

## V. Anuncios

*Otros anuncios*

*Administración Local*

### **Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**

**120** *ANUNCIO de 29 de noviembre de 2022, relativo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15).*

En ejecución de la función atribuida en el artículo 122.5.d), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se hace público que el Pleno de este ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2022, ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

**“ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y VIVIENDA SERVICIO DE URBANISMO.**

**3. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DE “LA MAYORDOMÍA” (SG-15), FORMULADO Y PROMOVIDO DE OFICIO POR ESTE AYUNTAMIENTO.**

Se adopta el siguiente acuerdo:

#### **ANTECEDENTES**

1º. El Plan Especial de Protección y Ordenación Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15), formulado y promovido de oficio por este Ayuntamiento, fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión ordinaria de 16 de diciembre de 2021.

2º. El preceptivo trámite de información pública se llevó a cabo, tanto presencialmente en las oficinas de este Servicio de Urbanismo como a través de la página corporativa de este ayuntamiento, donde estuvo expuesto el expediente en el apartado de Información pública del área de Urbanismo, habiéndose publicado el correspondiente anuncio de la exposición pública en el periódico Canarias 7 de fecha 30 de diciembre de 2021; en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (nº 1), de 3 de enero de 2022 y en el Boletín Oficial de Canarias (nº 9), de 13 de enero de 2022, habiendo estado expuesto en el tablón de edictos de este ayuntamiento desde el día 28 de enero de 2022 al 28 de febrero de 2022, según certificación expedida por el Negociado de Asistencia Ciudadana, sin que conste la presentación de ningún escrito de alegaciones en el periodo de información pública.

3º. El trámite de consulta a las Administraciones afectadas tuvo lugar mediante la solicitud de informe a las siguientes:

- Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad (Dirección General de Ordenación del Territorio de Canarias) del Gobierno de Canarias: remitida con fecha 30 de diciembre de 2021.

- Consejería de Política Territorial y Arquitectura (Servicio de Planeamiento) del Cabildo de Gran Canaria: remitida con fecha 30 de diciembre de 2021.

- Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria: remitida con fecha 30 de diciembre de 2021.

- Dirección General de Telecomunicaciones (Ministerio de Economía y Empresa): remitida con fecha 30 de diciembre de 2021.

De las Administraciones consultadas, se recibieron informes de las siguientes:

- 24 de febrero de 2022 con R.E. nº 56061: informe desfavorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Economía y Empresa) - en plazo.

- 9 de marzo de 2022 (Orve) con R.E. nº 39214: informe emitido fuera de plazo de la Dirección General de Ordenación del Territorio de Canarias del Gobierno de Canarias.

4º. El día 27 de abril de 2022 -R.E. nº 7339- tuvo entrada en el registro municipal informe favorable de la citada Dirección General en relación con el documento del Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15), emitido en el ámbito de sus competencias sectoriales, en relación con el documento, que para la fase de aprobación definitiva, se había remitido el día 31 de marzo de 2022 con solicitud de informe.

5º. Con fecha 4 de mayo de 2022, se procedió a la preceptiva solicitud de emisión de informe al Cabildo de Gran Canaria mediante escrito dirigido al Servicio de Patrimonio Histórico de esta Administración Insular, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en relación con el documento del Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15) redactado para aprobación definitiva.

Transcurrido el plazo de tres meses establecido para ello, no ha sido recibido el informe solicitado, por lo que de conformidad con el artículo 37.4 de la referida Ley, a falta de pronunciamiento del Cabildo de Gran Canaria, dicho informe debe entenderse emitido en sentido favorable.

6º. Con fecha 19 de septiembre de 2022, se ha emitido informe técnico favorable por el Servicio de Urbanismo para la aprobación definitiva de este Plan Especial.

En el mismo se expone que en el documento técnico se han introducido únicamente dos cambios derivados del informe emitido por la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias ya que, pese a haberse remitido fuera de plazo, se ha entendido oportuno volcarlos en el documento técnico.

Se trata, por un lado, del cambio en la leyenda del plano de Información I.27 Zonificación de Riesgos Naturales, corrigiendo la etiqueta y poniendo “Riesgo total sísmico bajo”, conforme a lo recogido en el DAE, y por otro, de la inclusión en la Memoria Justificativa del Documento de Ordenación del anexo relativo a “Informe de Evaluación de Impacto de Género”. Asimismo, constan las correcciones que se habían introducido, derivados del informe de la Dirección General de Telecomunicaciones.

7º. De conformidad con lo establecido en el artículo 151.4 de la Ley 4/1027, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, deberá remitirse al

Cabildo de Gran Canaria copia del documento técnico definitivamente aprobado, a los efectos de la inclusión en el registro insular de los bienes y espacios incorporados en los catálogos municipales de la isla.

8º. Consta informe jurídico favorable del Servicio de Urbanismo para el trámite de aprobación definitiva, emitido el día 21 de septiembre de 2022, con Nota de conformidad de la Dirección General de la Asesoría Jurídica de fecha 18 de octubre de 2022.

#### **DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, FUNDAMENTALMENTE:**

I. Artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, respecto a la competencia del Pleno para la aprobación definitiva.

II. Artículo 147.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en relación con el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto a la competencia del Ayuntamiento para formular y elaborar Planes Especiales.

III.- Artículos 37 y 38 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, respecto a la obligatoriedad de formulación de Plan Especial de Protección, tramitación y contenido.

Visto lo anterior, así como el dictamen de la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible, en sesión ordinaria de 8 de noviembre de 2022, el Pleno de la Corporación,

#### **ACUERDA:**

##### **Primero.- Aprobación definitiva.**

La aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15), formulado y promovido de oficio por este ayuntamiento.

##### **Segundo.- Remisión a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.**

La remisión del acuerdo de aprobación definitiva a la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas del Gobierno de Canarias, acompañado de copia del documento técnico aprobado del Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15), debidamente diligenciado en formato digital y archivo electrónico abierto, para su inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias.

##### **Tercero.- Consejo Cartográfico de Canarias.**

Asimismo, su remisión al Consejo Cartográfico de Canarias, según lo previsto en el artículo 157.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con los mismos requisitos formales.

##### **Cuarto.- Remisión al Cabildo de Gran Canaria.**

La remisión del acuerdo de aprobación definitiva al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria, con copia del documento técnico definitivamente aprobado del Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15), a los efectos de la inclusión en el registro establecido en el artículo 151.4 de la citada ley de los bienes incluidos en su Catálogo de Protección.

### **Quinto.- Publicación de la aprobación definitiva.**

La publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y normativa del Plan Especial de Protección y Ordenación aprobado, en los Boletines Oficial de Canarias y de la Provincia de Las Palmas, produciéndose su entrada en vigor a los quince días hábiles de su publicación en este último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBRL, en relación con el artículo 65.2 de la citada ley, y con lo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Asimismo, su publicación en la sede electrónica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, conforme a lo establecido en el artículo 157.1 de la LSENPC.

### **Sexto.- Régimen de recursos.**

Hacer saber que contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Las Palmas), a tenor de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, del Poder Judicial, en concordancia con el artículo 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo ello sin perjuicio de cualquiera otra acción o recurso que estimaren oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.”

### **Entrada en vigor:**

El Plan Especial de Protección y Ordenación aprobado entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del presente anuncio, en los boletines oficiales de Canarias y de la Provincia de Las Palmas, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 155.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de noviembre de 2022.- La Secretaria General del Pleno, Ana María Echeandía Mota.

## **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

De conformidad con lo previsto en los artículos 103.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace pública la Normativa del Plan Especial de Protección y Ordenación aplicación que ha resultado aprobada para el ámbito referido:



# **NORMATIVA**

## **SG-15 “LA MAYORDOMÍA”**

## **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.1 Competencia

Artículo 1.2 Ámbito de ordenación

Artículo 1.3 Vigencia

Artículo 1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial

Artículo 1.5 Documentación e interpretación

## **CAPÍTULO II. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 2.1 Principios generales de intervención

Artículo 2.2 Medidas ambientales

Artículo 2.3 Pautas para la accesibilidad y movilidad universal

Artículo 2.4 Pautas de actuación desde la perspectiva de género

Artículo 2.5 Normas para la red viaria y de comunicaciones

Artículo 2.6 Condiciones generales para el mobiliario urbano

Artículo 2.7 Condiciones generales para el diseño de pavimentos

Artículo 2.8 Instalaciones e infraestructuras

## **CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

Artículo 3.1 Normas de intervención en las edificaciones protegidas

Artículo 3.2 Criterios para el mantenimiento, la conservación y la consolidación

Artículo 3.3 Criterios generales para la restauración y la rehabilitación de edificaciones protegidas

Artículo 3.4 Criterios particulares para la restauración y la rehabilitación de edificaciones protegidas

Artículo 3.5 Normas de intervención en las edificaciones tradicionales no protegidas

Artículo 3.6 Criterios particulares para la restauración y la rehabilitación de edificaciones no protegidas

Artículo 3.7 Normas para las nuevas edificaciones

Artículo 3.8 Criterios de adaptación de las edificaciones para la accesibilidad universal

#### **CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y OBRAS**

Artículo 4.1 Consideraciones generales

Artículo 4.2 Zonificación normativa

Artículo 4.3 Zona de protección del entorno natural (A)

Artículo 4.4 Zona de recuperación de mareas (B)

Artículo 4.5 Jardines temáticos (C)

Artículo 4.6 Área de cultivos tradicionales (D)

Artículo 4.7 Área cultural central (E)

Artículo 4.8 Área cultural experimental (F)

Artículo 4.9 Área Recreativa (G)

Artículo 4.10 Paseo mirador y recorrido deportivo (H)

Artículo 4.11 Área de recepción y aparcamiento (I)

Artículo 4.12 Zona polivalente (J)

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1.1 Competencia**

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución de este Plan Especial de Protección y Ordenación 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 1.2 Ámbito de ordenación**

1. El ámbito de ordenación de este Plan Especial es el sector SG-15, tal como figura en el plano de ordenación O.01 *Localización y delimitación del sector*.
2. Es un sector de Suelo Urbanizable No Ordenado, con una superficie de 10,88 hectáreas, que ocupa unos terrenos ubicados entre los núcleos poblacionales de Casas de Abajo, Las Perreras y Hoya Andrea, muy cercano a Lomo de Los Frailes, Tamaraceite y Almatriche. Sus límites son: hacia el este, la carretera de Las Torres a Tamaraceite (GC-340); hacia el sur, la carretera General del Norte (GC-300); hacia el oeste, el barranco de Tamaraceite; y hacia el hacia el norte, unos terrenos de Suelo Rústico de Protección Agraria.

**Artículo 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 1.4 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, por una parte, la protección y conservación del Patrimonio Histórico canario representado por el Conjunto Histórico de “Las Casas de La Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”; y por otra parte, la ordenación del Sistema General de espacios libres “Parque La Mayordomía”, con arreglo a los parámetros detallados en la Ficha de Ordenación Diferenciada SG-15.
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 y en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

**Artículo 1.5 Documentación e interpretación**

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

**Tomo I. Documento de Información y Diagnóstico**

1. Memoria de Información y Diagnóstico
2. Planos de información y Diagnóstico

**Tomo II. Documento de Ordenación**

1. Memoria Justificativa
2. Normativa
3. Catálogo de Patrimonio Arquitectónico
4. Estudio Económico Financiero
5. Planos de Ordenación y Gestión

**Tomo III. Documento ambiental**

1. Evaluación Ambiental Estratégica
2. Planos de Alternativas

2. En el supuesto de detectarse errores o contradicción entre los distintos documentos que conforman el Plan Especial, serán de aplicación los siguientes criterios:
- Tendrán preferencia las determinaciones escritas sobre las gráficas.
  - El documento normativo tendrá prevalencia sobre el resto de los documentos del Plan Especial.
  - La Memoria Justificativa es el documento que sirve para la interpretación del Plan Especial en su conjunto y sus determinaciones operan con carácter supletorio en caso de discrepancias en otros documentos de ordenación.
  - La Memoria de información y diagnóstico tiene un carácter meramente expositivo sobre los datos y estudios que han configurado la propuesta de ordenación de este Plan Especial.
  - 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.

## **CAPÍTULO II. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 2.1 Principios generales de intervención**

1. Cualquier intervención o proyecto de asignación de usos que se pretenda llevar a cabo en el Parque deberá ajustarse a los siguientes principios:
- Protección y puesta en valor del patrimonio histórico-artístico que constituye el Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la ermita de San Antonio Abad.
  - Respeto y exaltación de los valores naturales y agrícolas del entorno, procurando la adecuada integración paisajística.
  - Difusión, enseñanza e investigación de los elementos característicos de la cultura canaria presentes en el Parque: las edificaciones protegidas, los sistemas de riego tradicionales, las formas de cultivo tradicional, la flora y fauna característica de la zona, etc.
  - Sostenibilidad y ecología como cualidades preferentes en la selección e implantación de materiales, técnicas constructivas, infraestructuras y abastecimiento energético.
  - Accesibilidad universal a todas las zonas y edificaciones de uso público del Parque, y movilidad sin barreras en los recorridos internos, creando espacios que permitan la inclusión de todos los tipos de usuario.
  - Inclusión de la perspectiva de género en el diseño y ejecución de las distintas zonas y recorridos.

### **Artículo 2.2 Medidas ambientales**

1. Con carácter general, en todo el ámbito de este Plan Especial deben respetarse las siguientes medidas ambientales de conservación y/o corrección de los efectos y los riesgos de afección de signo negativo sobre el patrimonio histórico-arquitectónico, el medio natural y el paisaje:

- a) Cualquier intervención en el ámbito de actuación deberá garantizar su armonía y adecuación a la presencia en la zona de un Bien de Interés Cultural, garantizando la conservación y la puesta en valor de las construcciones y el entorno que conforman el Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad. Con esta finalidad se rehabilitarán las estructuras de interés etnográfico asociadas a la finca que contribuyan a devolverle su carácter histórico.
- b) En todas las zonas, se realizarán labores de limpieza y adecentamiento, eliminando los focos de vertidos y de residuos.
- c) Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios del Parque, previamente a la ejecución de las obras, se realizará un estudio pormenorizado de riesgos, en el que se detecten las zonas en las que puedan producirse accidentes y se planteen soluciones integradas en el entorno y adaptadas al proyecto de ejecución, prestando especial atención a las laderas y al perímetro de la finca en contacto con el barranco, donde se deberá prever un tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.
- d) Tanto para la ejecución de edificaciones como para la pavimentación de zonas peatonales y el acondicionamiento de vías que permitan el tránsito de vehículos, se utilizarán preferentemente materiales sostenibles y naturales, que armonicen en color y textura con el entorno agrícola y natural característico del Parque.
- e) El diseño concreto de cada zona se adaptará en lo posible a la fisiografía y forma del espacio, tomando por referencia los caminos, las líneas del terreno, los muros o acequias existentes, en especial en la zona de aparcamiento, en el área recreativa y en la zona polivalente, en las que se evitarán los dibujos rectilíneos, los efectos barrera y otros efectos discordantes con la adecuada integración en el paisaje. En las zonas pavimentadas del área dotacional, se procurarán diseños que armonicen con el carácter histórico del área central donde se ubican las edificaciones protegidas.
- f) Se asegurará la accesibilidad universal a todas las plataformas y edificaciones que conforman el Parque, con mecanismos que salven los distintos desniveles, que deberán proyectarse y ejecutarse con materiales y diseño que garanticen la integración en el paisaje.
- g) Toda actuación propiciará la conservación, regeneración natural y puesta en valor del Hábitat de Interés Comunitario representativo de los “Palmerales de *Phoenix*” de la terraza central y el bosque de ribera del perímetro occidental del sector. Se conservarán intactos en su ubicación original los ejemplares significativos (ver plano O.07 Vegetación), así como todos aquellos otros que aún siendo más jóvenes se hallan en las zonas preferentes de palmeral (zona C y área recreativa de la zona G en el plano O.03 Zonificación normativa); se permite la relocalización excepcional dentro del ámbito del resto de los individuos a efectos de garantizar su conservación.
- h) Las actuaciones que se desarrollen sobre las zonas de protección de entornos naturales (zonas A en el plano O.03 Zonificación normativa) deberán garantizar la conservación,

regeneración natural y puesta en valor de las comunidades vegetales y faunísticas autóctonas; respetándose con especial consideración el Hábitat de Interés Comunitario representativo de los “Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos” de la ladera oriental del sector, permitiéndose tan sólo la relocalización excepcional dentro del ámbito de ordenación de individuos concretos a efectos de garantizar su conservación.

- i) Toda actuación deberá garantizar la conservación de los especímenes arbóreos destacados por su valor científico, su significación histórica o su valor expositivo (estos especímenes se han señalado en el plano O.07 Vegetación). De forma general, deberán mantenerse en su ubicación original, permitiéndose tan sólo la relocalización excepcional dentro del ámbito de ordenación de algún individuo concreto a efectos de garantizar su conservación.
- j) En las actuaciones de ajardinamiento y repoblación vegetal se dará prioridad a la selección de especies autóctonas, propias de los Hábitats de Interés Comunitario. Se procurará la utilización de piedra natural y la introducción de láminas de agua y vegetación que propicie la supervivencia y crecimiento sostenible del lagarto de Gran Canaria, aves no exóticas e invertebrados propios de la zona.
- k) En las zonas de cultivo, deberá rehabilitarse el paisaje agrícola tradicional, salvo determinación excepcional señalada en las normas particulares de cada zona. Se priorizará la plantación de cultivos tradicionales, en especial de plataneras. Se procurará introducir cultivos y técnicas ecológicas.
- l) El tráfico rodado se limitará a la entrada y salida de vehículos de la zona de aparcamiento, previo paso por el área de control de accesos (ver plano O.02 Propuesta de ordenación). En el interior del sector, aunque deberán habilitarse ciertas vías para el paso ocasional de vehículos de motor (ver plano O.06 Accesibilidad y movilidad), el tráfico rodado se restringirá al necesario para garantizar el adecuado funcionamiento del Parque y las edificaciones asociadas, además de los vehículos de servicios (gestión de residuos, suministros, etc.) y de emergencia (ambulancias, policías y bomberos).
- m) Las intervenciones que se realicen sobre los terrenos del Parque deberán evitar el impulso del cambio climático y la contaminación en sus distintas variantes. No se podrán desarrollar actividades perjudiciales para el medioambiente, incluyendo aquellas que generen contaminación acústica o visual. En esta línea y siguiendo las acciones necesarias para la mitigación y adaptación del cambio climático: 1) Las necesidades energéticas se suplirán con energías renovables, preferentemente energía solar fotovoltaica, teniendo un balance neto cero de emisiones de gases de efecto invernadero; 2) Los residuos de origen vegetal, de jardinería y agrícolas, se tratarán dentro del recinto en un espacio habilitado para el compostaje, y el producto de este proceso de compostaje se utilizará como enmiendas orgánicas en las áreas de jardinería y cultivo del recinto; 3) Se reducirá la huella hídrica de los usos de jardinería y agrícolas utilizando sistemas de riego eficientes, por ejemplo, goteo.
- n) En todas las zonas en colindancia con el cauce del barranco de Tamaraceite deberá habilitarse una franja de al menos 5 metros de ancho, paralela a la línea que delimita el

dominio público hidráulico para la zona de servidumbre. Dicha franja estará libre de edificación y abierta al paso en todo su recorrido, y estará destinada a los fines señalados en el artículo 7 del *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Como excepción, y previo informe del Consejo Insular de Aguas, se permite la reconstrucción de la antigua casa del Hacendado, ubicada en la zona F o Área experimental, ocupando en parte la zona de servidumbre. Deberá buscarse un recorrido alternativo, bordeando la casa, con una sección que permita dar continuidad a las funciones de la zona de servidumbre.

- o) La siembra, la plantación, la corta o el traslado de árboles no podrá alterar las condiciones de desagüe de la corriente en las zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, debiendo retirar árboles o ramas caídos o cualquier otro elemento relacionado con la explotación, que pudiera suponer un obstáculo al flujo y causar daños al dominio público hidráulico o a terceros, en cumplimiento del citado *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.
- p) En las distintas zonas del Parque se ubicarán elementos de difusión y didáctica de los valores de patrimonio natural, cultural y paisajístico. Su diseño deberá realizarse en armonía con el entorno, y, preferiblemente, sobre soportes de materiales orgánicos que se integren adecuadamente en el paisaje.

#### Artículo 2.3 **Pautas para la accesibilidad y la movilidad universales**

1. Se deberá realizar un estudio pormenorizado de los mecanismos necesarios para garantizar la accesibilidad y la movilidad universales a todas las zonas que integran el Parque. Este estudio contemplará los puntos problemáticos y las soluciones óptimas para salvar los obstáculos, con arreglo a la legislación vigente en la materia.
2. Cualquier intervención en este sentido deberá procurar la máxima integración paisajística, y asegurar el respeto a los valores naturales, histórico-artísticos y arquitectónicos del entorno de gran sensibilidad en que se actúa, con especial cuidado en relación al ámbito del BIC y su entorno.
3. En todo caso, deberán cumplirse las siguientes determinaciones:
  - a) Se diseñarán todos los espacios del Parque como espacios inclusivos pensados para todas las personas, con independencia de sus capacidades, su género y su edad, atendiendo, en todo caso, a sus necesidades especiales.
  - b) Deberá preverse el acceso para personas de movilidad reducida entre las distintas plataformas que conforman el Parque, incluyendo elementos tipo rampa o elevadores entre los diferentes niveles. Se procurará el diseño de rampas con poca pendiente y barandillas cómodas.
  - c) Los materiales con que se ejecuten los distintos elementos del Parque, y, en especial, los pavimentos, deberán facilitar el desplazamiento a personas con movilidad reducida y a personas con baja visión o discapacidad visual.
  - d) El mobiliario urbano se diseñará teniendo en cuenta su uso y disfrute por personas con especiales necesidades y su ubicación tendrá en cuenta no entorpecer la movilidad ni la visibilidad de los usuarios.

- e) En todo el sector se dará prioridad al peatón frente a los vehículos rodados, restringiendo el tráfico de estos vehículos, limitándolo a tareas de mantenimiento, seguridad y servicios.
- f) Las vías principales de movilidad peatonal deberán tener un ancho suficiente para facilitar el desplazamiento de cualquier persona.
- g) Entre los caminos y sendas internas que se dispongan en cada zona debe haber al menos un itinerario alternativo que permita la circulación a personas de movilidad reducida.
- h) En todas las zonas, en la medida de lo posible, y en cada recorrido largo o de pendiente elevada, se instaurarán áreas de estancia y de reposo con mobiliario urbano de descanso, tipo banco.
- i) Se fomentará el uso de la bicicleta en el Parque, por las vías señaladas para ello en estas Normas, procurando la convivencia amable de estos vehículos con el peatón por medio de la separación de las circulaciones y la adecuada señalización.
- j) Se habilitará una amplia zona de aparcamientos, que deberá contar con varios puntos de acceso universal y una buena señalización que facilite la incorporación desde esta zona al Parque.
- k) Se crearán recorridos adaptados desde las paradas de transporte público hasta los accesos al Parque, pensando en facilitar la movilidad con sillas de ruedas, carros de bebés, etc.
- l) Se habilitarán aseos adaptados y aseos para niños.
- m) Se realizará una correcta señalización, con paneles informativos u otros elementos análogos que ayuden a identificar las distintas zonas del Parque y los recorridos alternativos que ofrecen accesibilidad universal. Los paneles informativos deberán integrar un lenguaje inclusivo, interpretable por todo tipo de personas. Se introducirán, en la medida de lo posible y siempre garantizando la máxima integración en el entorno, técnicas wayfinding.

#### Artículo 2.4 Pautas de actuación desde la perspectiva de género

1. El acondicionamiento del Parque garantizará su correcto diseño y ejecución para un uso adecuado del mismo desde la perspectiva de género.
2. Cualquier intervención en este sentido deberá procurar la máxima integración paisajística, y asegurar el respeto a los valores naturales, histórico-artísticos y arquitectónicos del entorno de gran sensibilidad en que se actúa, con especial cuidado en el ámbito del BIC y su entorno.
3. En todo caso, deberán cumplirse las siguientes determinaciones:
  - a) Todos los espacios del Parque se diseñarán como espacios inclusivos pensados para todas las personas, con independencia de sus capacidades, su género y su edad, atendiendo, en todo caso, a sus necesidades especiales.
  - b) Se deberá garantizar la percepción de seguridad de los distintos espacios que integran el Parque y los recorridos entre ellos, mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad posible. En el diseño de los recorridos internos de cada zona del Parque se procurará minimizar la presencia de rincones, “callejones” sin salida y otros espacios de peligrosidad, asegurando siempre una buena visibilidad o incluyendo salidas y caminos alternativos.
  - c) Se resolverá la accesibilidad y la movilidad peatonal procurando facilitar las tareas de cuidado de personas dependientes, empezando por la eliminación de las barreras arquitectónicas y el cumplimiento del apartado 2.3 de las presentes Normas.

- d) Se incluirá a los menores en el programa de actividades del Parque y se habilitarán espacios de recreo para ellos, seguros y agradables, con juegos y actividades “neutros”, sin distinción por sexo.
- e) Se habilitarán en el Parque espacios para lactancia materna e higiene del bebé, así como aseos para niños. Los aseos públicos para adultos estarán distribuidos en una proporción tal que el tiempo de espera sea similar para ambos sexos, evitando repartir en un número igual los aseos para ambos sexos.
- f) El mobiliario urbano deberá diseñarse previendo que no reduzca la visibilidad en los espacios públicos por su efecto barrera. Su diseño y ubicación deberá tener en cuenta las demandas de las personas con movilidad reducida, las personas mayores, los niños y en general las personas con necesidades especiales.
- g) Se utilizará una señalización clara que permita orientarse sin dificultades, con identificación de las distintas zonas y recorridos, con elementos de orientación visibles y precisos, para la apropiación de los espacios amplios y uniformes por parte de todos los usuarios. Se promoverá el lenguaje visual no discriminatorio en la iconografía que sirva de base a la señalización urbana, erradicando el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento del Parque.

#### Artículo 2.5 Normas para la red viaria y de comunicaciones

1. En lo relativo a la red viaria y de comunicaciones, todo caso, deberán cumplirse las disposiciones establecidas en los artículos 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de estas Normas.
2. Las redes internas se adaptarán en lo posible al sistema de redes de caminos agrícolas ya existentes en la zona, así como a las características geomorfológicas y geológicas del terreno. El desarrollo normativo para cada tipo de vía se especifica en los siguientes apartados.
3. Tratamiento de las vías que delimitan al Parque:
  - a) Se dotará a las carreteras GC- 300 y GC-340 de una acera de ancho mínimo de 2 metros en el margen de estas vías coincidente con el límite del sector, pudiendo utilizarse para ello parte de los terrenos de la finca. Esta acera deberá incluir una franja ajardinada de al menos 0,8 metros con vegetación de densidad que a la vez contribuya a minimizar los efectos negativos producidos por los impactos sonoros, visuales o contaminantes de las carreteras sobre el Parque permitiendo mantener cierta visibilidad hacia el mismo. Deberán respetarse e integrarse en el proyecto, en la medida de lo posible, los árboles existentes en el borde de las vías. Si la ejecución de la acera afectara puntualmente al Hábitat de Interés Comunitario de “Matorrales termomediterráneos y preestépicos”, los individuos afectados se relocalizarán dentro del ámbito de ordenación, en las mismas laderas orientales pero en una cota más baja, a efectos de garantizar su conservación.
  - b) La sección de estas aceras se podrá ampliar puntualmente para albergar las dos paradas de guaguas existentes, sin perjuicio de la conveniencia de trasladar esas paradas a una ubicación más cercana a los accesos sur y este del Parque, tal y como figuran en el plano O.02 Propuesta de ordenación (nº33). La acera de la GC-340 podrá ensancharse para incorporar dos

- miradores-observatorios (propuestos en el nº 2 del plano O.02 Propuesta de ordenación) y un carril-bici que conecte con los recorridos para bicicleta que se planteen en su entorno inmediato. Este carril-bici continuará a través del Parque de La Mayordomía introduciéndose en paralelo a la GC-03, hasta conectar con la GC-300 hacia Tamaraceite.
- c) En la GC-340 deberá disponer de vallado de seguridad según lo previsto en el apartado 3.c) del artículo 4.10 de estas Normas.
  - d) A lo largo de estas vías se señalarán adecuadamente los accesos, peatonales y rodado, con una señalización diseñada específicamente para información a posibles usuarios de las características generales de cada acceso al Parque así como el contenido y distribución interna.
  - e) El espacio ubicado bajo la proyección de la GC-3 se reservará para el área de aparcamientos y el área de recepción, zonas íntimamente relacionadas con el uso de las vías, sin permitirse en ellas edificación alguna más allá de un pequeño volumen de materiales ligeros y fácilmente desmontable que se destinará al control del acceso rodado al Parque (ver normas de edificación para este módulo en el artículo 3.7 de estas Normas).
4. Vías rodadas de conexión con el sector:
- a) La conexión de la zona de aparcamiento con la red de carreteras se realizará a través de una vía de entrada y otra de salida que enlazarán el carril de circulación en sentido sur de la GC-340 con el antiguo camino de acceso a la finca (ver nº 34 del plano O.02 Propuesta de Ordenación). Ambas vías se adaptarán a la geomorfología de la zona, evitándose en lo posible cualquier movimiento de tierra en forma de taludes o terraplenes que altere sustancialmente su entorno. En el caso de que éstos fueran inevitables, se establece una diferencia de cota máxima de un metro tomada desde la rasante a cota de terreno, debiendo disponerse en estos casos una zona verde de al menos 1 m de ancho, paralela a la vía, para reducir el impacto, con plantaciones arbóreas y arbustivas.
  - b) El acceso rodado deberá ser independiente de cualquier acceso para peatones.
5. Sendas peatonales con circulación ocasional de vehículos motorizados:
- a) Este tipo de sendas (ver plano O.06 Accesibilidad y movilidad) tendrá un doble funcionamiento en el interior del Parque. En primer lugar funcionarán como paseos internos peatonales, con todas las características apuntadas para ellos en el epígrafe siguiente relativo a sendas peatonales; pero también servirán para el paso de vehículos que requiera el funcionamiento y la seguridad del Parque, para tareas como el traslado de elementos, las plantaciones, el mantenimiento, la limpieza, las situaciones excepcionales de alarma, el acceso a vehículos especiales, etc.
  - b) El ancho máximo de estas sendas será de 4 metros en toda su longitud y no podrá situarse en su interior ningún tipo de obstáculo que reduzca en algún tramo esta anchura necesaria. El programa de mantenimiento interno del Parque preverá las revisiones periódicas de estas sendas, respecto a limpieza y desbroce de plantas de alineación, la recogida de basuras y limpieza de papeleras, u otras circunstancias que reduzcan su anchura. Por razones de seguridad no se podrá circular por estas sendas a velocidad superior a los 20 Km/h salvo en caso de emergencia o fuerza mayor.

- c) Los materiales utilizados en estas sendas deberán ser adecuados al paso de vehículos y al uso peatonal, pero se dará prioridad a la rusticidad, y en todo caso, la solución estética deberá quedar perfectamente integrada en el paisaje. Se evitará la colocación de vallados o barreras de cerramiento en los márgenes de la senda en toda su longitud salvo en aquellos tramos en donde por razones de seguridad o de funcionamiento interno este tipo de elementos sean aconsejables. Las infraestructuras generales se canalizarán subterráneamente a lo largo de toda su longitud.
- d) En general, el recorrido de estas sendas deberá coincidir con los trazados de los principales caminos existentes, ampliando la red original tan sólo con los tramos necesarios para garantizar el adecuado funcionamiento de la finca (ver plano O.06 Accesibilidad y movilidad). Deberá preverse la posible continuidad de esta red de sendas peatonales hacia los terrenos rústicos ubicados al norte, que albergan la “Finca de Las Perreras” (ETN-10).
- e) Los puntos de encuentro entre estas vías y las vías exclusivamente peatonales deberán realizarse en transición suave, mediante la utilización de materiales semejantes en sus conexiones. Habrá de tenerse en cuenta la señalización necesaria para casos de alarma y necesidad de desalojo rápido del Parque.
- f) Estas vías deberán adaptarse en lo posible a las distintas pendientes del terreno, se procurará la realización de trazados que garanticen la accesibilidad y la movilidad universal (los trazados señalados en el plano O.06 Accesibilidad y Movilidad son tan solo orientativos).
6. Sendas y senderos peatonales:
- a) Las sendas peatonales principales del sector son las que constituyen los accesos desde los entornos cercanos:
- En las laderas orientales se dispondrán al menos dos senderos adaptados a la topografía, que descenderán suavemente hasta el Parque desde los dos puntos señalados como miradores-observatorios de aves en el plano O.02 Propuesta de Ordenación. Para el diseño de estos senderos se tendrá en especial consideración su integración en el paisaje, por la alta visibilidad de las laderas. Para su ubicación deberán aprovecharse, en la medida de lo posible, los terrenos menos poblados de vegetación, y si su ejecución afectara puntualmente algunos individuos del Hábitat de Interés Comunitario de “Matorrales termomediterráneos y preestépicos”, éstos se relocalizarán dentro del ámbito de ordenación, en las mismas laderas, a efectos de garantizar su conservación. Estas sendas tendrán un ancho máximo de 2 metros y se ejecutarán con materiales naturales, como maderas o materiales pétreos. La norma específica para la zona de las laderas orientales se recoge en el apartado 3 del artículo 4.3 de estas Normas.
  - En paralelo a la proyección de la GC-3, desde la GC-340 hasta el encuentro con la GC-300, se dispondrá una franja de uso peatonal (denominada franja deportiva en este Plan Especial) que servirá de acceso principal desde la zona de Las Perreras y que albergará un carril-bici, un recorrido peatonal, zonas de ejercicio al aire libre y áreas de descanso. La norma específica para esta franja se recoge en el artículo 4.10 de estas Normas.

- La acera propuesta para la GC-300 constituye, junto con el área de recepción y el tramo inicial del recorrido cultural (ver plano O.06 Accesibilidad y movilidad), el acceso peatonal desde el margen sur, y como tal ha de ser integrada en el proyecto.
  - En el entorno del dique de la presa se sugiere una pasarela de conexión peatonal entre el SG-54 “Parque Los Cuarteles”, en el barrio de Tamaraceite, y el Parque Agrario y Etnográfico de La Mayordomía. La sección de esta vía podrá ser superior a los 2 metros y tendrá continuidad con la red principal de caminos y senderos del Parque (ver plano O.06 Accesibilidad y movilidad). Se permite flexibilidad en cuanto a su diseño y materiales, siempre que quede garantizada la correcta integración del resultado en el entorno, lo que deberá justificarse en el proyecto.
- b) El resto de la red de movilidad interna quedará constituida por un recorrido cultural y los senderos peatonales secundarios:
- El recorrido cultural estará constituido por diferentes plataformas o espacios a los que se les asignarán usos dotacionales (ver planos O.02 Propuesta de Ordenación y O.06 Accesibilidad y movilidad), quedando por tanto muy vinculado a las edificaciones ubicadas en el Parque. Este recorrido deberá estar en relación directa con los principales accesos al Parque, conectando con los accesos peatonal y rodado ubicados al sur; con la pasarela de conexión con Tamaraceite, al oeste; y con el recorrido deportivo que comunicará con la zona de Las Perreras al este.  
El diseño del recorrido deberá poner en valor a las edificaciones existentes, tanto las protegidas como las rehabilitadas. En la medida de lo posible, se apoyará en las líneas existentes en el terreno, prestando especial atención a la preexistencia de caminos, edificaciones y canalizaciones de agua, procurando fomentar interesantes perspectivas visuales.  
Deberán combinarse pavimentos variados, con gran participación de materiales naturales como piedra o madera, creando juegos visuales y mosaicos bien integrados en el paisaje. Con este recorrido deberán alternarse varias zonas ajardinadas que complementen las zonas pavimentadas.  
Deberá garantizarse la accesibilidad universal a lo largo de todo el recorrido, aunque se podrá disponer de forma puntual tramos escaleras, siempre y cuando exista un acceso adaptado alternativo. En todo caso, como norma general, se evitará la ejecución de plataformas contiguas con desniveles superiores a 1 metro.  
Para la definición de este recorrido cultural deberá tenerse en consideración lo establecido en los artículos 4.7 y 4.8 de estas Normas.
  - Los senderos peatonales secundarios serán caminos de una anchura máxima de 2 metros a lo largo de todo su recorrido, que permitan el paseo distraído y aleatorio a través de las distintas zonas de la finca, en especial a través de las zonas arboladas y de los cultivos.  
Para la ejecución material de estos senderos bastará con la colocación en sus puntos de partida de una discreta señalización de los recorridos preferentes o aconsejables, así como la determinación de aquellos aspectos que se consideren de interés en sus trayectos. Estos

senderos no necesitarán una ejecución elaborada de su trazado, será suficiente con una preparación de los diversos materiales naturales o sustratos que lo compongan como tierras, gravas, gravillas, arenas, etc. para conseguir, tras su correspondiente apisonado, una superficie apta para el paseo (deberán garantizar su utilidad también en periodos de lluvia, con la adecuada capacidad drenante). En ningún caso se admitirá una terminación en su superficie que implique un acabado tipo pavimento, sea este natural o artificial, ni tampoco se permite la colocación de bordillos o correas de borde, no obstante podrán intercalarse piedras semienterradas a lo largo de sus recorridos aunque sin llegar a formar una superficie continua.

Los senderos deberán adaptarse en lo posible a las distintas pendientes del terreno, procurarse la realización de trazados que garanticen la accesibilidad y la movilidad universal (los trazados señalados en el plano O.06 Accesibilidad y Movilidad son tan solo orientativos).

En general para todas las vías peatonales, se evitará la disposición de escaleras con tramos con secuencias superiores a los diez escalones, pero en el caso de que se justifique su necesidad puntual, cada tramo quedará separado del siguiente por un descansillo de anchura mínima igual a la sección de escalera en el tramo más largo. En todo caso, siempre deberá existir en otro punto cercano un recorrido adaptado alternativo que conecte la zona de origen con el área de llegada de dicha escalera.

#### **Artículo 2.6 Condiciones generales para el mobiliario urbano**

1. Todos los elementos complementarios del Parque que posibiliten un uso adecuado del lugar como mesas, bancos, pérgolas, papeleras, contenedores, vallados, defensas o cercas, farolas, juegos infantiles, juveniles o de cualquier edad, señalización del Parque con carteles indicadores, báculos de iluminación o información u otros análogos deben ser seguros y resistentes a un uso intensivo o agresivo, en sus materiales y en sus diseños, dada su utilización pública y ubicación al aire libre.
2. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones establecidas en los artículos 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de estas Normas.
3. El diseño de las piezas de mobiliario del Parque debe ser unitario, de forma que de cada pieza deberá estar en armonía estilística con el resto del mobiliario urbano, y deberá integrarse adecuadamente en el entorno, evitando resaltar o producir impactos de ningún tipo.
4. Las piezas del mobiliario urbano deberán ser de trazado sencillo, funcional y discreto; y en su diseño o elección -en cuanto a formas, colores y textura- se tendrán en cuenta las características de la zona en la que se ubique cada pieza.
5. Será obligatorio el uso de materiales naturales (piedra o madera) con certificado de sostenibilidad y/o procedencia, y en los casos que sea posible de origen local. Excepcionalmente se aceptará el uso de materiales reciclados basados en plásticos y/o madera, pero deberá justificarse en el proyecto. No obstante aunque se utilicen formas, técnicas y materiales sostenibles, siempre habrá de quedar patente su funcionalidad.

6. En relación a los bancos, se requerirá una dotación mínima de quince unidades por hectárea de Parque, con localización preferente a lo largo de todo el recorrido cultural y en los puntos de encuentro y reunión, así como en aquellos lugares donde se indique su uso preferente según el capítulo IV de estas Normas.  
Los bancos han de ir fijados al pavimento. En los casos en que no hubiera pavimento ha de preverse un sistema de cimentación por cada unidad a tierra.
7. Únicamente se dispondrán pérgolas o marquesinas con la función de producir sombra, siendo preferentes las que trabajen en combinación con plantas trepadoras, que estarán diseñadas para soportar el peso y desarrollo de estas plantas, con una estructura de cubierta que permita su desarrollo en densidad y la posibilidad de cosido o enhebrado de sus ramas a través de su estructura o malla. También se permitirán las cubiertas solares fotovoltaicas para la producción de energía, siempre que se asegure su óptima integración en el entorno. Salvo determinación expresa contenida en las diferentes zonas normativas de este documento (Capítulo IV de las presentes Normas), la utilización de pérgolas no asociadas a ningún tipo de vegetación deberá estar justificada en el proyecto y en todo caso deberá asegurarse la capacidad de producir sombra de sus cubiertas.  
La altura recomendable de las superficies de cubierta para producir sombra ha de estar entre los 2,70 metros y los 3 metros máximo.
8. Las papeleras serán de los materiales expuestos en el punto 5, y contarán con sistemas que prevean los vertidos contaminantes. Éstas han de ir encastradas y fijadas al pavimento. En los casos en que no hubiera pavimento ha de preverse un sistema de cimentación por cada unidad a tierra, calculado en función de las características del diseño y peso de las cargas que soporte, además de presentar resistencia a actos vandálicos.
9. La iluminación deberá responder a las características ambientales propias de un entorno rural, por lo que las luminarias no podrán emitir un nivel excesivamente alto de luz, pero sí suficiente para garantizar la seguridad en todas las zonas.
10. Se prohíben en el entorno de los edificios catalogados las máquinas de venta de alimentos y otras, que únicamente se podrán ubicar en las zonas pavimentadas del área recreativa, y siempre con los requisitos de requisitos de discreción y armonía con el entorno.

#### Artículo 2.7 Condiciones de diseño de los pavimentos

1. Todos los suelos y pavimentos del Parque deben ser seguros y resistentes a un uso intensivo o agresivo, en sus materiales y en sus diseños, dada su utilización pública y ubicación al aire libre.
2. En los casos en los que deba de instalarse un pavimento distinto al terreno natural, se utilizarán materiales naturales de origen local, en cuya fabricación, colocación y mantenimiento se requieran actuaciones con un bajo impacto medioambiental. Se procurará el uso de pavimentos y métodos constructivos que reduzcan la impermeabilización de la superficie del vial y favorecer la infiltración del agua. En caso que la integración paisajística lo permita se hará uso de materiales de alto albedo.

3. Como medidas de adaptación al cambio climático, en espacios públicos se procurará reducir la impermeabilización de la superficie vial y de los espacios libres y fomentar su vegetación para favorecer la continuidad del ciclo del agua. Así mismo, también se procurará la utilización de materiales de alto albedo (claros) y fríos.
4. Se realizará un proyecto conjunto de todos los pavimentos, suelos y acabados del terreno del Parque, que atenderá a los siguientes criterios:
  - a) Se proyectará una solución armónica para todo el Parque, que no homogénea. Cada paño deberá diseñarse -en cuanto a formas, colores y texturas- en perfecto equilibrio y concordia con los pavimentos y acabados de las zonas colindantes, pero con sus particularidades, en consideración a las características y elementos del área en que se localiza.
  - b) Los diseños deberán ser de trazado sencillo, funcional y discreto. Se permite la introducción de geometrías, siempre y cuando éstas se relacionen con las líneas, trazados y perspectivas del entorno, y queden integradas en el paño sin competir en protagonismo con los elementos que dan valor al entorno.
  - c) Deberá tomarse como punto de partida el diseño del pavimento de la zona cultural central (ver plano O.03 Zonificación normativa), en la que se ubican las edificaciones protegidas como BIC. Para esta zona deberá garantizarse la idoneidad de materiales, texturas y color, de forma que la elección final que ponga en valor a los elementos del Conjunto sin rivalizar con ellos. Se procurará la utilización de colores sobrios y neutros (preferiblemente terrosos o grises, pudiendo jugar con distintas tonalidades y geometrías discretas), así como los trazados y acabados que se adecuen a la forma irregular de las plazas existentes.
  - d) El resto de los pavimentos de las zonas dotacionales y recreativa incorporarán juegos de color, texturas y formas que se relacionen en complementariedad con el diseño escogido para el pavimento de la zona cultural central, intercalando también paños de madera o piedra que contribuyan a integrar estas zonas en el entorno rural.
  - e) El Parque deberá componerse de manera que desde los miradores y otros puntos externos se perciba una visión armónica.

#### Artículo 2.8 Instalaciones e infraestructuras

1. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones establecidas en los artículos 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de estas Normas.
2. La demanda energética total será suplida por energía renovable, preferentemente solar fotovoltaica. Los equipamientos necesarios se instalarán, preferiblemente, de manera integrada en cubiertas, marquesinas y pérgolas, evitando en lo posible el consumo de terreno añadido para los mismos. Se justificará expresamente en el proyecto su posición en las propias edificaciones o en el Parque, en función de su mejor integración en el paisaje. Se prohíbe su ubicación en las edificaciones que forman parte del BIC y en su entorno, así como en las edificaciones tradicionales no protegidas que se reconstruyen o se rehabilitan según las determinaciones de este Plan. Tampoco se podrán instalar en zonas de sombras.

Para la iluminación, motorización, vigilancia, radio identificación, wifi y otros posibles usos será preferente la utilización de báculos autónomos provistos de placa solar

fotovoltaica, autónomos o integrados en la red interna eléctrica del parque. La ubicación de estas luminarias se hará prioritariamente en las zonas E, F, G, H e I (ver plano O.03 Zonificación normativa), según los requerimientos específicos de cada uso, así como puntualmente en las vías de movilidad interna, cuando sea preciso para garantizar el adecuado funcionamiento y la seguridad del Parque. Se procurará distribuir las luminarias de forma no homogénea, que remarque las características ambientales de cada zona, colocadas de tal manera que se integren discretamente en la composición del paisaje, evitando destacar o generar impactos visuales.

3. Las instalaciones de redes de abasto, eléctricas, telefónicas, de fibra óptica y demás servicios que den cobertura a las edificaciones del Parque se dispondrán, siempre que sea viable, en canalizaciones subterráneas. Si esto no fuera posible, se permite el despliegue de las redes por las fachadas de las edificaciones, preferentemente aquellas no incluidas en el BIC, y en pérgolas y otros elementos utilizados en el Parque para dar sombra. Las instalaciones y elementos no soterrados deberán impactar lo menos posible en el espacio natural y cultural protegido del Parque, para lo que se utilizarán técnicas de minimización de impacto visual de los distintos elementos que garanticen que éstos queden integrados en armonía con el entorno. En cualquier caso, se contemplará el soterramiento de toda instalación que pueda afectar a la seguridad pública.

4. Las acequias y canalizaciones de distribución de agua de las que aún queden trazados, así como los dos embalses de barro y el estanque pequeño, se rehabilitarán para su reutilización, como muestra de los sistemas de riego tradicionales (ver plano O.08 Hidrología). Se permite su reconfiguración parcial para su uso con dos funciones principales: la primera, como un equipamiento didáctico y ornamental (juego de agua), para lo que dispondrá de un sistema de recirculación con el fin de tenerlo funcionando haciendo pasar agua por las acequias; y la segunda, como sistema de riego tradicional por inundación de canales. Se deberá optimizar el sistema de riego, mejorar su integración en el paisaje y asegurar el adecuado funcionamiento del Parque.

Estas infraestructuras preexistentes se complementarán con nuevas redes y equipamientos para los diferentes tipos de aguas (riego, depurada, abasto y recuperada) e instalaciones de riego eficiente (preferentemente goteo) y bocas de riego.

Tanto la rehabilitación de los antiguos conductos como el diseño y localización de los nuevos se realizará priorizando la máxima integración en el paisaje y la mínima interferencia en el funcionamiento del Parque y en el tránsito de peatones y vehículos. Los hidrantes del sistema de bocas de riego se situarán enterrados, en lugares de fácil acceso y debidamente señalizados. La red de nuevas tuberías también se enterrará en su totalidad.

El estanque pequeño ubicado en el acceso al Parque deberá ser sometido a labores de limpieza e impermeabilización y se le colocará una válvula de apertura y cierre para que pueda ser utilizado como depósito regulador que almacene al menos el agua necesaria para una semana de riego. En el cuarto situado entre este estanque y los antiguos establos (ver plano O.02 Propuesta de Ordenación), se instalará un sistema de riego (acometida, filtración, dosificación, bombeo y automatismos) con el fin de obtener las condiciones necesarias para el funcionamiento de la red de riego. El estanque y el cuarto de riego deberán conectarse a la red general de aguas depuradas, red de aguas de riego y red de aguas de abasto de la que se abastecerá en los supuestos en que el agua acumulada naturalmente en los embalses fuera insuficiente.

5. Se creará un sistema de recogida de aguas de lluvias que se situará en ladera noroeste paralela al vial GC-340. Se configurará un sistema de drenaje de cabeza y pie de terraplén que dirijan las aguas captadas, en las laderas y cunetas adyacentes, a un elemento de decantación y posteriormente a los estanques existentes en el pie del terraplén. El sistema de drenaje en cabeza del terraplén será una cuneta paralela a carretera/acera/carril bici.

Toda intervención en este sentido deberá ser respetuosa con el hábitat de interés comunitario existente en la zona, y deberá quedar bien integrada en el paisaje.

### CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### Artículo 3.1 Normas de intervención en las edificaciones protegidas



1. Las edificaciones incluidas como el BIC en la categoría de Conjunto Histórico son la ermita de San Antonio Abad (1) y las Casas de la Mayordomía (2).
2. Será de obligado cumplimiento todo lo dispuesto en la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
3. En los edificios protegidos, las intervenciones permitidas son: investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración y rehabilitación. Únicamente se permite, como excepción, la reconstrucción del volumen (2a) situado al norte de las edificaciones residenciales y de la crujía actualmente destinada a baños.
4. Deberá atenderse a los criterios, técnicas y pautas de intervención que se relacionan en los siguientes artículos y que tienen por objeto garantizar el adecuado mantenimiento, conservación y puesta en uso y valor de los inmuebles patrimoniales existentes en el Conjunto Histórico.

### Artículo 3.2 Criterios para el mantenimiento, la conservación y la consolidación

1. La conservación del Conjuntos Histórico comportará el mantenimiento de sus valores históricos, su estructura arquitectónica y las características generales del ambiente y del paisaje rural.
2. Los edificios deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de los derechos reales o por los poseedores de tales bienes, en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
3. Se entienden por adecuadas condiciones de seguridad, salud y ornato las siguientes:
  - a) Condiciones de seguridad:
    - Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.
    - Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.
    - Los materiales de revestimientos de fachadas, cobertura y cerramientos deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
  - b) Condiciones de salubridad:
    - Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su régimen de utilización.
    - Los edificios y los espacios libres circundantes deberán mantenerse con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
    - Los elementos de reducción y control de humos y partículas deberán conservarse en buen funcionamiento.
  - c) Condiciones de ornato:
    - Deberá garantizarse el mantenimiento de todos los elementos que componen la edificación, con especial atención a las fachadas y a las cubiertas, en cuanto a pintura, materiales de revestimiento y limpieza.
4. Se podrán reparar y reponer los elementos deteriorados, pero siempre utilizando materiales originales o, en todo caso, sustituyéndolos por otros de las mismas características.
5. Se podrán realizar acciones de consolidación relacionadas con el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento de los inmuebles, para lo cual se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo hacerse documentadamente, y justificando en el proyecto el material seleccionado. Las adiciones deberán ser reconocibles evitando las confusiones miméticas.
6. Se podrán realizar pequeñas obras de mejora de las instalaciones y de adaptación de las edificaciones a las nuevas tecnologías, siempre bajo criterios de discreción y reversibilidad, con total respeto a los valores de las edificaciones protegidas.

### Artículo 3.3 Criterios generales para la restauración y la rehabilitación de edificaciones protegidas

1. Las obras de restauración y rehabilitación en edificaciones protegidas atenderán a criterios de mínima intervención, discreción, seguridad, estabilidad, durabilidad y reversibilidad.
2. Cualquier actuación en edificaciones protegidas deberá asegurar el respeto a los valores que motivaron la declaración. Se conservarán las características tipológicas, volumétricas y morfológicas de los inmuebles, así como a los elementos estructurales y ornamentales de valor patrimonial que posean y en lo posible, técnicamente, se utilizarán los procedimientos constructivos tradicionales. En el interior de los inmuebles permite la rehabilitación para la mejora de las condiciones de habitabilidad y para la adecuación al uso al que se destinan, siempre y cuando se respeten las mencionadas características de cada inmueble.
3. Cada edificación quedará asociada a los usos que le son asignados en el capítulo IV de estas Normas.
4. Cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de las mismas, así como sus materiales. Los huecos originales deberán conservarse en su totalidad, y no se podrán realizar alteraciones de ningún tipo. Se procurará restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados.
5. El acabado de las edificaciones, el color de los elementos que las integran (paramentos, tejados, carpinterías, etc.), los tipos de carpinterías y enmarcados de los huecos y sus materiales, deben formar parte de un proyecto conjunto y unitario para todos los volúmenes construidos en el Parque, incluyendo tanto las edificaciones protegidas como las no protegidas. Se admiten soluciones diferentes para cada edificación siempre y cuando estas diferencias se sometan a la puesta en valor de todo el conjunto edificado y no sólo de cada pieza individualmente.
6. Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso. Quedan prohibidas las pinturas plásticas o acrílicas.
7. Se establece como gama cromática preferente a usar en el ámbito del Plan Especial de La Mayordomía el blanco crudo y el beige, así como los rojos, verdes y amarillos de tonalidades sobrias y con poco brillo (rojo teja, rojo vino, granate, rojo pardo, ocre, mostaza, verde abeto, verde inglés, verde oscuro, etc.). Estos colores podrán sustituirse por otros, siempre y cuando quede justificado en el proyecto su adecuación al entorno. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes y metálicos.
8. Deberá conservarse la carpintería original de puertas y ventanas. En el caso que no sea posible su restauración, deberá ser sustituida por otra de las mismas características que la original (material, tipología, despiece y sistema de apertura), permitiendo modificar la sección original para incorporar los elementos que garanticen el confort interior del inmueble. El acabado de la madera será en barniz o pintura satinada o mate y en todo caso, para la cara exterior, deberá hacerse un estudio de color que garantice la armonía con el color de las fachadas y la integración en el entorno.

9. Si los huecos estuviesen recercados en cantería, se deberán respetar o restituir en caso de deterioro los cercos con igual forma y material.
10. Los elementos decorativos (molduras, cornisas, remates, etc.), si los hubiera, deberán ser conservados en su totalidad y no podrán ser modificados. En el caso de que se requiera su sustitución parcial, por resultar imposible su reparación, deberá realizarse según las características de los existentes. Se prohíbe la incorporación en fachadas de réplicas de elementos decorativos como cornisas, líneas de imposta, falsas molduras, zócalos, etc.
11. Asimismo, se prohíben, en las fachadas, los elementos sobrepuestos como las persianas con tambor exterior, las jardineras de obra, las rejas, las marquesinas y los toldos fijos o retráctiles. También se prohíbe la instalación de elementos tales como aire acondicionado, extractores de humo, alarmas y elementos análogos que puedan restar valor a las edificaciones.

En las fachadas de estas edificaciones, que integran el Bien de Interés Cultural, sólo se permite la instalación de cableados, antenas y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad, etc.) de manera puntual, cuando esta solución sea la única viable para el adecuado funcionamiento de la red, pero la instalación deberá realizarse procurando que se integre de forma lo más armónica posible con la composición de las edificaciones y los valores naturales y culturales del entorno.

12. Las cubiertas de los inmuebles deberán conservar íntegramente sus características volumétricas y constructivas. Deberán recuperarse los materiales constructivos originales, y en caso de imposibilidad, se sustituirán por otros tradicionales similares. Como excepción, cuando se estime primordial para garantizar el buen funcionamiento de la cubierta, se podrán introducir otros materiales para el aislamiento y la impermeabilización, siempre que queden ocultos y no produzcan ningún tipo de impacto o alteración en los valores de la edificación. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todos los faldones de una misma cubierta. Las cubiertas irán terminadas en teja árabe (curva) cerámica.
13. No se podrán instalar pantallas de recepción de ondas, paneles solares u objetos y elementos similares en las cubiertas de los edificios protegidos. Excepcionalmente se permitirá la ubicación de antenas y elementos que formen parte de las redes de telecomunicaciones cuando éstos sean imprescindibles para el adecuado funcionamiento de las mismas y no puedan ubicarse en otro lugar en el que causen menos impacto. Para la instalación de cualquier elemento en las cubiertas, se utilizarán técnicas de minimización de impacto visual que garanticen que éstos queden integrados en armonía con los valores de la edificación y el entorno.

14. En la medida de lo posible, asegurando siempre la preservación de los valores de las edificaciones, se deberán introducir las nuevas tecnologías y la domótica en el funcionamiento y en el desarrollo de las actividades de las distintas edificaciones.
15. Todas las edificaciones deberán incluir paneles explicativos de su función en la finca de origen y de las tradiciones, la vida y la cultura en torno a ellas, con imágenes o elementos gráficos en cualquiera de sus formatos.
16. Se procurará el acceso universal a las edificaciones, según las pautas señaladas en el artículo 3.8 de las presentes Normas.
17. Cualquier proyecto de intervención sobre los bienes protegidos deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Estará suscrito por persona o equipo interdisciplinar que cuenten con titulación oficial y cualificación suficiente en materia de investigación, conservación, restauración o rehabilitación de bienes integrantes del patrimonio cultural en función de las intervenciones que se proyecten, y supervisarán su ejecución.
  - b) Motivará justificadamente las actuaciones que se aparten del mantenimiento, la conservación, la consolidación y la restauración, detallando los aportes y sustituciones o eliminaciones planteados.
  - c) Contendrá como mínimo: un estudio histórico, artístico y cultural de bien o bienes a intervenir, con valoración de los trabajos a realizar por una persona titulada en Historia o Historia del Arte; el análisis, diagnóstico y pronóstico del estado de conservación del bien; la propuesta y alcance de la intervención desde el punto de vista teórico, técnico y económico; la metodología, técnicas y materiales a emplear; la incidencia sobre los valores protegidos y medidas preventivas, en su caso; el plan de mantenimiento; el plazo estimado de ejecución; y el proyecto técnico a nivel de proyecto de ejecución, donde se atienda cuanta normativa afecte al inmueble, tipo de obra o intervención, y visado por el colegio profesional correspondiente.
  - d) El proceso de intervención deberá ser documentado para su constancia posterior.

#### **Artículo 3.4 Criterios particulares para la restauración y la rehabilitación de edificaciones protegidas**

##### **1. Ermita de San Antonio Abad:**

- a) Cualquier intervención deberá adaptarse a la volumetría, morfología, tipología y características de la edificación original: ermita de una sola nave con cubierta a dos aguas de par e hilera atirantada y contrafuertes. El volumen se despeja en ángulo de la línea de edificaciones de La Mayordomía y da fachada a un espacio libre. El alzado es un hastial entre pilastras de cantería rematadas por perillones, en el que

abre la puerta en piedra y un hueco rectangular superior con un sobre hueco de medio punto, para rematar con la espadaña con frontón sobre moldura. El presbiterio se cubre con un artesonado mudéjar de traza octogonal.

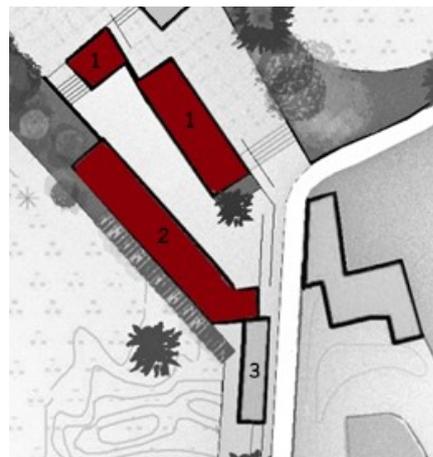
- b) Se realizarán las obras necesarias para garantizar la seguridad estructural de la edificación.
- c) Deberá respetarse la composición exterior, los elementos de interés, así como los materiales y los acabados originales.
- d) Se mantendrá el sistema de muros de carga de mampostería y contrafuertes, la armadura lignaria de cubierta, y el resto de elementos estructurales como los tirantes.
- e) En el interior, deberá atenderse a lo siguiente:

- Se respetará íntegramente el espacio original y la sacristía.
- Deberá sustituirse el pavimento actual por un pavimento continuo de cantería, para lo que se utilizarán las piezas existentes complementándolas con otras de color y tamaño similar. No se permitirá otro material ni composiciones mixtas. Deberá mantenerse las lápidas de mármol existente.
- Se recuperará el color madera de las pilastras que marcan el tránsito del espacio de la feligresía al presbiterio, de manera que se integren en armonía con el artesonado y se aprecien en contraste con el color blanco de las paredes (que deberá conservarse sin permitirse en este caso otro color).
- Se respetará íntegramente en forma, material, color y diseño el artesonado mudéjar de planta ochavada del altar.

## 2. Casa del Mayordomo y las Cuarterías:

- a) Cualquier intervención deberá adaptarse a la volumetría, morfología, tipología y características que las definen:

- Se trata de un conjunto constituido por tres módulos (uno de ellos discontinuo (nº 1 en el gráfico adjunto)) que componen una "Y" en la que los dos brazos superiores (1 y 2) son dos edificaciones rehabilitadas en los años 90 e incluidas dentro del Bien de Interés Cultural, mientras que la pieza inferior (3), de menores dimensiones, quedó excluida del Conjunto Histórico y ha continuado deteriorándose hasta su actual estado de ruina (este módulo 3 se regulará por lo establecido en el artículo 3.6, apartado 12).



- Cada módulo responde a la tipología general de la vivienda rural tradicional canaria, con una estructura espacial modular (con crecimiento por adición) que toma como unidad la crujía rectangular de una planta de altura, con pequeñas disparidades métricas entre unas y otras. Las crujías, sostenidas por muros de carga, aparecen alienadas o con ligeros desplazamientos. Los dos módulos superiores se disponen en U o V generando un patio, resguardo frente a la climatología.

- Sus fachadas se proyectan con paramentos lisos despojados generalmente de ornamentación. Sus materiales de construcción son la piedra del lugar, la madera (viñátigo, tea, etc.) y el adobe. Su sistema constructivo es de muros de carga, ejecutados en mampostería (piedra y adobe), y sus cubiertas presentan armadura de madera con acabados en tejas de barro cocido a distintas aguas.
- b) Se reconstruirá el volumen situado más al norte del conjunto, frente a la ermita, del que en la actualidad sólo se conservan muros a media altura y el esbozo de dos huecos. La cota de referencia para el acceso será la de la plaza a la que abren los huecos existentes, y se mantendrá la ocupación actual de las trazas de los muros, sin poder ampliarse el recinto.

Para la reconstrucción de esta pieza se exigirá un estudio pormenorizado de su carácter anterior, de manera que la intervención deberá ajustarse en lo posible al original, pero sin ocultar que es una reinterpretación (no se tratarán los materiales para que parezcan envejecidos ni antiguos, sino que se permitirá reconocer lo añadido frente a lo original). De no encontrarse referencias se hará una reconstrucción según las pautas que se indican a continuación:

- Los huecos existentes se mantendrán en la composición como puerta y ventana (esta última podrá elevarse hasta alcanzar una altura adecuada a la composición y conservará el marco de cantería). Podrá abrirse un hueco de ventana en el paramento opuesto al acceso, respetando las características compositivas del conjunto.
- Las carpinterías serán de madera de calidad, adaptadas en el color exterior al resto de las carpinterías del Conjunto, pero con diseño discreto, sencillo y contemporáneo, para distinguirlas de los elementos originales.
- Los muros serán de mampostería y el tejado a dos aguas, en sintonía con el resto del conjunto edificado. Los acabados exteriores se harán en concordancia con los del resto de edificaciones.
- En el interior, el pavimento se sustituirá por uno de cantería o entarimado de madera de acabado natural no brillante.

Deberá justificarse pormenorizadamente en el proyecto que la solución adoptada está en armonía con los valores del Conjunto Histórico y se integra adecuadamente en el entorno.

- c) La crujía destinada actualmente a aseos deberá adecuarse a los valores del Conjunto:
  - Se mantendrá la volumetría, incluyendo las trazas y materiales de los muros tradicionales existentes, pero se sustituirá su cubierta por una tradicional a dos aguas similar a las de las otras crujías, aprovechando la cumbra existente.

- Sólo podrán disponerse huecos en la fachada por la que actualmente se accede, distribuidos donde convenga para la adaptación a los usos previstos, pero en armonía con las dimensiones y formas los otros huecos presentes en el volumen; las carpinterías serán de madera de calidad, adaptadas en el color exterior al resto de las carpinterías del Conjunto, pero con diseño discreto, sencillo y contemporáneo, para distinguirlas de los elementos originales.
- Los acabados exteriores se harán en concordancia con los del resto de edificaciones. En el interior, el pavimento se sustituirá por uno de cantería y no podrán dejarse instalaciones vistas.

Deberá justificarse pormenorizadamente en el proyecto que la solución adoptada está en armonía con los valores del Conjunto Histórico y se integra adecuadamente en el entorno.

d) En el interior de las otras edificaciones:

- Se respetará la distribución espacial original. Se eliminarán los pilares de madera, que no pertenecen a la estructura primigenia de la edificación, y se restituirán las cubreras que no se encuentren en adecuadas condiciones estructurales. Los pilares eliminados podrán incorporarse a la pérgola que se introducirá en la plaza junto al flanco de la ermita, como recordatorio del antiguo almacén de plátanos.
  - Se mantendrán las carpinterías originales, y en el caso de que éstas no se conserven, éstas serán sustituidas otras carpinterías de madera, barnizadas o pintadas de un tono marrón oscuro hacia el interior de las edificaciones, con herrajes tradicionales de hierro forjado. Cualquier carpintería existente que no cumpla las anteriores condiciones deberá ser sustituida.
  - En todas las crujías se sustituirán los pavimentos por entarimado de madera de acabado natural no brillante o cantería tradicional (no se permiten otros materiales ni los diseños mixtos en una misma estancia). No se permiten los descarnados de las paredes, que deberán estar enfoscadas y pintadas en color blanco o crema.
- e) No se permite la colocación de rejería de ningún tipo, debiendo eliminarse las rejas que en la actualidad cierran algunas de las ventanas.
- f) Se eliminará el descarnado que se ha dejado bajo las ventanas del módulo situado al este, al no corresponder con el diseño original. Deberá subirse el enfoscado hasta la pieza de cantería del alfeizar.

### Artículo 3.5 Normas de intervención en las edificaciones tradicionales no protegidas



1. Se reconstruirán las siguientes edificaciones no protegidas -en estado de ruina o abandono- que se encuentran en el interior del Parque de La Mayordomía:
  - La Casa del Hacendado (A)
  - Los establos (B1) y el cuarto anexo (B2)
  - Las dependencias de la entrada (C)
2. Cualquier obra que se realice en estas edificaciones deberá adecuarse al Conjunto Histórico de las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad, resaltando los valores que motivaron su protección.
3. Cualquier proyecto de intervención sobre estas edificaciones deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Estará suscrito por persona o equipo interdisciplinar que cuenten con titulación oficial y cualificación suficiente en materia de investigación, conservación, restauración o rehabilitación de bienes integrantes del patrimonio cultural en función de las intervenciones que se proyecten, y supervisarán su ejecución.
  - b) Contendrá como mínimo: un estudio histórico, artístico y cultural de bien o bienes a intervenir, con valoración de los trabajos a realizar por una persona titulada en Historia o Historia del Arte; el análisis, diagnóstico y pronóstico del estado de

conservación del bien; la propuesta y alcance de la intervención desde el punto de vista teórico, técnico y económico; la metodología, técnicas y materiales a emplear; la incidencia sobre el entorno y sobre los valores de las edificaciones protegidas y medidas preventivas, en su caso; el plan de mantenimiento; el plazo estimado de ejecución; y el proyecto técnico a nivel de proyecto de ejecución, donde se atienda cuanta normativa afecte al inmueble, tipo de obra o intervención, y visado por el colegio profesional correspondiente.

- c) El proceso de intervención deberá ser documentado para su constancia posterior.
4. Se procurará el acceso universal a las edificaciones, según las pautas señaladas en el artículo 3.8 de las presentes Normas.
  5. Cada edificación quedará asociada a los usos que le son asignados en el Título IV de estas Normas. La adaptación a dichos usos propuestos se realizará sin alterar sustancialmente su estructura original, sus materiales, ni su forma.
  5. Una vez reconstruidos, las intervenciones permitidas en estos edificios serán: investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración y rehabilitación, según las definiciones incluidas en el artículo 11 de la citada Ley de Patrimonio Cultural de Canarias.
  6. El mantenimiento, la conservación y la consolidación se harán según las pautas recogidas en el artículo 3.2 de estas Normas. La restauración y la rehabilitación, así como la reconstrucción inicial, deberán realizarse siguiendo los criterios expuestos en el siguiente artículo.

#### **Artículo 3.6 Criterios para la restauración y la rehabilitación de edificaciones no protegidas**

1. El acabado de las edificaciones, el color de los elementos que las integran (paramentos, tejados, carpinterías, etc.), los tipos de carpinterías y enmarcados de los huecos y sus materiales deberán estar en relación y armonía con el diseño de las distintas piezas de arquitectura del Parque. Se hará un proyecto conjunto y unitario para todos los volúmenes construidos en el Parque, incluyendo tanto las edificaciones protegidas como las no protegidas. Se admiten soluciones diferentes para cada edificación siempre y cuando estas diferencias se sometan a la puesta en valor de todo el conjunto edificado y no sólo de cada pieza individualmente.
2. Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso. Quedan prohibidas las pinturas plásticas o acrílicas.
3. Se establece como gama cromática preferente el blanco crudo y el beige, así como los rojos, verdes y amarillos de tonalidades sobrias y con poco brillo (rojo teja, rojo vino, granate, rojo pardo, ocre, mostaza, verde abeto, verde inglés, verde oscuro, etc.). Estos colores podrán sustituirse por otros, siempre y cuando quede justificado en el proyecto su adecuación al entorno. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes y metálicos.
4. Las carpinterías serán de madera de calidad, adaptadas en el color exterior al resto de carpinterías del Conjunto, pero con diseño discreto, sencillo y contemporáneo, para distinguirlas de los elementos originales. Las ventanas se ejecutarán preferiblemente sin divisiones y con sistemas de apertura abatible u oscilo-batiente.

5. Se prohíbe en las fachadas los elementos sobrepuestos como las persianas con tambor exterior, las jardineras de obra, las rejas, las marquesinas y los toldos fijos o retráctiles. También se prohíbe la instalación de elementos tales como aire acondicionado, extractores de humo, alarmas y elementos análogos que puedan restar valor a las edificaciones.  
Se permite la instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad, etc.) en fachadas, pero deberá realizarse procurando su integración de forma lo más armónica posible con la composición de las mismas y los valores naturales y culturales del entorno. Así mismo, se permite la instalación de antenas y células de pequeñas dimensiones, siempre que queden adecuadamente integradas en el diseño.
6. No se podrán instalar pantallas de recepción de ondas, paneles solares u objetos y elementos similares en las cubiertas de los edificios. Excepcionalmente se permitirá la ubicación de antenas y elementos que formen parte de las redes de telecomunicaciones cuando éstos sean imprescindibles para el adecuado funcionamiento de las mismas y no puedan ubicarse en otro lugar en el que causen menos impacto. Para la instalación de cualquier elemento en las cubiertas, se utilizarán técnicas de minimización de impacto visual que garanticen que éstos queden integrados en armonía con el entorno.
7. Los materiales de construcción serán la piedra (la misma o similar a la utilizada en otras edificaciones de la finca), la madera (viñátigo, tea, etc.) y el adobe. El sistema constructivo será de muros de carga, ejecutados en mampostería (piedra y adobe), y las cubiertas presentarán armadura de madera con acabados en teja árabe (curva) cerámica. Cuando se estime primordial para garantizar el buen funcionamiento de la cubierta, se podrán introducir otros materiales para el aislamiento y la impermeabilización, siempre que queden ocultos y no produzcan ningún tipo de impacto o alteración en los valores históricos del entorno protegido. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todos los faldones de una misma cubierta.
8. En la medida de lo posible, asegurando siempre la preservación de los valores de las edificaciones, se deberán introducir las nuevas tecnologías y la domótica en el funcionamiento y en el desarrollo de las actividades de las distintas edificaciones.
9. Todas las edificaciones deberán incluir paneles explicativos de su función en la finca de origen y de las tradiciones, la vida y la cultura en torno a ellas, con imágenes o elementos gráficos en cualquiera de sus formatos.
10. La Casa del Hacendado ha de ser reconstruida y rehabilitada en su integridad. La intervención deberá ajustarse en lo posible al original, en cuanto a tipología y morfología, pero sin ocultar que es una reinterpretación (no se tratarán los materiales para que parezcan envejecidos ni antiguos, sino que se permitirá reconocer lo añadido frente a lo original). En todo caso, se seguirán las pautas que se exponen a continuación:
  - a) Las fachadas se reconstruirán con la máxima fidelidad posible a las originales en cuanto a la distribución y forma de huecos, altura, grosor de los muros, etc. Deberán ejecutarse con paramentos lisos despojados de ornamentación, manteniendo únicamente los recercados pétreos que aún se conservan.

- b) Los huecos de puertas y ventanas de los que no se pueda saber su forma, tamaño y material deberán tener como referencia los de las edificaciones existentes en sus proporciones. Se deberán restituir los dinteles de madera.
  - c) Las cubiertas se terminarán a dos aguas, excepto si el estudio previo del carácter anterior de la edificación estima oportuno alguna variación, para seguir el modelo original.
  - d) Siempre que se mantenga el esquema espacial de distribución característico de la vivienda (zona habitacional, zona de servicios y pasillo articulador) se podrán agrupar estancias o generar nuevas divisiones en favor de una mejora de la funcionalidad o la adecuación al uso asignado. Esta intervención deberá estar adecuadamente justificada en el proyecto.
  - e) Deberán mantenerse los acabados de solados que conserven su diseño y material originales. El resto de pavimentos deberán ejecutarse en madera de acabado natural no brillante o cantería.
  - f) Las paredes interiores deberán pintarse en color blanco o crema. No se permiten los descarnados en ningún paramento. En los huecos de paso deberán restituirse los dinteles de madera.
  - g) La edificación deberá contar con aseos, en una proporción mínima de dos cabinas para hombres y tres para mujeres, además de una cabina para personas de movilidad reducida, una cabina especial para niños y un espacio para la lactancia materna y la higiene del bebé.
11. La edificación antiguamente destinada a establos y el cuarto anexo deberán reconstruirse y rehabilitarse en su totalidad. La intervención deberá ajustarse en lo posible al original, en cuanto a tipología y morfología, pero sin ocultar que es una reinterpretación (no se tratarán los materiales para que parezcan envejecidos ni antiguos, sino que se permitirá reconocer lo añadido frente a lo original). En todo caso, se seguirán las pautas que se exponen a continuación:
- a) Las fachadas deberán ejecutarse con paramentos lisos despojados de ornamentación, respetando el número, proporción y tamaño de los huecos conocidos. Los huecos de los que no se pueda saber su forma, tamaño y material tendrán como referencia los de las edificaciones existentes del Conjunto.
  - b) Las cubiertas se terminarán a un agua.
  - c) Debido a sus pequeñas dimensiones el interior se podrá distribuir acorde a necesidades funcionales, ajustándolo al uso que el planeamiento le asigna. En este sentido, la crujía pequeña adosada a la edificación en el sur, junto al estanque, se habilitará como cuarto para el motor de riego, permitiéndose acondicionarlo interiormente para este uso. En cualquier caso, la distribución definitiva de la edificación deberá estar adecuadamente justificada en el proyecto.

- d) Los pavimentos deberán ejecutarse en madera de acabado natural no brillante o cantería. Las paredes interiores estarán enfoscadas y pintadas en color blanco o crema y no se permiten los descarnados.
- e) Deberán disponerse aseos, en una proporción mínima de dos cabinas para hombres y tres para mujeres, además de una cabina para personas de movilidad reducida, una cabina especial para niños y un espacio para la lactancia materna y la higiene del bebé.

12. Las dependencias anexas a la Casa del Mayordomo:

- a) La pieza ubicada en el acceso sur al complejo, anexa a la Casa del Mayordomo, deberá reconstruirse con una estética, unos acabados y unas técnicas constructivas similares a los de las otras dependencias del conjunto residencial protegido, garantizando su total integración, pero sin ocultar que es una reinterpretación (no se tratarán los materiales para que parezcan envejecidos ni antiguos, sino que se permitirá reconocer lo añadido frente a lo original). De la edificación original -una pieza continua con forma de I y una planta de altura- deberá respetarse, fundamentalmente, la superficie edificada y el volumen total de la edificación.
- b) Las fachadas se reconstruirán en base a las de las edificaciones protegidas, tomando como referencia para su composición y distribución de huecos a estas edificaciones y siempre con paramentos lisos despojados de ornamentación.
- c) Las cubiertas se terminarán a un solo agua.
- d) El interior se podrá distribuir acorde a necesidades funcionales, ajustándolo al uso que el planeamiento le asigna. La distribución definitiva de la edificación deberá estar adecuadamente justificada en el proyecto.

### Artículo 3.7 Normas para las nuevas edificaciones



1. Se permite la introducción en el Parque de las siguientes edificaciones: una cafetería, un pequeño almacén, un módulo de control de acceso rodado y los cuartos de apero y otras construcciones eventuales necesarias para el correcto desarrollo de la actividad del Parque.

Todas estas edificaciones deberán estar diseñadas procurando evitar cualquier impacto en el medio rural y cultural en que se ubican, en consideración de la puesta en valor de las edificaciones existentes y del paisaje. Los acabados y la forma deberán estar en relación y armonía con el diseño integral de las distintas piezas de arquitectura de todo el Parque, en sus materiales, colores y diseño. Los usos permitidos y compatibles para estas edificaciones se pormenorizan en el capítulo IV de estas Normas, según la zona normativa en la que se ubica cada pieza.

Se procurará el acceso universal a las edificaciones, según las pautas señaladas en el artículo 3.8 de las presentes Normas.

Los edificios deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de los derechos reales o por los poseedores de tales bienes, en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, según las pautas establecidas en el artículo 3.2 de las presentes Normas.

Las normas particulares para cada una de las edificaciones permitidas son las siguientes:

- a) En la zona normativa G se ubicarán la cafetería ((1) en el gráfico superior) y el almacén (2) (ver planos O.03 Zonificación normativa y O.02 Propuesta de ordenación)). Las dos piezas se diseñarán conjuntamente, bien como un único volumen, bien como dos piezas separadas por un paso de ancho máximo de 5 metros.

La cafetería será un módulo de superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 1 planta (o 4,5 metros de altura de cornisa). Su actividad irá ligada en todo caso a la terraza exterior junto a la que estará ubicada, que se habilitará como zona apta para el consumo de comidas y bebidas al aire libre. La cafetería se abastecerá, al menos en parte o de forma simbólica, de los cultivos de los huertos urbanos colindantes.

El almacén será un módulo de superficie máxima de 20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 1 planta (o 4,5 metros de altura de cornisa), y su uso estará vinculado a los huertos urbanos entre los que se ubica.

Estas piezas deberán localizarse en relación directa con la prolongación peatonal de la pasarela que atravesará el barranco, fuera de la zona de policía correspondiente al barranco de Tamaraceite y de los límites del entorno de protección del BIC (ver plano O.04 Zonas de Influencia).

Por su localización central en el Parque y su gran visibilidad, en estas edificaciones deberá cuidarse especialmente el diseño exterior. Éste deberá responder a un lenguaje contemporáneo, alejado del estilo, los elementos y las proporciones tradicionales, pero perfectamente integrado en el entorno, con acabados preferentemente naturales, ejecutados con técnicas y materiales sostenibles.

La energía para las edificaciones deberá realizarse por medio de energías renovables, preferentemente solar, fotovoltaica para la energía eléctrica y térmica para el agua caliente sanitaria, que en todo caso deberán quedar perfectamente integradas en el diseño arquitectónico, minimizando impacto visual en el entorno.

Las cubiertas serán planas no transitables y estarán tratadas como una fachada más, debiendo presentar un acabado acorde al resto de la composición. Los materiales utilizados para su acabado deberán ser de colores neutros y no

reflectantes. No se admiten construcciones por encima de la altura de cubierta (aunque se podrán disponer paneles de captación de energía solar siempre y cuando queden integrados en el diseño de la edificación).

El interior de las edificaciones deberá estar provisto de iluminación y ventilación natural –además de la iluminación o ventilación artificial que requiera el uso al que cada una está vinculada–, y la cafetería deberá contar con aseos, en una proporción mínima de dos cabinas para hombres y tres para mujeres, además de una cabina para personas de movilidad reducida, una cabina especial para niños y un espacio para la lactancia materna y la higiene del bebé.

- b) En la zona I se podrá ubicar de manera opcional, siempre que se justifique su necesidad, un módulo de control de acceso ((3) en el gráfico superior), que será un volumen de superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 1 planta (o 4,5 metros de altura de cornisa), confeccionado con materiales ligeros fácilmente desmontables, con acabados naturales, y ejecutado con técnicas y materiales sostenibles. Deberá tener un diseño sencillo y discreto, adaptado al entorno en que se ubica.

Esta pieza deberá ubicarse en relación directa con la vía de acceso rodado, para poder realizar correctamente las tareas de control y gestión del tráfico rodado de entrada y salida del Parque.

El suministro de energía a la edificación será procedente de energías renovables, preferentemente energía solar fotovoltaica; se permite la ubicación de los dispositivos de captación de energía en la propia edificación, siempre y cuando éstos se integren en el diseño de la pieza y en el paisaje, sin producir impacto alguno.

La cubierta será plana no transitable y será tratada como una fachada más, debiendo presentar un acabado acorde al resto de la composición. Los materiales utilizados para su acabado deberán ser de colores neutros y no reflectantes. No se admiten construcciones por encima de la altura de cubierta (aunque se podrán disponer paneles de captación de energía solar siempre y cuando queden integrados en el diseño de la edificación).

- El interior de la edificación deberá estar provisto de iluminación y ventilación natural, además de la iluminación o ventilación artificial que requiera el uso al que está vinculada.

- c) En las zonas normativas C y D (4 en el gráfico superior, ver también el plano O.03 Zonificación normativa), siempre que se justifique su necesidad para el correcto desarrollo de las labores de agricultura y mantenimiento del Parque, se podrán construir casetas de aperos y mantenimiento. No se establece una posición preferente dentro de estas zonas, pero la localización de cada pieza debe contemplar la máxima integración en el entorno y la minimización de impactos visuales.

La altura de estas edificaciones no podrá ser superior a una planta o 3,5 metros de suelo a cornisa. Cada cuarto de apero deberá dimensionarse con la mínima superficie necesaria, que deberá quedar justificada en el proyecto y no podrá exceder de 15 m<sup>2</sup>.

Los acabados deberán ser naturales y sostenibles, y estarán en relación y armonía con el diseño integral de las distintas piezas de arquitectura de todo el Parque, en sus materiales, colores y diseño. Se permiten los acabados vegetales, proyectados con criterios de integración y adecuación al entorno.

Las cubiertas serán inclinadas a un agua, tratadas preferentemente con acabados vegetales que contribuyan a reducir el impacto desde una perspectiva aérea. Cualquier material o elemento que quede visto deberá ser de colores neutros y no reflectantes. No se admiten construcciones por encima de la altura de cubierta.

- d) En otras zonas del Parque se permite la disposición eventual de carpas o casetas para talleres, invernaderos y otras construcciones fácilmente desmontables, cuyas exigencias se pormenorizan en cada zona en las que se permiten, de las indicadas en el capítulo IV de estas Normas.

#### **Artículo 3.8 Criterios de adaptación de las edificaciones para asegurar la accesibilidad universal**

1. Todas las edificaciones que alberga el Parque, tanto las históricas (protegidas y no protegidas reconstruidas) como las de nueva construcción, deberán estar adaptadas para el acceso universal de los ciudadanos, según lo establecido en la legislación vigente en la materia, complementado con lo dispuesto en el presente artículo.
2. La adaptación de las edificaciones a la accesibilidad universal deberá hacerse bajo la premisa de brindar la máxima autonomía a cualquier tipo de usuario, de forma que todos los servicios que se ofrezcan en el edificio sean accesibles, al tiempo que se asegure la adecuada funcionalidad para el uso al que se destina el inmueble y el respeto de los valores y/o las características generales del mismo.
  1. En las edificaciones protegidas, las actuaciones encaminadas a la adaptación de los inmuebles para la accesibilidad deberán asegurar el respeto a los valores que motivaron la declaración, a las características tipológicas, volumétricas y morfológicas del inmueble, así como a los elementos estructurales y ornamentales de valor patrimonial de cada edificación.
  2. En las edificaciones reconstruidas no protegidas, las actuaciones encaminadas a la adaptación de los inmuebles para la accesibilidad universal deberán asegurar el respeto a las características tipológicas, volumétricas y morfológicas del inmueble, así como a los elementos estructurales y ornamentales característicos de cada edificación.
  3. En las nuevas edificaciones, las actuaciones encaminadas a la adaptación de los inmuebles para la accesibilidad universal deberán formar parte del diseño desde el proyecto, y deberán estar adecuadamente integradas en la composición.
  4. Las actuaciones en edificaciones históricas (protegidas y no protegidas) se regularán por el siguiente programa específico de pautas para la accesibilidad universal:
    - a) Cualquier actuación deberá estar en armonía con la edificación en la que se realiza, pero también con el conjunto edificado si se trata de actuaciones en las fachadas o visibles desde el exterior.

- b) Las obras de rehabilitación que modifiquen la distribución interna de las piezas edificadas deberán realizarse integrando los mecanismos y criterios de diseño y acabado necesarios para asegurar la accesibilidad universal.
- Las obras en los espacios que se mantengan en condiciones originales procurarán la adaptación de las edificaciones mediante la incorporación de mecanismos y elementos superpuestos que faciliten la accesibilidad a los usuarios. La incorporación de estos elementos superpuestos deberá realizarse con un enfoque diferenciador, es decir, se aplicarán soluciones de accesibilidad que se acoplen a la edificación existente como una nueva capa agregada a posteriori, evidenciando la diferencia respecto al espacio construido originario a fin de no confundir ni interferir, usando un lenguaje contemporáneo, así como materiales, colores y diseños propios, siempre en armonía y complementariedad con los de la edificación intervenida.
- c) Se procurará la utilización de elementos desmontables, como rampas removibles con pasamanos incorporados y otros mecanismos análogos, con un diseño adecuado y materiales acordes con el entorno. No obstante, se permitirán pequeñas intervenciones sobre las paredes y los pavimentos, para colocar puntualmente barandillas, elementos de señalización y otros dispositivos necesarios para garantizar la accesibilidad, siempre y cuando sean intervenciones discretas, no agresivas, que no devalúen los valores o el interés del espacio intervenido, y fácilmente reversibles.
- d) Los materiales a utilizar serán ecológicos, preferentemente naturales como la madera o el vidrio, aunque se permiten otros acabados, como los metálicos no brillantes u otros materiales, si con su uso se optimiza la adaptación de la edificación a la accesibilidad universal y queda adecuadamente integrado en el espacio circundante, lo que deberá justificarse en el proyecto.
- e) El mobiliario interior estará diseñado pensando en todos los tipos de usuarios, de manera que se atienda a las necesidades de las personas mayores, los niños y las personas con movilidad o visión reducida. Todas las piezas del mobiliario deberán garantizar la seguridad de los usuarios y tendrán un diseño acorde a los valores del entorno. Tendrán carácter preferentemente móvil y se ubicarán facilitando en cada estancia un paso libre de obstáculos de 1,5 metros de ancho como mínimo.
- f) El interior de las edificaciones deberá tener una iluminación adecuada, evitando rincones y recorridos mal iluminados. Se incluirá una señalización adecuada, que contribuya a identificar los espacios y los recorridos, así como paneles explicativos y didácticos, en un lenguaje neutro e inclusivo, visual y no discriminatorio, procurando la legibilidad de textos y gráficos en cuanto a tamaño, color, contraste, sencillez y orden.
- g) Se incluirán referencias para las personas invidentes y de visión reducida, como la colocación de moquetas u otros elementos que marquen la dirección de los recorridos, o la disposición de vitrinas adaptadas donde se podrían incorporar planos en relieve, maquetas accesibles y piezas tangibles, etc. Estos elementos deberán garantizar las condiciones de seguridad para todos los usuarios así como el impacto mínimo y la completa integración en el espacio circundante.
- h) En la medida de lo posible, el personal que se encargue de la atención al público deberá conocer la lengua de signos. Las visitas organizadas podrían disponer de guías-acompañantes especializados, pudiéndose implementar con ayudas electrónicas tipo audio-videoguías.

## **CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y OBRAS**

### **Artículo 4.1 Consideraciones generales**

1. El Parque se destinará a actividades y usos agrícolas, recreativos, educativos y culturales compatibles con la conservación de la naturaleza, la recuperación ambiental y paisajística y la protección y puesta en valor del Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad.
2. En todas las zonas del Parque se prohíben los usos y actividades que impliquen la alteración de la geomorfología de la zona y de sus escorrentías, salvo aquellos movimientos de tierras necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización del Parque y siempre de conformidad con el presente Plan Especial. Estarán también prohibidos los usos y actividades que conlleven directa o indirectamente el deterioro del paisaje o del entorno y los bienes protegidos, y aquellos que pongan en peligro a la flora y a la fauna del Parque.
3. Toda actuación de transformación del espacio tendrá en cuenta la ubicación y disposición de la vegetación con valor científico y ambiental con el fin de no atentar contra su integridad ni interferir en su desarrollo y en caso de ser estrictamente necesario su traslado, este deberá realizarse siguiendo todos los protocolos de trasplante y transposición marcados por técnicos especializados.
4. Como norma general, se prohíben los usos, actividades y obras distintos a los contemplados en las presentes normas.

### **Artículo 4.2 Zonificación normativa**

1. A efectos de la distribución de usos y la regulación de las actividades y actuaciones específicas, se establecen las siguientes zonas, representadas gráficamente en el plano O.03 Zonificación normativa:
  - A Zona de protección del entorno natural
  - B Zona de recuperación de marea
  - C Jardines temáticos
  - D Área de cultivos tradicionales
  - E Área cultural central
  - F Área cultural experimental
  - G Área Recreativa
  - H Paseo mirador y recorrido deportivo
  - I Área de recepción y aparcamiento
  - J Zona polivalente
2. La delimitación de estas zonas es orientativa, de manera que, justificadamente, se podrán realizar ajustes o modificaciones parciales en sus contornos para adaptarse a la formalización y las exigencias del proyecto de ejecución.

#### Artículo 4.3 Zona de protección del entorno natural (A)

1. Conforman esta zona los terrenos que, por sus particulares condiciones de topografía o paisaje, en aras de garantizar la seguridad de los usuarios del Parque o la conservación de los valores paisajísticos, se considera de interés su conservación en condiciones naturales. Estos terrenos son: las laderas orientales del sector en contigüidad con la GC-340; los terrenos junto al borde del barranco; y el montículo ubicado al sur, entre la GC-300 y la GC-3. La delimitación de esta zona puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Esta zona se destinará a los usos y actividades relacionados con la función ornamental de integración del Parque en el entorno, la mejora de la calidad paisajística y la conectividad con el exterior.
3. Actuaciones y obras permitidas en las laderas orientales del sector:
  - a) Estas laderas deberán regenerarse, siguiendo criterios paisajísticos y ambientales, manteniendo la vegetación propia del Hábitat de Interés Comunitario representativo de los “Matorrales termomediterráneos y preestépicos” como tabaibas (*Euphorbia balsamifera*, *Euphorbia lamarckii*), tuneras (*Opuntia máxima*) y pitas (*Agave*), repoblando con tabaibas. Se permite también incluir otras especies del piso basal tales como el cardón (*Euphorbia canariensis*), y otras como el cornical (*Periploca laevigata*), Rubia fruticosa, etc.
  - b) Se ejecutarán en estos terrenos al menos dos senderos de carácter exclusivamente peatonal, según se regula en el apartado 6.a) del artículo 2.5 de estas Normas, con vallados o barandillas en aquellos tramos en que sea necesario por razones de pendiente o seguridad. Estos caminos deberán conectar los dos miradores ubicados en contacto con la GC-340 (ver O.02 Propuesta de Ordenación) con el viario de movilidad interna del Parque.
  - c) Se podrán realizar puntualmente muros de contención en aquellos lugares en que sea necesario para garantizar la seguridad de los usuarios del Parque, teniendo en cuenta la edafología del suelo y procurando su integración en el entorno con acabados de paredes vistas de piedra natural, que favorezca la supervivencia y el crecimiento sostenible del lagarto de Gran Canaria y otros invertebrados propios de la zona.
  - d) Se podrán rehabilitar las infraestructuras existentes para el regadío y su puesta a punto.
4. Actividades y obras permitidas en los terrenos junto al borde del barranco:
  - a) En una franja de 5 metros de ancho paralela al dominio público hidráulico, es decir, en la zona de servidumbre del barranco, deberán sembrarse y plantarse especies no arbóreas, preferiblemente autóctonas, que complementen el ecosistema existente sin impedir el paso, en cumplimiento del artículo 7 del [El Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril](#), y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
  - b) El resto de la zona deberá repoblarse con especies vegetales autóctonas como la retama blanca (*Retama monosperma*) o el tarahal (*Tamarix canariensis*) en la parte superior del cauce; especies propias de los hábitats de interés comunitario y compatibles con las comunidades existentes en la zona, como palmeras (*Phoenix*

*canariensis*) y los balillos (*Atalanthus pinnatus*). Se aprovecharán estos terrenos para albergar las vinagreras (*Rumex lunaria*), verodes (*Kleinia neriifolia*) y demás especies de valor botánico y científico que, como consecuencia de las obras y usos previstos para el Parque, deban ser trasladados para su preservación.

- c) Deberán mantenerse los individuos de interés existentes en la zona, que se señalan en el plano O.07 Vegetación, y procurar su correcta vegetación.
  - d) Se dispondrán barandillas o vallado en aquellos tramos en que sea necesario por razones de seguridad, utilizando como material preferente la madera. Se prohíbe cualquier acabado que dificulte o reduzca la visibilidad desde el Parque hacia el barranco y la presa.
  - e) Se admite también la construcción de pequeños miradores, conforme a los criterios generalizados para el Parque de integración paisajística y utilización de materiales ecológicos y acabados naturales.
  - f) Si fuera necesario proteger contra la acción del viento, se colocarán puntualmente, previa justificación en el proyecto, bandas protectoras ejecutadas con materiales ligeros que atenúen el paso del aire sin impedir la visibilidad.
  - g) Se adecuará el terreno para el acceso a la pasarela que se ejecutará sobre el barranco o la presa (ver plano O.02 Propuesta de ordenación), conectando el barrio de Tamaraceite con el Parque. La construcción y el diseño de esta infraestructura deberá garantizar tanto la seguridad de los usuarios del Parque como la perfecta integración en el paisaje. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en el apartado 6.a) del artículo 2.5 de estas Normas.
5. Actividades y actuaciones permitidas en el montículo ubicado al sur, entre la GC-300 y la GC-3:
- a) Se permitirán únicamente las labores de mantenimiento y recuperación del estado natural, así como aquellas actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de los usuarios de las vías que lo circundan.

#### Artículo 4.4 Zona de recuperación de maretas (B)

1. Las zonas de recuperación de maretas corresponden a los tres entornos en los que se conservan los antiguos embalses de la finca original: las dos maretas de barro ubicadas al este del Parque, y el pequeño estanque situado al sur (junto a los antiguos establos). La delimitación de esta zona puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Estas zonas se rehabilitarán con el fin de almacenar agua para el riego, así como para coadyuvar a la formación de especies vegetales higrófilas y al paso de aves migratorias.
3. Actividades y obras permitidas en la zona:
  - a) La rehabilitación y el mantenimiento de las maretas y de las infraestructuras preexistentes relacionadas con estas, así como las obras necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la red hidrológica del Parque, incluyendo la inclusión de nuevos trazados. Deberán respetarse en la medida de lo posible los materiales y técnicas constructivas tradicionales y en todo caso, se atenderá a lo

- dispuesto en el apartado 2.3 de las presentes normas, garantizando la adecuación de las obras al carácter agrícola y natural del Parque y la integración en el paisaje.
- b) La rehabilitación del cuarto anexo a los antiguos establos (ver plano O.02 Propuesta de Ordenación), para la ubicación de un motor con el fin de obtener la presión necesaria para el funcionamiento del riego. El estanque pequeño y el cuarto de motor deberán conectarse a la red general de aguas depuradas, de la que se abastecerá en los supuestos en que el agua acumulada naturalmente en los embalses fuera insuficiente.
  - c) El establecimiento de senderos peatonales que faciliten el acceso y el mantenimiento de los embalses.
  - d) La implantación de vegetación higrófila en la orilla de los embalses y especies selectivas en la parte alta de los mismos.
  - e) En la línea en contacto con el límite superior del sector deberá tenerse en cuenta el mantenimiento de los flujos drenantes de escorrentías generales de las aguas de lluvia. Se realizarán los movimientos de tierras que acondicionen y mantengan el funcionamiento de escorrentía y drenaje de la zona y se mantendrá la vegetación existente, como los tarahales (*tamarix canariensis*), repoblando en todo caso con especies rastreras y tapizantes, no invasivas, para la estabilización de taludes. Se prohíben las actuaciones que afecten directa o indirectamente a la función natural drenante y de escorrentía de la geomorfología de la zona, así como la roturación de los cauces de los barranquillos.

#### Artículo 4.5 Jardines temáticos (C)

1. Al este del Parque, en los bajos de la loma, sobre los bancales cuyos trazados aún se conservan, se situarán los jardines temáticos. Se incluye también una parcela colindante a estos bancales, que se destinará a huertos urbanos. La delimitación de esta zona puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Estas zonas se restaurarán y habilitarán para usos relacionados con la reforestación con especies propias del lugar y el cultivo de diferentes especies vegetales que han sido características de la zona de la Mayordomía a lo largo del tiempo, o especies propias de la huerta, en los huertos urbanos.
3. Actividades y obras permitidas en la zona:
  - a) Los terrenos serán sometidos a las labores previas a la plantación que se requieran para garantizar su perfecta calidad y sus óptimas condiciones para el cultivo (arado profundo de vertedero para airear el terreno, allanado del mismo, incorporación de estiércol en la medida que sea posible, etc.).
  - b) Se rehabilitarán los muros y las escaleras de los bancales existentes, respetando las técnicas constructivas originales y la piedra natural como material de construcción, favoreciendo la supervivencia y el crecimiento sostenible del lagarto de Gran Canaria y otros invertebrados propios de la zona.
  - c) Se establecerán senderos y caminos que permitirán el acceso a vehículos autorizados para mantenimiento y servicios, paralelos a los muros de contención de los bancales; y una red interna de senderos secundarios para el tránsito de

- peatones. Todas estas vías se ejecutarán siguiendo las pautas contenidas en el artículo 2.5 de estas Normas.
- d) Se podrán construir cuartos de aperos y mantenimiento en los bancales, siguiendo las determinaciones expuestas en el apartado 1.c) del 3.7 de las presentes Normas.
  - e) Se distinguirán tres jardines -cada uno vinculado a una de las plataformas existentes- y un espacio reservado para huertos urbanos (ver plano O.02 Propuesta de Ordenación): en la plataforma de cota más baja, se localizará el jardín de palmeras y dragos; en la plataforma de cota intermedia, se dispondrá un jardín de frutales; y en la estrecha plataforma de la cota superior, se ubicará un jardín de euphorbias y un lagartario. Al oeste de las plataformas, en el centro del sector, se ubicarán los huertos urbanos.
  - f) El jardín de palmeras y dragos se destinará principalmente al cultivo de estas dos especies (*Phoenix canariensis* y *Dracaena draco*), con las que se repoblará el bancal. Se mantendrán en su ubicación actual las palmeras existentes, y las barrillas (*Mesembryanthemum crystallinum* y *Mesembryanthemum nodiflorum*) asociadas. Todos los individuos pertenecientes a estas especies ubicadas en otras zonas del sector, que deban ser trasladados de su posición original como consecuencia de las obras que se precisen para poner en uso el Parque, se reubicarán en este jardín. Se dispondrán senderos internos con señalización adecuada, que favorezca los recorridos didácticos y contemplativos, con puntos de encuentro y descanso, con bancos y mobiliario urbano que faciliten la estancia y el disfrute de los paseantes.
  - g) El Jardín de frutales deberá albergar distintas variedades de árboles frutales. Se propone la plantación de aguacateros de distintas variedades, como "Fuerte", "Orotava" y "Hass", y quizás algunos de la variedad "guatemalteca", de porte alto y de fruto más temprano; intercalados con ejemplares de papayos, naranjos, limoneros, mandarinos, ciruelos, higueras y/o duraznos. También se podrán introducir puntualmente otras especies de frutales como la platanera de variedad "Manzano", el níspero o el mango. Se dispondrán senderos internos con señalización adecuada, que favorezca los recorridos didácticos y contemplativos, con puntos de encuentro y descanso, con bancos y mobiliario urbano que faciliten la estancia y el disfrute de los paseantes.
  - h) El jardín de euphorbias está en contacto directo con las laderas del sector, en las que se encuentra el Hábitat de Interés Comunitario de matorrales de suculentas canarias, entre los que crecen de forma espontánea tuneras (*Opuntia máxima*), pitas (*Agave*) y tabaibas, dulces (*Euphorbia balsamifera*) y amargas (*Euphorbia lamarckii*). En este jardín se dará continuidad al paisaje de la zona, intercalando, bajo un criterio didáctico, tabaibas con otras especies de suculentas canarias como el cardón (*Euphorbia canariensis*), o algunos ejemplares de la familia Asteraceae, como el verode (*Kleinia neriifolia*) y de la familia Crassulaceae, como la greenovia o el aeonium. Se dispondrán senderos internos con señalización adecuada que favorezca los recorridos didácticos y contemplativos. Se procurará generar un espacio adecuado para albergar una comunidad de lagartos de Gran Canaria.
  - i) Los huertos urbanos se ubicarán al oeste de las plataformas, en las cotas más bajas de esta zona de jardines temáticos. Estarán destinados al cultivo de hortalizas y otras especies vegetales ecológicas, que serán plantados con fines didácticos por colectivos de vecinos, personas mayores, grupos escolares, etc. Deberán

posicionarse en relación directa con la vía de prolongación de la pasarela que cruzará el barranco de Tamaraceite, de manera que puedan ser utilizados por los habitantes de la zona, en continuidad con la labor que ya se realiza en esta línea al otro lado del barranco. Al menos un 25% de la producción deberá estar destinada a su consumo en el menú ofertado por la cafetería ubicada en el entorno.

El material necesario para el desarrollo de las labores propias de los huertos se guardará en el almacén central propuesto para ello, edificado según las consideraciones indicadas en el apartado 1.a) del artículo 3.7 de las presentes normas.

Se permite la construcción de invernaderos y el establecimiento de otras instalaciones eventuales relacionadas con la actividad de los huertos, siempre que se ejecuten con materiales ligeros, ecológicos y fácilmente desmontables, cuidando que su diseño se adapte paisajísticamente al entorno.

- Se rehabilitarán las antiguas conducciones de riego, que se incorporarán al diseño de los huertos, para su abastecimiento.

#### Artículo 4.6 Área de cultivos tradicionales (D)

1. Las áreas de cultivos tradicionales son dos zonas se ubican en el cuadrante suroeste del sector, a ambos lados del Conjunto Histórico. Su delimitación puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Estos terrenos se destinarán en su totalidad al cultivo.
3. Actividades y obras permitidas en la zona:
  - a) Los terrenos serán sometidos a las labores previas a la plantación que se requieran para garantizar su perfecta calidad y sus óptimas condiciones para el cultivo (arado profundo de vertedero para airear el terreno, allanado del mismo, incorporación de estiércol en la medida que sea posible, etc.).
  - b) Se desarrollarán únicamente cultivos tradicionales, dando prioridad al plátano, del que se podrán incluir dos variedades que se actualmente se cultivan en la isla: la Pequeña Enana, la variante tradicional, y la Gran Enana, de introducción más reciente. Ésta última se ubicará en la zona que cuente con mayor protección contra los vientos.
  - c) Se establecerán senderos y caminos que permitirán el acceso a vehículos autorizados para mantenimiento y servicios, en el perímetro exterior de las parcelas de cultivo (ver plano O.06 Accesibilidad y Movilidad); y una red interna de senderos secundarios para el tránsito de peatones, con la señalización adecuada para favorecer los recorridos didácticos y contemplativos. Todas estas vías se ejecutarán siguiendo las pautas contenidas en el artículo 2.5 de estas Normas.
  - d) Se podrán construir en estas parcelas cuartos de aperos y mantenimiento, siguiendo las determinaciones expuestas en el apartado 1.c) del artículo 3.7 de las presentes Normas.
  - e) Se permite también la construcción de invernaderos con materiales ligeros, ecológicos y fácilmente desmontables, cuidando que su diseño se adapte paisajísticamente al entorno.

- f) De forma general, se procurará mantener la geomorfología del terreno, pero se permite homogeneizar y allanar parcialmente la pendiente de la parcela de cultivo situada más al sur, para facilitar la plantación. Se podrá para ello abancalar el terreno, con una diferencia máxima de altura entre plataformas de 1,5 metros. Los muros perimetrales de dichos bancales se ejecutarán con técnicas constructivas tradicionales y la piedra natural como material de construcción, favoreciendo la supervivencia y el crecimiento sostenible del lagarto de Gran Canaria y otros invertebrados propios de la zona.

#### Artículo 4.7 Área cultural central (E)

1. El área cultural central es la zona en la que se ubican las edificaciones que conforman el BIC, es decir, el conjunto de las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad. Se incluye también una pequeña edificación no protegida identificada como antigua dependencia de las Casas de La Mayordomía, ubicada en el acceso sur al Conjunto, que se rehabilitará para integrarse con el resto de las edificaciones (módulo (D) en el esquema gráfico que se adjunta en el apartado 4 de este artículo). La delimitación de esta zona puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Esta zona se utilizará en su totalidad para usos de carácter dotacional, principalmente cultural. El desarrollo de cualquier uso o actividad deberá ser compatible con el doble carácter histórico-artístico y agrario-paisajístico del Parque, y deberá asegurar en todo caso la adecuada conservación y puesta en valor de los inmuebles protegidos y del paisaje.
3. No se permite ninguna actividad que comprometa los valores del Conjunto, o que implique, directa o indirectamente, daño o destrucción en un inmueble catalogado.
4. Se distinguirán los siguientes usos por edificación y zona:



- a) La ermita de San Antonio Abad (A) tendrá una doble función: albergará el Aula Etnográfica Audiovisual, centro de investigación, estudio y difusión de la cultura tradicional canaria, centrándose en el proceso histórico de la Finca de La Mayordomía en particular, pero conservará también su carácter religioso, pudiendo utilizarse para este uso de forma ocasional.

- b) El módulo (B) de las Casas de La Mayordomía se rehabilitará como Museo del Parque y Centro de interpretación. En este espacio museográfico se expondrán objetos característicos de la vida doméstica rural y de la agricultura tradicional canaria, así como elementos propios de las manifestaciones culturales y religiosas que se dieron lugar en el Conjunto Histórico en épocas pasadas. El anexo que en la actualidad está destinado a aseos se mantendrá como zona de servicio y almacenamiento para el uso interno del personal del parque, pudiendo incorporar cocina y/o aseo.
  - c) El Módulo (C) se destinará a los usos y actividades propios de un Aula de La Naturaleza. Éste será un espacio para el fomento de la educación ambiental, el conocimiento del medio, la puesta en valor del paisaje y el acercamiento a los recursos que nos ofrece la naturaleza. Será un espacio para charlas, coloquios, cursos, ciclos, conferencias, exposiciones orales y formación, para colectivos, centros escolares y visitantes en general. Se aprovechará este espacio para fomentar la aplicación en la vida cotidiana de sencillas pautas de conducta que tengan efectos ambientales positivos (reciclaje, uso racional de recursos naturales, etc.).
  - d) Los módulos (D) y (F) deberán ser habilitados como espacios administrativos del complejo, donde se desarrollarán las tareas de información y atención al visitante (D) y oficina de gestión del parque (F).
  - e) Los espacios señalados en el gráfico superior como (1), (2), (3) y (4) se mantendrán como espacios libres al servicio de las edificaciones del Conjunto. El espacio (1) conservará la función de plaza principal, corazón del área dotacional del Parque y punto de encuentro y reunión; el espacio (2) funcionará como una prolongación al aire libre del Aula de la Naturaleza, permitiéndose actividades complementarias a las ofertadas en dicha edificación; la zona (3) se configurará como una ampliación de la plaza central, un área para el encuentro y la reunión de transición entre la zona cultural y el área de cultivos; el área (4) deberá diseñarse también como una zona de transición con ajardinamiento abundante que embellezca y realce los valores del conjunto edificado.
5. Actividades y obras permitidas en la zona:
- a) Deberán realizarse labores constantes de mantenimiento del Conjunto Histórico, encaminadas a la conservación de las edificaciones y el entorno.
  - b) Se permite en las edificaciones obras de consolidación, restauración y rehabilitación, y excepcionalmente de reconstrucción, según los criterios expuestos en el capítulo III de las presentes Normas.
  - c) Se prohíben las modificaciones en las alineaciones y rasantes de las edificaciones, la agregación de las mismas y la alteración de la edificabilidad, más allá de lo permitido por este Plan Especial.
  - d) Se prohíbe la introducción de garajes en las edificaciones, protegidas y no protegidas, así como el estacionamiento en la zona.
  - e) Todas las plataformas exteriores que conforman la zona cultural central se adaptarán para la accesibilidad universal, con especial cuidado en el respeto de los valores del Conjunto Histórico.
  - f) En las zonas al aire libre, las instalaciones, cableados, conducciones e infraestructuras deberán estar preferentemente soterradas. En el caso de que ello

- no fuera posible, deberán ejecutarse procurando el mínimo impacto en el espacio natural y cultural protegido del Parque, para lo que se utilizarán técnicas de minimización del impacto visual de los distintos elementos, que garanticen su integración en armonía con el entorno, teniendo en especial consideración el respeto a los valores histórico-artísticos, paisajísticos y arquitectónicos del Conjunto Histórico.
- g) Las luminarias exteriores no podrán ubicarse en las edificaciones, tan solo podrán hacerlo en el entorno, de forma discreta, de modo que su presencia no desentone, y su ubicación no afecte a las vistas y perspectivas de los edificios con valor cultural, quedando integrada con los otros elementos del mobiliario urbano.
- h) El mobiliario urbano estará constituido por bancos, papeleras y dispensadores de agua, diseñados y seleccionados con las características exigidas en el artículo 2.6 de estas Normas.
- En la zona (1), estos elementos sólo podrán ubicarse en el perímetro, evitando ocupar los espacios diáfanos existentes, que contribuyen a realzar los valores de la ermita. En la plaza situada en el costado oeste de la ermita, deberá introducirse una estructura ligera, a modo de pérgola, que evoque a la estructura del almacén de plátanos que originalmente ocupaba esta ubicación. No deberá reconstruirse el almacén de plátanos original, tan solo se elevarán unos pies de madera esbeltos sobre los que se harán reposar unas vigas sobrias del mismo material, que recordarán el uso que en el pasado tuvo aquel espacio (podrán recuperarse para este uso los pilares eliminados del interior de las casas). Deberá acompañarse esta estructura con el correspondiente panel explicativo que muestre fotografías, planos e imágenes que recreen la formalización y las actividades tradicionales del conjunto.
  - En la zona (2) se procurará limitar el mobiliario urbano a papeleras y dispensadores de agua, facilitando el uso de este espacio para las actividades de extensión del Aula de La Naturaleza.
  - En la zona (3) se dispondrán estos elementos de forma que faciliten la contemplación del paisaje. Podrán introducirse pérgolas para producir sombra, y áreas ajardinadas que generen un espacio agradable para el descanso y la reunión.
  - En la zona (4) no se podrá ubicar mobiliario urbano.
- i) En relación a los pavimentos, deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 2.7 de estas Normas.
- j) Deberán mantenerse en su posición actual los elementos vegetales de interés que se señalan en el plano O.07 Vegetación. Se podrán introducir paños ajardinados en el perímetro de la zona cultural central, para embellecer el Conjunto, con cuidado de no empobrecer la visibilidad ni entorpecer las perspectivas visuales de las edificaciones protegidas. En la línea perpendicular que une la GC-300 con el módulo (D) podrá introducirse una franja ajardinada que acompañe el acceso peatonal sur. Se sugiere la introducción de una hilera de naranjos de la variedad Washington navel o navelina.

#### Artículo 4.8 Área cultural experimental (F)

1. El área cultural experimental se localiza en el entorno de la antigua casa del Hacendado, ubicada al borde del barranco. Su delimitación puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Esta zona se utilizará en su totalidad para usos de carácter dotacional, en complementariedad con los usos señalados para la zona cultural central. Dentro de esta zona deberán distinguirse tres espacios de uso: el experimental, el área experimental y de exposiciones al aire libre y el huerto experimental.
3. Actividades y obras permitidas en la zona:

a) El Experimental:

La antigua casa del Hacendado se rehabilitará y reconstruirá según los criterios y las pautas de intervención señalados en los artículos 3.5 y 3.6 de estas Normas. Esta edificación acogerá el Experimental, que será un aula-taller experimental dotado de recursos materiales, didácticos y humanos para el desarrollo de programas prácticos específicos orientados al conocimiento y la toma de contacto con el entorno natural del Parque, su biodiversidad y la cultura relacionada con las labores agrícolas y tradicionales canarias desarrolladas en la Finca a lo largo de su historia.

En esta edificación se permitirán actividades didácticas, divulgativas e informativas y talleres prácticos relativos a biodiversidad (acercamiento a la flora característica de la zona, técnicas de reconocimiento y observación de la fauna del Parque, etc.); sostenibilidad (conocimiento del medio natural que nos rodea, reciclaje y reutilización, energías renovables y consumo responsable, etc.), cultura agrícola canaria (manejo de aperos y herramientas agrícolas, reconocimiento de las características geológicas del terreno, reconocimiento de semillas, acercamiento a los cultivos, etc.); cultura tradicional canaria en general y relacionada con la historia de la finca en particular (técnicas constructivas, arquitectura y el patrimonio, artesanía, gastronomía, indumentaria, música, fiestas y juegos populares, cultura religiosa, etc.); y otros talleres prácticos de temática similar.

En el interior de esta edificación tomará especial importancia la implantación de nuevas tecnologías que faciliten y potencien el uso experimental al que se destina. Puesto que la edificación ocupa en parte la zona de Servidumbre del barranco de Tamaraceite, en el proceso de reconstrucción y rehabilitación deberá buscarse un recorrido alternativo para dicha servidumbre, bordeando la casa, con una sección que permita dar continuidad a las funciones de la zona de servidumbre.

b) La zona de exposiciones al aire libre y el área experimental al aire libre:

Deberá preverse en los alrededores de la casa un espacio destinado a la práctica de actividades didácticas y experimentales al aire libre, como extensión de los cursos y talleres que se oferten en el Experimental.

Este espacio será diáfano y versátil, para poder realizar los talleres de forma flexible según los requerimientos de cada actividad. Los bancos, las papeleras, los dispensadores de agua, las luminarias urbanas, la vegetación de carácter ornamental y cualquier otro elemento o mobiliario urbano necesario en la zona deberán situarse en el perímetro, dejando la zona central libre de obstáculos.

Se podrán instalar en esta zona estructuras y construcciones ligeras, desmontables y transitorias, como casetas, talleres o paneles, así como mobiliario móvil que deberá almacenarse tras su uso en el interior del Experimentario. Tanto las estructuras e instalaciones como el mobiliario deberán integrarse adecuadamente en el entorno, y serán de madera con certificación de sostenibilidad o de materiales reciclados sostenibles.

La pavimentación se realizará con materiales seleccionados con criterios de sostenibilidad e integración, resistentes a un uso intenso y en armonía con el resto de los pavimentos del Parque, según un proyecto conjunto.

- c) Junto al Experimentario se dispondrá el Huerto Experimental, un espacio destinado al cultivo en el que se introducirán técnicas innovadoras y cultivos diferentes a los del resto del Parque. Será un lugar propicio para la investigación en el campo de la agricultura, donde podrán plantarse especies nuevas, locales o foráneas, y practicar diferentes sistemas de riego o técnicas de cultivo.

Se permite la construcción de un pequeño invernadero u otra instalación eventual relacionada con la actividad del huerto, siempre que se ejecute con materiales ligeros, ecológicos y fácilmente desmontables, cuidando que su diseño se adapte paisajísticamente al entorno.

- d) Se permitirá la introducción de pequeñas áreas ajardinadas en los bordes, como transición entre las zonas pavimentadas y el espacio rural, debiendo justificarse su necesidad y su adecuación al lugar.
- e) Se prohíbe la introducción de garajes en la edificación reconstruida, así como el estacionamiento en la zona.

#### Artículo 4.9 Área Recreativa (G)

1. El área recreativa está situada entre la zona central y la zona noroeste del Parque, fuera del entorno de protección del Conjunto Histórico. Su delimitación puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Esta zona se utilizará en su totalidad para usos de carácter recreativo. Su finalidad es el establecimiento de instalaciones, actividades y servicios encaminados a la estancia y disfrute de los usuarios. Dentro de ella se distinguirán cuatro áreas de uso (ver plano O.02 Propuesta de Ordenación):
  - a) Al norte se dispondrá un merendero, con vegetación abundante y una serie de equipamientos, como mesas, bancos y dispensadores de agua, orientados a la organización de picnics y a otros eventos similares, permitiendo compatibilizar el esparcimiento con la conservación de la naturaleza.
  - b) En el área central del Parque se ubicará una plataforma de encuentro y reunión, en la que convergerán los principales caminos que recorran el Parque. En ella se localizará una edificación de nueva construcción con el uso de cafetería, asociada a una terraza al aire libre y a los huertos urbanos colindantes.
  - c) En la parte suroeste del área recreativa se ubicarán miradores hacia el barranco y la presa.
  - d) Y junto a estos miradores, se dispondrá una zona de juegos infantiles con acceso directo al área central y a la cafetería.

El desarrollo de cualquier uso o actividad deberá ser compatible con el doble carácter cultural y agrario del Parque.

3. Actividades y obras permitidas en la zona:

- a) La zona recreativa ubicada al norte (merendero) se repoblará con vegetación abundante, manteniendo las numerosas palmeras (*Phoenix canariensis*) existentes (e incluso incorporando individuos de esta especie trasladados desde otras zonas del Parque como consecuencia de la puesta en uso del mismo). Para la repoblación se dará prioridad a la selección de especies autóctonas como la propia palmera -que será el elemento natural central del diseño de esta zona-, el drago (*Dracaena draco*), la retama blanca (*Retama monosperma*) o el tajinaste blanco de Gran Canaria (*Echium decaisnei*), y otras especies propias del bosque termófilo como almácigos (*Pistacia atlantica*), acebuches (*Olea Europaea*), lentiscos (*Pistacia lentiscus*) y gaudiles (*Convolvulus floridus*). Será obligatorio que parte de los árboles incluidos sean especímenes de medio y gran porte que produzcan sombra sobre todas las zonas de mesas que se dispongan. Los árboles que se introduzcan deberían ubicarse formando bosquetes de tamaños diversos, con distancias variables entre ellos, huyendo de los diseños geométricos y/o homogéneos.

Para el diseño de este espacio se tendrá en especial consideración la preexistencia de antiguas canalizaciones de riego, que se rehabilitarán e incorporarán al paisaje. Se introducirán también mesas, bancos, papeleras y dispensadores de agua y el mobiliario urbano necesario para utilizar la zona como merendero, con materiales y diseños integrados paisajísticamente en el Parque.

- b) La plataforma central de encuentro y reunión deberá conectarse con los recorridos más importantes del Parque, en la prolongación de la pasarela de acceso desde Tamaraceite al Parque (ver apartado 6.a) del 2.5 de estas Normas), y en ella se ubicará una cafetería, que se edificará según los parámetros y las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 3.7 de estas Normas.

Esta zona se pavimentará con materiales seleccionados con criterios de sostenibilidad e integración, aptos para la función a la que se destina esta zona y en armonía con el resto de los pavimentos del Parque, según un proyecto conjunto.

Se introducirán también mesas, sillas, bancos, papeleras y dispensadores de agua, así como el mobiliario urbano necesario para la puesta en uso de la terraza, todos en la línea de diseño del Parque. Podrán introducirse elementos vegetales de carácter ornamental.

- c) Los miradores serán espacios de disfrute y contemplación de la naturaleza, especialmente diseñados para aprovechar las vistas hacia el barranco y la presa. Deberán contar con mobiliario urbano adecuado a este tipo de espacios, con materiales ecológicos con acabados naturales. Podrán contar con ajardinamiento y deberán darse valor en el diseño a la vegetación preexistente que deba mantenerse según el plano O.07 Vegetación, así como a la flora característica del entorno del barranco.

- d) La zona de juegos infantiles deberá estar conectada con el área de reunión y la cafetería, para facilitar a los adultos el cuidado de los menores.

El diseño de esta zona tendrá en especial consideración la resistencia de los materiales, tanto a las condiciones de exposición al aire libre como a las relativas a su mal uso; así como la garantía de máxima seguridad a los posibles usuarios, tanto en sus materiales, en sus protecciones, en su construcción o en su localización. Se deberá recomendar e informar en paneles indicativos la forma y el uso apropiados para cada juego así como las edades adecuadas para cada uno de ellos.

La selección de los materiales y diseños de los distintos elementos de juego que se introduzcan en esta zona, se hará conforme a criterios de integración paisajística, sostenibilidad, inclusión de todos los tipos de usuarios y no discriminación. Asimismo, se pavimentará también con materiales seleccionados con criterios de sostenibilidad e integración, aptos para la función a la que se destina esta zona y en armonía con el resto de los pavimentos del Parque, según un proyecto conjunto. Se introducirán también elementos que produzcan sombra, bancos, papeleras y dispensadores de agua, así como el mobiliario urbano necesario para la puesta en uso de la terraza, todos en la línea de diseño del Parque. Podrán introducirse elementos vegetales de carácter ornamental.

- e) Se permitirá la introducción de pequeñas áreas ajardinadas en los bordes, como transición entre las zonas pavimentadas y el espacio rural, pero se justificará su necesidad y su adecuación al lugar.
- f) Se prohíbe la implantación de garaje en la edificación propuesta, así como el aparcamiento en la zona.

#### Artículo 4.10 Paseo mirador y recorrido deportivo (H)

1. Esta zona incluye los márgenes de las carreteras GC-300 y GC-340 (paseo mirador), así como a una franja que cruzará el sector en la zona sur (recorrido deportivo), separando el área de aparcamientos del resto del Parque. Su delimitación puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. La franja paralela a las carreteras GC-300 y GC-340 se destinará al acondicionamiento de estas vías, y la franja central que recorre el sector de este a oeste tendrá uso deportivo, en consonancia con las actividades dotacionales de la zona, sirviendo a su vez como zona de transición entre el área de aparcamientos y el resto del Parque.
3. Actividades y obras permitidas en la zona:
  - a) Se redimensionarán y acondicionarán las aceras de la GC-300 y de la GC-340, según los parámetros establecidos en el apartado 3 del artículo 2.5 de estas Normas.
  - b) Se procurarán mantener al menos las dos paradas de guaguas existentes, siendo conveniente su traslado a una zona próxima a los accesos este y sur del Parque, tal y como constan en el plano O.02 Propuesta de ordenación. Se recomienda la ubicación cercana de paradas de guaguas para los sentidos opuestos de circulación, en las aceras que quedan fuera del área de ordenación.
  - c) La acera de la GC-340 se vallará en todo su perímetro, con un vallado que no impida la visualización paisajística, con materiales adaptados a la estética y diseño del Parque. El vallado se abrirá en los puntos de acceso al Parque (coincidiendo con los caminos que partes de los dos miradores, la conexión con el recorrido

deportivo y el acceso rodado, tal como se puede observar en el plano O.02 Propuesta de Ordenación).

- d) La acera de la GC-340 se ensanchará en los dos tramos cercanos a las maretas de barro (aprovechando dos ensanchamientos existentes) para albergar dos miradores-observatorios de aves (ver plano O.02 Propuesta de Ordenación). Estos miradores se tratarán estéticamente como partes integrantes del Parque, y su diseño deberá estar en armonía con el mismo. Deberán estar dotados de gran apertura visual sobre el Parque y tendrán especial relación con las maretas cercanas, para la observación de aves migratorias. Se dispondrá mobiliario urbano para zonas de reunión y descanso, como bancos, elementos que aporten sombra como árboles o pérgolas. Se podrán incluir telescopios urbanos y paneles informativos y educativos sobre las distintas zonas y características del Parque y las especies de aves que frecuentan las charcas.

Desde los miradores se podrá acceder al Parque por medio de senderos secundarios ejecutados según las determinaciones del artículo 2.5 de estas Normas. Estos accesos se acompañarán de paneles informativos que identifiquen las zonas y los recorridos del Parque.

Se recomienda la ubicación de pasos para peatones salvando la GC-340 para comunicar las edificaciones de Las Perreras y el área de San Lázaro con el Parque.

- e) Al norte del área de aparcamientos se dispondrá una franja de un ancho mínimo de 6 metros que conectará la GC-340 en la zona sur del barrio de Las Perreras con la GC-300 en su encuentro con la zona de Casas de Abajo en Tamaraceite: el Recorrido Deportivo.

Esta franja se destinará a uso deportivo y deberá albergar un carril-bici de doble circulación, situado preferentemente en el borde sur, contiguo al área de aparcamientos pero en una cota superior a ésta. El carril bici partirá de la GC-340 y se unirá al carril bici que se dispondrá en la acera de la GC-300. En paralelo al carril bici se dispondrán dos franjas de al menos 2 metros cada una, que podrán intercalarse: una franja con maquinaria deportiva al aire libre (como aparatos de gimnasia y/o fitness) orientada a la población en general, con especial atención al colectivo de la tercera edad y a los niños; y un corredor destinado al uso peatonal, que enlazará con la cota del acceso peatonal al Parque por el sur en el punto donde ambos se cruzan. En este punto, el peatón tendrá preferencia frente a la bicicleta, lo que deberá quedar señalizado y reforzado mediante semáforos para bicis o señales de ceda el paso. En el recorrido se habilitarán áreas para el reposo y la contemplación del Parque, con bancos y elementos que produzcan sombra.

Al final del Recorrido Deportivo (en las proximidades de Casas de Abajo) se dispondrá un área de mayor sección que albergará una zona deportiva al aire libre, destinada preferentemente a la realización de deportes y juegos tradicionales canarios, como la lucha canaria, la bola canaria o el juego del palo. Su gestión dependerá del Parque, que propondrá las actividades. Deberá procurarse con especial cuidado en este punto la preservación de la alta visibilidad que se tiene sobre la presa, el Puente de Casas de Abajo (ETN-04) y la Cantonera de La Presa de Tamaraceite (ETN-05), promoviendo perspectivas visuales hacia estos elementos, evitando cualquier tipo de efecto barrera. Se incluirán paneles informativos sobre los valores históricos, culturales y paisajísticos de estos tres elementos.

Los materiales y diseños de los pavimentos y mobiliario urbano deberán seguir los criterios generales del Parque, dando prioridad a la sostenibilidad, la funcionalidad, la integración paisajística y la orientación hacia todo tipo de usuarios. A lo largo de todo el recorrido deportivo, sin interferir en los recorridos y espacios propuestos, se podrán plantar especies vegetales con criterios ornamentales, ambientales y paisajísticos.

#### Artículo 4.11 **Área de recepción y aparcamiento (I)**

1. En la zona sur del sector, en contacto con la vía de acceso rodado y bajo la GC-3, se ubicará el área de recepción y la zona de aparcamiento (ver planos O.02 Propuesta de Ordenación). La delimitación de esta zona puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Las parcelas incluidas en esta zona se destinarán a recepción de peatones en el acceso principal y al control de la entrada y estacionamiento de vehículos motorizados.
3. Actividades y obras permitidas en la zona:
  - a) La plataforma de recepción del Parque, será una zona que servirá para el encuentro y reunión a los ciudadanos que lleguen en vehículo rodado al Parque, y comiencen desde este punto el recorrido cultural. Así pues, desde este punto se abrirá un acceso peatonal que conecte directamente con las edificaciones protegidas. Esta plataforma se pavimentará como una plaza urbana y se dotará con el mobiliario correspondiente a este tipo de espacios: bancos, papeleras y luminarias de estilo sencillo y materiales sostenibles acordes con la estética del Parque y del entorno. Se incluirá en este espacio señalización indicando las distintas zonas y recorridos del Parque.
  - b) En contigüidad con el acceso rodado al Parque se ubicará el área de aparcamiento, que estará destinada al estacionamiento de vehículos (automóviles, motocicletas y autobuses). Se establecen las siguientes reglas de diseño para minimizar los efectos negativos que se derivan de la necesaria instalación de aparcamientos:
    - Para las superficies de rodaduras y aparcamientos se utilizarán materiales de resistencia, y con calidad perceptiva y estética adecuada al entorno.
    - Se organizarán los aparcamientos combinándose con elementos vegetales que los disimulen e integren, de forma que se reduzca el impacto visual que dicho uso genera. En esta línea, se dispondrá una franja verde de separación con la GC-340 y la GC-300, en la que se ubicará vegetación de medio porte con poco requerimiento de luz. Así mismo, también se dispondrá una línea de vegetación separando el área de aparcamientos del resto del Parque, a cuya integración contribuirá también el recorrido deportivo colindante.
    - No se permitirá en la zona de aparcamientos el lavado de coches ni ninguna otra operación que suponga ensuciar o deteriorar esta superficie pública. Junto al acceso rodado se podrá ubicar un módulo de control de acceso de vehículos, con las consideraciones expuestas en el apartado 1.b) del artículo 3.7 de estas Normas.

No se permitirá, dentro del Parque, el estacionamiento de vehículos fuera del área de aparcamientos señalada para ello.

#### Artículo 4.12 **Zona polivalente (J)**

1. En la zona sureste del sector, en el entorno de los antiguos establos y del estanque pequeño, se ubicará una zona polivalente (ver planos O.02 Propuesta de Ordenación). La delimitación de esta zona puede consultarse en el plano O.03 Zonificación normativa.
2. Esta parcela se destinará a usos diversos relacionados con las necesidades del Parque en cada momento, tales como ferias y exposiciones, y otras actividades socioculturales.
3. Actividades y obras permitidas en la zona:
  - a) Se compactará el terreno y se acondicionará para su puesta en uso.
  - b) Se rehabilitará la edificación destinada en origen a establos (nº 25 en el plano O.02 Propuesta de Ordenación), según los criterios y consideraciones expuestos en los artículos 3.5 y 3.6 de las presentes Normas, para usos auxiliares del Parque y sus actividades, asociados a los usos y actividades que se desarrollen en la zona polivalente al aire libre colindante y en las edificaciones del Área Cultural Central (reuniones, exposiciones, convivencias, charlas, etc.).
  - c) Se dispondrá en este espacio un anfiteatro o graderío, cuyos materiales y técnica de ejecución se adecuarán al medio, dándole prioridad a la utilización de la piedra y la madera.
  - d) Al aire libre se permiten las exposiciones temporales, las ferias de artesanía y ganado, las charlas y coloquios, las actividades educativas y socioculturales, el teatro y otras manifestaciones artísticas, la exposición y estancia de animales al aire libre, y la práctica de actividades deportivas, así como otras actividades análogas, siempre y cuando no impliquen riesgos para la seguridad de los usuarios del Parque ni deterioros en su paisaje.
  - e) Cualquier instalación que las anteriores actividades puedan precisar será de carácter eventual. Así, se podrán instalar elementos desmontables para distintos usos, ejecutados de materiales ligeros, ecológicos y fácilmente desmontables, cuidando que su diseño se adapte paisajísticamente al entorno.
  - f) Se permitirá la ubicación de mobiliario urbano como pérgolas, bancos, papeleras u otros análogos.