Espacio Libre en sus linderos laterales o trasero la edificación deberá ejecutarse sobre dichos linderos, sin admitirse retranqueos, y deberá abrirse fachada al mismo en todas las plantas por encima de la rasante de dicho Espacio Libre.

e) Las fachadas señaladas en el plano de ordenación *O.08 Alturas de la Norma BH* con una línea de retranqueo deberán retranquearse 2 metros de la alineación oficial, bien en la tercera planta, bien en las dos plantas superiores a la baja, según se indique en el plano. La zona de retranqueo será transitable.

4. 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 en sintonía con la fachada.

5. 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.
6. 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

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.
2. Se establece la siguiente relación entre el número de plantas y la altura de cornisa:
  - a) 1 planta: 4 metros.
  - b) 2 plantas: 7 metros.
  - c) 3 plantas: 10 metros.
3. No se procederá, en ningún caso, a la regularización de alturas con los edificios colindantes.
4. En las parcelas marcadas como M (o parcelas con altura susceptibles de tener limitación por estar bajo líneas o espacios señalados como miradores) en el plano de ordenación *O.08 Alturas de la Norma BH*, la edificación no podrá superar en altura en ningún punto la rasante de dicha línea o espacio mirador (al margen del tipo de parcela de que se trate según la clasificación detallada en el apartado 5 de este artículo). Las cubiertas de dichas edificaciones deberán tratarse con especial calidad, diseñándolas de forma unitaria con el proyecto del resto de la edificación e integrándose en el entorno.
5. 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.08 Alturas de la Norma BH*, donde se distinguen los siguientes tipos:
  - a) Parcelas tipo A:
    1. La altura máxima permitida es de 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 2 plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar 2 plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.
3. En las parcelas con fachada a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura de la fachada en al menos una crujía de 4 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.
5. Bajo rasante sólo se permitirá construir 1 planta por debajo del nivel de la vía o espacio público de cota más baja de los que delimitan la manzana.
6. 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.
7. Para las edificaciones en los nº 8, 20 y 22 de la calle Domingo Guerra del Río se establece hacia dicha vía una altura máxima de 1 planta, en una crujía de profundidad mínima de 4 metros desde el lindero con esa vía. En el resto de la parcela podrán edificarse 2 plantas medidas sobre la calle Acequia y su prolongación.

b) Parcelas tipo B:

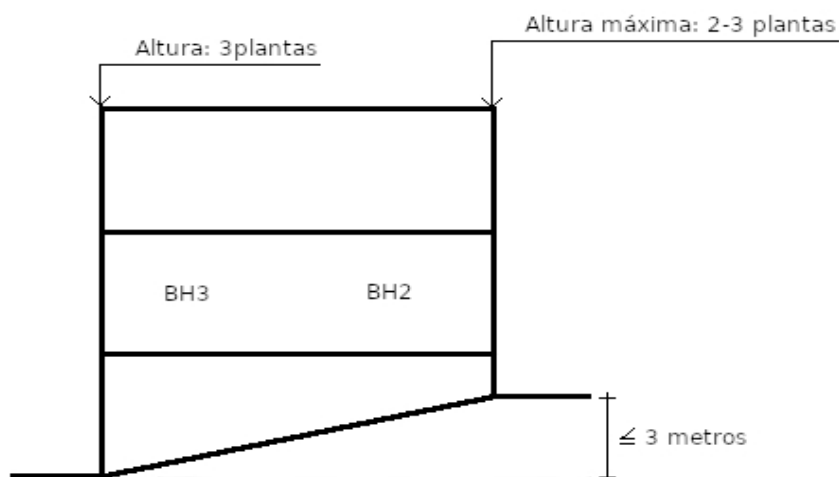
1. La altura máxima permitida es de 3 plantas hacia las vías o espacios públicos a los que da frente la parcela.



2. En el interior de la parcela, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno manteniendo una media de 3 plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar 2 plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.
3. En las parcelas con fachada a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura de la fachada en al menos una crujía de 4 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. Bajo rasante sólo se permitirá construir 1 planta por debajo del nivel de la vía o espacio público de cota más baja de los que delimitan la manzana.
6. 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.

c) Parcelas tipo C:

1. La altura máxima permitida es de 2 plantas hacia las vías (o espacios públicos accesibles) de cota superior de las que delimitan la manzana; y 3 hacia las vías (o espacios públicos accesibles) de cota inferior de las 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 3 metros, se permite una altura continua en la parcela, sin superar en ningún punto las 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 3 metros, deberá respetarse la altura máxima de 2 plantas hacia las vías (o espacios públicos accesibles) de cota superior de las que delimitan la manzana; y 3 hacia las vías (o espacios públicos accesibles) 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 3 plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar 2 plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.

En el volumen o escalón con fachada a la vía (o espacio público accesible) de cota inferior de las que delimitan la manzana deberá mantenerse la altura del plano de la fachada en al menos una crujía de 4 metros de profundidad paralela al referido plano frontal.

2. 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.
3. Bajo rasante sólo se permitirá construir 1 planta por debajo del nivel de la vía o espacio público de cota más baja de los que delimitan la manzana.

4. 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.

d) Parcelas tipo D:

1. Para aquellas parcelas que dan frente a las calles Saturno y Plataforma Segunda-Gregorio Gutiérrez, y que tienen su lindero posterior en colindancia directa con las laderas abiertas ascendentes de los Espacios Libres EL02, ELLA01 y ELLA02, la altura máxima permitida es de 3 plantas hacia la vía a la que la parcela da frente. La edificación deberá mantener la altura del plano de fachada al menos en una crujía de cuatro 4 metros de profundidad paralela a la fachada.
2. En el interior de la parcela, a partir de los 4 metros iniciales, la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno manteniendo una media de 3 plantas de altura sobre la línea que une el punto medio del lindero de cota superior con el punto medio del lindero de cota inferior de la parcela. Los escalonamientos no podrán superar 2 plantas de altura y los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.
3. No se permiten retranqueos ni patios hacia el lindero posterior, y ningún punto de volumetría edificada podrá superar la rasante de la ladera en ese lindero. La edificación quedará encajada en la ladera con una solución volumétrica y estética que la integre adecuadamente en el paisaje, lo que deberá justificarse en el proyecto.
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. Bajo rasante sólo se permitirá construir 1 planta por debajo del nivel de la vía o espacio público de cota más baja de los que delimitan la manzana.

6. 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.

e) Parcelas tipo E:

1. Para aquellas parcelas con el lindero frontal hacia la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez y el lindero posterior en continuidad con el suelo rústico en ladera descendente SRPP3, la altura máxima permitida será de 2 plantas hacia la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez.
2. Ocupando toda la planta de la parcela, sobre los linderos de la misma, se dispondrá un bancal (de 3 metros de altura desde el punto más alto del lindero inferior) a modo de zócalo donde se situará la edificación, que deberá retranquearse -la edificación- del lindero posterior 3 metros. La superficie del retranqueo sobre el zócalo se tratará como zona ajardinada, debiendo introducirse al menos un árbol de porte.
3. Los muros del bancal que queden vistos serán revestidos de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno no pudiéndose abrir huecos en ellos.
4. En el interior de la parcela la edificación deberá adaptarse a la pendiente del terreno, con escalonamientos no podrán superar las 2 plantas de altura. La fachada posterior no podrá superar en ningún caso las 3 plantas sobre el bancal, y esta altura deberá mantenerse al menos en un volumen de 2 metros de profundidad desde el plano de dicha fachada antes de elevarse en un nuevo escalón.
5. Los planos de retranqueo de la edificación deberán tratarse como fachada con apertura de huecos.
6. Las fachadas laterales de las parcelas en esquina se adaptarán a los distintos escalones ejecutados en el interior de la parcela, y se resolverán con tratamiento de fachada, debiendo integrarse adecuadamente en el espacio libre

o suelo rústico al que den frente, a los que sólo podrán abrirse huecos de ventana, no accesos.

7. Se podrá construir bajo rasante, dentro del bancale, a modo de planta sótano, pero no se podrán disponer piezas habitables.
8. 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, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
    - Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento, pero únicamente en las edificaciones con fachada hacia las vías consideradas Viario Estructurante Principal y Plataformas Únicas Mixtas en el plano O.10 *Clasificación del Viario*; y siempre y cuando la vía en cuestión supere los 3 metros de ancho en una franja de al menos 5 metros a cada lado del hueco de la puerta de garaje.
  - b) En planta baja:
    - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial (esta última categoría únicamente donde se permite el uso Comercial).
- Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Administración Pública.
- Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Estos usos se permiten únicamente en las vías consideradas Viario Estructurante Principal, Plataformas Únicas Mixtas, Vías de Servicio y Peatonal Accesible, según el plano O.10 *Clasificación del Viario*; así como en los recorridos verticales (incluidos los preferentemente mecanizados) señalados como tales en el plano de ordenación O.09 *Accesibilidad y movilidad*.
- Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-aparcamiento, en su categoría de Garaje-aparcamiento, pero únicamente en las edificaciones con fachada hacia las vías consideradas Viario Estructurante Principal en el plano O.10 *Clasificación del Viario* y hacia la calle Francisco Rodríguez Pérez; y siempre y cuando la vía en cuestión supere los 3 metros de ancho en una franja de al menos 5 metros a cada lado del hueco de la puerta de garaje. En el resto de Plataformas Únicas Mixtas (según el plano O.10) se permitirá únicamente mantener los existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.

c) En planta alta:

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

4. Usos alternativos:

a) Espacio Libre.

- b) Servicios comunitarios, en sus categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
- 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, y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Estos usos se permiten únicamente en las vías consideradas Viario Estructurante Principal, Plataformas Únicas Mixtas, Vías de Servicio y Peatonal Accesible, según el plano O.10 *Clasificación del Viario*; así como en los recorridos verticales (incluidos los preferentemente mecanizados) señalados como tales en el plano de ordenación O.09 *Accesibilidad y movilidad*.

5. Usos autorizables:

- a) Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de 250 m<sup>2</sup>.
- b) Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.

## Capítulo 3.2 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS

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

### Artículo 3.2.1 Normas generales

1. Las parcelas reguladas por esta Norma aparecen expresamente señaladas como Edificaciones Residenciales Catalogadas en el plano de ordenación O.07 *Norma para parcelas residenciales* y están incluidas en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico Municipal en las fichas ARQ-207, ARQ-208 y ARQ-210 (aunque de esta última ficha únicamente se rige por la Norma para Edificaciones Catalogadas la edificación situada en la calle San Nicolás, 22; el resto de las parcelas que integran esta ficha son parcelas no residenciales que se regularán por lo establecido en el Título II de estas Normas).
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 de Ordenación de 2012.
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 por el Catálogo de Protección en el que se encuentran recogidas las edificaciones y por lo establecido para éstas en el Plan General en vigor.

### Artículo 3.2.2 Parámetros tipológicos

1. Las alineaciones serán las existentes en la actualidad.
2. En parcelas con grado de protección Parcial no se establece número máximo de viviendas; en parcelas con grado de protección Ambiental, se podrá optar por mantener el número de viviendas existente en el momento de la aprobación de este Plan Especial o modificar el número de viviendas existentes, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.



### Artículo 3.2.3 Parámetros volumétricos

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad de las parcelas serán 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 a las edificaciones catalogadas.

### Artículo 3.2.4 Parámetros de uso

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

- Oficinas, en la subcategoría de Despacho doméstico.

4. Usos alternativos:

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

5. Usos autorizables: Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.

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

- a) Los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar los valores por los que la edificación está protegida.
- b) Se podrá modificar la categoría de Vivienda que presente el inmueble (unifamiliar por colectiva y viceversa), siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y puedan realizarse 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.

## TÍTULO IV. NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN

*Estas Normas para la Urbanización tienen por finalidad regular las actuaciones sobre la red viaria del ámbito de San Nicolás en función a las distintas categorías de viales y sus espacios asociados, grafiados en los planos de ordenación O.09 Accesibilidad y Movilidad y O.10 Clasificación del viario. Suponen un punto de partida para el proyecto de urbanización, que será el instrumento que fije las técnicas y los materiales definitivos en cada caso, en armonía con los criterios aquí establecidos.*

### Capítulo Único

#### Artículo 4.1.1 Criterios generales

1. De forma excepcional, el proyecto de urbanización podrá optar por soluciones alternativas a las indicadas en este título siempre que quede justificado en dicho proyecto que la alternativa escogida presenta la misma calidad y eficacia, o incluso mejora la solución planteada por las Normas del Plan Especial. En cualquier caso, todas las intervenciones deberán procurar en lo posible la prevalencia de los trazados, la integración en el entorno y puesta en valor de las características del barrio.
2. Las obras de urbanización de la red viaria, estacionamiento y áreas estanciales, deberán atender las condiciones establecidas en la Sección Cuarta, del Título I de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012, en lo relativo a los proyectos de urbanización.
3. Las alineaciones y rasantes quedan definidas en el plano O.04 *Alineaciones y Rasantes*, en el que se señalan los cambios de alineación y las nuevas manzanas y parcelas propuestas para el ámbito, así como las cotas de las rasantes de los distintos recorridos y enlaces. Las rasantes son orientativas, de forma que para aquellos tramos de compleja resolución se deberá realizar un estudio topográfico que garantice la correcta función de las vías o tramos de vía estudiados y el acceso a las edificaciones existentes y propuestas.
4. Con carácter previo al proyecto de urbanización deberá realizarse un estudio en el que se indiquen las zonas de riesgo por lluvias y desprendimientos, y se señalen los tramos de la red de saneamiento y alcantarillado que deben ser sustituidos o mejorados para su adecuado funcionamiento.

5. Cualquier intervención en el viario procurará la comprobación y, en caso necesario, la actualización y acondicionamiento de la red de saneamiento y alcantarillado del tramo de vía que se trate, procurando utilizar sistemas de drenaje sostenible. Así mismo, para toda intervención en las vías, se estudiará la necesidad y la viabilidad de distribuir en las mismas hidrantes para incendios, iluminación pública, señalización, contenedores de basura, papeleras y mobiliario urbano.
6. Se establecen los siguientes criterios generales para la ejecución de los viales que conforman la urbanización de este Plan Especial:

a) Calzadas:

- Los materiales y demás características técnicas del firme y de la capa de rodadura de las calzadas deberán responder a las necesidades de uso y tránsito previstas para cada tipo de vía.
- En las vías con uso preferente de tráfico rodado, la pavimentación será preferentemente de aglomerado asfáltico o material de similares características. No obstante, en calles con pendiente elevada u otros supuestos debidamente justificados en el proyecto de ejecución se permite el acabado en hormigón.
- En las vías de uso prioritario peatonal, la pavimentación se llevará a cabo preferentemente con adoquines de hormigón o piedra, con garantía de durabilidad y resistencia, así como de adherencia y de planeidad a lo largo del tiempo.

b) Aceras:

- El dimensionado de aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., deberá ajustarse a las determinaciones de los proyectos de urbanización en función al tipo de vía.
- El pavimento de las aceras 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 Risco y se integre adecuadamente en el entorno.

- Los bordillos serán preferentemente de hormigón o piedra.

c) Mobiliario urbano:

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

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

- Todas las vías tanto públicas como privadas, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad vigentes.
- La comunicación vertical de los itinerarios se realizará preferentemente con rampas y en su caso con escaleras, reservando el uso de medios mecánicos para aquellos tramos en los que se ha sugerido su utilización preferente según lo dispuesto en los planos O.09 *Accesibilidad y Movilidad* y O.10 *Clasificación del viario*, así como para aquellos otros supuestos en que se considere que ésta es la opción más acertada, lo que deberá justificarse adecuadamente en el proyecto.
- En las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos ligeros que se sitúen en vías o espacios de uso público o den servicio a dotaciones, se reservarán con carácter permanente, y tan próximas como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida. Asimismo, se reservarán espacios adecuadamente dimensionados para el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de

mercancías de los comercios y demás establecimientos de la zona. Estos espacios se habilitarán preferentemente en algún tramo de las zonas denominadas “Áreas de aparcamiento en superficie con espacios prioritarios” en el plano O.10 *Clasificación del viario*, si bien se podrán ubicar también en otros lugares cuando las necesidades del barrio lo justifiquen.

- e) Miradores: los tramos de vía que en el plano O.08 *Alturas de la Norma BH* aparezcan señalados como “Miradores” deberán ejecutarse en consonancia a esta característica, manteniendo pretilos de altura no superior a 1,20 metros, e introduciendo, en la medida de lo posible, elementos de mobiliario urbano que promueva su uso y la señalización adecuada difunda su carácter de miradores urbanos.
- f) Vegetación: se dará preferencia al ajardinamiento viario con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial.

### **Artículo 4.1.2 Categorías de la Red Viaria de San Nicolás**

1. En función al uso circulatorio a que se destinan, se diferencian las siguientes categorías de viales dentro del sistema viario del ámbito del PE de San Nicolás (ver plano O.10 *Clasificación del viario*):
  - a) Viario estructurante principal (uso preferente de tráfico rodado)
  - b) Plataformas Únicas Mixtas (uso prioritario peatonal)
  - c) Vías de servicio (uso prioritario peatonal)
  - d) Peatonal accesible (uso prioritario peatonal)
  - e) Peatonales (uso prioritario peatonal)

### **Artículo 4.1.3 Pautas para la urbanización del Viario Estructurante Principal (VEP)**

1. Constituye el *Viario Estructurante Principal* el conjunto de vías con uso prioritario de tráfico rodado que dan acceso al Risco de San Nicolás, a partir de las cuales se distribuye el resto de vías interiores.
2. Estas vías son: Sierra Nevada, Real del Castillo, Gobernador Marín Acuña, Álamo, San Nicolás, Domingo Guerra del Río, el tramo de la carretera del Norte incluido en el ámbito del Plan Especial y el tramo de la calle Bernardino Correa Viera dentro del ámbito.
3. En todos los viales deberá existir al menos una acera con sección mínima de 1,20 metros, en el margen de la vía donde se sitúa la edificación. Se establece como excepción la calle Domingo Guerra del Río, cuya pavimentación será continua, al modo de las Plataformas Únicas Mixtas, evitando la diferenciación calzada-acera, salvo en los tramos en los que sea imprescindible mantener las aceras para acceder a edificaciones existentes ubicadas a una cota superior o inferior a la de la vía.
4. En la calle Álamo se modificará el trazado de las aceras, aumentando el ancho de las aceras en el margen norte, donde se sitúan las edificaciones residenciales, y disminuyendo, en consecuencia, en el margen sur en contacto con la bolsa de equipamientos y dotaciones.
5. En la calle Real del Castillo se habilitarán nuevas aceras utilizando los ensanchamientos que se producirán como consecuencia de las nuevas alineaciones propuestas. Estos ensanchamientos se aprovecharán, además, para introducir franjas de aparcamiento en superficie con espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona. La velocidad de esta vía deberá ser limitada con medios preferiblemente mecánicos para evitar que se alcancen altas velocidades debido a la fuerte pendiente.
6. Se procurará ubicar zonas de aparcamiento en superficie en todas estas vías, aprovechando los espacios residuales y los ensanchamientos, debiendo respetar un ancho mínimo de calzada de 3 metros en las calles de un solo sentido y de 6 metros en las de doble sentido (se prohíbe el estacionamiento de vehículos donde no se cumplan

estas dimensiones). En las 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.

7. Se permiten vados para aparcamientos en edificios.

#### **Artículo 4.1.4 Pautas para la urbanización de las Plataformas Únicas Mixtas (PUM)**

1. Se consideran *Plataforma Única Mixta* aquellas vías que disponen la circulación de los vehículos y del peatón en un mismo plano, sin diferencia de nivel entre aceras y calzada, pero dando prioridad a la circulación del peatón.
2. Quedan englobadas en esta categoría el siguiente grupo de vías interiores del barrio de San Nicolás: el Anillo viario que une San Nicolás de Bari-Plataforma Segunda-Nilo-Plataforma Primera, y las calles Francisco Rodríguez Pérez, Mulhacén, Teide, Guadiana, Trasera Guadiana, Pedro Quintana y Gacela.
3. 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.
4. Las calles con tratamiento de *Plataforma Única Mixta* deberán urbanizarse con pavimentos acordes con el carácter tradicional del ámbito evitando los alquitranados y primando el uso de adoquines.



5. Deberá utilizarse elementos de protección, tipo bolardos, en aquellos tramos de vías y zonas de escasa visibilidad.
6. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en todas las vías, excepto en el anillo viario que une San Nicolás de Bari-Plataforma Segunda-Nilo-Plataforma Primera, donde podrán utilizarse los espacios residuales (considerando como tales los espacios que ocupan la superficie que excede de la contenida en los 3 metros de sección mínima que se estable para la vía) a este fin; y en las calles Padre Francisco Rodríguez Pérez y Mulhacén, donde podrá habilitarse uno de los márgenes de la vía para ello. En las zonas de aparcamiento que se habiliten, se dará preferencia a la localización de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona. Podrá prescindirse de estos espacios prioritarios únicamente si se justifica que no son necesarios en la zona o que las necesidades están cubiertas con la presencia de espacios de este tipo en proporción adecuada en el entorno próximo.
7. El anillo viario que une San Nicolás de Bari-Plataforma Segunda-Nilo-Plataforma Primera deberá contemplar como prioritario su uso para el tránsito del transporte público colectivo.
8. Se podrá disponer de zonas de carga y descarga, debidamente señaladas y con franjas horarias, en las calles en las que la introducción de estas zonas no afecte al ancho necesario para la circulación de coches y peatones, o en aquellas vías en las que existan espacios residuales que puedan ser adaptados para este uso sin interferir con la circulación.
9. Se permiten vados para aparcamientos en edificios en aquellas calles en las que se permita el uso garaje-aparcamiento.
10. La velocidad de estas vías deberá ser limitada a 20 o 30 km/h, adecuadas a recorridos internos de uso preferente para los vecinos y vecinas de la zona.

### Artículo 4.1.5 Pautas para la urbanización de las Vías de Servicio (VS)

1. Se consideran *Vías de Servicio* aquellas vías que, aun estando destinadas al tránsito y permanencia temporal del peatón, están habilitadas para el acceso ocasional de vehículos de emergencias y de servicios públicos al interior del barrio, así como para la carga y descarga en franjas horarias que no ocasionen molestias a los peatones.
2. Las vías pertenecientes a esta categoría son: Gregorio Gutiérrez (entre Real del Castillo y el encuentro con Plataforma Segunda) y Doctor Manuel de La Nuez (entre Real del Castillo y el encuentro con la calle Luna).
3. Ambas calles se pavimentarán como plataformas continuas, con un pavimento único acorde en diseño y acondicionamiento a su uso peatonal, pero apto para el paso ocasional de vehículos. Se eliminarán escalones y otros elementos que pudieran ser un obstáculo para la circulación rodada y se adaptarán las pendientes de la vía al carácter mixto de éstas.
4. No se permite el aparcamiento en superficie para vehículos privados en ningún tramo de estas vías, pero sí se procurará, en las zonas en las que sea posible (siempre debe garantizarse un ancho mínimo de calzada de 3 metros), la habilitación de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona.
5. En el fondo de saco en que termina la calle Manuel de la Nuez, deberá localizarse un espacio prioritario para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona. También se habilitará un espacio de este tipo en el SP02, a nivel de la calle Gregorio Gutiérrez, cerca de la cabecera de manzana ubicada en el encuentro con Plataforma Segunda.

## Artículo 4.1.6 Pautas para la urbanización del Peatonal Accesible (PA)

1. El nuevo *Peatonal Accesible* es un recorrido único constituido por un conjunto de vías y de nuevos espacios interiores, conectados entre sí, libre de la circulación de vehículos, al estar destinado exclusivamente al tránsito y permanencia temporal del peatón, diseñado sin barreras arquitectónicas -o reducidas al mínimo posible-, facilitando el desplazamiento a las personas de movilidad reducida.
2. Conforman el nuevo *Peatonal Accesible* el siguiente grupo de vías interiores: Calle Dr. Manuel de La Nuez (tramo desde Luna hasta Milagro), espacio de conexión Milagro-Nieve, calle Nieve, calle Madera, calle Segura, espacio de conexión Segura-Saturno, espacio de conexión Saturno-Domingo Guerra del Río y calle Saturno.
3. El recorrido deberá ser adaptado para facilitar el tránsito de personas con movilidad reducida, es decir, deberán eliminarse las barreras arquitectónicas existentes en su trayectoria. En los tramos en los que sea imposible eliminarlas completamente (por la pendiente del terreno, ancho de la vía, problemas de acceso a las edificaciones existentes o problemas técnicos de cualquier otra índole) deberán buscarse alternativas que las reduzcan al mínimo.
4. En todo el recorrido se garantizará el acceso peatonal a las edificaciones existentes, así como una conexión sin barreras con los Espacios Libres y Dotaciones asociados a la vía.
5. En los espacios en los que el ancho de la vía lo permita, se dispondrán áreas de descanso con sombra y zonas ajardinadas que hagan más amable el recorrido.
6. Para los pavimentos se utilizarán materiales antideslizantes y diseños cuyas características faciliten el tránsito a personas de movilidad reducida o edad avanzada, pero que al mismo tiempo se integren en el entorno y que armonicen con el carácter histórico del Risco.
7. Se seleccionará un mobiliario urbano que no suponga un obstáculo para la circulación sin barreras, prestando especial atención a la disposición de barandillas y otros elementos de apoyo, así como a una adecuada iluminación y señalización.

### Artículo 4.1.7 Pautas para la urbanización de los Peatonales (P)

1. El resto de las vías del barrio, no incluidas en los grupos anteriores, constituyen la red de *Peatonales*. Se trata de un conjunto de vías destinadas al tránsito y permanencia temporal exclusiva del peatón, que conforman la red principal de relación entre los vecinos y vecinas del barrio, imprescindible para el desarrollo social de San Nicolás.
2. Estas vías se desarrollan tanto en tramos horizontales, paralelos a las líneas de cota, como en tramos verticales, transversales a las mismas, debiendo salvar desniveles importantes en algunos casos.
3. 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 histórico del Risco. Deberán terminar de urbanizarse aquellos tramos que aún queden pendientes, y rehabilitarse aquellos otros que se hayan deteriorado con el paso del tiempo, así como incluirse.
4. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en todas las vías. No obstante, se permite la circulación ocasional en las vías en que se justifique, siempre que la sección de la calle lo permita (mínimo 3 metros) y con una señalización oportuna, para carga y descarga en franja horaria determinada, situaciones de emergencia y vehículos de servicio público.
5. Siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución de cualquier peatonal se eliminarán o reducirán las barreras arquitectónicas existentes. Se tendrán en cuenta las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad y Supresión de Barreras físicas en vigor, con especial consideración en la elaboración de los proyectos de los tramos de conexión vertical, buscando soluciones flexibles que permitan el acceso universal en las mismas, pero garantizando la conservación de los valores históricos y ambientales de los trazados existentes y la conciliación de los nuevos tramos con el valor del entorno.
6. Se estudiará la posibilidad de crear una conexión entre el Risco y la zona de Primero de Mayo utilizando la plataforma que se ha habilitado en la prolongación de la calle Acequia, en el contacto con Concha Espina. En el proyecto de ejecución de la prolongación de esta vía deberá incorporarse la antigua acequia, que se rehabilitará como elemento histórico expuesto al público.

7. Las vías señaladas como *Recorrido vertical o Recorrido vertical preferentemente mecanizado* en el plano de ordenación O.09 *Accesibilidad y movilidad* constituyen las principales conexiones verticales del barrio. En cada una de estas vías confluyen varias vías de trazado horizontal, y en muchas ocasiones, Espacios Libres o Dotaciones que se les adosan en su trayecto. Por ello, cuando se desarrolle el proyecto de un tramo parcial de cualquiera de estas comunicaciones verticales, deberá tenerse en cuenta el conjunto de todo su recorrido, de manera que el trazado completo pueda entenderse como un proyecto unitario e integrado en el entorno.
8. Los desniveles existentes en las vías de recorrido peatonal vertical que se señalan a continuación (ver plano de ordenación O.09 *Accesibilidad y movilidad*) se sugiere que se resuelvan preferentemente con medios mecanizados:
  - La comunicación vertical establecida a través de los Espacios Libres ubicados en colindancia con el entorno del Castillo de Mata (EL03, según el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*). La conexión mecanizada podría incluso continuar a lo largo del EL02 y del ELLA01, siempre que quede adecuadamente integrada en el entorno y no comprometa sus valores paisajísticos, arquitectónicos, histórico y/o culturales.
  - La comunicación vertical entre las calles Segura y Tesoro, que debe quedar adecuadamente integrada en el paisaje de ladera abierta con el que colinda.
  - La prolongación de la calle Perdomo, desde la calle Minerva hasta la calle Nilo, a través de los Espacios Libres EL07, EL08, EL09 y EL10. Se recomienda asimismo la introducción de una conexión mecanizada también en el tramo entre la calle Minerva y la Avenida Primero de Mayo, que, aun quedando fuera del límite del ámbito, se entiende interesante para mejorar la accesibilidad al Risco.
  - La conexión vertical que debe desarrollarse a lo largo del Espacio Libre EL/AP04 (hoy salvada por la calle Pedro Quintana) en el extremo del barrio en contacto con el suelo rústico en que se ubica el colegio Guiniguada.

## **ORDENANZA ESTÉTICA**



## TÍTULO ÚNICO

### Capítulo 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES

#### Artículo 1.1.1 Objeto

1. El objetivo de las presentes Ordenanzas es la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Risco de San Nicolás.

#### Artículo 1.1.2 Aplicación

1. Los edificios catalogados se regirán por lo dispuesto para ellos en el Catálogo municipal de Protección Arquitectónica y en el PGO-2012. En todo caso, cualquier intervención sobre elementos catalogados respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.
2. En edificios no catalogados, así como en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos (en ausencia de indicaciones del propio Catálogo y del PGO-2012), 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 PGO-2012 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. 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, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán situarse a una distancia inferior a 3 metros de la línea de fachada. No obstante, los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, así como las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación de lo dispuesto en el



Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana o aquella que resulte de aplicación, podrán instalarse a una distancia inferior a 3 metros de la línea de fachada, si las condiciones del edificio lo requieren. En ambos casos, habrá de aminorarse el posible impacto visual mediante la utilización de elementos diáfanos y ligeros, conforme a lo dispuesto en la *Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes*.

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

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

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

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

- e) 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 3 metros.

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

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

### Artículo 1.2.3 Actuaciones en las 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 en nueva edificación, cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno.
3. Para cualquier tipo de actuaciones en fachadas serán de obligado cumplimiento las determinaciones incluidas en los artículos sucesivos, que hacen referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Cromatismo

- b) Composición de la fachada
  - c) Materiales
  - d) Elementos antepuestos
  - e) Elementos sobrepuestos
4. Cualquier decisión relativa a los 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.

En las edificaciones catalogadas 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.

2. La elección los colores principales y la asignación de los distintos tonos en los elementos singulares (pañós, 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 cada edificación deberá pintarse de un color diferente a los de sus edificaciones vecinas, cuestión que también quedará justificada en el proyecto. Así, deberá presentarse una infografía a color de la fachada, donde se visualicen también los edificios colindantes.

3. Para la elección de los colores podrán utilizarse todas las paletas cromáticas, teniendo preferencia la carta de colores y las combinaciones que establece la “Guía del Color de Las Palmas de Gran Canaria” para el estilo Popular que es el que se corresponde con el ámbito de Los Riscos. 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. Se podrán utilizar elementos propios de la arquitectura popular y elementos decorativos singulares siempre y cuando no afecten a la seguridad de la fachada, no sobresalgan más de 10 cm del plano principal y se incluya su valoración en el proyecto, justificando la adecuación al entorno y la conveniencia de su introducción.

En edificios de 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 0,70 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 que se integre de forma lo más armónica posible con la composición de la misma 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. Como norma general, no se permiten los retranqueos de la alineación ni utilizar elementos macizos que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de cornisas, molduras y remarques balcones (y excepcionalmente vuelos cerrados según las condiciones establecidas en esta Ordenanza).

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

1. En los edificios catalogados, cualquier intervención en relación a los materiales de las fachadas protegidas deberá atender a los parámetros dispuestos a este respecto por el Catálogo municipal de Patrimonio Arquitectónico.
2. Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado, aunque quedan prohibidas las pinturas plásticas o acrílicas. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso en los colores antes señalados.
3. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada:

- a) Los revestimientos de fibrocemento y chapa metálica.
- b) Los muros cortina y sistemas análogos, como solución única para toda la fachada.
- c) Los revestimientos con material cerámico en más de un 25 % de la superficie de fachada.

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

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

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

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

7. Se permiten cornisas de remate, salientes hasta 0,40 metros como máximo sobre el plano de fachada. Ésta se situará a la cota del forjado de la cubierta (línea de cornisa).
8. Se permiten otros elementos decorativos como molduras y recercos de huecos, siempre que sean sencillos, con profusión moderada y estén dispuestos en coherencia con los materiales utilizados en la fachada y en combinación con los colores usados. Se podrán utilizar elementos propios de la arquitectura popular, permitiéndose la introducción de elementos decorativos singulares siempre y cuando no afecten a la seguridad de la fachada, no sobresalgan más de 10 cm del plano principal y se incluya su valoración en el proyecto, justificando la adecuación al entorno y la conveniencia de su introducción.
9. Las soluciones de escaparates y vitrinas se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos. Se prohíbe el avance con respecto al plano de fachada. El retranqueo con respecto a dicho plano será como mínimo de 0,15 metros y como máximo de 0,40 metros.
10. La altura mínima de los toldos sobre la rasante de la acera será de 2,50 metros y su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de restar 0,30 metros al ancho de acera, siendo el vuelo máximo de 1,50 metros.
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* aprobada por el Ayuntamiento en 2014.

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

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

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

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

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

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

1. Cualquier actuación en un espacio público deberá armonizar el reconocimiento de los requisitos sociales y funcionales del uso que se le vaya a dar.
2. Los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas), estarán diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno.
3. Los 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.
4. Las calles con tratamiento de plataforma única deberán urbanizarse con pavimentos acordes con el carácter tradicional del ámbito evitando los alquitranados y primando



el uso de adoquines. Las diferentes circulaciones se diferenciarán con cambios de textura y/o color, y elementos urbanos específicos tipo bolardos.

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

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

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

7. 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.

Elvira Monzón García. Arquitecta

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

