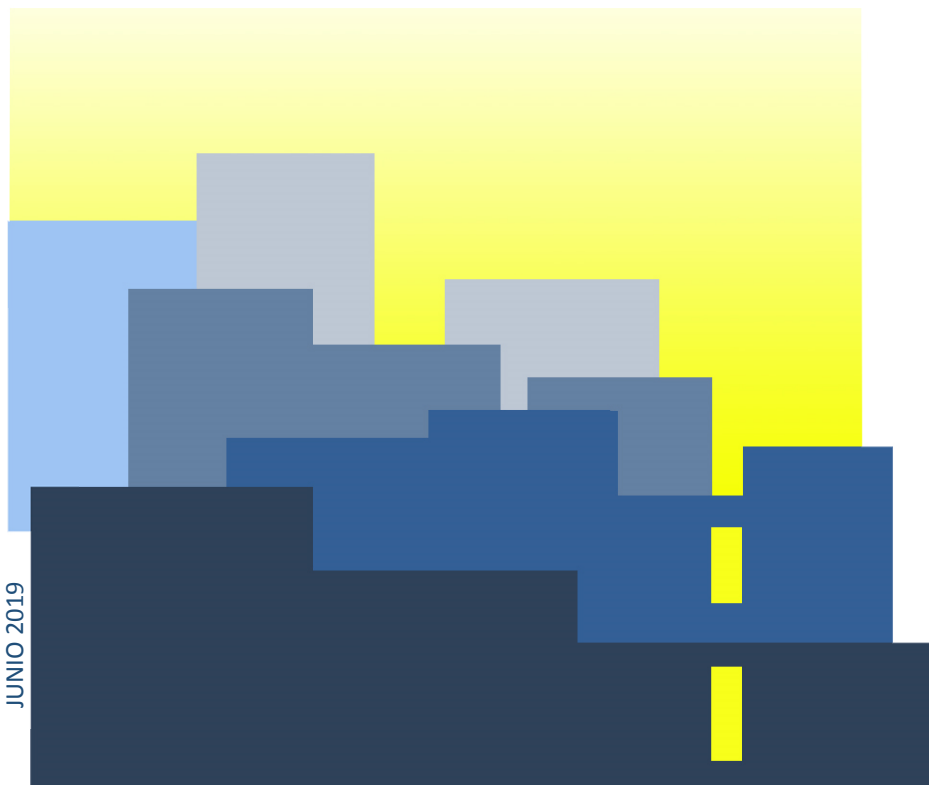


# PLAN ESPECIAL "SAN NICOLÁS" (API-03)



JUNIO 2019

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Documento Ambiental Estratégico

---

COORDINACIÓN MUNICIPAL

**Maria Luisa Dunjó Fernández**  
*Arquitecta*

COORDINACIÓN DE REDACCIÓN

**Ruth Navarro Delgado**  
*Arquitecta*

EQUIPO DE REDACCIÓN

**Inmaculada Morales Guerra**  
*Técnico jurídico*

**Mario Suárez Naranjo**  
*Geógrafo*  
*Redactor a efectos del art. 16 de la Ley 21/2013*

<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
<b>2. MARCO LEGAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.....</b>	<b>1</b>
<b>3. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>7</b>
<b>4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y MEDIOAMBIENTALMENTE VIABLES.....</b>	<b>9</b>
4.1. EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN .....	9
4.2. EL ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL .....	10
4.3. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....	12
<b>5. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>93</b>
<b>6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE PREVIA AL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>94</b>
6.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS.....	94
6.1.1. Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica, comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos.....	95
6.1.2. Características climáticas .....	97
6.1.3. Rasgos generales del ciclo hidrológico .....	98
6.1.4. Suelos y relevancia agrológica .....	99
6.1.5. Características de la biodiversidad. Definición de la vegetación y la fauna .....	99
6.1.6. El patrimonio histórico y cultural.....	100
6.1.7. Caracterización específica del paisaje urbano. Análisis paisajístico .....	102
6.1.8. Elementos Naturales y Culturales de Interés.....	123
6.1.9. Síntesis. Diagnóstico ambiental.....	124
<b>7. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN .....</b>	<b>126</b>
7.1. CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES .....	135
<b>8. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....</b>	<b>142</b>
<b>9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA .....</b>	<b>143</b>
<b>10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....</b>	<b>144</b>
<b>11. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO .....</b>	<b>148</b>
<b>12. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL....</b>	<b>149</b>

## 1. ANTECEDENTES

Los Riscos comenzaron a poblarse lentamente durante el siglo XVII. Pequeñas viviendas de una planta, algunas de ellas con cubierta de tejas, así como pequeñas cuevas, fueron poblando escalonadamente estas laderas. La gente más humilde situó allí sus viviendas, como lugar más cercano a la ciudad.

El incremento de la población generó la ocupación de las laderas cuyos nombres se correspondieron con los de las ermitas que en ellas existían: San Nicolás, San Roque, San Juan y San José.

Mientras que la ciudad quedó constreñida a su casco antiguo durante siglos, ya que los terrenos que la rodeaban eran de propiedad privada, los Riscos se fueron poblando pausada pero incesantemente, y a finales del siglo XVIII ya contaban con numerosas casas y una notable proporción de la población de Las Palmas de Gran Canaria.

A nuestros días, los Riscos llegan mostrándose como un espacio colmatado de edificaciones en ladera, con graves problemas de urbanización e infraestructuras, deterioro de edificaciones, presencia de infraviviendas y ausencia de espacios públicos.

Las edificaciones en ladera también han desbordado lo que de pintoresco y singular tenían los Riscos para la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. La imagen de estos Riscos se ha ido deteriorando por la aparición de grandes medianeras y traseras de edificación sin revestir tapando las fachadas que conformaban el tejido multicolor de estos barrios.

## 2. MARCO LEGAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Desde el planeamiento, fue el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial el 7 de marzo de 1989, PGOU'89, el que incluyó a los Riscos como áreas cuyo desarrollo se remitía a un planeamiento posterior. Así, la ordenación urbanística de los barrios de San Nicolás, San Juan, San José y San Roque se acometió a través de los Planes Especiales de Reforma Interior, los denominados PERI.



Estos PERI alcanzaron su aprobación definitiva hace 20 años, siendo las fechas de dichas aprobaciones las siguientes:

- Con fecha 25 de septiembre de 1998, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PERI de San Nicolás, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), el 13 de noviembre de 1998.
- Con fecha 25 de junio de 1993, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PERI de San Juan – San José, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, el 23 de agosto de 1993.
- Con fecha 21 de julio de 1997, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PERI de San Roque, publicándose dicho acuerdo en el BOP, el 11 de febrero de 1998.

El PGO vigente incorpora estos planes y delimita estos barrios como Áreas de planeamiento incorporado (API). Estas áreas diferenciadas; API-03 “Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás”, API-04 “Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José” y API-05 “Plan Especial de Reforma Interior San Roque”, están reguladas por sus correspondientes fichas donde se establecen “directrices de ordenación”, extraídas de los citados PERI, a la vez que introducen “modificaciones de aplicación directa”.

El tiempo transcurrido desde la aprobación de estos planes hace necesaria su revisión por haber quedado obsoletos. Así mismo muchas de las intervenciones previstas no se han ejecutado, y otras ya no son viables al haber surgido nuevas oportunidades que exploten la singularidad de estos barrios como es el uso turístico. Tampoco se han resuelto las necesidades de accesibilidad ni han frenado la pérdida de población, todo ello, junto con lo mandado por el PGO vigente, hace necesario abordar la ordenación de estos barrios con el fin de fijar estrategias que pongan en valor las cualidades de los mismos y que contribuyan a su ordenación.

Por tanto, este marco anteriormente expuesto es el que configura la nueva ordenación que se pretende en este momento para los Riscos en general, lo que conlleva una revisión exhaustiva de lo regulado hasta ahora, la incorporación de nuevos estudios y fórmulas de implantación de usos y servicios y la mejora de la calidad de vida de los residentes a través de políticas transversales (movilidad, accesibilidad, desarrollo turístico, uso comercial, etc.) que los haga más vivibles a los residentes y más atractivos y conocidos para su visita por el resto de los ciudadanos y turistas.

El marco legal aplicable para abordar la redacción de este documento ambiental estratégico, que deberá estar acompañado del documento borrador del Plan Especial, se encuentra principalmente en la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017)* y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

Sin perjuicio de esa legislación, es de observancia y aplicación la siguiente normativa:

- **NORMATIVA EUROPEA.**
  - Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- **NORMATIVA ESTATAL.**
  - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
  - Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y otras.
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
  - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- **NORMATIVA AUTONÓMICA, GOBIERNO DE CANARIAS.**
  - Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017).
  - Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
  - Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

Tanto la LS 4/2017, en su artículo 148, como el Reglamento de planeamiento, en su artículo 74, determinan que estos planes estarán sujetos a evaluación ambiental estratégica. En concreto, este Plan Especial está sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada, por cuanto cumple con las determinaciones ambientales del PGO 2012, del que se considera su desarrollo, cuestión que se analiza en el apartado 7 de este documento.

Así mismo, su elaboración, tramitación y aprobación se encuentran detalladas en los artículos 147 de la LS 4/2017 y en los artículos 73 y siguientes del Reglamento de

planeamiento. La evaluación ambiental está regulada en el artículo 74 del Reglamento de planeamiento.

Además, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa estatal, el Reglamento de planeamiento incorpora un Anexo sobre el Contenido, criterios y metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica. Su Capítulo II regula la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, cuyos requisitos y tramitación son los que se han tenido en cuenta para la redacción de este documento.

Por otro lado, la competencia para la redacción de este Plan Especial viene determinada por lo dispuesto en el artículo 14 de la LS 4/2017 sobre las competencias generales de los Ayuntamientos en materia de planeamiento y ordenación en el municipio, y en el artículo 133.1.C.b) que determina que los Planes Especiales constituyen una modalidad de instrumentos urbanísticos de desarrollo de los Planes generales de ordenación.

#### Artículo 14. Ayuntamientos

*Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística; intervención en el mercado inmobiliario; protección y gestión del patrimonio histórico y promoción de viviendas protegidas; conservación y rehabilitación de edificaciones y actuación sobre el medio urbano, con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad y en el marco de la legislación básica de régimen local.*

- **NORMATIVA MUNICIPAL O LOCAL.**
  - Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
  - Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Grandes Ciudades o Ley de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.
  - Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canarias, documento de Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, aprobado definitivamente por la COTMAC en fecha 29 de octubre de 2012 (en adelante PGO-2012), publicado en el BOC núm. 237, de 4 de diciembre de 2012.

Conforme a lo dispuesto en el PGO-2012, nos encontramos ante un Área de Ordenación diferenciada en la modalidad de Ámbito de planeamiento incorporado (API-04), según dispone el Capítulo 8.2, artículo 8.2.2 de las Normas de Ordenación pormenorizada.

Uno de los objetivos que se pretenden a través de este Plan especial es desarrollar y completar las determinaciones o directrices que constan en la Ficha recogida en el PGO-2012 de este ámbito de San Juan-San José como Área Diferenciada. Para ello, según dispone el artículo 146 de la LS 4/2017, estos Planes podrán incluso modificar la ordenación pormenorizada, siempre que no contravengan la ordenación estructural del propio Plan General.

El artículo 1.1.10 de las Normas de ordenación pormenorizada del PGO-2012 describe y regula los Planes especiales en general en el desarrollo municipal.

- SOBRE EL ÓRGANO AMBIENTAL.

El órgano ambiental, como determinante en todo el proceso de análisis, redacción y aprobación de este Plan Especial, ha sido recientemente creado conforme dispone el artículo 86.6.c) y 86.7 de la LS 4/2017. Este artículo además aborda, de forma integral, la evaluación ambiental estratégica. Dispone lo siguiente:

*“Artículo 86. Evaluación ambiental estratégica.*

*1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.*

*2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.*

*c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*

*d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*

*e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.*

.....

6. A los efectos previstos en el presente artículo, tendrá la consideración de:

a) *Promotor: la persona física o jurídica, pública o privada, que tenga atribuida la iniciativa para la elaboración del correspondiente instrumento de ordenación.*

b) *Órgano sustantivo: el órgano competente para su aprobación. Cuando el órgano sustantivo promueva el instrumento de ordenación, realizará las actuaciones atribuidas al promotor.*

c) *Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previo convenio, el órgano ambiental autonómico; y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes o, previo convenio, podrá optar entre encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o bien al órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca.*

*No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.*

*7. De acuerdo con la normativa europea y estatal, el órgano ambiental debe contar con separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo.*

*8. La declaración ambiental estratégica tiene carácter de informe preceptivo y determinante, por lo que su no emisión en plazo podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos, de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de emisión de la declaración ambiental estratégica en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.*

*9. El Gobierno establecerá reglamentariamente las normas, los criterios y la metodología a utilizar por el órgano ambiental en el ejercicio de su función, asegurando la unidad y coherencia de la evaluación ambiental, de acuerdo con criterios públicos y conocidos de antemano, lo más objetivos y reglados que permita el estado del conocimiento científico y*

*técnico y de los métodos de evaluación existentes.*

*10. En lo no previsto en la presente ley se estará a lo dispuesto en la legislación estatal básica en materia de evaluación ambiental.*

Con arreglo a esta disposición, mediante Decreto núm. 20802/2018, de 7 de junio, del Alcalde de Las Palmas de Gran Canaria, se acordó la designación de los miembros de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

La creación y regulación del órgano ambiental denominado "Comisión de Evaluación Ambiental de Planes", fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 70, del lunes 11 de junio de 2018.

### **3. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL**

El presente documento tiene por objeto exponer y justificar el Plan Especial de ordenación del "Risco de San Nicolás", de acuerdo a su condición de instrumento urbanístico de desarrollo del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria; en lo que se define como Área de Planeamiento Incorporado API-03.

El objetivo principal del plan es la creación de un documento de referencia en la ordenación urbanística pormenorizada que procure el equilibrio entre cuatro aspectos fundamentales que se desprenden de lo observado en las fases de información y diagnóstico:

- La conservación de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio.
- La recuperación de la ladera procurando la integración y acondicionamiento ambiental y paisajístico.
- La determinación de medidas de regeneración y desarrollo que mejoren las condiciones de vida de los habitantes del "Risco".
- El impulso de actividades que promuevan el barrio de cara a su inclusión en los circuitos turísticos de la ciudad.

El documento deberá centrarse en la conservación de los aspectos tradicionales que hacen único el espacio edificado, pero ha de determinar al mismo tiempo medidas de regeneración, de impulso al desarrollo y de adecuación a las necesidades sociales actuales que los habitantes del barrio y visitantes puedan requerir. A este objetivo general, se adhieren los objetivos estructurales propuestos por el Plan General para

el ámbito, así como otros objetivos que se centran en aspectos específicos al servicio de los generales ya mencionados, destacando los siguientes:

1. Se hace necesaria la ejecución urgente de medidas que impulsen, rehabiliten y saneen al Risco, con la limpieza y “reconversión” de las parcelas vacías para otros usos alternativos y la generación de unas condiciones que atraigan al residente.
2. Debido al desarrollo horizontal en ladera y a la alta visibilidad del barrio, habrá de tenerse en consideración la altura del conjunto edificado con el fin de evitar menoscabo de las condiciones paisajísticas y expositivas.
3. Se deberán tomar medidas en relación a las edificaciones de interés arquitectónico, cultural o histórico, previendo actuaciones que las integren como hitos de interés en el marco general del ámbito.
4. Habrá que considerar la regeneración del tejido residencial en convivencia con otros usos que los complementen, incluyendo estratégicamente dotaciones y equipamientos y ampliando la oferta de aparcamientos.
5. Se tendrá que contemplar la necesidad de aumentar la red de Espacios Libres y recalificar la regulación de los mismos para que respondan a las verdaderas necesidades de la población local. Se deberán estudiar medidas de regeneración de las laderas.
6. Puesto que el encuentro del barrio con el entorno colindante no está resuelto adecuadamente, deberán mejorarse las conexiones, tanto hacia los grandes Espacios Libres y áreas rústicas como hacia las zonas urbanas consolidadas.
7. Con relación a la movilidad y la accesibilidad, debe considerarse la posibilidad de realizar nuevas actuaciones que permitan al menos la llegada al centro del barrio de los servicios de emergencia y de transportes alternativos.
8. En cuanto a los trazados peatonales, debe estudiarse la manera de agilizar el tránsito por el barrio, estableciendo conexiones transversales directas y reduciendo en lo posible las barreras arquitectónicas y los obstáculos existentes en los tramos horizontales.

9. Quedan pendientes las tareas de reurbanización general y la mejora de las infraestructuras públicas. Habrá que estudiar también las alineaciones de la edificación, para mejorar la sección de las vías en determinados tramos.
10. Se deberá considerar la participación ciudadana y la intervención de los vecinos en la toma de decisiones y en la gestión. El desarrollo del barrio pasa necesariamente por mantener la línea de trabajo de colaboración entre la Administración local y los vecinos.

Partiendo de esas premisas, la planificación plantea una serie de alternativas de ordenación que observa diversos escenarios urbanísticos y ambientales a partir de la propia alternativa cero.

#### **4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y MEDIOAMBIENTALMENTE VIABLES**

##### **4.1. EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN**

El presente documento expone el Plan Especial de Ordenación de “San Nicolás”, abarcando una superficie de unas 19,85 Has (en su mayor parte de Suelo Urbano Consolidado) inserta en el barrio homónimo, dentro del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

El ámbito de ordenación conforma la zona residencial conocida como San Nicolás-San Bernardo-San Lázaro, coincidiendo con el frente costero de ladera del Lomo Apolinario, que la separa de la plataforma costera sobre la que se asienta el barrio de Triana.

Constituye una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, que se acompaña de una franja de enclaves y equipamientos a lo largo de la calle Bernardino Correa Viera y en el margen norte lindante con el Castillo de Mata, así como un pequeño tejido común de comercios y restauración.



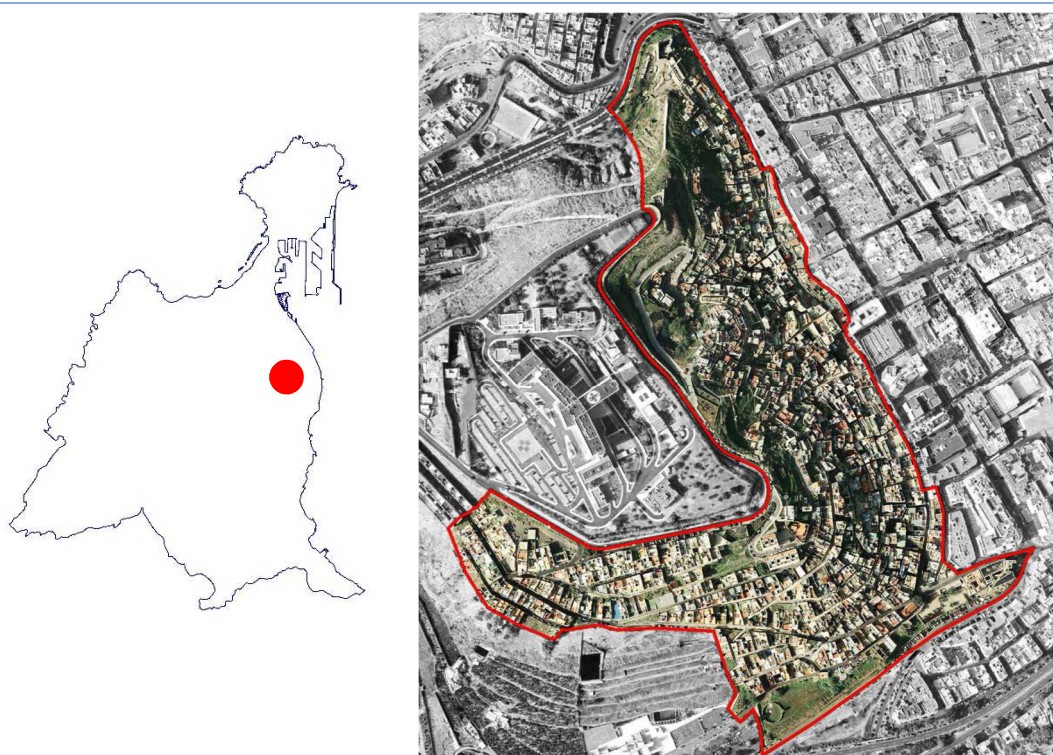


Figura 1. Ámbito del Plan Especial

#### 4.2. EL ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial constituye una modalidad de instrumento de ordenación urbanística de acuerdo al sistema reglado y de aplicación en el Archipiélago Canario. Dicha cualidad genérica se regula en los artículos 133 y 146 de la *Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en vigor mediante la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Por una parte, la competencia del ayuntamiento en su redacción y desarrollo se soporta en el artículo 14, en el sentido que:

*“Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística ...”.*

Lo anterior es complementado con la determinación del artículo 133 pto 1º C. b); que viene a recoger a los planes especiales como instrumento urbanístico de

desarrollo dentro de la modalidad de ordenación urbanística. Al respecto de los mismos se añade que:

*“2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.*

*3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.*

*4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo”.*

Teniendo en cuenta que en el momento en que se redacta el presente documento no ha entrado en vigor la referida reglamentación, conviene completar que el artículo 146 viene a regular que:

*“1.- Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.*

*2.- Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:*

*a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.*

*b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.*

*c) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.*

*.....”.*

Sobre la base anterior, el Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en vigor mediante el documento de Adaptación Plena al TRLOTCEC y a la Ley 19/2003 aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 (B.O.C. nº 237, de 4 de diciembre de 2012). Dentro del mismo, en el artículo 1.1.10 de las Normas de Ordenación Estructural se regula que:

*“1. Plan Especial es el instrumento mediante el que se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 TRLOTCEC.*

*2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:*

*a) La ordenación de áreas concretas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General de Ordenación.*

*b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; la protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario; la definición de las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; el desarrollo de los programas de viviendas y el establecimiento de la ordenación precisa para su ejecución.*

*c) La ordenación de los Sistemas Generales, cuando así lo determine el Plan General de Ordenación, así como la creación, ampliación o mejora de dotaciones y equipamientos.*

*3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General de Ordenación para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán los criterios que, para cada uno de ellos, se especifican en el título 8 de estas Normas”.*

Esta modalidad de instrumento de desarrollo integra expresamente el Plan Especial de Reforma Interior de “San Nicolás”, identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de ámbito de planeamiento incorporado (API-03) según el artículo 8.2.2. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo Plan General. Al respecto, se establecen la delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

#### 4.3. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos reseñados en apartados anteriores y que fundamentan el Plan Especial, confluyen en la idea común de racionalizar, rehabilitar y regenerar la ordenación de un espacio urbano tradicional con características singulares en el contexto de Las Palmas de Gran Canaria. Esta homogeneización y racionalización de la normativa ordenancista, pasa de modo imprescindible por observar y potenciar las singularidades de la arquitectura y el paisaje urbano, combinándolo con la búsqueda de un mayor estándar de calidad urbanística que permita elevar las cotas de bienestar y salubridad social del barrio y la población residente. Ese escenario condiciona la definición de las alternativas que han sido estudiadas como variantes

del modelo de ordenación normativa a determinarse en este Plan Especial a corto y medio plazo.

Este análisis, parte de la consideración de 6 grandes aspectos urbanísticos sobre los que se vertebran diversas alternativas partiendo siempre de la Alternativa cero como mantenimiento de la ordenación vigente y de la Alternativa 1 como asunción normativa de la realidad urbanística existente.

## **A. ALTERNATIVAS SOBRE TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA**

## A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

### **Alternativa A0. Mantenimiento de la situación preexistente.**

Esta primera alternativa se corresponde con un escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el Plan General vigente, manteniendo la volumetría, la estructura parcelaria y las alineaciones propuestas para el barrio de San Nicolás.

El Plan General y el Plan Especial en vigor establecen para el ámbito una tipología de edificación baja entre medianeras, con "Ordenanza Bh", de dos plantas de altura hacia las cotas más altas de cada manzana, y de tres plantas hacia las cotas más bajas. La edificación se escalona adaptándose de ese modo a la pendiente del barrio, con una volumetría que trata de respetar la morfología tradicional y altura mayoritaria existente (de entre 1 y 3 plantas). La parcela mínima se establece en 70 m<sup>2</sup> y la máxima en 250 m<sup>2</sup> (350 m<sup>2</sup> si la parcela se encuentra registrada antes de la aprobación de las Normas del PGMO-2000). Las alineaciones son las establecidas en el PGO vigente, y responden a un intento de sanear el entorno y adecuar el entramado viario a la ejecución de la nueva vía rodada.

A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

Alternativa A0



Figura 2. Plasmación gráfica de la alternativa A0

ALTERNATIVA A0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Restringido a la regeneración del tejido residencial.
Otros usos	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Deficiente en la conexión con barrios colindantes
Ventajas	Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual.
Inconvenientes	Dificulta la regeneración residencial y la conectividad exterior del barrio.



### **Alternativa A1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente**

Esta alternativa consiste en mantener la volumetría existente en el barrio, es decir, propone desarrollar una normativa que congele las alturas de las edificaciones existentes, manteniendo la heterogeneidad que caracteriza al entorno. En San Nicolás la mayoría de las edificaciones tienen una altura de entre una y tres plantas, pero también existen edificaciones de cuatro o más plantas, así como numerosos solares vacíos, que también mantendrían su actual edificabilidad. Se pretende con esta propuesta poner en valor la peculiar volumetría del Risco.



A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

Alternativa A1

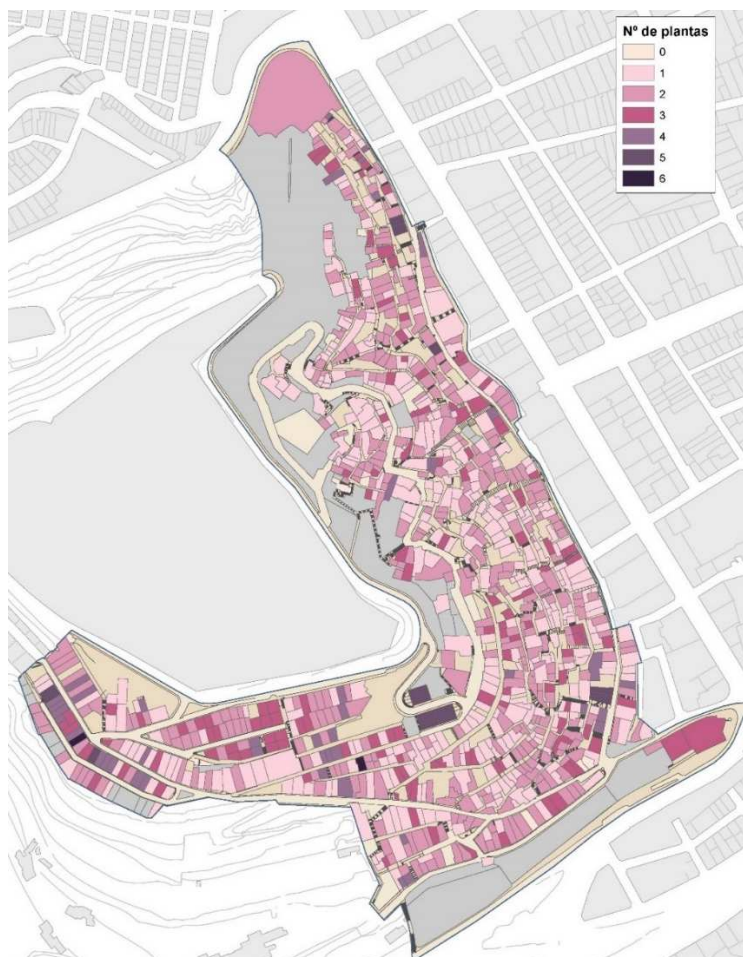


Figura 3. Plasmación gráfica de la alternativa A1

ALTERNATIVA A1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantiene como uso característico.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Heterogeneidad volúmetrica.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones actuales.
Configuración paisajística	Atención inducida al impacto de medianeras y la heterogeneidad de alturas y volúmenes.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones existentes.
Ventajas	Consecución de mayor versatilidad urbanística.
Inconvenientes	Alteración de las características expositivas del paisaje urbano por la adopción de normativa favorecedora al desarrollo edificatorio indiscriminado. Anarquización del desarrollo urbanístico y el proceso edificatorio. Heterogeneidad constructiva.

**Alternativa A2. Propuesta de aumento general de la altura.**

La alternativa A2 consiste en apostar por un barrio más densificado en las áreas residenciales, aumentando la altura de forma general, de dos-tres plantas a tres-cuatro plantas, aceptando el hecho de que es muy probable que las edificaciones existentes de más de tres plantas nunca se demuelan para adaptarse a normativas que proponen menor altura. Además, con esta alternativa se le da al Risco de San Nicolás una volumetría que se aproxima más a las volumetrías de los barrios con los que colinda.

A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

Alternativa A2



Figura 4. Plasmación gráfica de la alternativa A2

ALTERNATIVA A2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se ve aumentado y potenciado como uso característico.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 4 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Alteraciones de la dinámica existente como consecuencia del aumento poblacional
Configuración paisajística	Atención inducida al impacto de medianeras y los crecimientos en altura.
Interacción con el borde del ámbito	Homogeneización de alturas en algunos sectores.
Ventajas	Homogeneización puntual con la ciudad circundante.
Inconvenientes	Alteración de las características expositivas del paisaje urbano por aumento de volúmenes y alturas de las edificaciones en sectores concretos y difícil compatibilidad con las características topográficas del ámbito.

**Alternativa A3. Aumento puntual de altura en zonas estratégicas.**

Esta alternativa consiste en mantener de forma general la normativa prevista por el planeamiento vigente en cuanto a la volumetría y tipología de la edificación, es decir, promover la edificación entre medianeras de dos y tres plantas, pero plantea también la posibilidad de aumentar la altura puntualmente en lugares estratégicos como la conexión de San Nicolás con Primero de Mayo o con el barrio de San Francisco, contribuyendo a tapar medianeras altas y a integrar de esta manera el Risco con sus bordes edificados, de mayor altura.

A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

Alternativa A3

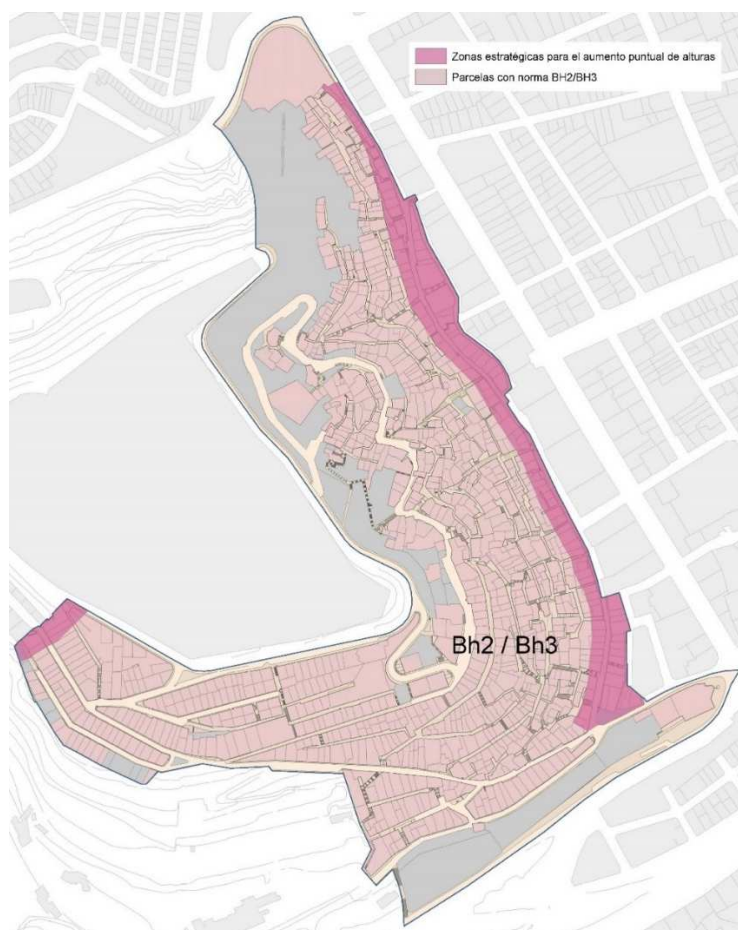


Figura 5. Plasmación gráfica de la alternativa A3

ALTERNATIVA A3. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría planificada de 4 plantas en lugares puntuales.
Movilidad y accesibilidad	No se prevén alteraciones sustanciales de la dinámica inherente al ámbito.
Configuración paisajística	Reducción del impacto de medianeras y mayor integración visual con el entorno.
Interacción con el borde del ámbito	Mayor homogeneización con el borde edificado.
Ventajas	Racionalización normativa, homogeneización edificatoria, conservación de la fisonomía urbana tradicional del ámbito e integración Paisajística
Inconvenientes	Alteraciones puntuales de las características expositivas del paisaje urbano por aumento de volúmenes y alturas de las edificaciones en sectores concretos.

**Alternativa A4. Libre agrupación parcelaria.**

Esta alternativa A4 se refiere a la estructura parcelaria. La idea que promueve es la de incentivar la construcción mediante la eliminación de toda restricción en lo que se refiere al tamaño máximo de parcela edificable (que el Plan General establece en 250 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup> si la parcela se encuentra registrada antes de la aprobación de las Normas del PGMO-2000), para incentivar la rehabilitación de la trama residencial y fomentar así la repoblación del barrio. La estructura parcelaria pasaría a ser moldeable, lo que haría posible que la manzana entera se edificara con una única edificación.



## A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

## Alternativa A4

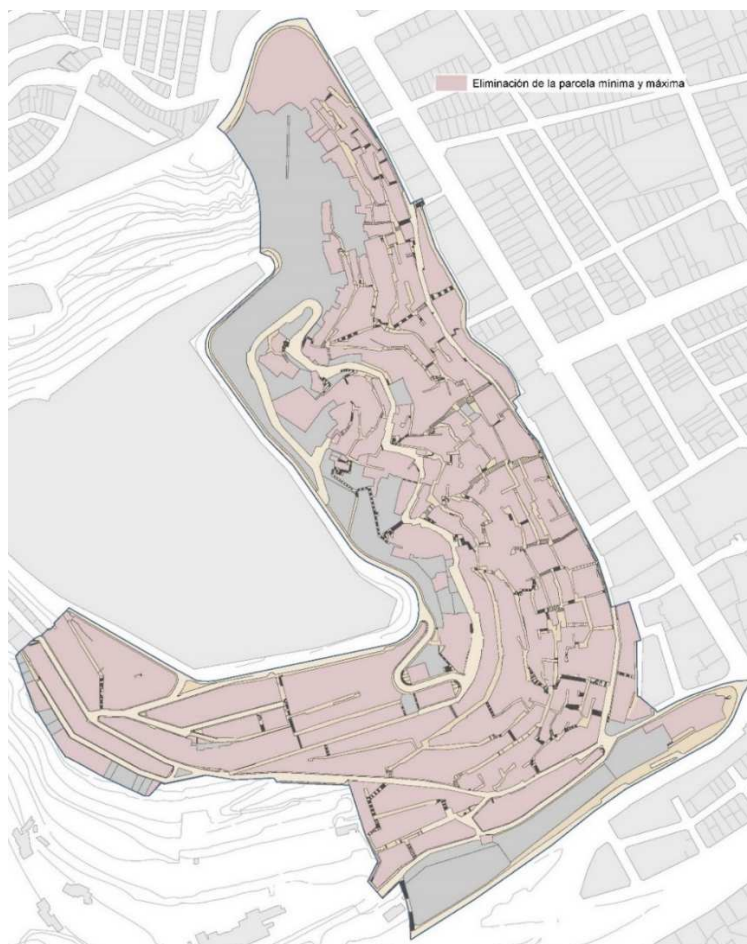


Figura 5. Plasmación gráfica de la alternativa A4

ALTERNATIVA A4. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría planificada de 4 plantas en lugares puntuales.
Movilidad y accesibilidad	No se prevén alteraciones sustanciales de la dinámica inherente al ámbito.
Configuración paisajística	Reducción del impacto de medianeras y mayor integración visual con el entorno.
Interacción con el borde del ámbito	Mayor homogeneización con el borde edificado.
Ventajas	Racionalización normativa, homogeneización edificatoria, conservación de la fisonomía urbana tradicional del ámbito e integración Paisajística
Inconvenientes	Alteraciones puntuales de las características expositivas del paisaje urbano por aumento de volúmenes y alturas de las edificaciones en sectores concretos.

**Alternativa A5. Mayor flexibilidad en la agrupación de parcelas.**

La alternativa A5 también se refiere a la estructura parcelaria. Si bien procura, de la misma manera que la anterior, impulsar la regeneración del tejido residencial, es un poco menos agresiva en su propuesta, pues permite la agrupación de parcelas, pero no de forma generalizada, sino hasta una superficie máxima de 350 m<sup>2</sup> (superficie que se permite actualmente a las parcelas registradas con posterioridad al año 2000). Se plantea también la posibilidad de suprimir la parcela mínima, permitiendo que se edifique en cualquier parcela inferior a 70 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se cumplan las exigencias legales referidas a habitabilidad y edificación.



A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

Alternativa A5

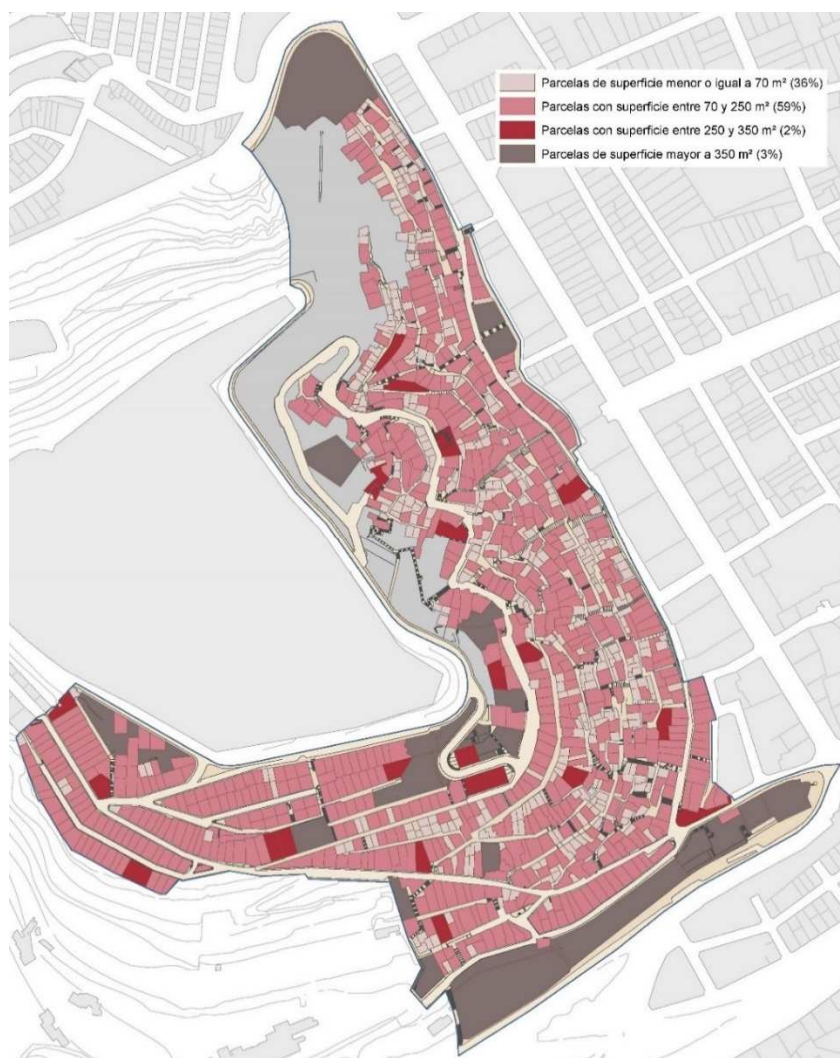


Figura 6. Plasmación gráfica de la alternativa A5

ALTERNATIVA A5. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantiene como uso característico incidiendo en su potenciación.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Se permite la agrupación de parcelas y se mantienen las condiciones volumétricas existentes.
Movilidad y accesibilidad	No se prevén alteraciones sustanciales de la dinámica inherente al ámbito.
Configuración paisajística	No se prevén repercusiones reseñables.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Normativa urbanística menos restrictivas de cara al uso residencial.
Inconvenientes	Alteraciones puntuales de la trama parcelaria.

**Alternativa A6. Mayor flexibilidad en la agrupación de parcelas.**

La alternativa A6 es relativa a las alineaciones actuales y a los cambios de alineación y las manzanas propuestas por el Plan General. Esta alternativa plantea la posibilidad de modificar las alineaciones existentes en la realidad, pero al mismo tiempo, también sugiere poner en cuestión la propuesta de alineaciones que el planeamiento en vigor contempla. Se propone la revisión de las alineaciones procurando respetar el carácter sorpresivo e irregular de la red que configuran los pasajes peatonales de San Nicolás, pero adecentando y mejorando aquellos tramos demasiado angostos, o que presenten problemas con las escorrentías o con la inseguridad, entre otros. Considera además esta propuesta la necesidad de adaptar las alineaciones del barrio a las acciones concretas que se decida realizar: nuevos viarios, nuevos trazados peatonales, nuevos Espacios Libres, etc.

A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

Alternativa A6



Figura 7. Plasmación gráfica de la alternativa A6

ALTERNATIVA A6. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantiene como uso característico.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Se mantienen las condiciones volumétricas existentes.
Movilidad y accesibilidad	Se incide en la mejora de la trama urbana y las condiciones de tránsito y accesibilidad.
Configuración paisajística	No se prevén repercusiones reseñables.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad.
Inconvenientes	Alteraciones puntuales de la trama urbana tradicional.

## **B. ALTERNATIVAS SOBRE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**

## B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

### **Alternativa B0. Mantenimiento de la situación preexistente**

Esta alternativa consiste en mantener la ordenación vigente en relación a las dotaciones y los equipamientos propuestos. El PGO en vigor establece una gran bolsa de servicios en la zona sur -en contacto con la vía de acceso al centro de la isla- en la que se contemplan múltiples usos que incluyen EL, Deportivo, Sanitario, Comercial, Aparcamiento y Cultural. El resto las dotaciones y equipamientos propuestos son escasos y su localización no parece responder a una estrategia concreta. Casi todos se ubican en la zona de San Nicolás, en la que destaca una serie de parcelas de uso Cultural en las proximidades de la ermita. Además, se propone un Servicio Social, un Servicio Público, un Deportivo y otro Cultural aislado. En San Bernardo, únicamente se propone el área Cultural del Castillo y la Muralla de Mata y una pequeña parcela destinada a este mismo uso, en Domingo Guerra del Río. En la zona de San Francisco se señalan dos parcelas dotacionales, de Servicio Público y Cultural.

B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Alternativa B0



Figura 8. Plasmación gráfica de la alternativa B0

ALTERNATIVA B0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Deficiente en la conexión con barrios colindantes
Ventajas	Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual.
Inconvenientes	Carencias en equipamientos y dotaciones. Dificulta la regeneración residencial y la conectividad exterior del barrio.



**Alternativa B1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente**

La alternativa B1 consiste en mantener y consolidar las dotaciones y equipamientos existentes como única propuesta para el barrio de usos diferentes al residencial. Estas dotaciones y equipamientos son los siguientes: al norte, el área Cultural del Castillo de Mata; al sur, la franja de servicios que incluye un parque deportivo, una gran superficie comercial, aparcamientos, un cultural y un centro de salud; la ermita y una serie de parcelas utilizadas para usos variados como aparcamientos o centros sociales. Además de estos se observan algunos pequeños comercios en la planta baja de algunos edificios de viviendas.

B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Alternativa B1



Figura 9. Plasmación gráfica de la alternativa B1

ALTERNATIVA B1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Deficiente en la conexión con barrios colindantes
Ventajas	Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual.
Inconvenientes	Carencias en equipamientos y dotaciones. Dificulta la regeneración residencial y la conectividad exterior del barrio.



### **Alternativa B2. Dotaciones y equipamientos en torno a Domingo Guerra del Río**

La alternativa B2 propone ubicar las dotaciones y los equipamientos principalmente a lo largo de la línea que dibujan las calles Domingo Guerra del Río, Real del Castillo y Gobernador Acuña, pues estas componen un eje que recorre todo el ámbito desde la cuesta de Mata hasta el encuentro con el barrio de San Francisco. Este eje está en estrecha relación con la zona residencial del barrio y en la actualidad ya se desarrollan en su recorrido algunos usos complementarios de carácter local, como los pequeños comercios. Es un recorrido de gran tránsito, tanto rodado como peatonal, y está en contacto con varios hitos de interés en el barrio, como el Castillo de Mata, la ermita de San Nicolás o la bolsa de equipamientos y dotaciones situada al sur.

B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Alternativa B2



Figura 10. Plasmación gráfica de la alternativa B2

ALTERNATIVA B2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Incentivación del pequeño uso comercial.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Mayor conectividad a través de equipamientos y usos dotacionales
Ventajas	Aumento de la oferta dotacional y de equipamientos en una posición central respecto al uso residencial.
Inconvenientes	Polarización de la oferta dotacional y de equipamientos en un sector determinado.

### **Alternativa B3. Dotaciones y equipamientos en torno a las principales vías de tráfico rodado**

La alternativa B3 comparte con la anterior la propuesta, la idea de ubicar las dotaciones y los equipamientos a lo largo del eje que forman las calles Domingo Guerra del Río, Real del Castillo y Gobernador Acuña, pero, además, propone complementar esta oferta con una red de equipamientos y dotaciones vinculadas a otras vías rodadas, teniendo en especial consideración la nueva vía Nilo-San Nicolás de Bari, al tratarse, igual que la anterior, de un trazado viario situado en contacto directo con la zona residencial, en esta ocasión en la cota superior, siendo de hecho la vía más cercana al interior del barrio en la zona alta.

## B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

## Alternativa B3



Figura 11. Plasmación gráfica de la alternativa B3

ALTERNATIVA B3. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Incentivación del pequeño uso comercial.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones preexistentes en función del establecimiento de nuevos usos.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Mayor conectividad a través de equipamientos y usos dotacionales.
Ventajas	Aumento de la oferta dotacional y de equipamientos en distintos lugares centrales respecto al uso residencial.
Inconvenientes	Aumento de la problemática relacionada con los aspectos de movilidad y accesibilidad.

**Alternativa B4. Dotaciones y equipamientos en el Espacio Libre de ladera.**

La alternativa B4 consiste en la creación de una nueva bolsa de equipamientos y dotaciones, a semejanza del área que actualmente se desarrolla en la zona sur del ámbito entre las calles Álamo y Bernardino Correa, ligada en este caso al gran espacio libre que constituye la ladera superior y al anillo que forman las calles Sierra Nevada y Nilo-San Nicolás de Bari. Los servicios se concentrarían de esta manera en dos grandes polos ubicados en dos extremos, en las cotas más altas y más bajas del barrio, y ambas áreas se complementarían con los usos que cada una ofertara, según las necesidades de los vecinos de San Nicolás.

B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Alternativa B4



Figura 12. Plasmación gráfica de la alternativa B4

ALTERNATIVA B4. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes sin que se contribuya a su regeneración.
Otros usos	Incentivación del uso comercial.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones preexistentes en función del establecimiento de nuevos usos.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Mayor conectividad a través de equipamientos y usos dotacionales.
Ventajas	Aumento de la oferta dotacional y de equipamientos en distintos lugares centrales respecto al uso residencial.
Inconvenientes	Aumento de la problemática relacionada con los aspectos de movilidad y accesibilidad.

**Alternativa B5. Vacíos utilizados para ubicar dotaciones y equipamientos.**

La alternativa B5 consiste en el planteamiento de una propuesta opuesta a la anterior, en el sentido de que no define un nuevo polo de concentración de servicios al modo de la bolsa de dotaciones y equipamientos ubicada en la actualidad al sur del ámbito, sino que apoya la propuesta dotacional en la retícula residencial y en los vacíos existentes, solares y edificaciones en ruinas que permiten la creación de equipamientos y dotaciones repartidas en toda la superficie del ámbito. Se trata de una propuesta más dispersa, en la que los equipamientos y las dotaciones se ubican en medio de la trama residencial, como parte indisociable de esta, aprovechando los vacíos existentes que en la actualidad carecen de uso.



## B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

## Alternativa B5

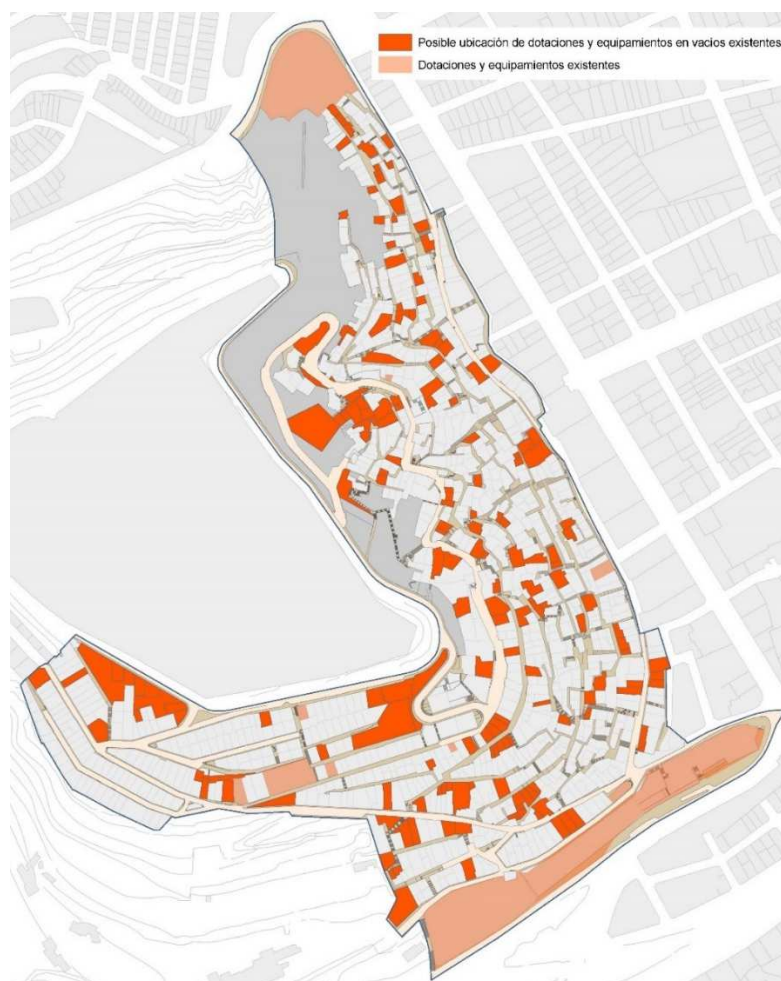


Figura 13. Plasmación gráfica de la alternativa B5

ALTERNATIVA B5. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Incentivación del uso comercial.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones preexistentes en función de la localización de dotaciones y equipamientos.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Mayor conectividad a través de equipamientos y usos dotacionales.
Ventajas	Mayor homogeneización en la localización de la oferta dotacional y de equipamientos en distintos lugares del barrio.
Inconvenientes	Aumento de la problemática relacionada con los aspectos de movilidad y accesibilidad.

**Alternativa B6. Dotaciones y equipamientos a través de recorridos transversales.**

La alternativa B6, igual que la anterior, trata de llevar los equipamientos y las dotaciones a las cotas centrales del barrio, introduciendo estos usos directamente en el interior de la trama residencial. En este caso, la propuesta consiste en vincular las dotaciones y equipamientos a los recorridos transversales de desarrollo directo, tanto existentes como aquellos nuevos que se planteen.

## B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

## Alternativa B6



Figura 14. Plasmación gráfica de la alternativa B6

ALTERNATIVA B6. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Incentivación del uso comercial.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones preexistentes en función de la localización de dotaciones y equipamientos.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Mayor conectividad a través de equipamientos y usos dotacionales.
Ventajas	Oferta dotacional y de equipamientos centralizada en relación a la trama residencial.
Inconvenientes	Aumento de la problemática relacionada con los aspectos de movilidad y accesibilidad.

### Alternativa B7. Planteamiento de otras clases y categorías de usos.

Más allá de la ubicación de las dotaciones y los equipamientos, cabe cuestionar las clases y categorías de usos concretos que el Plan General propone y aquellos que existen en la actualidad. Esta alternativa B7 plantea la precisamente la posibilidad de cambiar dichos usos. Las dotaciones y los equipamientos que existen en la actualidad son insuficientes a todas luces y, en cuanto a la propuesta del Plan General, esta se centra sobre todo en el uso Cultural, al que dedica la mayoría de las parcelas de servicios. Aunque dado el interés histórico y cultural del Risco y su relación con entornos como Triana o el Castillo de Mata, el Cultural es un uso que sin duda debe contemplarse, se propone que sea en menor proporción de la que el Plan General en vigor promueve, centrándola tan solo en algunas parcelas puntuales vinculadas a posibles recorridos educativos/turísticos por el barrio. Además de los Espacios Libres, a los que dedicaremos otro capítulo de alternativas, el barrio adolece de espacios deportivos y de esparcimiento, de áreas de aparcamiento, así como de espacios de reunión, espacios destinados a actividades de promoción del desarrollo del bienestar social, espacios para la prestación de servicios a colectivos como familia, infancia o tercera edad. Es decir, la nueva propuesta de usos se centrará en incremento de parcelas destinadas a usos tales como Deportivo, Garaje-aparcamiento, EL-AP y Servicios Sociales. De manera secundaria se propone también introducir otros usos como el Cultural ya mencionado, la Administración Pública y los Servicios Públicos. Se propone también la posibilidad de introducir algún reclamo lucrativo relacionado con el comercio o la hostelería, que contribuya a la activación y regeneración económica del barrio. Además de estos usos propuestos como exclusivos para ciertas parcelas, también se propone cuestionar los usos complementarios asignados a la trama de parcelas residenciales.

ALTERNATIVA B7. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Incentivación del uso comercial.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones preexistentes en función de la localización de dotaciones y equipamientos.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Mayor conectividad a través de equipamientos y usos dotacionales.
Ventajas	Oferta dotacional y de equipamientos adaptada a la realidad social del barrio y a sus características urbanas.
Inconvenientes	Dispersión de objetivos y aumento de la problemática relacionada con los aspectos de movilidad y accesibilidad.

## **C. ALTERNATIVAS SOBRE APARCAMIENTOS**

## C. APARCAMIENTOS

### **Alternativa C0. Mantenimiento de la situación preexistente.**

Esta alternativa consiste en mantener sin cambios la ordenación vigente en relación a las áreas y edificios de aparcamiento propuestos. El PGO en vigor establece dentro del ámbito una única parcela destinada a aparcamiento, ubicada en la zona sur de San Nicolás, en el interior de la gran bolsa de servicios que se dispone en contacto con la vía que conecta con el centro de la isla. Esta previsión del Plan General ya está ejecutada en la actualidad, dotando al barrio de 650 nuevas plazas de aparcamiento. Esta oferta se complementa con las áreas de aparcamiento situadas en el entorno del ámbito, en la subida de Mata y en San Bernardo, además de las plazas en superficie contempladas en el propio barrio (que no son muchas dadas las pocas vías rodadas existentes en la actualidad y su estrecha sección).

C. APARCAMIENTOS

Alternativa C0



Figura 15. Plasmación gráfica de la alternativa C0

ALTERNATIVA C0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mantenimiento de los aspectos positivos de la ordenación actual.
Inconvenientes	Se mantienen las deficientes condiciones de movilidad y accesibilidad para el tráfico rodado y la practica ausencia de espacios de aparcamiento planificados.



**Alternativa C1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente**

La alternativa C1 consiste en mantener las plazas de aparcamiento existentes en el ámbito y consolidarlas como única propuesta de ordenación mediante la normativa correspondiente. Las plazas existentes se encuentran repartidas a lo largo del barrio, en superficie, en los márgenes de las vías más anchas como Sierra Nevada, Nilo-San Nicolás de Bari, Mulhacén, Gobernador Marín Acuña, Real del Castillo, Padre Francisco Rodríguez Pérez, Álamo, San Nicolás y Domingo Guerra del Río; y en la bolsa de equipamientos y dotaciones ubicada al sur, donde se ha ejecutado recientemente una edificación que alberga 650 plazas. Esta oferta se complementa con las plazas de aparcamiento ubicadas en las inmediaciones, que incluyen los aparcamientos de la subida de Mata (120 plazas) y de San Bernardo (342 plazas).

C. APARCAMIENTOS

Alternativa C1



Figura 16. Plasmación gráfica de la alternativa C1

ALTERNATIVA C1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mantenimiento de los aspectos positivos de la ordenación actual.
Inconvenientes	Se mantienen las deficientes condiciones de movilidad y accesibilidad para el tráfico rodado y la practica ausencia de espacios de aparcamiento planificados.

### **Alternativa C2. Habilitación de nuevos aparcamientos en la trama urbana interior**

La alternativa C2 consiste en ampliar la oferta de aparcamientos que existe en la actualidad, disponiendo nuevas áreas y/o edificios destinados a este fin, bien en superficie, bien en edificios de uso exclusivo dispuestos a lo largo de las principales vías rodadas del barrio, poniendo especial atención en las que entrelazan la trama residencial. Se podrían aprovechar para este uso las parcelas vacías que se encuentran en los bordes de estas vías, teniendo en cuenta además, que algunas ya se utilizan como aparcamientos.

C. APARCAMIENTOS

Alternativa C2

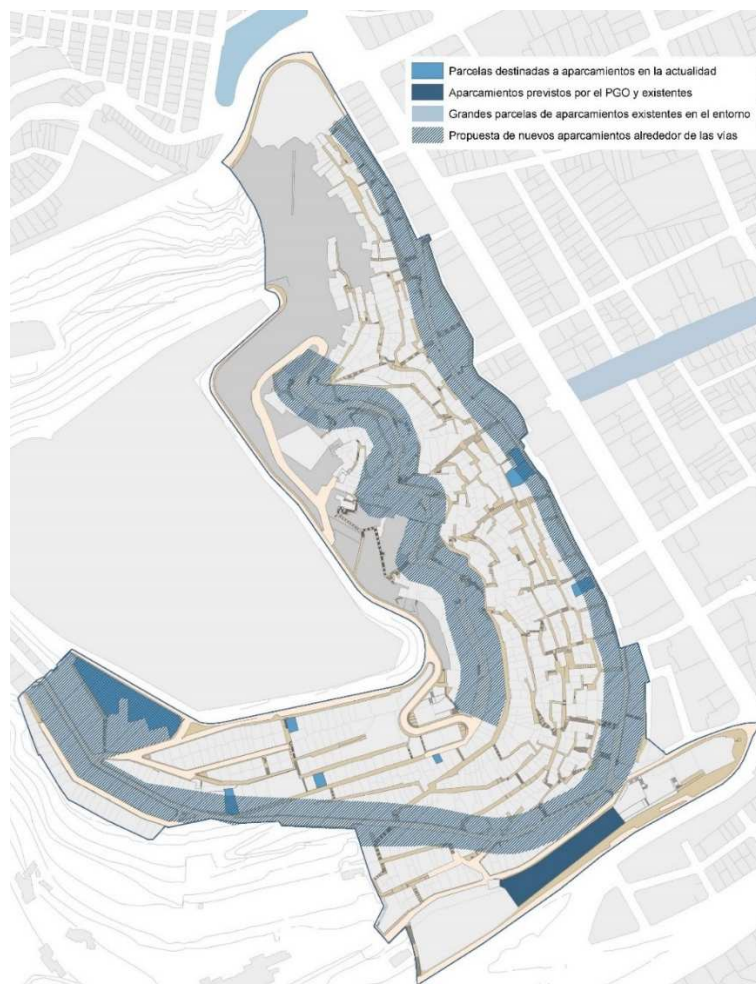


Figura 17. Plasmación gráfica de la alternativa C2

ALTERNATIVA C2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones preexistentes en función de la creación de nuevas plazas de aparcamiento planificadas.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Ampliación de la oferta de aparcamientos a lo largo y ancho del ámbito.
Inconvenientes	Posible agravamiento de las condiciones de movilidad y accesibilidad actuales e incentivación del uso del vehículo privado.

## **D. ALTERNATIVAS SOBRE ESPACIOS LIBRES**

## **D. ESPACIOS LIBRES**

### **Alternativa D0. Mantenimiento de la situación preexistente.**

Esta alternativa consiste en mantener sin cambios la ordenación vigente en relación a los Espacios Libres propuestos. El PGO en vigor establece para el ámbito una serie de Espacios Libres de pequeñas dimensiones repartidos por el ámbito que tratan de reducir en cierta medida la densidad edificatoria y esponjar la trama urbana. Los Espacios Libres de mayores superficies se disponen en los extremos: una gran parcela en el entorno del Castillo y la Muralla de Mata; una parcela triangular en el extremo oeste, en la calle Sierra Nevada; y un EL/AP situado en la gran bolsa de servicios en la zona sur. Además de lo anterior, el planeamiento propone la recuperación de la ladera como Espacio Libre, sin indicar acciones concretas.

D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D0



Figura 18. Plasmación gráfica de la alternativa D0

ALTERNATIVA D0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Presencia de grandes superficies de Espacio Libre y recuperación de la ladera.
Inconvenientes	Falta de planificación respecto a los pequeños Espacios Libres.



**Alternativa D1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente.**

La alternativa D1 consiste en consolidar y mantener como propuesta de ordenación únicamente los Espacios Libres existentes en el barrio, que son los siguientes: tres espacios pavimentados a modo de plazas ubicadas a lo largo de la nueva vía rodada Nilo-San Nicolás de Bari, alguna parcela ajardinada aislada (incluyendo una de nueva ejecución en las cotas altas) y los Espacios Libres (dos plazas y un nuevo parque) ubicados en la franja sur de dotaciones y equipamientos.

D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D1



Figura 19. Plasmación gráfica de la alternativa D1

ALTERNATIVA D1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Presencia de grandes superficies de Espacio Libre y recuperación de la ladera.
Inconvenientes	Se mantienen las deficiencias en cuanto al número de Espacios Libres y la falta de planificación respecto a los de superficie más pequeña.

**Alternativa D2. Concentración de Espacios Libres en torno a la calle Domingo Guerra del Río.**

Esta alternativa plantea la posibilidad de ampliar la oferta de Espacios Libres locales, concentrándolos en torno a la calle Domingo Guerra del Río, continuando con la banda de Espacios Libres situada al Sur. De esta manera los Espacios Libres quedarían repartidos a lo largo de todo el ámbito, en las cotas bajas, haciendo más amable la transición entre el Rico y la zona de Primero de Mayo, contribuyendo a su integración.

D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D2

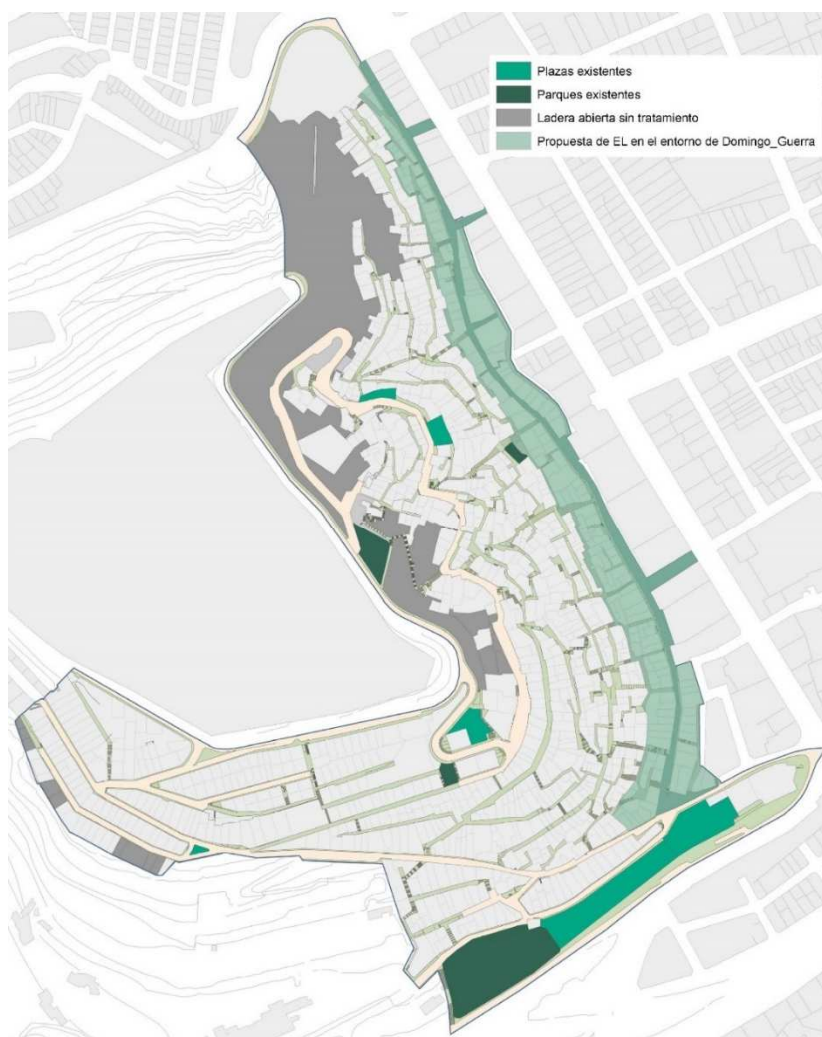


Figura 20. Plasmación gráfica de la alternativa D2

ALTERNATIVA D2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Alteración de las condiciones de movilidad y accesibilidad en cotas bajas del barrio.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Mejora de la conectividad en la franja inferior del ámbito inmediata a la plataforma costera.
Ventajas	Concentración de Espacios Libres en contacto con la ciudad baja, mejora de la conectividad.
Inconvenientes	Se mantienen las insuficiencias en cuanto al número de Espacios Libres y su localización.

**Alternativa D3. Concentración de Espacios Libres en la trama urbana central.**

Esta alternativa, plantea la posibilidad de ampliar la oferta de Espacios Libres locales en la zona central del barrio, en grandes áreas que generen vacíos puntuales que desahoguen la maraña residencial.

D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D3

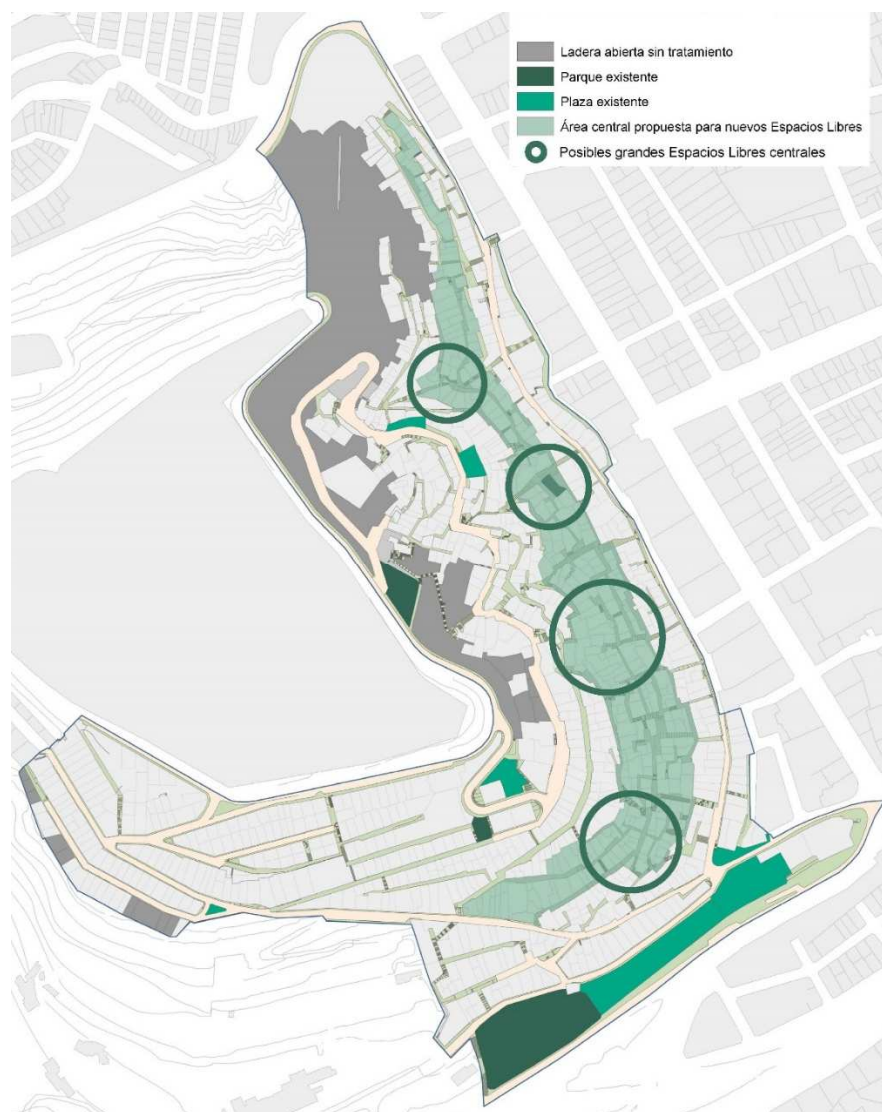


Figura 21. Plasmación gráfica de la alternativa D3

ALTERNATIVA D3. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Alteración de la visión de conjunto relacionada con la trama urbana.
Movilidad y accesibilidad	Alteración de las condiciones de movilidad y accesibilidad en los sectores centrales.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Interacción con el borde del ámbito	Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Ventajas	Reducción de la densidad edificatoria y creación de Espacios Libre en plena trama residencial.
Inconvenientes	Perdida de la identidad heterogénea de la trama urbana.

**Alternativa D4. Concentración de Espacios Libres en torno a los recorridos peatonales transversales.**

Esta alternativa combina las alternativas D2 y D3, apostando por Espacios Libres transversales ligados a los recorridos peatonales transversales de trazado directo, existentes o que se propongan. Los Espacios Libres dispuestos de esta manera pueden contribuir a mejorar el contacto con el frente urbano de Primero de Mayo, facilitando la integración como hacía esta zona con la continuación de algunos de sus ejes, pero, al mismo tiempo, los Espacios Libres se prolongan introduciéndose en las zonas centrales del barrio esponjando la trama residencial de forma sutil.



D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D4



Figura 22. Plasmación gráfica de la alternativa D4

ALTERNATIVA D4. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Alteración de la visión de conjunto relacionada con la trama urbana.
Movilidad y accesibilidad	Alteración de las condiciones de movilidad y accesibilidad.
Configuración paisajística	Alteración de las características expositivas.
Interacción con el borde del ámbito	Mejora en el contacto con la plataforma costera.
Ventajas	Mejora de la movilidad y accesibilidad peatonal, reducción del tráfico rodado, creación de una red planificada de Espacios Libres y mayor porosidad de la trama residencial.
Inconvenientes	Perdida de la identidad heterogénea de la trama urbana.

**Alternativa D5. Disposición de los Espacios Libres aprovechando los vacíos existentes.**

La alternativa D5 consiste en utilizar los numerosos solares y parcelas vacías u ocupadas por edificaciones en ruinas que actualmente existen en San Nicolás para ubicar en ellas los Espacios Libres que precisa el ámbito. Esta propuesta pretende dar uso a las parcelas deterioradas, foco de insalubridad e inseguridad permitiendo repartir los Espacios libres a en las distintas cotas del ámbito, confiriéndoles a estas dotaciones un carácter muy local en relación con la trama residencial dominante.

D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D5



Figura 23. Plasmación gráfica de la alternativa D5

ALTERNATIVA D5. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Reducción de espacios ruinosos e insalubres, creación de una red de Espacios Libres que abarca toda la trama residencial.
Inconvenientes	No permite definir con claridad una estrategia de ocupación.

**Alternativa D6. Eliminación del Espacio Libre de ladera en el área exterior a la nueva vía.**

Esta alternativa D6 y las dos alternativas siguientes cuestionan de alguna forma la necesidad de reconvertir la ladera del Risco en un gran Espacio Libre que, en palabras del Plan General, “mejore las condiciones paisajísticas de la ladera y suprima la edificación en las cotas altas del barrio”. La alternativa D6 asume la importancia de utilizar como Espacio Libre parte de este macro espacio, pero únicamente aquella zona que ha quedado incluida en el interior de la nueva vía rodada Nilo-San Nicolás de Bari ejecutada recientemente, mientras que permitiría la posibilidad de mantener la edificación existente en el exterior de dicho anillo, y posibilitaría incluso la aparición de nuevas edificaciones en este entorno.

D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D6

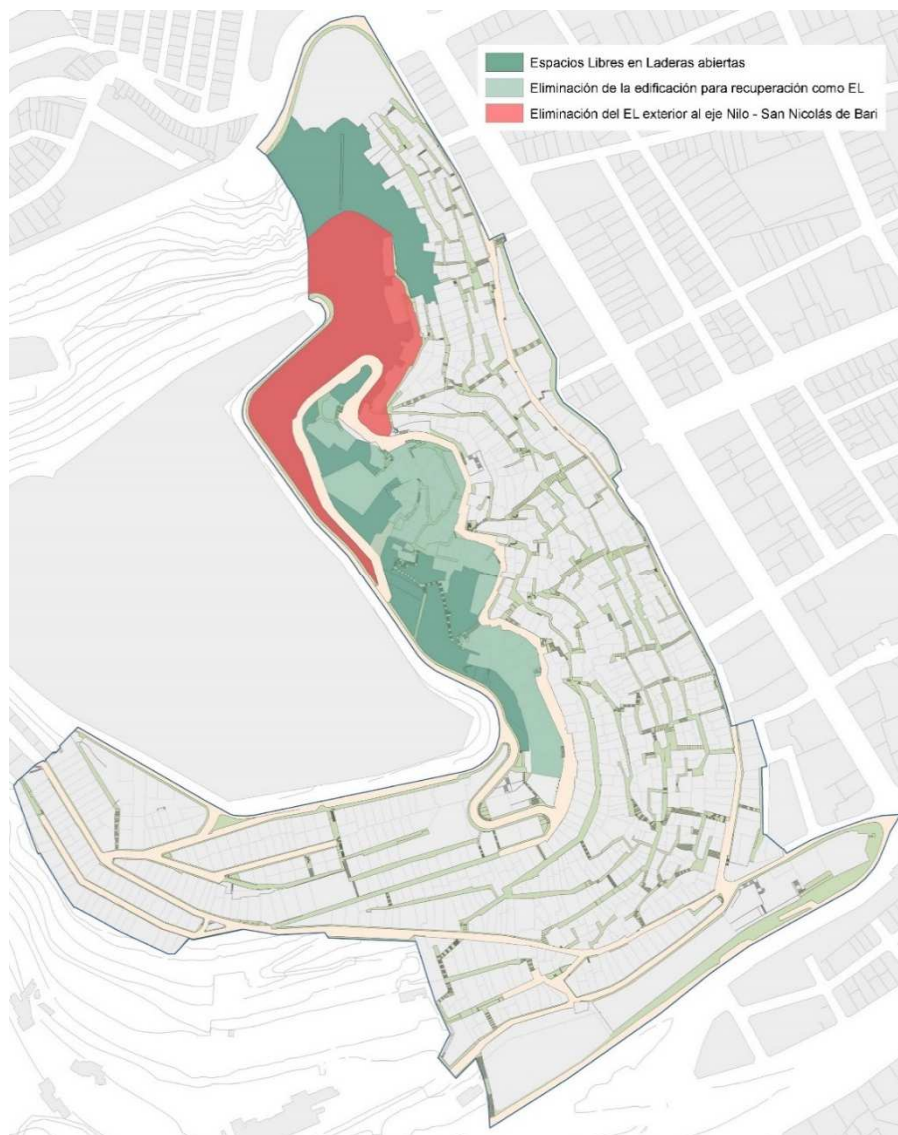


Figura 24. Plasmación gráfica de la alternativa D6

ALTERNATIVA D6. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Supresión de las edificaciones ubicadas en cotas altas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Mejora de las características expositivas al eliminar edificaciones en cotas superiores.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de las características expositivas del ámbito en cotas superiores y dotación de un amplio Espacio Libre.
Inconvenientes	No contempla la totalidad de la ladera, sino un sector entre vías.

**Alternativa D7. Eliminación del Espacio Libre de ladera en el área interior a la nueva vía.**

La alternativa D7 también cuestiona la necesidad de reconvertir toda la superficie ocupada por laderas en las cotas altas del Risco en un gran Espacio Libre, pero en este caso, se plantea la solución inversa. Es decir, se discute la conveniencia y la viabilidad de eliminar toda la edificación de la zona que queda inserta en el interior del anillo rodado constituido por la nueva vía Nilo-San Nicolás de Bari. Se propone mantener como Espacio Libre únicamente el tramo de la ladera en contacto con las laderas de San Francisco y los Espacios Libres de Copherfam, de los que son una continuidad, manteniendo la trama residencial presente en el interior del anillo viario, donde las parcelas residenciales ocupan en la actualidad más del 50% de la superficie de la ladera.



D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D7

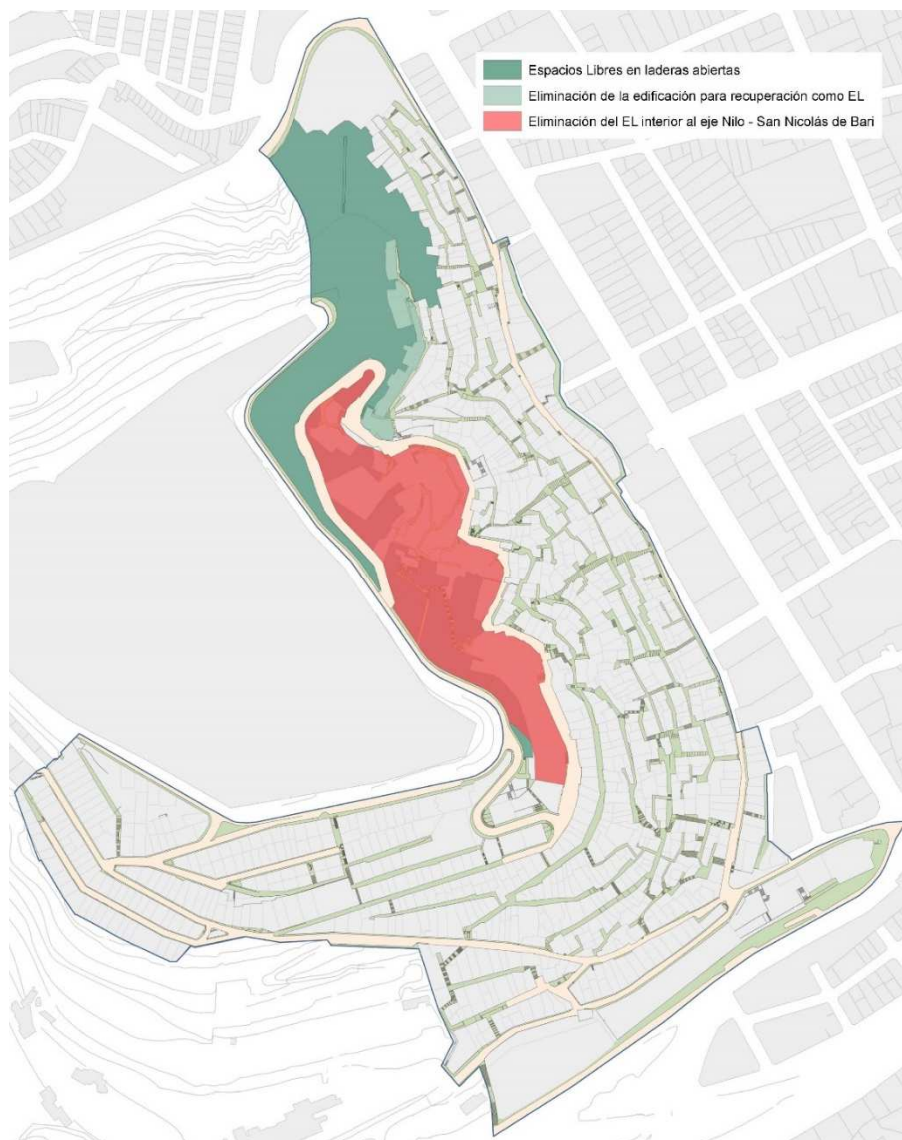


Figura 25. Plasmación gráfica de la alternativa D7

ALTERNATIVA D7. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Supresión de las edificaciones ubicadas en cotas altas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Mejora de las características expositivas al eliminar edificaciones en cotas superiores.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de las características expositivas del ámbito en cotas superiores y dotación de un amplio Espacio Libre.
Inconvenientes	No contempla la totalidad de la ladera, sino un sector entre vías.



**Alternativa D8. Ajustes del Espacio Libre en ladera.**

Esta alternativa plantea la necesidad de reconvertir toda la superficie de las laderas en las cotas altas del Risco en un gran Espacio Libre, pues se considera que rehabilitar las laderas como Espacio Libre mejorará la calidad paisajística del barrio y el nivel de vida de sus habitantes, considerando la posibilidad de realizar acciones diferentes en los bordes de la mancha definida por el Plan General; acciones que comprenden tanto mantener ciertas edificaciones situadas en esta zona de contacto, como proponer nuevas edificaciones que contribuyan a realizar una transición adecuada entre la trama residencial y el Espacio Libre.

D. ESPACIOS LIBRES

Alternativa D8

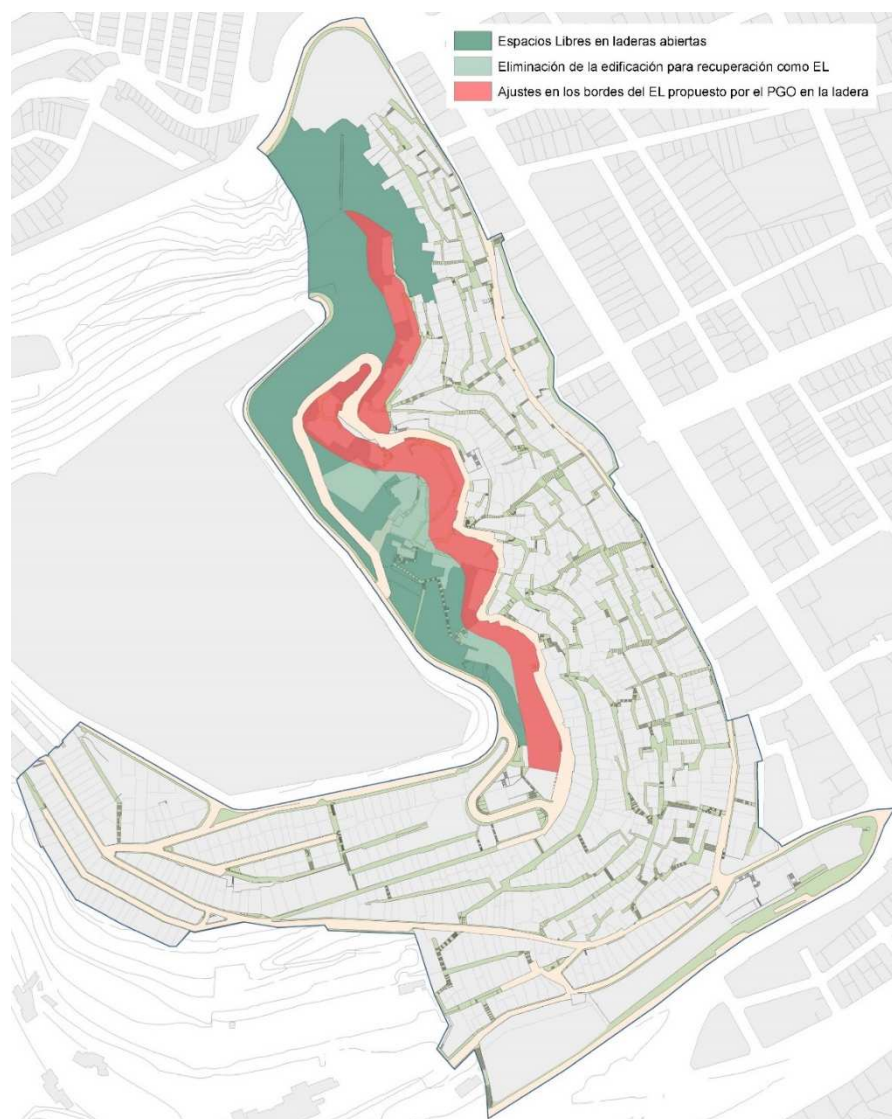


Figura 26. Plasmación gráfica de la alternativa D8

ALTERNATIVA D8. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Supresión de las edificaciones ubicadas en cotas altas.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Mejora de las características expositivas al eliminar edificaciones en cotas superiores.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de las características expositivas del ámbito en cotas superiores y dotación de un amplio Espacio Libre.
Inconvenientes	No se contemplan.

## **E. ALTERNATIVAS SOBRE BORDES**

## E. BORDES

### **Alternativa E0. Mantenimiento de la situación preexistente.**

Esta alternativa E0 consiste en mantener sin cambios la ordenación vigente en las áreas de borde del barrio de San Nicolás, en el contacto con otros entornos. El PGO en vigor establece las normas BH2 y BH3 para las parcelas residenciales ubicadas en los bordes, que representan el uso mayoritario en el extremo este, a lo largo de Domingo Guerra del Río, y en el tramo sur de la calle Sierra Nevada, siendo ambas vías las principales conexiones del barrio junto a la calle Álamo. Al sur del ámbito el Plan General propone una gran bolsa de equipamientos y dotaciones, usos que también aparecen de manera puntual en algún tramo de Domingo Guerra del Río, encabezados por el Castillo de Mata. Se proponen, además, varios Espacios Libres en la zona de borde, entre los que destacan las laderas de las cotas superiores. No se proponen nuevas conexiones peatonales.

Alternativa E0

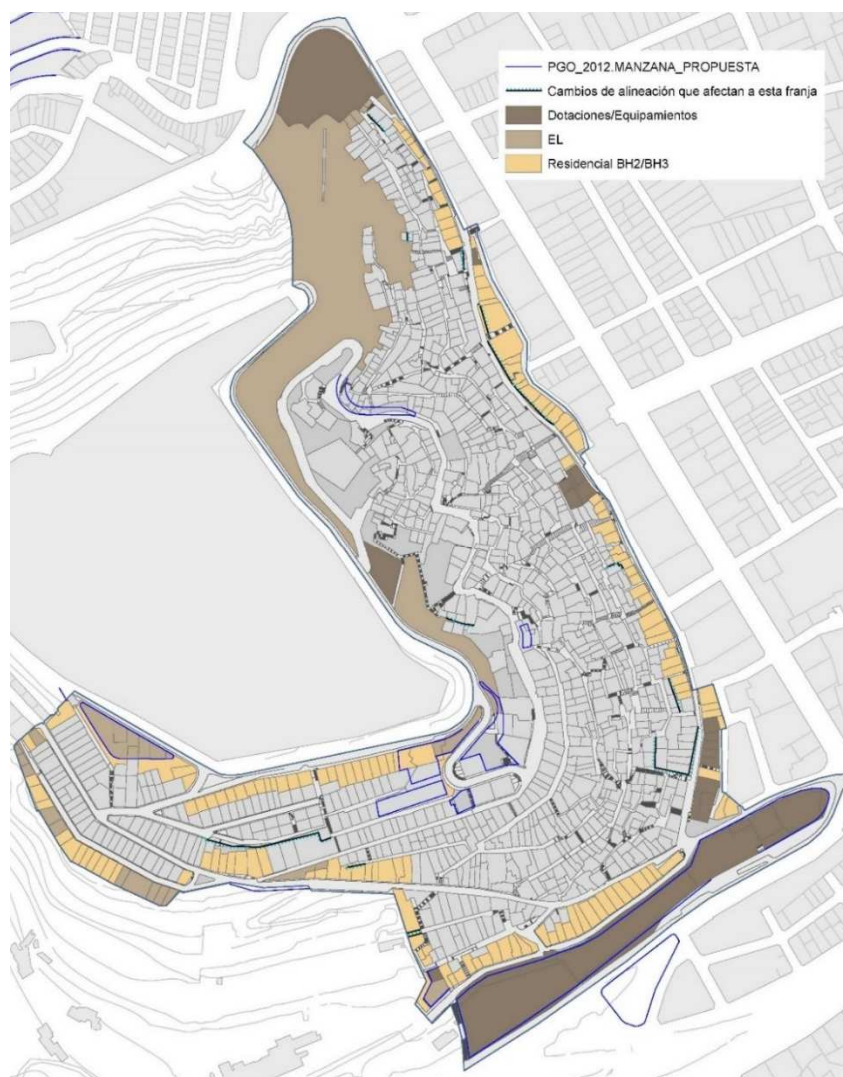


Figura 27. Plasmación gráfica de la alternativa E0

ALTERNATIVA E0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Se mantienen las condiciones preexistentes
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mantiene el interés en el tratamiento diferenciado de ciertos tramos de borde.
Inconvenientes	No resuelve adecuadamente la conexión con la Avenida Primero de Mayo ni el contacto con el suelo rústico ubicado al suroeste.

**Alternativa E1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente.**

La alternativa E1 consiste en consolidar lo existente en los bordes de San Nicolás como única propuesta de ordenación en estas zonas. Esto conllevaría plantear una norma residencial que congele las alturas existentes, la mayoría entre 1 y 3 plantas, pero permitiendo también los solares vacíos y las edificaciones de 4 o más alturas existentes. Este uso residencial (que se combina en ocasiones con otros complementarios) se desarrolla a lo largo de todo el perímetro del barrio con pocas excepciones: la franja sur de dotaciones y equipamientos; el Castillo de Mata y su entorno; y las laderas abiertas, actualmente sin tratar en la mayor parte de su superficie. En el perímetro se disponen asimismo las principales conexiones rodadas, y los accesos peatonales coinciden en muchos casos con estas vías, salvo caso puntual (en la ladera, las escaleras hacia Primero de Mayo y la nueva escalera ubicada en el Espacio Libre al sur).



Alternativa E1



Figura 28. Plasmación gráfica de la alternativa E1

ALTERNATIVA E1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Se mantienen las condiciones preexistentes
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mantiene el interés en el tratamiento diferenciado de ciertos tramos de borde.
Inconvenientes	No resuelve adecuadamente la conexión con la Avenida Primero de Mayo ni el contacto con el suelo rústico ubicado al suroeste.



### **Alternativa E2. Nuevas propuestas de borde.**

La alternativa E2 consiste en introducir nuevas propuestas en las zonas de borde, distintas a lo existente y lo propuesto por el PGO. Se propone lo siguiente: la inclusión de áreas de impulso dotacional en zonas estratégicas de contacto con los barrios colindantes o ubicación privilegiada; el posible aumento puntual de la altura de la edificación residencial en las áreas en colindancia con entornos urbanos de mayor altura; la utilización de algunas parcelas vacías para la disposición de aparcamientos en el perímetro; la mejora de la conexión visual y la ubicación de espacios de transición entre el ámbito y el suelo rústico situado al suroeste; la ampliación y mejora de las conexiones entre San Nicolás y Primero de Mayo, teniendo en consideración al menos la posibilidad de que el PGO abra nuevas conexiones en el futuro; y la recuperación de la ladera en el borde habilitando conexiones peatonales con el interior del barrio.

Alternativa E2

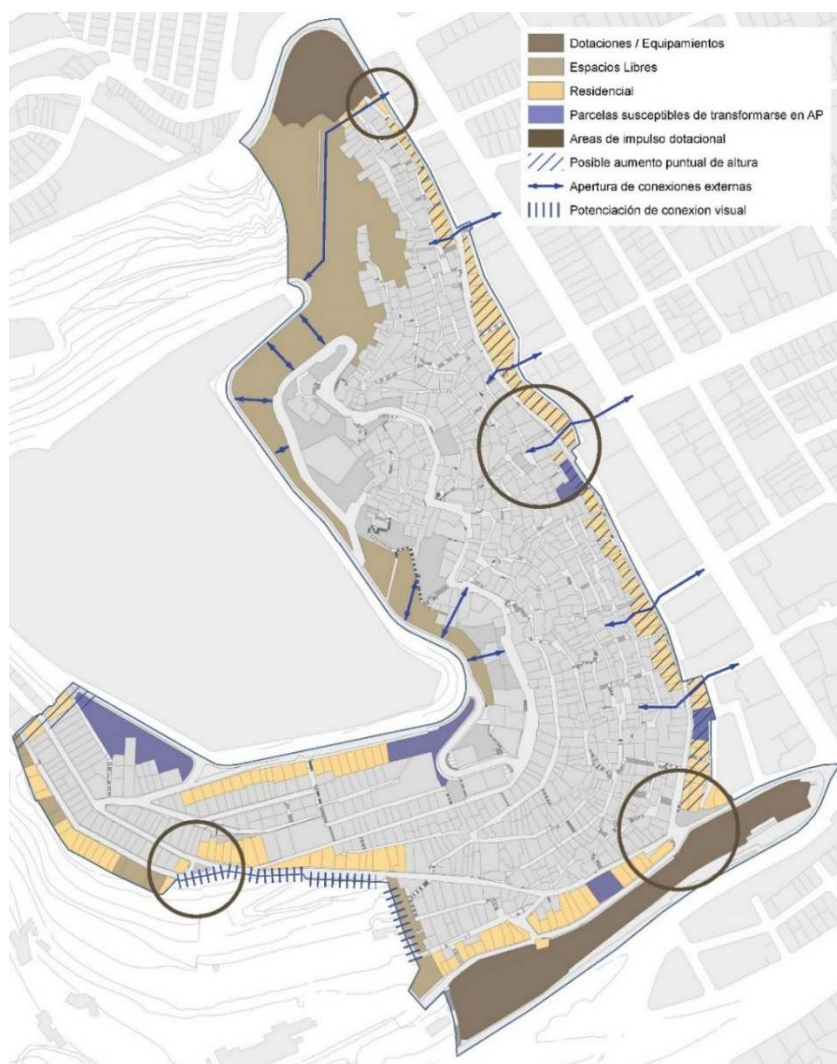


Figura 29. Plasmación gráfica de la alternativa E2

ALTERNATIVA E2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Aumento de altura de la edificación en áreas de borde
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Mejora de las características expositivas de conjunto en los bordes de contacto.
Interacción con el borde del ámbito	Mejora del contacto, las condiciones de conectividad y la exposición visual.
Ventajas	Actuación y tratamiento en todo el perímetro ajustándose a las características urbanas, paisajísticas y topográficas de cada sector.
Inconvenientes	No se contemplan.

## **F. ALTERNATIVAS SOBRE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD**

## F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

### Alternativa F0. Mantenimiento de la situación preexistente.

Esta alternativa F0 consiste en mantener sin cambios la ordenación vigente en relación a la movilidad y la accesibilidad. Como principal propuesta a este respecto, el Plan General dispone la configuración de una vía de borde que “dé accesibilidad a las cotas altas del Barrio y que enlace con la vía de cornisa”. Además de esta vía, se plantean algunos cambios de alineación que ensanchan u homogenizan la sección de tramos puntuales de ciertas calles, como Domingo Guerra del Río, tesoro, Gregorio Gutiérrez, Granate o Teide o las transversales Roble y Nogal. Asimismo, también se propone la apertura de pequeños pasajes nuevos que facilitarían la movilidad como, el tramo transversal que comunicaría la calle Mirasol con la calle Nogal, o el paso que uniría la calle Roble con Moneda.

F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Alternativa F0



Figura 30. Plasmación gráfica de la alternativa F0

ALTERNATIVA F0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Movilidad y accesibilidad	Mejora de la accesibilidad al tráfico rodado.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de la movilidad rodada en el tramo superior.
Inconvenientes	Medidas insuficientes de cara a mejorar la accesibilidad de sectores centrales del barrio con el exterior y la propia conectividad interna.

**Alternativa F1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente.**

La alternativa F1 mantiene el sistema de accesibilidad y movilidad existente, que se concreta en el viario rodado y peatonal que actualmente define la red viaria del barrio, sin introducir variaciones, como única propuesta de planeamiento. En esta red viaria destaca la presencia de las vías rodadas de borde, que son los principales accesos del coche y el transporte público al barrio, y de la nueva vía Nilo-San Nicolás de Bari -ya ejecutada salvo un pequeño tramo en trámite- que acerca este anillo exterior a las cotas altas. En relación al sistema peatonal, se mantendría intacta la red de peatonales que conforman el barrio y le dan su estructura actual. Se trata de una serie de vías de trazado predominantemente horizontal que se adaptan a la topografía del barrio y una serie de conexiones transversales que las conectan a intervalos, observándose trazados algo laberínticos y pocos accesos transversales que conecten directamente las cotas bajas con las altas.



## F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

## Alternativa F1



Figura 31. Plasmación gráfica de la alternativa F1

ALTERNATIVA F1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	No se contemplan.
Inconvenientes	No se mejora la accesibilidad de sectores centrales del barrio con el exterior y la propia conectividad interna.



**Alternativa F2. Introducción de nuevos pasos peatonales transversales.**

La alternativa F2 consiste en la propuesta de nuevas rutas peatonales, recorridos transversales que conecten directamente las cotas bajas con las altas. Esta alternativa parte de la idea de que San Nicolás necesita agilizar la movilidad y ofertar conexiones continuas desde las vías rodadas de borde -que concentran el transporte público y las parcelas de aparcamientos- con el interior del barrio. La propuesta aprovecha los trazados preexistentes, ampliándolos y mejorándolos con la apertura de nuevos tramos que acortan las distancias a recorrer para ir desde las calles Domingo Guerra del Río, Real de Castillo, Álamo y Bernardino Correa Viera hasta la nueva vía Nilo-San Nicolás de Bari y la calle Sierra Nevada. La suma de todos estos transversales configura una red de pasos rápidos, numerosos y muy repartidos a lo largo del ámbito.

F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Alternativa F2

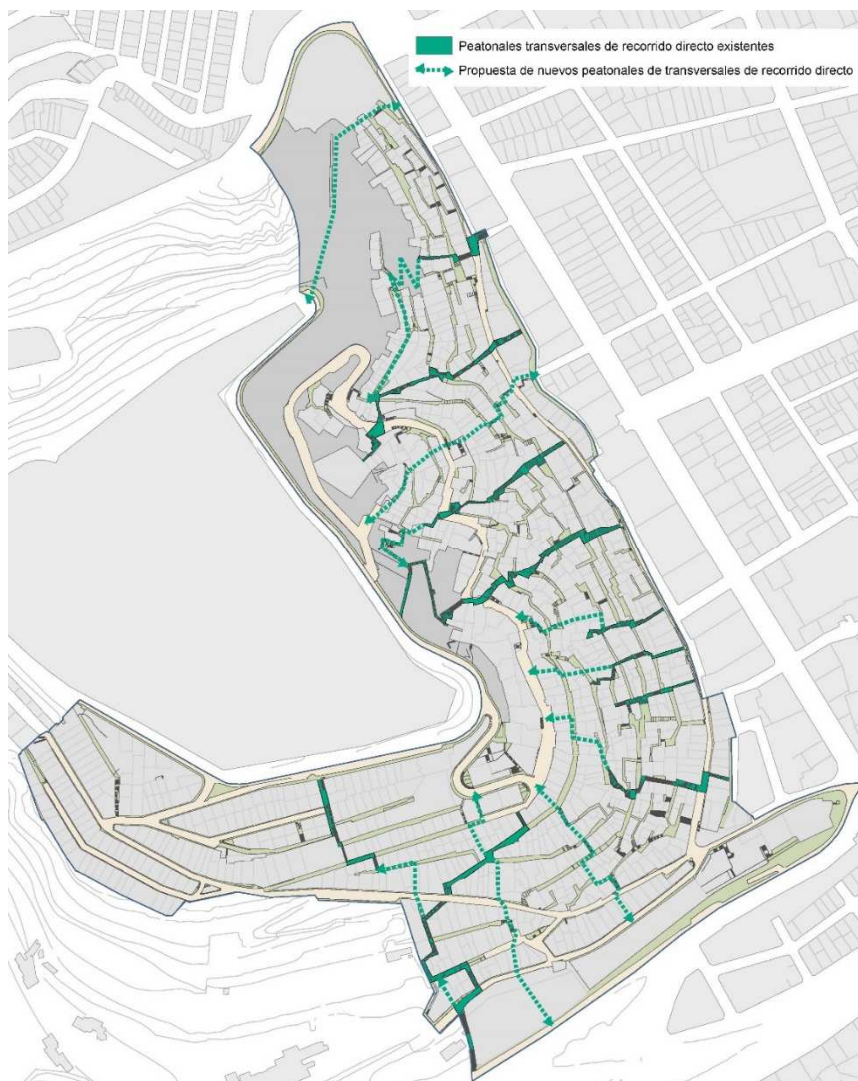


Figura 32. Plasmación gráfica de la alternativa F2

ALTERNATIVA F2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones de movilidad y accesibilidad al tránsito peatonal.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de la conectividad y movilidad peatonal dentro del ámbito y de este con el exterior.
Inconvenientes	No contempla las necesidades del tráfico rodado en el interior del ámbito.

### **Alternativa F3. Trazados transversales de gran sección.**

La solución en este caso se plantea más compacta, concentrando los recorridos transversales directos que acortan las distancias a recorrer en unos pocos trazados, de mayor entidad y estratégicamente situados, en relación a puntos de interés e hitos urbanos, como el Castillo de Mata, el mirador Punta de Diamante, la calle San Bernardo, el entorno de la ermita de San Nicolás, el intercambiador de transportes o el Hospital militar.

F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Alternativa F3

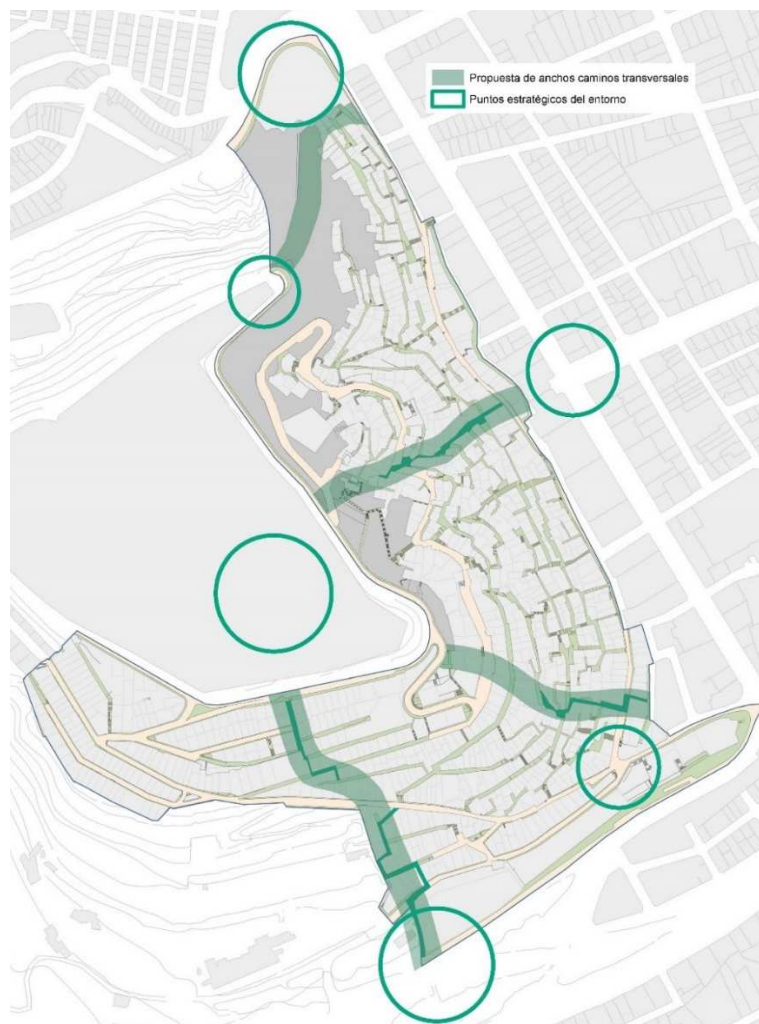


Figura 33. Plasmación gráfica de la alternativa F3

ALTERNATIVA F3. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones de movilidad y accesibilidad al tránsito peatonal.
Configuración paisajística	Posible alteración de las condiciones expositivas del paisaje urbano tradicional.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de la conectividad y movilidad peatonal dentro del ámbito y de este con el exterior.
Inconvenientes	No consigue satisfacer del todo las necesidades de conectividad y movilidad vertical ni las necesidades del tráfico rodado.

#### **Alternativa F4. Definición de un recorrido turístico.**

La alternativa F4 consiste en dar especial valor al carácter histórico y artístico que tiene el barrio, proponiendo un recorrido turístico por algunas de sus calles más representativas, vías que se cualificarían reordenando sus alineaciones y ampliando su sección en los puntos en los que sea necesario, así como planteando nuevos tramos de viario que faciliten el acceso a y la circulación a través de esta nueva red turística. Se propone dar prioridad al peatón, de manera que se introduce la posibilidad de peatonalizar Domingo Guerra del Río recuperando completamente esta vía como parte fundamental del recorrido histórico-artístico por el barrio de San Nicolás.

F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Alternativa F4



Figura 34. Plasmación gráfica de la alternativa F4

ALTERNATIVA F4. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Alteración de la trama edificada en puntos concretos.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones de movilidad y accesibilidad al tránsito peatonal y rodado.
Configuración paisajística	Posible alteración de las condiciones expositivas del paisaje urbano tradicional.
Interacción con el borde del ámbito	Mejora del contacto entre el barrio y la ciudad circundante.
Ventajas	Mejora de la conectividad y movilidad peatonal dentro del ámbito y de este con el exterior.
Inconvenientes	Posibles inconvenientes derivados de la peatonalización de algunas vías principales.

### **Alternativa F5. Ampliación de la red de viarios rodados.**

La alternativa F5 se centra en la movilidad por medio del vehículo motorizado. La solución planteada consiste en ampliar el viario rodado mediante la ejecución de nuevas vías interiores al barrio que conecten con las vías existentes.



F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Alternativa F5

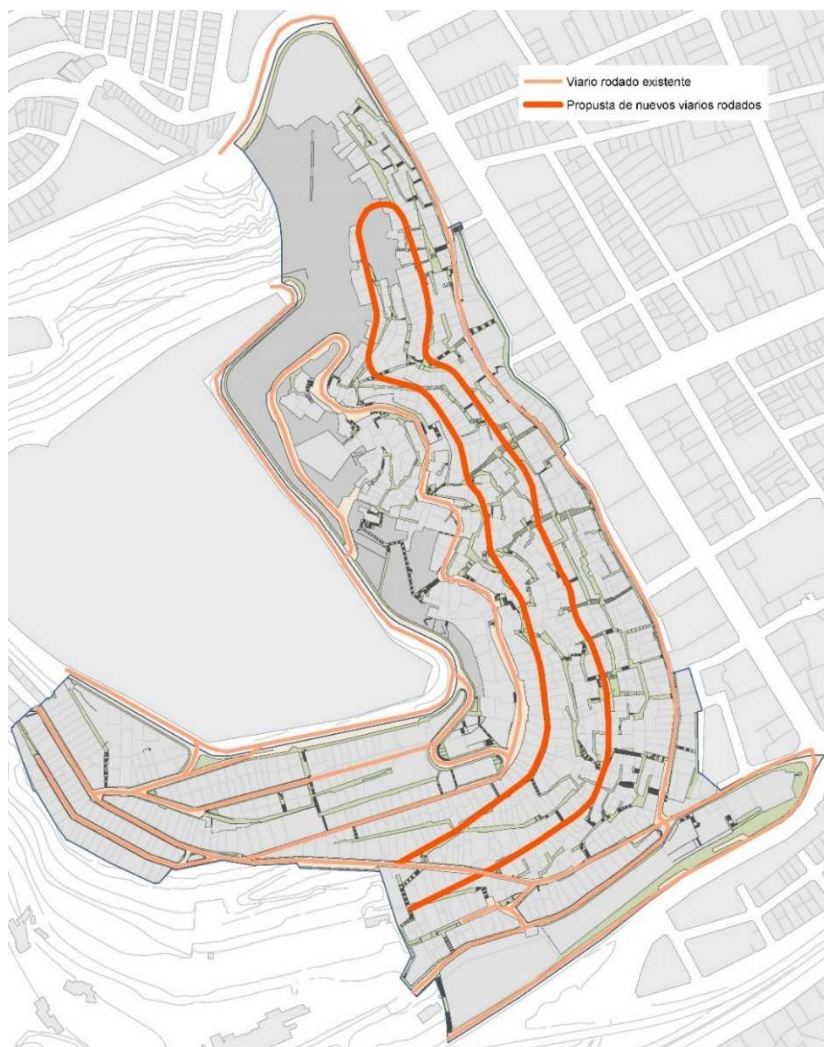


Figura 35. Plasmación gráfica de la alternativa F5

ALTERNATIVA F5. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Posible alteración de la trama edificada en puntos concretos.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones de movilidad y accesibilidad al tránsito rodado.
Configuración paisajística	Posible alteración de las condiciones expositivas del paisaje urbano tradicional.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de la conectividad y movilidad rodada en el interior del ámbito.
Inconvenientes	Alteración de la trama urbana favoreciendo el uso del vehículo en detrimento de la peatonalización.

### **Alternativa F6. Introducción de un viario de servicios.**

Esta alternativa propone habilitar en la zona central del barrio un recorrido que de acceso a los servicios de emergencias, y a transportes públicos de pequeña escala o medios de transporte alternativos (como la bicicleta, la bici-taxi o la moto-taxi, o el bus "Citymobil2", por citar algunos), pero que a su vez facilite el desplazamiento a las personas con movilidad reducida por el interior del barrio e interconecte los recorridos verticales transversales directos. Se trataría de una vía rodonal, similar en este sentido a la calle Guadiana, de trazado continuo sin escalones, obstáculos u otras barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad y que funcionaría como un eje de servicios complementario de la red viaria principal.

F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Alternativa F6

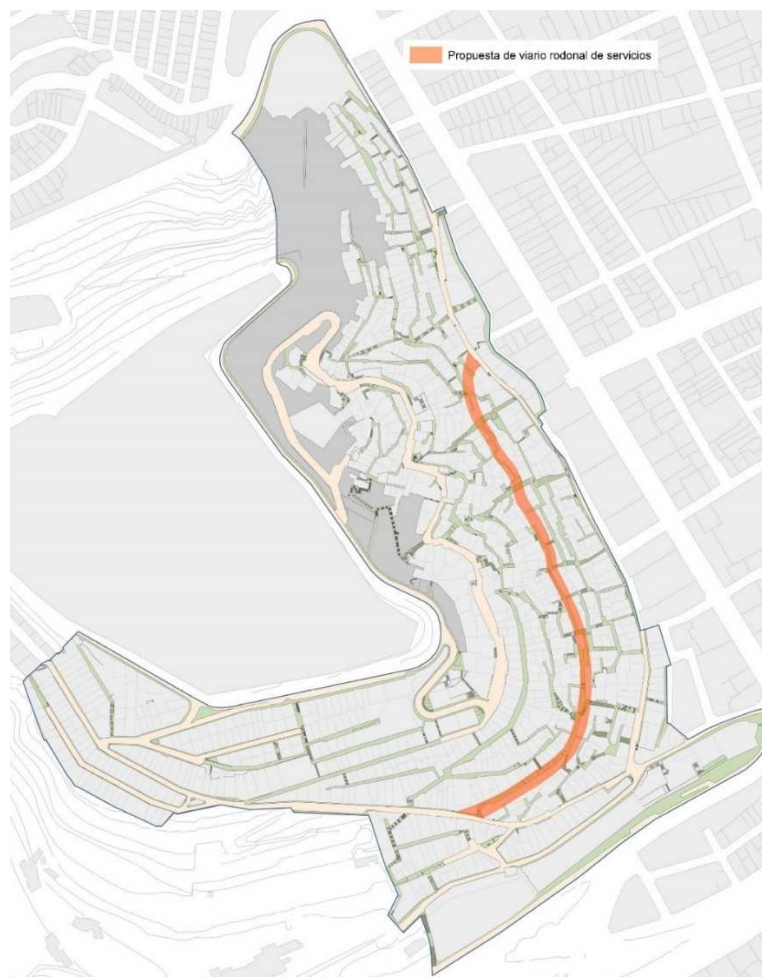


Figura 36. Plasmación gráfica de la alternativa F6

ALTERNATIVA F6. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Posible alteración de la trama edificada en puntos concretos.
Movilidad y accesibilidad	Modificación de las condiciones de movilidad y accesibilidad al tránsito rodado.
Configuración paisajística	Posible alteración de las condiciones expositivas del paisaje urbano tradicional.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Mejora de la conectividad y movilidad rodada en el interior del ámbito. Solución a las necesidades de traslado y atención de personas con movilidad reducida. Resuelve el acceso al interior del barrio de vehículos de emergencias.
Inconvenientes	Alteración de la trama urbana y el uso peatonal del espacio.

## 5. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

El desarrollo previsible de la ordenación del Plan Especial está condicionado por la selección de la alternativa más coherente con los objetivos de ordenación perseguidos y de mayor significación positiva respecto a los efectos sobre el medio ambiente en las variables prevalentes de paisaje urbano y de calidad ambiental del entorno.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Procedimiento reglado de aprobación del Plan Especial.
  - Definición de la ordenación pormenorizada y el Plan operativo.
  - Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
  - Procedimiento de participación pública y consulta interadministrativa.
  - Procedimiento de aprobación del Plan.
  - Entrada en vigor de la ordenación.
  
- Redefinición y desarrollo urbanístico común del ámbito, con arreglo a los siguientes aspectos fundamentales:
  - Regulación de la normativa edificatoria dentro del ámbito en lo que atañe a tipología y morfología urbana y definición de las actuaciones y usos admitidos.
  - Determinación de los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de la trama edificada, con un programa específico de actuaciones para los sectores más sensibles.
  - Ordenación del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.
  - Mejora del sistema de equipamientos, dotaciones y Espacios Libres mediante la creación de una red de espacios públicos accesibles, centrales y de calidad, vinculados espacialmente a la trama residencial del barrio.
  - Tratamiento de los bordes urbanos y las franjas de contacto con la ciudad circundante, prestando especial atención a las relaciones de conectividad con la plataforma costera inferior.
  - Articulación de medidas urbanísticas que fomenten la visibilidad del Risco “San Nicolás” y su puesta en valor como espacio urbano y social diferenciado, permitiendo su integración en la red de puntos de interés turístico.
  - Propuestas de modelos de gestión integrada del Risco “San Nicolás”.

## 6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE PREVIA AL PLAN ESPECIAL

### 6.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS

El ámbito concreto de ordenación delimita una superficie de 19,85 Ha. que participa de las condiciones de plena urbanización sobre las laderas del Lomo Apolinario en su vertiente hacia la intersección entre el Barranco del Guiniguada y la plataforma costera en que se inserta el barrio de Triana; definiéndose irreversiblemente las condiciones naturales en tanto posible valor de esta zona de la ciudad.

La situación actual del medio ambiente es el resultado, pues, de la configuración de un entorno urbano consolidado que mantiene en su conjunto una peculiar forma de implantación en ladera conocida como “riscos urbanos” a lo largo del frente oriental de la ciudad en las zonas aledañas al centro histórico de Vegueta y Triana.

Presentando un desarrollo propio de formaciones urbanas en áreas de acentuada pendiente, que se materializa en un conjunto edificado de volumetría y tipología arquitectónica determinada, con una organización en trama irregular, sin una red de accesos clara y una destacada densidad constructiva.

El proceso de crecimiento y evolución temporal concluyen en la actual forma de un entorno, a la cual se vinculan a una fuerte componente histórica y de paisaje urbano-cultural; y, a su vez, conserva cierta relación con el entorno agrícola de esta zona baja del Barranco del Guiniguada.

En este contexto, estamos ante un espacio geográfico dotado de limitado interés medioambiental, en cuanto a escenarios naturales; si bien, el propio desarrollo temporal confiere un paisaje urbano histórico con apreciable singularidad expositiva por la tipología arquitectónica predominante y la exposición al entorno rústico colindante.

Advirtiéndose de antemano que no se afecta a ningún espacio definido en el marco legal, institucional o científico por su especial interés natural, el análisis de las variables medioambientales se encamina hacia su incidencia en la forma territorial del entorno y su expresión paisajística, su posible implicación en la definición del barrio y su relación física con el centro histórico de la ciudad o en la interacción con aspectos de interés en la ordenación urbanística tales como la capacidad de carga de los usos.

### 6.1.1. Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica, comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos

El contexto físico sobre el que se asienta el entorno de San Nicolás se define básicamente (de acuerdo al Mapa Geológico de España, Hoja de Las Palmas de Gran Canaria elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España –Escala 1:25.000, 1990-) por una sucesión de estratos que se apoyan sobre un depósito de tobas e ignimbritas no soldadas de tipo “ash and pumice”, que si bien no se observa dentro del ámbito del API-03 sí podemos considerarlo como base rocosa de la fisiografía presente en el barrio, siendo visible ese estrato en la zona cercana al cauce del Barranco de Guiniguada junto a las instalaciones municipales del Centro de Recursos Ambientales del Pambaso.

El frente que engloba el mayor soporte del barrio (entre la calle Domingo Guerra del Río y las zonas altas) coincide con un estrato con espesor variante representativo de la capa de conglomerados y arenas continentales que se considera como Miembro Inferior de la compleja Formación Detrítica de la Terraza de Las Palmas. Ésta abarca buena parte de la mitad norte y el cuadrante sureste del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, constituyendo un rasgo geológico definitorio del soporte físico de su territorio.

Sobre esta formación se extiende una capa o estrato de apreciable similitud a la anterior, aunque resultante de un proceso de modelado y sedimentación posterior, conociéndose como Miembro Medio de la Terraza de Las Palmas.

Abarcando el tramo altitudinalmente superior respecto al frente de ladera del API-03, aparecen depósitos de conglomerados de cantos fonolíticos rubefactados con intercalaciones de arenas finas a gruesas verdosas, frecuentemente bioturbadas y con laminación cruzada muy tendida.

El escalón superior y que, por lo general, queda fuera del ámbito se corresponde con el Miembro Superior de la referida Terraza sedimentaria, extendiéndose por la cornisa y cima del lomo sobre la que se sitúan las instalaciones hospitalarias y el Castillo de San Francisco.

Esta superposición de estratos es visible en un contexto orográfico en ladera de importante pendiente, donde el perfil natural predominante se define en valores superiores al 50%; siendo modelado por la intervención humana a partir del emplazamiento de las edificaciones y accesos (desmontes, algún talud, etc.).

Este desarrollo explica la importante oscilación del ámbito ordenado entre los 20-30 m. del perímetro inferior y los 100-110 m. aproximadamente en el límite superior a lo largo de la calle Sierra Nevada.



Por tanto, la vertiente de lomo sedimentario es la forma del relieve que estructura y configura la disposición física del API-03; si bien mediatizada por la “cubierta” urbanizada.

El comportamiento geotécnico general está condicionado por ese escenario geológico, concluyendo en toda la superficie con una unidad definida en el Código Técnico de la Edificación como T3 o “Terrenos desfavorables”.

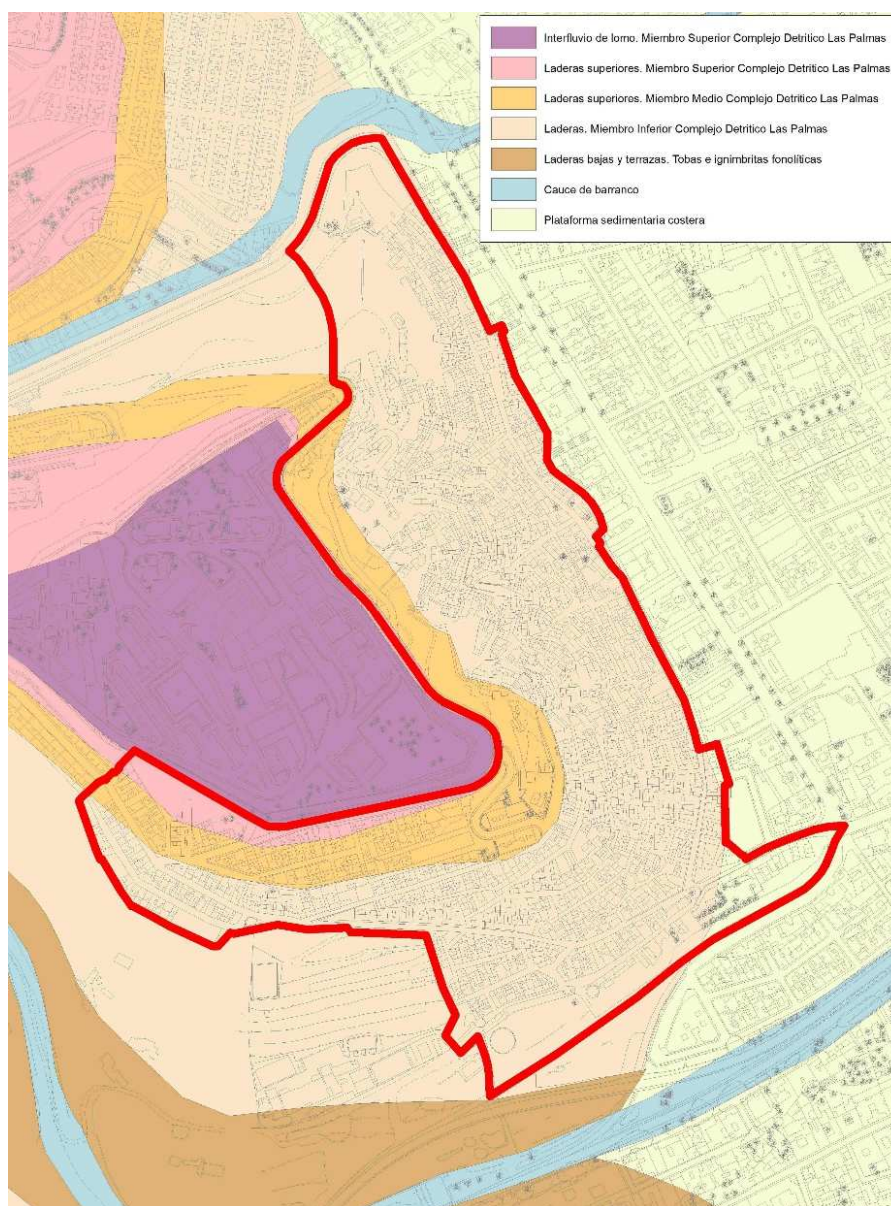


Figura 37. Contexto geológico del Risco “San Nicolás”



### 6.1.2. Características climáticas

El espacio que engloba las laderas anexas al tramo bajo del Barranco del Guiniguada, donde se delimita el ámbito ordenado, se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y el conjunto nororiental de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos están condicionados por una localización insular expuesta directamente al régimen de los alisios y a las condiciones áridas.

Tomando como referencia los datos de la estación termopluiométrica del Puerto de La Luz, se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones (menos de 100 mm. anuales), las cuales se concentran entre los meses de octubre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

Es, en cualquier caso, un proceso claramente irregular, en el que resulta perceptible una alta torrencialidad de las precipitaciones que pone en resalte el fenómeno de las escorrentías; aspecto que se agrava con el carácter xérico, el carácter accidentado del relieve y la inexistencia de vegetación de gran porte con capacidad de retención.

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h.

El carácter abierto de la zona no facilita la atenuación de la incidencia directa de los mismos, pero permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" atmosférica. Esta circunstancia revierte en una apreciable aptitud del ámbito para la observación paisajística.

CUADRO 5. RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN ANUAL DE DISTINTAS VARIABLES CLIMÁTICAS													
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Media
Precipitac. (mm)	19,8	19,9	16,6	5,7	3,7	1,8	0,2	0,4	4,0	18,0	38,5	31,1	159,7
Temp.medias (°C)	18,4	18,4	18,9	19,4	20,3	20,8	22,9	24,0	24,3	23,4	21,5	19,5	21,0
T.media máx.(°C)	20,4	20,5	21,0	21,5	22,3	23,6	24,8	26,0	26,4	25,5	23,5	21,5	23,2
T.media mín.(°C)	16,4	16,3	16,7	17,2	18,3	18,6	21,0	22,0	22,2	21,2	19,4	17,4	19,1
Humedad relativa (%)	72,1	72,7	69,7	69,7	71,0	69,8	75,8	75,5	75,9	74,9	73,6	69,3	72,5
Días nubosos	18,9	16,1	17,4	19,3	18,7	16,5	14,3	15,6	20,6	22,1	20,0	17,9	18,1
Días cubiertos	8,9	9,0	10,8	9,3	11,3	12,4	15,1	13,2	7,3	6,5	7,5	9,1	10,0
Días despejados	3,3	2,9	2,8	1,4	0,9	1,1	1,6	2,2	2,1	2,4	2,5	4	2,2

Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz (1979-1985). Instituto Nacional de Meteorología

CUADRO 6. RESUMEN DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VIENTOS A LO LARGO DEL AÑO														
Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Enero	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2
Febrero	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2
Marzo	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2
Abril	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1
Mayo	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2
Junio	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0
Julio	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1
Agosto	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1
Septiembre	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0
Octubre	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0
Noviembre	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1
Diciembre	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0

Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz (1979-1985). Instituto Nacional de Meteorología

### 6.1.3. Rasgos generales del ciclo hidrológico

Las condiciones de aridez y de vertiente con acentuada pendiente que actualmente identifican el área de San Nicolás advierten buena parte de las condiciones del funcionamiento del ciclo hidrológico.

Éste se caracteriza en el ámbito de ordenación por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia en una formación a modo de cubierta a dos aguas desde la coronación del lomo hacia el cauce del Barranco de Guiniguada en el margen sur del barrio, hacia la plataforma costera y barrio de Triana en el frente oriental y hacia el Barranco de Mata en el margen norte. Por tanto, es un proceso derivado de la teórica escorrentía natural.

En este sentido, pueden distinguirse varias barranqueras o enclaves de permeabilidad diferenciada como consecuencia, sobre todo, de la urbanización y que actúan de guías directoras del agua en su descenso ladera abajo. Son pronunciadas en el área central (San Bernardo) del frente hacia la Avenida Primero de Mayo, donde se distinguen tres recorridos dispuesto en abanico desde las zonas altas (calle Sierra Nevada) y van confluyendo hacia la calle de San Bernardo y aledañas (barrio de Triana).

Respecto al objeto urbano-residencial de la ordenación, podemos considerar en estos ejes una moderada vulnerabilidad frente a situaciones de lluvias torrenciales y

desprendimientos. De hecho, las condiciones sedimentarias del suelo y su porosidad le aportan unas mayores condiciones para la filtración hidrológica, si bien la misma resulta muy limitada por el alto grado de urbanización del suelo en el entorno de ordenación.

La modernización del sistema de saneamiento y transporte subterráneo de las aguas de escorrentía ha reducido a la mínima expresión los acontecimientos ocasionales de escorrentía excepcional e inundación.

#### 6.1.4. Suelos y relevancia agrológica

El entorno presenta un proceso de urbanización que ha inutilizado cualquier factor de propiedad o capacidad agrológica del terreno, pese a la constitución histórica como asentamiento ligado a la explotación agrícola del cercano Barranco Guinguada hasta bien entrado el siglo XX.

Esta situación motiva unas limitaciones restrictivas para cualquier desarrollo agrícola del mismo, descartando todo planteamiento de conservación en este sentido para la zona abordada.

#### 6.1.5. Características de la biodiversidad. Definición de la vegetación y la fauna

La condición de espacio urbano consolidado explica la inexistencia de formaciones reseñables de biodiversidad, en las que pueda valorarse la singularidad y valor ambiental de la vegetación o la fauna.

Ni siquiera se coincide con la presencia de enclaves afines a otros entornos históricos o de barrio tradicional en la ciudad, donde la presencia de parques, jardines privados o la definición ambiental de las calles presentan una impronta paisajística y medioambiental de estos elementos naturales (Vegueta, Triana, Tafira Alta, Ciudad Jardín).

Por tanto, se trata de un ámbito donde la representación natural se corresponde con elementos aislados de ornamentación en el espacio público y con un matorral xérico de sustitución en los espacios de ladera abierta, que en buena parte han alcanzado su madurez y autonomía vital.

En el espacio público viario y en los pequeños espacios libres que se distribuyen sobre todo en la trama periférica, pueden distinguirse las siguientes especies significativas en las zonas verdes de la ciudad.

Así en el margen de la calle Sierra Nevada y varios ajardinamientos de ladera pueden observarse individuos plantados y dispuestos a lo largo de la vía de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), de palmera washingtonia (*Washingtonia filifera*), de acacia (*Acacia spp.*), de pino casuarina (*Casuarina equisetifolia*), de pimiento brasileño (*Schinus terebinthifolius*), de individuos menores de drago (*Dracaena draco*), de ficus (*Ficus benjamina*), de ficus de hoja grande (*Ficus macrocarpa*), etc.

En los pequeños enclaves de ladera interior no cubiertos por la edificación, el irreversible efecto de la ocupación antrópica ha destruido irreversiblemente toda formación propia del matorral xérico de tabaibal-cardonal que correspondería a su emplazamiento. En su sustitución, se constata la presencia de dos individuos junto de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), junto con un elenco propio de estos contextos tales como pitas (*Agave americana*), verodes (*Kleinia neriifolia*), tuneras (*Opuntia dillenii*) y vinagreras (*Rumex lunaria*).

#### 6.1.6. El patrimonio histórico y cultural

El barrio de San Nicolás delimitado por el API-03 integra un conjunto de inmuebles que por su especial interés arquitectónico fueron recogidos en el Catálogo Municipal de Protección; en todos los casos, ejemplos de las tipologías desarrolladas durante el tránsito del siglo XIX al XX.

De modo concreto y atendiendo a la justificación de su valor en sus respectivas fichas, esos inmuebles son:

- **ARQ-207. Conjunto de viviendas en la calle Domingo Guerra del Río, 3 a 5.**

Proyectadas como casas de planta alta, los edificios protegidos tienen ahora tres alturas y forman una cierta unidad urbana al situarse en la pendiente. La casa n. 3 es de cinco huecos con balcón en el eje de simetría y su planta sigue el desarrollo de estancias en torno a un patio central. La n. 5 se resuelve con la esquina convexa y huecos en la misma, con una planta de estancias en torno a un hall. La casa de la c/ Gabarra, 4 mantiene las dos alturas con dos huecos de dintel en medio punto con balcón en la planta alta. 1914-1928. Uso comercial y residencial.

- **ARQ-208. Conjunto de viviendas en la calle Domingo Guerra del Río, 85 a 91.**

Serie de casas de planta alta y otra más de tres alturas que forman unidad urbana. El tipo base es el de tres huecos con balcón central que se repite en

el edificio más alto. El nº 91 tiene cuatro huecos y balcón doble también en el eje. Este edificio tiene tres viviendas por planta en torno a un patio abierto donde se sitúa la escalera. 1910-1920. Uso residencial.

- **ARQ-209. Casa de planta alta en la calle San Nicolás, 21 a 23.**

Se protege toda la parcela, debiendo conservarse tanto la fachada principal del edificio como la trasera, así como el patio y aquellos elementos constructivos que puedan ser de interés histórico, como el torreón a cuatro aguas situado en el alzado trasero.

La casa tiene un patio central y se construye con una crujía y media perimetral de estancias y galería, y una serie de escaleras -principal de tres tramos y de servicio, que van solucionando el acceso a los diversos niveles. El alzado es de cuatro huecos en planta baja -los laterales recercados en cantería- y cinco en la alta, con balcón central de entrelazos. En el alzado trasero destaca su composición compleja rematada por la cubierta cerámica policroma y a cuatro aguas de una despensa. Finales del siglo XIX-1920. Uso residencial.

- **ARQ-210. Conjunto de viviendas en la calle de San Nicolás, 22 a 28.**

Se protegen las fachadas de las edificaciones así como la primera crujía de las mismas. Son edificios que confían el ornamento al recercado en cantería de los huecos, así como en las pilastras, zócalos y cornisas. Destaca la casa del n. 25-27, con acceso por portón abierto en una tapia de tres almenas en punta de diamante y huecos de guillotina, así como la galería trasera de madera sobre pies derechos. Siglo XIX. Uso residencial.

- **ARQ-211. Castillo de Mata. Carretera de Mata, s/n.**

En origen era una Casamata situada en el punto de giro de la muralla. Se protegió en 1949 (BOE. 5.5.1949) junto con los demás castillos del Estado. De la casamata original quedan las trazas. Hoy, una vez suprimidas las intervenciones de su época más reciente como cuartel, es un sólido edificio escalonado y almenado en el que destaca la disposición regular de huecos a lo largo de sus muros de mampostería y cantería. Siglo XVI. Uso militar.

- **ARQ-212. Muralla de Mata. Carretera de Mata, s/n.**

El trozo de muro protegido es lo que queda de la muralla que protegía la ciudad desde el siglo XVI por el norte. Así mismo se incluye los restos del

reducto bajo el Castillo de San Francisco, donde acababa la muralla. Siglo XVI. Uso militar.

- **ARQ-213. Ermita de San Nicolás de Bari. Plaza de San Nicolás, s/n.**

Edificio de planta rectangular y una nave con arco toral que divide el salón del presbiterio. Sobre éste la cubierta es a cuatro aguas, mientras el resto, más baja, lo es a dos. El artesonado es característico de la arquitectura mudéjar. Destaca la portada bajo arco de medio punto enmarcada en cantería, el mismo material usado en las portadas laterales y esquineros. Siglo XVII. Uso religioso.

#### 6.1.7. Caracterización específica del paisaje urbano. Análisis paisajístico

Los apartados que hacen referencia a las variables ambientales significativas y los valores naturales y culturales, junto con la propia configuración territorial del espacio urbano en la actualidad, se formalizan conjuntamente en un paisaje con unos rasgos singulares y específicos en el Risco de San Nicolás.

La condición morfológica de risco urbano, su representación histórica en el desarrollo de la ciudad y su interacción ambiental con el Barranco del Guiniguada y con la plataforma costera de la ciudad baja definen una destacada componente cultural en este entorno residencial.

El paisaje urbano-cultural que actualmente se define en el ámbito API-03 es, por tanto, el resultado de la ocupación humana del suelo a lo largo de las estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización específicos de cada período cronológico de formación y crecimiento de la ciudad consolidada y los núcleos periféricos.

En esa evolución, cada período o conjunto de cualidades de paisaje “histórico” o “cultural” de la ciudad nos definen piezas del espacio urbano consolidado que, subrayando el objetivo de su conservación, rehabilitación y adecuada integración con la ciudad que lo rodea, requieren tanto de determinaciones urbanísticas comunes como aquellas otras específicas de cada cualidad o casuística del entorno en que se insertan los elementos que definen esa singularidad del paisaje.

De acuerdo a los resultados del análisis en los apartados anteriores, es posible resaltar en San Nicolás un conjunto de variantes temáticas con una clara implicación en la configuración del paisaje más o menos inmediato a los inmuebles integrados, a saber:

- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función residencial en la que prevalece la edificación modesta en casa terrera o de alto y bajo, que podemos testimoniar en las unidades anteriores a mediados del siglo XX.
- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad monumental del conjunto de la Muralla y Castillo de Mata y, en las cercanías del ámbito, del Castillo de San Francisco.
- Condicionamiento de la ladera en la configuración del entorno y su exposición a la plataforma costera de la ciudad baja.
- Condicionamiento de la trama irregular que resultó del desarrollo espontáneo.
- Desarrollo contemporáneo con especial impronta en determinadas zonas.
- La interacción ambiental con el Barranco del Guinguada.

Esta diversidad de casuísticas en las que se expone la forma urbana y territorial del ámbito justifica una perspectiva analítica del entorno que se estructura en torno a tres elementos fundamentales:

- Escala local. *El edificio o conjunto de inmuebles.*

Se remite a la identificación individual del inmueble o el conjunto de los mismos. En éste, la relación entre la exposición de la pieza arquitectónica, por un lado, y la formalización física de la construcción, de los rasgos de tipología o estilo constructivo o de representatividad respecto a la formación y desarrollo del barrio son transmitidos al dinamismo actual, a sus cualidades ambientales o de impronta en el entorno y su respuesta desde la ordenación urbanística. En este sentido, las actuaciones de rehabilitación, de reestructuración o de renovación constructiva justifican el tratamiento de cada pieza edificada o, en su defecto, de cada enclave desocupado; comportándose como elementos de interacción y valoración paisajística en el emplazamiento. Entonces, sus normas particulares y, en menor medida, el programa de actuación, juegan un papel crucial.

- Escala media. *La calle o el gran espacio público como unidad.*

Observa el componente de paisaje que se genera a partir del efecto expositivo de un conjunto de inmuebles o enclaves estructurantes, conformando piezas espaciales singulares en un área o frente edificado de la calle.



El criterio de ordenación urbanística resulta muy similar al anterior, es decir, la ordenación de zonas y sus condiciones específicas se convierten en herramientas básicas, debiendo recibir una atención reseñable en esta fase de análisis. Se refuerza con una puesta en valor de índole compositivo, en la que se atiende al potencial paisajístico del conjunto arquitectónico o la zona verde y su representación de los rasgos diferenciados o singulares de un entorno urbano concreto.

Dicha diferenciación adquiere especial relevancia en la adecuada integración del grupo en el ámbito circundante (usos permitidos, actuaciones de fachada, espacio público anexo, etc.), tanto como enclaves de calidad específica del paisaje urbano como de fragilidad frente al dinamismo y renovación de dicho perímetro urbano.

- Escala general. *El ámbito urbano.*

La agrupación de las unidades que conforman la escala media en unas condiciones territoriales determinadas se traduce en la configuración de un paisaje de barrio tradicional que introduce por sí mismo cualidades específicas y de representación en el modelo de paisaje de la ciudad consolidada y su contacto con el entorno rústico (Barranco del Guinguada, en este caso).

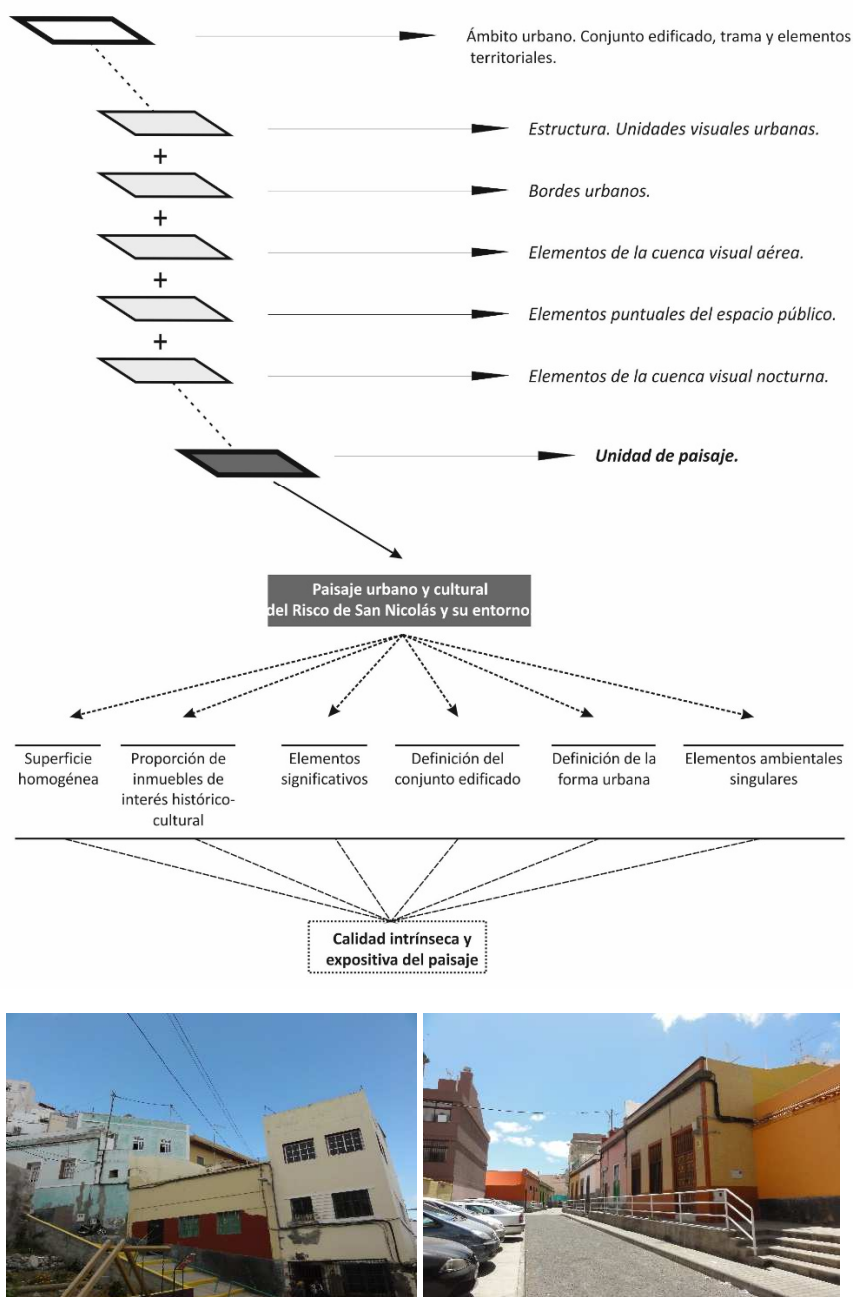
Dicho tratamiento paisajístico se justifica, entre otros aspectos, en su definición desde la Ficha del API-03 en el Plan General como ámbito diferenciado, en tanto ejemplo de risco urbano con especial impronta en la configuración global de Las Palmas de Gran Canaria.

En un análisis como éste, se busca justificar la procedencia de un valor expositivo y representativo por el carácter de entorno de la ciudad y de reservorio de una formación residencial de características únicas que, por tanto, pueda requerir determinaciones urbanísticas adaptadas a su diferenciación como entidad territorial compleja.

Sobre la base de esos criterios de escala de observación y definición del paisaje, San Nicolás subraya varios elementos espaciales distintivos que permiten distinguir situaciones de entorno, con sus respectivas singularidades que participan de la valoración del espacio histórico y problemas que, por el contrario, afectan a su integración en este contexto urbano-cultural.

Esta metodología de observación que proponemos en este ámbito de ordenación se manifiesta en una superposición de distintos aspectos del desarrollo urbano. A su vez, éstos concluyen en un paisaje que definimos como "cultural"; con una situación actual y unas características específicas a nivel del conjunto y de las distintas zonas del mismo.

FIGURA 37. VARIABLES IMPLÍCITAS EN LA VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE URBANO - CULTURAL DEL RISCO DE SAN NICOLÁS Y SU ENTORNO





Resumen fotográfico del API-03

### Calidad visual del paisaje


La caracterización de este paisaje urbano nos permite inventariar las unidades homogéneas de calidad visual, a partir de las cuales se objetiva el análisis de la situación formal del ámbito.

- 01.- Castillo de Mata. (5.537 m<sup>2</sup>)
- 02.- Laderas Mata. (6.619 m<sup>2</sup>)
- 03.- Laderas del Risco. (29.123 m<sup>2</sup>)
- 04.- San Lázaro abajo. (10.510 m<sup>2</sup>)
- 05.- San Lázaro arriba. (7.427 m<sup>2</sup>)
- 06.- Domingo Guerra del Río. (13.380 m<sup>2</sup>)
- 07.- San Bernardo arriba. (13.769 m<sup>2</sup>)
- 08.- San Bernardo abajo. (20.645 m<sup>2</sup>)
- 09.- San Nicolás nuevo. (4.178 m<sup>2</sup>)
- 10.- San Nicolás tradicional. (22.279 m<sup>2</sup>)
- 11.- San Nicolás histórico. (14.792 m<sup>2</sup>)
- 12.- Frente Bernardino Correa Viera. (16.944 m<sup>2</sup>)
- 13.- Calle Real del Castillo-Guadiana. (7.761 m<sup>2</sup>)
- 14.- San Francisco. (24.910 m<sup>2</sup>)

<p><b>Definición general:</b> Unidad espacial que se singulariza al acoger el recinto histórico militar del Castillo de Mata. Es una parcela en ladera que hace de vértice entre el frente urbano de la calle Domingo Guerra el Río y el de la Carretera de Mata, desembocando en su perímetro exterior en la denominada Plazoleta del Pino.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 5.537 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> Características constructivas y valor cultural.</p>	<p><b>CASTILLO DE MATA 01</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Dotacional.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Dotación museístico-cultural dentro del recinto físico de un castillo construido durante etapas históricas. Irregularidad formal y volumétrica.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Deterioro común del entorno.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual muy alta por la impronta positiva de su formalización edificatoria y su condición monumental.</p>



<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que abarca el frente de ladera que hace de contrafuerte noreste de la Montaña de San Francisco en su descenso hacia la confluencia del Barranco de Mata con la plataforma costera de la ciudad baja.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 6.619 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> Ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	<p style="text-align: center;"><b>LADERAS DE MATA 02</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Vacío constructivo.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Unidad sin ocupación edificatoria, salvo estructuras y construcciones de etapas precedentes actualmente en ruina.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Deterioro común del entorno.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual alta por la representatividad ambiental de la ladera en el contexto urbano en que se inserta.</p>



<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que abarca el frente de ladera que hace de contrafuerte noreste de la Montaña de San Francisco en su descenso hacia la confluencia del Barranco de Mata con la plataforma costera de la ciudad baja.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 29.123 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> Ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	
	<p><b>LADERAS DEL RISCO 03</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Vacío constructivo.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Unidad sin ocupación edificatoria, salvo estructuras y construcciones de etapas precedentes actualmente en ruina.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Deterioro común del entorno.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada por la representatividad ambiental de la ladera en el contexto urbano en que se inserta.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que abarca el frente residencial del barrio que contacta con el Castillo de Mata, siguiendo los márgenes de las calles Domingo Guerra del Río y Saturno como ejes de cierto efecto cohesionador.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 10.510 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> No se constatan.</p>	
	<p><b>SAN LÁZARO ABAJO 04</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 86 inmuebles con apreciable estado de degradación. Es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una única planta.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Deterioro de las edificaciones, solares abandonados, residuos, vertidos.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada por ser una representación del desarrollo tradicional del barrio y de un entorno urbano histórico. Impronta negativa de las paredes medianeras, solares descuidados y construcciones ruinosas.</p>





<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que abarca el desarrollo a un margen y otro de la barranquera que la disposición de la vertiente deja desde la cornisa en la calle Guadiana hacia la calle Primero de Mayo.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 7.427 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> No se constatan.</p>	
	<p><b>SAN LÁZARO ARRIBA 05</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 61 inmuebles. Con apreciable estado de degradación. Es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en dos plantas. Generalizado acompañamiento de elementos en precario o transformaciones contemporáneas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Deterioro de las edificaciones, inadecuación arquitectónica, ruinas, abandono.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja por la distorsión de la adaptación edificatoria contemporánea y su deficiente relación visual con la vertiente, La tipología edificatoria, la medianera y los materiales precarios son rasgos perceptivos que dificultan la calidad ambiental.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que abarca el frente residencial del barrio que contacta con el Castillo de Mata, siguiendo los márgenes de las calles Domingo Guerra del Río y Saturno como colectores del crecimiento urbano.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 13.380 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> Presencia de inmuebles de especial interés histórico-arquitectónico recogidos en el Catálogo Municipal de Protección</p>	
	<p><b>DOMINGO G. DEL RÍO 06</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 91 inmuebles que predominantemente aparecieron antes de 1950 y, en una decena de los casos, antes del siglo XX (sobre todo en el tramo entre las calles Troya y Roble). Es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una única planta.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Impacto visual de medianeras y presencia de solares vacíos que acumulan residuos y vertidos.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada por su participación del desarrollo tradicional del barrio y la representatividad de un entorno urbano histórico. Impronta negativa de medianeras y solares descuidados.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que abarca el desarrollo a lo largo del tramo superior de ladera ocupada por la zona residencial, estructurado longitudinalmente a través de la calle Nilo.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 13.769 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> No se constatan</p>	
	<p><b>SAN BERNARDO ARRIBA 07</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 84 inmuebles. Con apreciable estado de degradación. Es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en dos plantas. Generalizado acompañamiento de elementos en precario o transformaciones contemporáneas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Deterioro de las edificaciones, inadecuación arquitectónica, impacto de medianeras.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja por la distorsión de la adaptación edificatoria contemporánea y su deficiente relación visual con la vertiente, La tipología edificatoria, la medianera y los materiales inadecuados son rasgos perceptivos que dificultan la calidad ambiental.</p>



<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que abarca el frente residencial entre la calle Domingo Guerra del Río y la calle Gregorio-Gutiérrez, conformándose mediante una sucesión de manzanas irregulares y una red de accesos menores (callejuelas transversales, calles-escalinatas y calles sin salida) que en algún caso sugieren cierta estructuración.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 20.645 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> No se constatan</p>	
	<p><b>SAN BERNARDO ABAJO 08</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 145 inmuebles donde es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una única planta. Generalizado acompañamiento de elementos en ornamentales contemporáneos.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Degradación y abandono de inmuebles, inadecuación arquitectónica, impacto de medianeras.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada por la participación en el desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva de un entorno urbano histórico. Impronta negativa de las paredes medianeras y solares descuidados</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial de dimensiones reducidas en el contexto del Risco de San Nicolás, pero que delimita un conjunto bien diferenciado respecto a su entorno urbano colindante. Situado en el área de cornisa hacia el barrio de Triana y hacia el de Vegueta-Guiniguada.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 4.179 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> No se constatan.</p>	
	<p><b>SAN NICOLÁS NUEVO 09</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por 6 inmuebles de volumetría destacada entre los que prevalece el edificio destinado a centro de mayores y varios recintos con múltiples viviendas, incluyendo 2 asociados al régimen de protección. Representan una versión contemporánea de la ocupación edificatoria del barrio.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Inadecuación arquitectónica, Impacto de medianeras.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual muy baja por por la distorsión de la adaptación edificatoria contemporánea y su deficiente relación expositiva con la vertiente y la componente tradicional del barrio.</p>



<p><b>Definición general:</b> Unidad espacial que abarca el desarrollo a lo largo del tramo medio de ladera ocupada por la zona residencial, estructurado longitudinalmente a través de las calles Gregorio Gutiérrez, Girasol y Dr. Manuel de la Nuez.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 22.279 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> No se constatan</p>	
	<p><b>SAN NICOLÁS TRADICIONAL 10</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 179 inmuebles. Recoge una destacada proporción de construcciones de la primera mitad del siglo XX, con un perceptible formato de casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una y dos plantas. Generalizado acompañamiento de elementos en precario o transformaciones contemporáneas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Solares vacíos, residuos y vertidos, Impacto de medianeras.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada por su participación en el desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva. Impronta negativa de las paredes medianeras y solares descuidados.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial en que se define el núcleo originario del Risco de San Nicolás, conformándose en un desarrollo longitudinal de Este a Oeste desde el entorno de la Ermita de San Nicolás de Bari hacia las laderas del Barranco de Guiniguada-Pambaso.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 14.792 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> exposición paisajística hacia el Barranco de Guiniguada. Elementos arquitectónicos protegidos en el entorno de la Ermita de San Nicolás de Bari.</p>	
	<p><b>SAN NICOLÁS HISTÓRICO 11</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 96 inmuebles. Recoge una destacada proporción de construcciones de la primera mitad del siglo XX y etapas anteriores con un perceptible formato de casa terrera tradicional en una y dos plantas. Acompañamiento moderado de elementos contemporáneos.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Inadecuación arquitectónica de añadidos contemporáneos.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual alta por su participación en el desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva.</p>



<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que hace de perímetro sur del API-03, configurado mediante una plataforma-terracea entre las calles Álamo y Bernardino Correa Viera.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 16.944 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> exposición paisajística hacia el Barranco de Guiniguada.</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>FRENTE BERNARDINO CORREA 12</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Dotacional y equipamientos.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto de inmuebles y espacios destinados a dotación y equipamientos, en todos los casos con formalización contemporánea excepto un edificio anexo al centro de salud que se retrotrae a fecha anterior al siglo XX.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Impactos visuales relacionados con la volumetría y la formalización arquitectónica.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja por su efecto de distorsión de la forma tradicional del barrio y estar exento de elementos de singularidad expositiva.</p>

<p><b>Definición general:</b> sucesión lineal de parcelas edificadas que se prolonga longitudinalmente en forma de arco a lo largo de las calles Real del Castillo y Guadiana, y de modo trasero por la calle Teide.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 7.761 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	
	<p><b>REAL DEL CASTILLO - GUADIANA 13</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 33 inmuebles. Recoge una destacada proporción de construcciones anteriores al siglo XX con un perceptible formato de casa terrera tradicional en una y dos plantas. Acompañamiento generalizado de elementos contemporáneos.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Impactos visuales de medianeras y solares vacíos, residuos y vertidos.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada por su participación en el desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva. Impronta negativa de las paredes medianeras y solares descuidados.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial de ampliación contemporánea del barrio hacia la zona de San Francisco, que se define a modo de arco y 2-3 hileras de manzanas que se prolongan de Este a Oeste a lo largo de las calles Sierra Nevada, Mulhacén, Teide, General Marín Acuña y Padre Francisco Rodríguez Pérez.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 24.910 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	
	<p><b>SAN FRANCISCO 14</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por 124 inmuebles de función eminentemente residencial y predominio de la autoconstrucción en volumetrías de 2-3 plantas. Presentan una apreciable variedad de soluciones de fachada, que se han visto completadas por el añadido de elementos complementarios de cubierta.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Inadecuación arquitectónica.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual muy baja por la distorsión de la adaptación edificatoria contemporánea y su deficiente relación expositiva con la vertiente y la componente tradicional del barrio.</p>

La caracterización de las unidades de calidad visual puede sintetizarse en el siguiente cuadro, permitiendo definir la estructura y características expositivas del ámbito de ordenación API-03 en el Risco de San Nicolás.

**Estructura y características expositivas y de calidad visual del ámbito.**

Unidad	Superficie (m <sup>2</sup> )	Función básica	Edificaciones	Calidad visual	Referencias expositivas
01. Castillo de Mata	5.536	Cultural	1	Muy alta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enclave monumental y de alto valor de patrimonio cultural y paisajístico.</li> <li>Referencia histórica a nivel de ciudad dentro del API-03.</li> <li>Bien de Interés Cultural.</li> </ul>
02. Laderas de Mata	6.619	Espacio libre	0	Alta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espacio desocupado por la edificación.</li> <li>Valor histórico de la Muralla de Mata y Punta del Diamante. Bien de Interés Cultural.</li> <li>Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> <li>Sin biodiversidad de interés</li> </ul>
03. Laderas del Risco	29.123	Espacio libre	0	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distorsión de la baja calidad en el tratamiento edificatorio de construcciones colindantes.</li> <li>Espacio desocupado por la edificación.</li> <li>Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> <li>Sin biodiversidad de interés.</li> </ul>
04. San Lázaro abajo	10.510	Residencial	86	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto.</li> <li>Impronta negativa de añadidos y abandono-ruinosidad de construcciones.</li> </ul>
05. San Lázaro arriba	7.427	Residencial	61	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno o de la limitada calidad ambiental de las tradicionales.</li> <li>Antropización espontánea y deficiente tratamiento del entorno y el espacio público.</li> <li>Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
06. Domingo Guerra del Río	13.380	Residencial	91	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto.</li> <li>Impronta negativa de añadidos y abandono de construcciones.</li> </ul>



## Estructura y características expositivas y de calidad visual del ámbito.

Unidad	Superficie (m <sup>2</sup> )	Función básica	Edificaciones	Calidad visual	Referencias expositivas
07. San Bernardo arriba	13.769	Residencial	84	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea entorno o de la limitada calidad ambiental de las tradicionales.</li> <li>• Deficiente relación con la vertiente.</li> <li>• Desmontes, medianeras, tipología edificatoria deficiente.</li> <li>• Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
08. San Bernardo abajo	20.645	Residencial	145	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo tradicional del barrio. Predominio de edificación anterior al siglo XX.</li> <li>• Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto.</li> <li>• Impronta negativa de añadidos y abandono-ruinosidad de construcciones.</li> </ul>
09. San Nicolás nuevo	4.178	Residencial	6	Muy baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno.</li> <li>• Sin biodiversidad de interés.</li> <li>• Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
10. San Nicolás tradicional	22.279	Residencial	179	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>• Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto.</li> <li>• Impronta negativa de añadidos y abandono-ruinosidad de construcciones.</li> </ul>
11. San Nicolás histórico	14.792	Residencial	96	Alta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo tradicional del barrio. Predominio de edificación anterior al siglo XX.</li> <li>• Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto.</li> <li>• Impronta negativa de añadidos y abandono-ruinosidad de construcciones.</li> </ul>
12. Frente Bernardino Correa Viera	16.944	Dotacional	2	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno.</li> <li>• Antropización. Desmontes, basamento estructural.</li> <li>• Relación visual con el Bco. Guinguada</li> </ul>
13. Real del Castillo-Guadiana	7.761	Residencial	33	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>• Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto.</li> <li>• Impronta negativa de añadidos y abandono-ruinosidad de construcciones.</li> </ul>
14. San Francisco	24910	Residencial	124	Muy baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno, salvo algunas excepciones tradicionales.</li> <li>• Heterogeneidad compositiva.</li> </ul>

La situación heredada sobre la impronta paisajística se corresponde con los paisajes verticales definidos por la simetría rectangular de edificaciones y recorridos transversales sobre una topografía hostil, donde se observa la repercusión visual que provoca la irregularidad de alturas en el conjunto de la vertiente, poniendo en resalte medianeras ciegas frente a volúmenes de una o dos plantas y tradicionales casas terreras.

La perspectiva aparece, por lo general, salpicada de esta irregularidad en la línea de coronación de los inmuebles, participando en la configuración del entorno junto a la diversidad tipológica e interfiriendo en muchos casos con el valor e interés arquitectónico o histórico del conjunto edificado y el contexto geomorfológico.

Dicha heterogeneidad genera la contradicción de constituir a la vez una fortaleza y una debilidad en el realce del ámbito como barrio tradicional con valores históricos de ocupación o como ámbito con unas cualidades paisajísticas definidas, concluyéndose la necesidad de abordar esta dualidad en la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General.

#### 6.1.8. Elementos Naturales y Culturales de Interés

En el ámbito que incumbe al Plan Especial no existen áreas protegidas ni espacios naturales catalogados de interés por la administración del territorio y/o regulados en los diferentes instrumentos legales o de planeamiento territorial en vigor.

Igualmente, el propio PGO tampoco emplaza o delimita ámbito o enclave alguno en la superficie implicada y entorno inmediato que por sus valores medioambientales reúnan condiciones singulares que recomienden su conservación o se integren en el Catálogo Municipal de Protección.

Fuera de este factor de determinación jurídica vinculante respecto a elementos naturales o medioambientales, existe como elemento cultural de interés un conjunto arquitectónico de inmuebles, incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Arquitectónico, asociado a la primigenia ciudad amurallada de Vegueta-Triana, en el que destaca principalmente el estilo arquitectónico académico de finales del siglo XIX y principios del XX.

Las características y singularidades de estos elementos culturales del patrimonio sugieren tenerse en cuenta en la planificación para su posible conservación o



integración; o, en su defecto, que no sean susceptibles de verse afectados negativamente por el desarrollo de las determinaciones ordenancistas.

#### 6.1.9. Síntesis. Diagnóstico ambiental

El diagnóstico ambiental del ámbito del Plan Especial se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos medioambientales heredados que componen el actual paisaje urbano a efectos de observar posibles implicaciones de los cambios normativos planteados.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de informe ambiental estratégico a través de la evaluación estratégica simplificada, se expone una síntesis de ese proceso en relación a la situación actual y las potencialidades ambientales del ámbito.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del territorio implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

Se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual:

- Escasez o inexistencia de zonas verdes y espacios de ocio o esparcimiento al aire libre. Esta carencia se manifiesta paisajísticamente en un área decantada perceptivamente hacia la aglomeración edificada sobre relieve de destaca pendiente. Desde el punto de vista vivencial y de cara al habitante, se traduce en un lugar sin oportunidades al ocio y esparcimiento al aire libre, más allá de algún intersticio no edificado y habilitado a la función de pequeña plaza o parque. En este sentido, y al margen de las concretas medidas de ajardinamiento y ornato vegetal que demanda el espacio público de manera urgente, la oportunidad podría establecerse en la posibilidad de reconvertir espacios vacíos y solares en desuso en pequeños parques urbanos que tengan a la vegetación como protagonista y configuren por sectores espacios urbanos de barrio destinados al esparcimiento y el desarrollo de actividades al aire libre; huertos urbanos, jardines y parques aptos al desarrollo de actividades de salud física y espacios ambientalmente saludables que fomenten la educación ambiental y la conciencia cívica.

- Deterioro paisajístico. Se relaciona con el deterioro e inadecuación del espacio edificado y la imagen que exporta toda la compilación de impactos visuales asociados a la falta de planificación y los procesos de autoconstrucción y crecimiento urbano espontáneo. Disposición y plasmación de medianeras, crecimientos desproporcionados en altura, empleo de materiales discordantes o inadecuados, cromatismos, inacabados...etc. La oportunidad de regeneración y rehabilitación pasa por programas de ornato y embellecimiento que lleven a la concienciación colectiva y el compromiso de mantener un estándar mínimo de adecuación por parte de propietarios y residentes.
- Proliferación de espacios vacíos donde se acumulan vertidos y residuos, generando un impacto con repercusiones en la salubridad general del espacio urbano que debe ser abordado desde la oportunidad de reconvertir parcelas y solares abandonados en lugares de uso concreto o en el establecimiento de medidas tales como cierres, vallados, e intensificación del control y las medidas de limpieza que restrinjan y eviten la deposición y acumulación de deshechos.
- Existencia de barreras físicas al tránsito peatonal y los desplazamientos urbanos básicos creando en muchos casos obstáculos insalvables a la circulación y el desplazamiento de personas con problemas de movilidad, niños y ancianos. Del mismo modo, en los sectores más favorables topográficamente, la elevada cantidad de vehículos privados, provocan problemas de accesibilidad que de manera sintética se resumen en espacios insuficientes, aceras estrechas y dificultades para la superación de desniveles.
- Inexistencia, más allá de ejemplares puntuales de flora y fauna propiciados por el ajardinamiento urbano, de formaciones de relieve, de biodiversidad, agrológicas o hidrológicas dotadas de un posible interés que sugieran su conservación o se encuentren protegidas en algún instrumento de obligado cumplimiento.
- No existen limitaciones de uso derivadas de las variables ambientales, ni factores previsible que se consideren susceptibles de asociarse a riesgos naturales que deban ser tenidos en cuenta en el desarrollo del Plan Especial, respecto a lo ya previsto en el planeamiento.
- La dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen del Plan Especial, viene definida por la ordenación urbanística en vigor,

reiterando los perjuicios derivados del deterioro social y ambiental que provoca la inacción urbanística.

- La capacidad ambiental de acogida del ámbito se concluye con una baja potencialidad para su transformación debido al agotamiento de la edificabilidad, la compactación de la trama urbana y el contexto topográfico.

## 7. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN

La relación de la situación actual del medio ambiente con el desarrollo espacial de las determinaciones urbanísticas en este Plan Especial de acuerdo a las diferentes alternativas planteadas requiere de un análisis de los efectos previsibles sobre dicha situación a los efectos de justificar la procedencia de la evaluación ambiental simplificada.

De partida, se avanza que no se prevé en las distintas alternativas ningún impacto significativo de signo negativo de acuerdo a la definición que al respecto se regula en el artículo 5 punto 1º b) en el sentido de una *“alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación”*.

Si bien se establece la ordenación pormenorizada a través de una Plan Especial, conviene subrayar la oportunidad actual que representa el sistema de evaluación ambiental desarrollado por el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento y centrado especialmente en la estructura metodológica del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

En este escenario, se define la variable del paisaje urbano como la única de incidencia reseñable en los resultados del análisis, sin que se deriven situaciones distintas a la de una transformación común de un espacio urbano consolidado.

El análisis y evaluación ambiental adquiere, entonces, una finalidad de aportación cualificada en términos de paisaje y medio ambiente al diseño de la nueva norma, frente a la función generalizada de control y minimización de impactos sobre valores de interés.

A efectos de propiciar una suficiente coherencia y una eficacia de las posibles medidas ambientales que resulten, se propone utilizar un mecanismo similar;

actualizado conforme a los indicadores regulados en la Ley 21/2013 y en la medida en que se persigue una adecuada implementación de las nuevas determinaciones con el citado modelo de ordenación urbanístico de la zona y el conjunto del municipio.

El ámbito objeto de Plan Especial se integra parcialmente dentro de la Unidad de Evaluación Ambiental de los Riscos de San Francisco – San Nicolás (UAM-027). Veamos las Fichas de evaluación asociada.

**FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL** **UAM-027**

Denominación: **RISCOS DE SAN FRANCISCO-SAN NICOLÁS** hoja 1 de 7

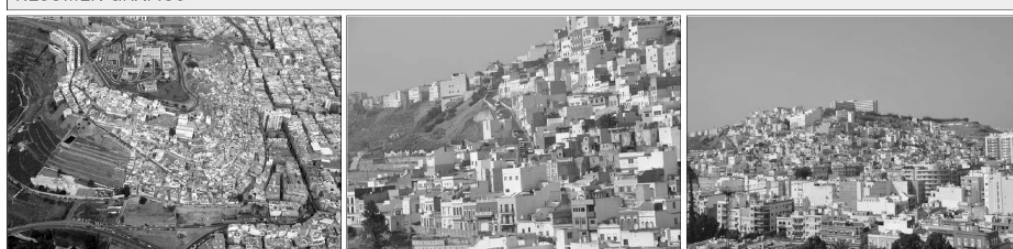
**EMPLAZAMIENTO**

Superficie	270.938,59 m <sup>2</sup>	Altitud mínima	10 m	Altitud máxima	118 m
Sector Urbanístico	Riscos				

**DELIMITACIÓN**



**RESUMEN GRÁFICO**



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■



<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-027</b>
Denominación:	<b>RISCOS DE SAN FRANCISCO-SAN NICOLÁS</b>	hoja 2 de 7

### RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

SITUACIÓN AMBIENTAL	
Criterio de homogeneidad	Espacio urbano consolidado en laderas de pendiente acentuada.
Tipo de pendiente	Entornos con pendientes moderadas y/o altas
Calidad visual	Moderado
Tipo agrológico	Suelo Urbanizado
Población residente	3.251 hab
Densidad	11.999,03 hab/km <sup>2</sup>
Usos predominantes	Residencial
Intensidad de uso	Bajo
Resumen	<p>Barrios populares de cronología histórica que, desarrollados mediante trama irregular, ocupan laderas de marcada pendiente, labradas sobre la Formación Detrítica de Las Palmas. Se encuentran conformados por viviendas unifamiliares de autoconstrucción, de baja altura. La densidad edificatoria es muy elevada. Las viviendas se disponen mediante manzanas cerradas, y son el resultado de una planificación marcadamente espontánea.</p> <p>El Risco de San Nicolás cuenta con cierta singularidad paisajística y patrimonial y, con sus viviendas de variados y llamativos colores, que escalan las vertientes, compone una de las imágenes características de la ciudad. De la relevancia histórica de estos parajes se conservan el Castillo de Mata y la antigua muralla que cerraba el frente septentrional de la ciudad, ambos declarados Bienes de Interés Cultural.</p> <p>En los últimos años se advierte la aparición de conflictos ambientales provocados por el deterioro del conjunto edificado tradicional, por la alteración de las cuencas visuales singulares que se obtienen desde esta pieza territorial y por el deterioro del paisaje urbano.</p>



FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-027
Denominación:	RISCOS DE SAN FRANCISCO-SAN NICOLÁS	
	hoja 3 de 7	
<b>RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES</b>		
<b>CONDICIONES FUNCIONALES</b>		
Elementos relevantes	Autovía	
Puntos de congestión	Entramado viario global irregular.	
Nivel de ruido	Medio	
<b>PATRIMONIO HISTÓRICO</b>		
Bien de Interés Cultural	BIC 02/49 CASTILLO DE MATA, BIC 18/88 MURALLA DE LAS PALMAS	
Arqueológico	YAC-44, YAC-49	
Etnográfico	Sin elementos etnográficos relevantes	
Arquitectónico	ARQ-207, ARQ-208, ARQ-209, ARQ-210, ARQ-211, ARQ-212, ARQ-213	
<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO</b>		
Hábitats de Interés Comunitario	Inexistente.	
Zona de Interés Medioambiental	No contiene ZIM	
Espacios protegidos	No afectada	
Red Natura 2000	No afectado por el LIC	
Dominio público	Hidráulico	
<b>INTERÉS AMBIENTAL</b>		
Relieve	Bajo	
Potencial agrológico	Muy Bajo	
Biodiversidad	Muy Bajo	
Patrimonio Histórico	Moderado	
Paisaje	Moderado	
Global	Moderado	
<b>ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS</b>		
Agrológico	Sin relevancia	
Geológico	Sin relevancia	
Geomorfológico	Sin relevancia	
Biodiversidad	Sin relevancia	
Paisaje	Sin relevancia	

<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-027</b>
Denominación:	<b>RISCOS DE SAN FRANCISCO-SAN NICOLÁS</b>	hoja 4 de 7

**DIAGNÓSTICO AMBIENTAL****PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE**

Tipo de entorno	Entornos Urbanos - Localizados en riesgos.
Tipo de situación ambiental	TIPO IX Área urbana consolidada con frente paisajístico de interés.
Impactos previos	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES - Ubicación inadecuada. Incidencia paisajística destacada, DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Muy alta, VERTIDOS - Focos de residuos espontáneos
Fragilidad visual	Moderado

**DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN**

Tipo de escenario ambiental previsible	Áreas con desarrollo urbano consolidado adscrito a entornos con valores patrimoniales, paisajísticos y/o litorales para las que se prevé la proliferación de enclaves de conflictos ambientales derivados del abandono o deterioro paisajístico del conjunto edificado, la alteración de cuencas paisajísticas singulares; y la pérdida progresiva del componente de paisaje urbano tradicional que las singulariza.
--	--

**CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES**

Intensidad acústica	Moderada
Zona acústica	Uso residencial
Situación Riesgo	Tipo VI Áreas de riesgo natural medio asociado a potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
Fenómenos relevantes	Espacio urbano consolidado en laderas de pendiente acentuada.
Potencial de riesgo natural	Medio
Potencial de riesgo antrópico	Medio
Efecto previsible	Situaciones ocasionales de conflicto respecto a la seguridad civil. Alteración de la calidad paisajística.

**CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA**

Tipo de capacidad	TIPO V - Unidades con una capacidad de carga moderada susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios condicionados por limitaciones de volumetría, superficie o emplazamiento.														
Nivel de capacidad	<table border="0"> <tr> <td><b><i>Conservación y regeneración natural</i></b></td> <td align="right"><b>3</b></td> </tr> <tr> <td><b><i>Usos agropecuarios</i></b></td> <td align="right"><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b><i>Usos recreativos al aire libre</i></b></td> <td align="right"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><b><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></b></td> <td align="right"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><b><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></b></td> <td align="right"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><b><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></b></td> <td align="right"><b>1</b></td> </tr> <tr> <td><b><i>Urbanización densa</i></b></td> <td align="right"><b>1</b></td> </tr> </table>	<b><i>Conservación y regeneración natural</i></b>	<b>3</b>	<b><i>Usos agropecuarios</i></b>	<b>0</b>	<b><i>Usos recreativos al aire libre</i></b>	<b>2</b>	<b><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></b>	<b>2</b>	<b><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></b>	<b>2</b>	<b><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></b>	<b>1</b>	<b><i>Urbanización densa</i></b>	<b>1</b>
<b><i>Conservación y regeneración natural</i></b>	<b>3</b>														
<b><i>Usos agropecuarios</i></b>	<b>0</b>														
<b><i>Usos recreativos al aire libre</i></b>	<b>2</b>														
<b><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></b>	<b>2</b>														
<b><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></b>	<b>2</b>														
<b><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></b>	<b>1</b>														
<b><i>Urbanización densa</i></b>	<b>1</b>														

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-027</b>
Denominación:	<b>RISCOS DE SAN FRANCISCO-SAN NICOLÁS</b>	hoja 5 de 7

**INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL**

ORDENACIÓN DEL PGO	
Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo urbano consolidado.</li> <li>- Sistema General. SG-51 (Barranco Guinguada).</li> <li>- Ámbito de Planeamiento Incorporado. API-03 (Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás).</li> <li>- Unidades de Actuación. UA-SN-1 (Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás), UA-SN-3 (Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás), UA-SN-4 (Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás),</li> </ul>

CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO		
Grado de alteración	<b>Formas de relieve</b> <b>Biodiversidad</b> <b>Capacidad agrológica</b> <b>Paisaje</b> <b>Patrimonio histórico</b> <b>Entorno urbano</b>	Bajo Baja Muy Baja Moderado Bajo Moderado
Indicadores de impacto	<b>Caracter acumulativo</b> <b>Duración</b> <b>Probabilidad</b> <b>Frecuencia</b> <b>Riesgos ambientales</b> <b>Vulnerabilidad del área</b> <b>Reversibilidad</b> <b>Caracter transfronterizo</b> <b>Magnitud</b> <b>Signo</b> <b>Valor del impacto</b>	Acumulativo a Paisaje Urbano en Entorno Temporal Impacto probable Continúa Mínimo Moderada Reversible a medio plazo Local Emplazamiento Positivo Poco significativo
Efecto positivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejora de la calidad paisajística del entorno urbano.</li> <li>- Potenciación del uso público de los riscos como atalaya paisajística, y cualificación de la percepción ambiental de la ciudadanía.</li> </ul>	



**FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL****UAM-027**Denominación: **RISCOS DE SAN FRANCISCO-SAN NICOLÁS**

hoja 6 de 7

**INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL****ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL**

**Elementos afectados**

- Inmuebles varios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección por su interés arquitectónico.
- Bien de Interés Cultural del monumento del Castillo de Mata.
- Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.
- Interés asociado al paisaje de laderas y riscos urbanos de alta exposición interactuando con el tramo costero de la de levante ciudad y el centro histórico.

**INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN**

**Medidas ambientales**

- Protección y rehabilitación del Bien de Interés Cultural "Castillo de Mata".
- Protección y rehabilitación del Bien de Interés Cultural "Muralla de Mata y entorno".
- Remisión de medidas ambientales al Plan Especial "San Nicolás" (API-03).
- Protección y rehabilitación de edificios catalogados por su interés arquitectónico.
- Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire.
- Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.
- Condicionantes específicos:
  - Preservación de tipologías arquitectónicas tradicionales.
  - Recuperación de las condiciones paisajísticas de las cotas altas del cantil y rehabilitación del entorno de chabolas.
  - Regeneración vegetal de laderas con matorral termófilo y costero.
  - Tratamiento del vial superior como mirador (AM-028).
  - Orden de Prioridad Primario. Gestión municipal de licencias y obras.

**FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**UAM-027**

Denominación: **RISCOS DE SAN FRANCISCO-SAN NICOLÁS**

hoja 7 de 7

**INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL**

**JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**

Barrios populares de cronología histórica que, desarrollados mediante trama irregular, ocupan laderas de marcada pendiente, labradas sobre la Formación Detrítica de Las Palmas. Se encuentran conformados por viviendas unifamiliares de autoconstrucción, de baja altura. La densidad edificatoria es muy elevada. Las viviendas se disponen mediante manzanas cerradas, y son el resultado de una planificación marcadamente espontánea.

El Risco de San Nicolás cuenta con cierta singularidad paisajística y, con sus viviendas de variados y llamativos colores, que escalan las vertientes, compone una de las imágenes características de la ciudad.

En los últimos años se advierte la aparición de conflictos ambientales provocados por el deterioro del conjunto edificado tradicional, por la alteración de las cuencas visuales singulares que se obtienen desde esta pieza territorial y por el deterioro del paisaje urbano.

Desde el reconocimiento de la trama urbana y del modelo edificatorio "en ladera", y sin renunciar a la consolidación de los procesos de renovación edificatoria, debidamente integrada, en enclaves muy concretos, asociados, siempre a la creación de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, el Plan General Municipal de Ordenación pretende promover la integración paisajística de la trama urbana, y de las nuevas edificaciones, controlar las alturas, potenciar la creación de espacios públicos y zonas verdes y, en los intersticios, plantar especies autóctonas adaptadas al ámbito bioclimático xerotermófilo. Todas estas iniciativas redundarán en la cualificación del espacio urbano y en la preservación de las cuencas visuales.

De este modo, se prevé que las determinaciones aquí expuestas originen un impacto global de signo positivo, aunque de una entidad no especialmente significativa en el contexto del municipio.



## 7.1. CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES

Teniendo en cuenta las razones que motivan la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, la significación de este Plan Especial y la naturaleza de las alternativas planteadas con respecto a la situación actual, la valoración de los efectos de la ordenación sobre el medio ambiente se centran primordialmente en dos aspectos principales: Efectos sobre la población y efectos específicos sobre el paisaje urbano.

En relación a ello, y considerando que el territorio (intensamente urbanizado en el contexto de un centro urbano tradicional) sobre el que actúa este cambio normativo, carece de valores ambientales reseñables en lo que atañe a las variables de biodiversidad, flora, fauna, tierra, y agua subrayamos la inexistencia de efectos ambientales que prevean algún impacto significativo sobre esos aspectos.

- **En cuanto a la población**

Las alternativas de ordenación para el Plan Especial Risco “San Nicolás” conllevan en algún caso determinaciones susceptibles de motivar cambios significativos en la variable poblacional del ámbito y su entorno inmediato.

No obstante, teniendo en cuenta las dimensiones del territorio afectado y el hecho de que la ordenación se orienta a lograr determinaciones urbanísticas que ordenen y regularicen la edificabilidad dentro de un barrio tradicional a través de alternativas que compatibilicen la salubridad ambiental, la regeneración urbana y las condiciones de habitabilidad común no se considera que existan factores que puedan alterar de manera significativa a corto o medio plazo, la estructura por sexo y edades de la población o las restantes variables demográficas.

En este sentido, hay que tener en cuenta que es prerrogativa del común de las alternativas planteadas en este Plan Especial, el mantenimiento de la población residencial como elemento fundamental que marca el uso principal y más cualificado del ámbito.

En función de estos parámetros las alternativas previstas se manifiestan de la manera siguiente:



EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL FACTOR POBLACIONAL DE LAS ALTERNATIVAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS DE TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA URBANA			
	Aumento del volumen de población	Aumento de la densidad poblacional	Aumento de presión poblacional sobre el medio ambiente
Alternativa A0	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa A1	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa A2	Significativo y moderado	Significativo y moderado	Significativo y moderado
Alternativa A3	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa A4	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa A5	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa A6	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve

EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL FACTOR POBLACIONAL DE LAS ALTERNATIVAS RELACIONADAS CON LAS DOTACIONES Y LOS EQUIPAMIENTOS			
	Aumento del volumen de población	Aumento de la densidad poblacional	Aumento de presión poblacional sobre el medio ambiente
Alternativa B0	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B1	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B2	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B3	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B4	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B5	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B6	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B7	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve

EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL FACTOR POBLACIONAL DE LAS ALTERNATIVAS RELACIONADAS CON LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS			
	Aumento del volumen de población	Aumento de la densidad poblacional	Aumento de presión poblacional sobre el medio ambiente
Alternativa C0	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa C1	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa C2	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve

EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL FACTOR POBLACIONAL DE LAS ALTERNATIVAS RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES			
	Aumento del volumen de población	Aumento de la densidad poblacional	Aumento de presión poblacional sobre el medio ambiente
Alternativa D0	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D1	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D2	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D3	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D4	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D5	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D6	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D7	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D8	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve

EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL FACTOR POBLACIONAL DE LAS ALTERNATIVAS RELACIONADAS CON EL TRATAMIENTO DE BORDES			
	Aumento del volumen de población	Aumento de la densidad poblacional	Aumento de presión poblacional sobre el medio ambiente
Alternativa E0	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa E1	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa E2	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve

EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL FACTOR POBLACIONAL DE LAS ALTERNATIVAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD			
	Aumento del volumen de población	Aumento de la densidad poblacional	Aumento de presión poblacional sobre el medio ambiente
Alternativa F0	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F1	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F2	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F3	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F4	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F5	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F6	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve

- **En cuanto a la calidad visual del paisaje**

Teniendo en cuenta las conclusiones específicas de los efectos sobre las variables ambientales significativas expuestas en el apartado anterior, se concibe el paisaje urbano como otro parámetro de relevancia en la concepción del impacto de la ordenación sobre el medio ambiente.

El Plan General de Ordenación define la adecuada calidad del paisaje del municipio, incluyendo la ciudad consolidada, como un requisito indispensable en el desarrollo territorial derivado de la ordenación urbanística, de acuerdo a su especial relevancia en la configuración medioambiental del espacio, en su valor como entorno atractivo para el dinamismo social, cultural y económico y su implicación directa en la calidad de vida de la población.

Sobre ese razonamiento, se define la variable del paisaje urbano como otro aspecto de incidencia reseñable en los resultados del análisis, sin que se deriven situaciones distintas a la de una transformación común de un espacio urbano tradicional en el contexto de la ciudad consolidada.

Por tanto, la valoración de los efectos de la nueva ordenación sobre el Risco de San Nicolás y su entorno inmediato, se sustenta, a nuestro juicio, en dos principios sustantivos:

- La definición del ámbito directamente implicado como barrio tradicional caracterizado por la singularidad de ocupación del espacio, las condiciones topográficas y la inexistencia de valores naturales.
- El hecho, en este caso concreto, de que la calidad del paisaje potencialmente afectado por la ordenación no se mida exclusivamente en la mera alteración visual de la situación territorial preexistente sino en la posible descontextualización cultural e histórica del ámbito con respecto a su naturaleza histórica.

De acuerdo a los criterios anteriores, la definición del efecto paisajístico de las distintas alternativas de ordenación sobre el ámbito que analizamos se soporta sobre dos aspectos principales:

**1) La repercusión de las alternativas de ordenación con respecto al valor paisajístico del barrio y su entorno inmediato, observándolo desde una perspectiva conjunta e históricamente referenciada.**

Si bien, cualquiera de las alternativas de ordenación planteadas debe respetar el valor patrimonial e histórico de los inmuebles incluidos en el Catálogo Municipal de Protección, adecuándose a las determinaciones normativas impuestas desde el Plan General de Ordenación y la Ley Española de Patrimonio Histórico. En función de su naturaleza y teniendo en cuenta que las distintas opciones plantean modificaciones ordenancistas de distinta dimensión y alcance espacial, el paisaje tradicional del ámbito y su significación histórica pueden verse afectados a través de:

- Crecimientos en altura desmesurados, que desvirtúen la tradición edificatoria del ámbito y descontextualicen la traza urbana tradicional.
- Implantación de soluciones constructivas a las necesidades dotacionales, de equipamientos, de movilidad y accesibilidad que motiven sinergias de ocupación y transformación del espacio público susceptibles de obstaculizar, deformar o suprimir la significación histórica y la trama urbana tradicional.

**2) La repercusión paisajística de las alternativas de ordenación con respecto a las cualidades expositivas del ámbito observado desde una perspectiva externa.**

De nuevo, hay que considerar las acciones que devengan de las modificaciones en los parámetros edificatorios relacionados con la volumetría y altura de los inmuebles y las sinergias urbanas que provoque la rehabilitación y mejora de determinados parámetros urbanísticos como los principales factores de riesgo de cara a provocar afecciones sobre el espacio construido que a su vez repercutan en la percepción del Risco de San Nicolás desde una perspectiva estrictamente paisajística.

De las alternativas planteadas, son las que incluyen aumentos edificatorios reseñables y modifican la trama urbana, las que arrastran mayores previsiones negativas.

**EFEECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EN LAS ALTERNATIVAS  
RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS DE TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA URBANA**

	Desnaturalización del valor histórico	Alteración expositiva
Alternativa A0	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa A1	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa A2	Significativo y moderado	Significativo y moderado
Alternativa A3	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa A4	Significativo y moderado	No significativo y leve
Alternativa A5	Significativo y moderado	No significativo y leve
Alternativa A6	No significativo y leve	No significativo y leve

**EFEECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EN LAS ALTERNATIVAS  
RELACIONADAS CON LAS DOTACIONES Y LOS EQUIPAMIENTOS**

	Desnaturalización del valor histórico	Alteración expositiva
Alternativa B0	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B1	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B2	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B3	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B4	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B5	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B6	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa B7	No significativo y leve	No significativo y leve

**EFEECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EN LAS ALTERNATIVAS  
RELACIONADAS CON LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

	Desnaturalización del valor histórico	Alteración expositiva
Alternativa C0	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa C1	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa C2	No significativo y leve	No significativo y leve

**EFFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EN LAS ALTERNATIVAS  
RELACIONADAS CON LOS ESPACIOS LIBRES**

	Desnaturalización del valor histórico	Alteración expositiva
Alternativa D0	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D1	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D2	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D3	Significativo y moderado	No significativo y leve
Alternativa D4	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D5	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D6	No significativo y leve	Significativo y moderado
Alternativa D7	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa D8	No significativo y leve	No significativo y leve

**EFFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EN LAS ALTERNATIVAS  
RELACIONADAS CON EL TRATAMIENTO DE BORDES**

	Desnaturalización del valor histórico	Alteración expositiva
Alternativa E0	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa E1	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa E2	No significativo y leve	No significativo y leve

**EFFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EN LAS ALTERNATIVAS  
RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD**

	Desnaturalización del valor histórico	Alteración expositiva
Alternativa F0	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F1	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F2	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F3	Significativo y moderado	Significativo y moderado
Alternativa F4	No significativo y leve	No significativo y leve
Alternativa F5	Significativo y moderado	No significativo y leve
Alternativa F6	Significativo y moderado	No significativo y leve



## **8. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

De acuerdo a los aspectos anteriores, El Plan Especial del Risco “San Nicolás” incide sobre un ámbito clasificado mayoritariamente como Suelo Urbano Consolidado en el planeamiento urbanístico en vigor, cuyos parámetros edificatorios aparecen regulados a través de la normativa relativa a la ordenación pormenorizada.

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General de Las Palmas todo efecto susceptible de definirse desde este Plan Especial.

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un desarrollo común de las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación.

A partir de ese desarrollo normativo, la componente ambiental se manifiesta en objetivos complementarios de optimizar las previsiones del planeamiento en cuanto a la mejora y cualificación del entorno urbano en los barrios históricos de la ciudad, en especial desde la vertiente ordenancista de conservación de los valores y dinamización sostenible del espacio urbano como zona residencial.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o del patrimonio cultural.

No se prevé igualmente efecto sobre las previsiones de otros planes relacionados con las infraestructuras, con el funcionamiento hidrológico, con la costa, con el turismo, con la agricultura u otros elementos estratégicos de la ordenación territorial en el municipio y la Isla.

En esta línea, no se prevé tampoco efectos sobre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

## 9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

El presente Plan Especial integra una ordenación consistente en la rehabilitación urbana del barrio histórico del Risco “San Nicolás”, sin que suponga una alteración fundamental del modelo de ordenación urbanística vigente y su evaluación ambiental.

El documento se acompaña de un suficiente contenido de valoración de la situación ambiental y su aplicación urbanística sobre las condiciones del entorno, respecto al cual se subrayan los siguientes aspectos:

En un ámbito de Suelo Urbano Consolidado por la edificación y la urbanización.

- No existen espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.
- No existen otros elementos o condiciones de orden natural o medioambiental que resulte relevante o de interés respecto a la representatividad del contexto urbano o del municipio en este sentido susceptible de verse afectados de modo negativo por la ordenación.
- Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en la ordenación propuesta en este Plan Especial los siguientes supuestos:
- Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio, se coincide con una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.
- Que la nueva ordenación tiene por objeto una rehabilitación urbana pormenorizada que no altera sustancialmente la estructura y modelo de ordenación urbanística del Risco “San Nicolás” y esta zona de la ciudad.
- Que la ordenación prevista en el Plan Especial y sus distintas alternativas no coincide en ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación

ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como requisitos para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial.

Sin perjuicio de la justificación en los contenidos y aspectos posteriores, se subraya el hecho de que para las nuevas determinaciones no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo a la definición que sobre los mismos se regulan en el artículo 5º punto 2º b) de la anterior Ley estatal.

## **10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

El análisis de las alternativas propuestas en este Plan Especial ha sido planteado en dos fases fundamentales:

- Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio en el ámbito de ordenación, también conocida como “Alternativa 0”.
- Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas para el desarrollo y materialización del planeamiento general en vigor, perfilándose una respuesta diferenciadas respecto a la formalización urbana del ámbito ordenado en el contexto de su condición como barrio tradicional de valor histórico.

Podemos subrayar una serie de criterios que se relacionan con un posible comportamiento del ámbito en el sistema territorial en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, adaptable en mayor o menor medida a los aprovechamientos del suelo y elementos espaciales preexistentes.

- Criterio 1. Descenso de las inversiones públicas en el desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General y necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.

- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales de marcada identificación cultural y de las de rehabilitación del paisaje urbano degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.
- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto u medio plazo.
- Criterio 4. Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre los distintos usos y actuaciones permitidos.
- Criterio 5. Principio de prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores de patrimonio cultural y paisajístico.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos e histórico-patrimoniales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de estos aspectos derivado de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico de Las Palmas de Gran Canaria, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o impacto de ésta advertida en el Documento Ambiental Estratégico asume cada una de los modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

Otra premisa fundamental en el planteamiento de las alternativas tiene que ver con la viabilidad económica de las mismas. En este sentido, las propuestas alternativas expuestas en el Plan Especial parten del principio general de que tanto el modelo de

ordenación como cada una de las actuaciones previstas y reguladas se soportan sobre el concepto de determinaciones con suficiente viabilidad en el potencial ejercicio de inversión pública o privada a la que van destinadas cada una de ellas.

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de las distintas opciones de variación normativa analizadas podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la limitación de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones públicas que propicien el menor volumen de obra posible.
- El incentivo genérico de la gestión mixta (gestión privada y gestión pública) en el desarrollo urbano ordinario del Risco "San Nicolás" constituye un objetivo fundamental en la previsión de las potenciales actuaciones de interés general, estableciendo mecanismos normativos que resulten atractivos para la propiedad privada en la ejecución parcial o completa de las mismas en condiciones de sostenibilidad de los valores de patrimonio cultural y el paisaje.
- En base al propio funcionamiento del mercado, las alternativas basan su potencial desarrollo funcional en el principio de aprovechamiento progresivo en función de la demanda en la dinamización urbana, social y económica de San Nicolás y su entorno, de modo que se optimice el equilibrio entre ésta y la inversión necesaria.

La ordenación que se propone en las distintas alternativas concluye unos valores destacados de sostenibilidad y equilibrio para el desarrollo ambiental, social y económico del ámbito y del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, así como un impacto ambiental no significativo sobre la situación de los valores preexistentes.

El presente Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, concretar la Alternativa elegida en la combinación de varias opciones para cada uno de los aspectos urbanísticos abordados; Tipología y morfología urbana, dotaciones y equipamientos, aparcamientos, espacios libres, tratamiento de bordes y movilidad y accesibilidad. Sin que resulte conveniente ni posible cerrar la elección en torno a una única posibilidad, pues la naturaleza singular y heterógena del espacio urbano a tratar y sus imbricaciones sociales no permiten soluciones únicas y exclusivas. De esta manera, desechando siempre las alternativas 0 y 1 de cada caso, por lo que suponen de inacción o aceptación de una ordenación insuficiente con respecto al interés planificador y las necesidades del ámbito territorial en cuestión, creemos que son las alternativas A3, B5, B6, C2, D5, D8, E2, F2, F3, F4, F5 y F6, las que deben de combinar sus determinaciones y proposiciones ordenancistas de cara a elaborar una única

alternativa sincrética que pueda dar respuesta a las necesidades de replanificación urbana que en la actualidad demanda el Risco de San Nicolás. Remitiendo la definitiva constatación de su procedencia al proceso de participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento como órgano promotor del Plan Especial.

Esta motivación obedece al convencimiento de tratarse de la solución formal a una estrategia territorial desde la Administración municipal basada en la calidad ambiental en la conservación de los valores en presencia, en la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población. Se atiende así a los principios básicos emanados del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, respecto a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

De este modo, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas propuestas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de “no significativo” atendiendo a las características y limitaciones patrimoniales y paisajísticas del ámbito.
- Las alternativas desechadas, presentan un mayor alcance que podríamos considerar “significativo y moderado” en tanto adoptan una propuesta de ordenación que amplía la posibilidad del crecimiento en altura de las edificaciones y modificaciones poco sutiles de la trama urbana. Previendo efectos negativos relacionados con la conservación del paisaje urbano, la conservación del patrimonio arquitectónico, y las sinergias negativas asociadas al incremento poblacional en un área social y urbanísticamente sensible.
- Las alternativas propuestas se concluyen más adecuadas en el equilibrio de la normativa edificatoria, la calidad ambiental, el bienestar social y la impronta paisajística, de modo que responden mejor al objetivo de controlar y diluir los impactos sobre el paisaje urbano y sobre el valor cultural del ámbito. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.
- El potencial estratégico del Risco “San Nicolás” como barrio tradicional en contacto de proximidad con el Centro Histórico de Vegueta-Triana, se entiende



mejor solventado en este conjunto de alternativas, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes socio-culturales y económicos intrínsecos. El modelo de "Risco" urbano propuesto en estas alternativas ofrece mayor capacidad de dinamismo socioeconómico en relación al patrimonio cultural, el turismo y la oferta dotacional en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.

## **11. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO**

La incidencia ambiental de la ordenación urbanística diseñada en las distintas alternativas, cuya exposición de las determinaciones y valoración de los efectos ambientales se sintetizan en los apartados anteriores, es respondida con la previsión de un conjunto de medidas ambientales de conservación y/o corrección de los efectos en el ámbito y los riesgos de afección de signo negativo sobre el patrimonio histórico-arquitectónico y el paisaje urbano.

En el presente Documento Ambiental Estratégico se insiste en su papel fundamental en la adecuada comprensión de las determinaciones respecto a los objetivos que para el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se establecen respecto a la cualificación medioambiental y paisajística de los entornos urbanos y su adecuada integración en el entorno del Risco de San Nicolás.

Se entienden como medidas ambientales de corrección aquellas de tipo normativo, de diseño ordenancista y de intervención directa destinadas a integrar ambiental y paisajísticamente las opciones de ordenación previstas en las distintas alternativas. Las mismas pueden tener carácter de ejecución directa de acciones programadas, integrándose en los mismos la conveniente gestión urbanística-operatividad y, en su caso, previsión presupuestaria.

Las medidas ambientales que conllevan intervención espacial se agrupan en varias determinaciones.

1. Desarrollo de un esquema normativo claro y conciso que sirva de referencia objetiva e indiscutible en los procedimientos de autorización de actuaciones

edificatorias y constructivas, con vistas a garantizar la conservación del paisaje y la significación histórica y tradicional del Risco de San Nicolás.

2. Conservación de los enclaves ajardinados, los especímenes arbóreos que jalonan vías y aceras y los espacios viarios de descanso peatonal. Búsqueda de soluciones a las carencias dotacionales y de espacios libres.
3. Solución normativa al impacto paisajístico de las medianeras y al abandono de inmuebles sin valor patrimonial mediante regularización de alturas y concreciones edificatorias que sirvan de incentivo a la adaptación del conjunto edificado a las características del entorno urbano.
4. Potenciación del valor ambiental del Risco de San Nicolás representado en su significación histórica como recurso turístico de la ciudad.

Dichas medidas resultan comunes a las alternativas propuestas, proponiéndose su concreción y definición formal una vez se defina la normativa pormenorizada resultante, sin que en ningún caso se altere reseñablemente la presente evaluación ambiental.

## **12. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL**

Las medidas del seguimiento asociadas al Plan Especial del Risco "San Nicolás" pueden definirse en los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con el Plan Especial y el desarrollo de sus determinaciones, el Programa de Seguimiento Ambiental del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de los efectos previsibles de los cambios normativos sobre el paisaje y el patrimonio cultural del ámbito.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales de corrección a partir de materializarse las modificaciones normativas.


De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en el adecuado desarrollo del Plan Especial en cuanto a las previsiones de la presente evaluación ambiental y sus medidas:

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria.
- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de usos industriales o intensidad del tráfico viario.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos generados por el incremento edificatorio y por la población usuaria.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria.
- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria con respecto a los usos desarrollados.
- Coherencia óptima con la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico de aplicación al Estado y a Canarias.
- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el resto de Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

En las Palmas de Gran Canaria, a 21 de junio de 2019

Inmaculada Morales Guerra

Jurídica

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a black rectangular box. The signature is cursive and appears to read 'Inmaculada M. Guerra'.

Mario Suárez Naranjo

Geógrafo

*Redactor a efectos del art.16 de la Ley 21/2013*

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a black rectangular box. The signature is cursive and appears to read 'Mario Suárez Naranjo'.