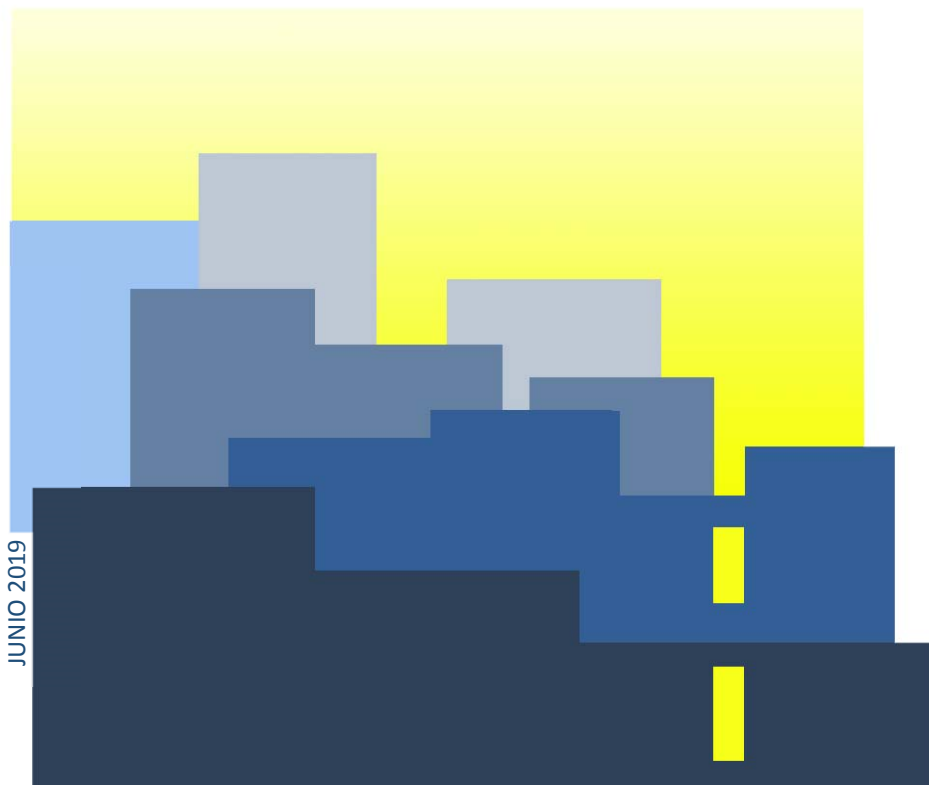


PLAN ESPECIAL "SAN NICOLÁS" (API-03)



JUNIO 2019

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA | Documento Borrador

MEMORIA

COORDINACIÓN MUNICIPAL

M^a Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

EQUIPO REDACTOR

Elvira Monzón García. Arquitecta

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO

María del Pino Jansson Mayor. Edición cartográfica. SIG

Argelia Esther Martín Martín. Soporte informático

Jorge Cortadellas Izquierdo. Soporte informático

1. Introducción justificativa	Pág. 1
2. Definición del ámbito	Pág. 2
3. Objetivos de planificación.....	Pág. 3
4. Líneas generales del modelo de desarrollo propuesto.....	Pág. 6
5. Alternativas.....	Pág. 10

1. INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA

En Plan Especial de Reforma Interior “San Nicolás” vigente en la actualidad fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 25 de septiembre de 1998 (B.O.P. de Las Palmas de 13/11/1998), hace ya 20 años. Si bien a lo largo de estas dos décadas se han realizado algunas de las actuaciones propuestas, mejorando en cierta medida las condiciones de vida de los vecinos de este emblemático barrio, muchos de los objetivos que se fijaron en aquel momento siguen sin haberse cumplido en la actualidad, de manera que el Risco de San Nicolás continúa arrastrando un gran número de problemas no resueltos. Por este motivo, se ha considerado la necesidad de revisión y actualización del planeamiento en vigor, y en consecuencia se está elaborando un nuevo documento de Plan Especial para el ámbito de San Nicolás.

Entre los documentos que han de redactarse para la elaboración de un Plan Especial, según se establece en el artículo 148 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, se encuentra la Evaluación Ambiental. Teniendo en cuenta que el nuevo Plan Especial cumple con las determinaciones ambientales del Plan General en vigor -como se expondrá en el correspondiente apartado de la Evaluación Ambiental-, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo mencionado, deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El *Reglamento de Planeamiento de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en su Anexo Contenido, Criterios y Metodología de la *Estratégica*, en el Capítulo II, relativo a la *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*, establece que el Documento Ambiental Estratégico “debe acompañarse del Borrador que se pretenda evaluar”. En la sección Tercera del Capítulo I de este mismo anexo se determina que “El Borrador es un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas del borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas”.

El presente documento se desarrolla como el requerido Borrador previo a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, como documento de base y apoyo sobre el que se realizará la evaluación. En él se esbozarán las líneas generales del modelo de desarrollo propuesto para el ámbito de San Nicolás, se expondrán los objetivos definidos para la ordenación del ámbito y se desarrollarán diferentes alternativas que procuren resolver los distintos problemas y carencias detectados en el ámbito, e impulsar su desarrollo, todo ello según las directrices fijadas en la ley 4/2017 y en el citado Reglamento de Planeamiento.

2. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de ordenación sobre el que se realizan los estudios y las alternativas contemplados en este documento Borrador es el delimitado como API-03 por el Plan General de Ordenación vigente, que remite la zona al desarrollo de un Plan Especial, mediante la ficha de ámbito de ordenación diferenciada API-03 correspondiente. En esta ficha y en los planos de regulación del Suelo y la Edificación del Plan General se establece la delimitación exacta del ámbito, que difiere en su extremo suroeste de la delimitación que tenía el Plan Especial aprobado en septiembre de 1998, pues se excluyeron del ámbito los terrenos donde se ubica el Colegio Guiniguada.

Se trata de un ámbito de suelo urbano, en su mayor parte categorizado como suelo urbano consolidado, con una superficie de unas 19,85 Has que ocupan las laderas de la Terraza de Las Palmas, ubicadas en el margen este del municipio, y sus límites son: hacia el norte, la Subida de Mata; hacia el este, la calle primero de Mayo, como una prolongación histórica periférica del barrio de Triana; hacia el sur, la carretera que da acceso al centro de la isla y el barranco Guiniguada; y hacia el oeste, terrenos rústicos que también forman parte del barranco, el extremo del barrio de San Francisco y la zona del Hospital Militar.



Delimitación del ámbito y ubicación en el municipio

Se incorpora en el Anexo gráfico el plano 01, donde se señala a escala 1:1.500 la delimitación del ámbito y la clase de suelo.

3. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

Tal como se concluyó en el documento de Diagnóstico, el Risco de San Nicolás llega a nuestros días como un conjunto residencial deteriorado en el que urge intervenir para garantizar las adecuadas condiciones de vida de sus habitantes. A lo largo de dicho documento se procuró ahondar tanto en los problemas que aún quedan por resolver en el barrio como en las potencialidades que sus especiales características ofrecen con perspectivas al desarrollo, enfocando ambos aspectos desde los puntos de vista socio-demográfico, urbanístico y ambiental. De la consideración de dichos problemas y potencialidades detectados se pueden extraer los objetivos que deben marcarse de forma general para el desarrollo de una adecuada ordenación del ámbito, por lo que, antes de entrar a definir los objetivos de planificación, conviene hacer un breve recordatorio de las conclusiones más significativas que se han extraído del Diagnóstico.

Los principales problemas detectados en San Nicolás son los siguientes:

1. El barrio, en los últimos años, ha sufrido una pérdida importante de población y el abandono de muchos inmuebles. Preocupa el mal estado general de la edificación y la enorme proporción de parcelas en ruinas, solares vacíos e infraviviendas existentes.
2. Debido al desarrollo horizontal en ladera y a la alta visibilidad del barrio, algunas edificaciones que superan las cuatro plantas de altura causan impacto visual en el entorno.
3. Es un área deteriorada paisajísticamente debido a la compilación de impactos visuales asociados a la falta de planificación, la autoconstrucción y el crecimiento urbano espontáneo que generan medianeras, fachadas inacabadas o con materiales discordantes, etc.
4. Las dotaciones y equipamientos se concentran en el perímetro exterior del barrio, mientras que el interior es casi exclusivamente residencial. Ni las vías rodadas, donde se concentra más actividad, tienen un porcentaje significativo de equipamientos y dotaciones y aparcamientos.
5. Llama la atención la escasez de Espacios Libres, sobre todo en el interior y los pocos Espacios Libres existentes carecen en muchos casos de zonas de sombra y de mobiliario urbano adecuado y no están asociados a actividades que los hagan atractivos.
6. El encuentro del barrio con el entorno no está resuelto, pues, por una parte, no se aprovecha la ventaja paisajística de estar en contacto con un entorno rústico; y, por otro lado, el barrio está desconectado funcionalmente del centro histórico urbano colindante.
7. El sistema viario rodado ha mejorado con la introducción de la nueva vía San Nicolás de Bari-Nilo, pero las barreras arquitectónicas y la pronunciada pendiente sin adecuado tratamiento aún alejan a las zonas centrales del acceso a servicios de emergencia y transporte.
8. En relación a los peatonales, se observan muchas barreras arquitectónicas, largos recorridos laberínticos y tramos sin urbanizar y/o en malas condiciones.
9. Las laderas se han convertido en espacios abandonados, utilizados para el vertido de basuras y escombros, que empobrecen el valor paisajístico del entorno.

Las principales potencialidades observadas son las que se resumen a continuación:

1. La ubicación privilegiada del barrio de San Nicolás en la ladera de la montaña lo convierte en el telón de fondo de la ciudad en el área del Guiniguada.
2. Al interés que tiene su capacidad de generar paisaje hay que sumarle su cualidad como espacio desde el que observar. San Nicolás es un barrio mirador, salpicado de observatorios que enmarcan distintas escenas de la ciudad.
3. El Risco es un muestrario de las formas del crecimiento de la ciudad a lo largo de la historia y cabe señalar la presencia de numerosos inmuebles emblemáticos, protegidos o no, representativos de distintas épocas de nuestra arquitectura y del "saber hacer" popular.
4. La estructura desordenada y caótica del barrio, el entramado de callejuelas, escalinatas, pasadizos, escondites y rincones constituyen la versión más sugerente del Risco, un entorno de creatividad, con acabados pintorescos y con muestras variadas de arte urbano.
5. San Nicolás ya es un entorno peatonal, siguiendo la tendencia de los centros históricos a nivel europeo, aunque queden aún muchos aspectos por solucionar en este sentido.
6. El barrio conecta en su extremo oeste con el entorno rústico del barranco Guiniguada, que comienza a verdear en su encuentro. San Nicolás representa el punto de partida urbano del nuevo "Sendero Verde del Guiniguada", adaptado para la bicicleta y el senderismo.
7. Los problemas que tiene el Risco pueden ser también una oportunidad para el cambio: el altísimo porcentaje (casi un 20%) de solares vacíos o en ruinas propicia la reconversión de estos espacios para usos alternativos al residencial.
8. El Risco tiene una comunidad de vecinos que se implica en los procesos de desarrollo, valora su entorno y tiene interés en mejorarlo y darlo a conocer. Han intervenido en el adecentamiento de fachadas, solares y calles, y han contribuido a otras mejoras sociales.

En definitiva, San Nicolás es un barrio que aún adolece de la presencia de complejos problemas sociales, urbanísticos y ambientales que el planeamiento en vigor no ha terminado de resolver, pero también es un espacio de oportunidad en el que es posible el desarrollo y la prosperidad.

Así pues, el OBJETIVO PRINCIPAL de la planificación que se está redactando 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 y la integración y acondicionamiento ambiental y paisajístico del Risco; la determinación de medidas de regeneración y desarrollo que mejoren las condiciones de vida de los habitantes del barrio; y el impulso de actividades que promocionen el barrio para el disfrute turístico. 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

el turismo puedan requerir. A este objetivo general deben someterse otros objetivos específicos que se centran en aspectos concretos al servicio de los generales, que se desarrollarán pormenorizadamente en el documento de ordenación, pero de los que ya en esta fase se puede hacer el siguiente esbozo:

1. Se procurará la ejecución 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, para no producir impacto.
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 recualificar 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, deberá 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, se tendrá que estudiar 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.

A estos objetivos fijados tras el análisis y diagnóstico del ámbito se adhieren los objetivos estructurales propuestos por el Plan General para el ámbito, de manera que la suma de todos ellos dará como resultado la concreción de unas pautas específicas a seguir para la ordenación, que definen el modelo de planificación propuesto para el barrio de San Nicolás.

4. LÍNEAS GENERALES DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

Así pues, entendemos que el modelo de desarrollo propuesto para el barrio de San Nicolás se debe extraer de los objetivos fijados a partir de las conclusiones de la fase de información y diagnóstico del Plan Especial en combinación con las estrategias estructurales que el Plan General propone para este Risco. Puesto que los objetivos generales del Plan Especial se han concretado en el apartado anterior, para poder definir el modelo, solo queda reflejar en este apartado las directrices marcadas por el Plan General.

El Plan General en vigor incluye numerosas consideraciones sobre el barrio de San Nicolás en su Memoria. En concreto la parte 5 de la Memoria de Ordenación Estructural establece como Unidad Ambiental la "UAM-027. Riscos de San Francisco-San Nicolás" que hace las siguientes referencias sobre estos Riscos:

"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."

Este texto va en la línea de otros muchos que se recogen a lo largo de todo el documento justificativo del Plan General. Como se puede observar, a grandes rasgos, el Plan General destaca de San Nicolás su interés histórico y su singularidad paisajística como aspectos a conservar. Reconoce la peculiaridad de la trama urbana y la trascendencia del modelo edificatorio "en ladera". Pero advierte de la vulnerabilidad que supone el deterioro del conjunto edificado tradicional y la alteración de las cuencas visuales singulares. Asimismo, también recoge ciertos aspectos propositivos, a modo de declaración de intenciones, al afirmar que el PGO pretende promover la integración paisajística de la trama urbana, y de

nuevas edificaciones, controlar las alturas, potenciar la creación de espacios públicos y zonas verdes y plantar especies autóctonas.

En el estudio municipal de movilidad anexo a la memoria del Plan General, también se habla de San Nicolás (véase entre otros el apartado 3.2 *La demanda de la movilidad y de tráfico mecanizado existente*), indicando las deficiencias en relación al sistema de movilidad y accesibilidad, la limitación de la trama urbana para recorridos domésticos y la inexistencia de una infraestructura mínima de accesibilidad asociada a la movilidad doméstica. Reconoce el citado documento, para este y otros Riscos, la inexistencia o mal estado del pavimento en los recorridos, la infradotación generalizada de servicios complementarios de zonas locales de aparcamiento y tránsitos peatonales y la dificultad de resolver la dotación dado la presencia de laderas con destacada pendiente y entornos de fragilidad medioambiental.

Todas estas consideraciones que se expresan de forma general en las distintas partes de la Memoria del Plan general se concretan de forma específica en las determinaciones contenidas en el documento normativo, en la ficha API-03 "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás", correspondiente a este ámbito.

La ficha, que señala el ámbito como un suelo urbano con uso característico Residencial, establece en su página 2 de 3 unas "Directrices de la ordenación" que esbozan parte del modelo de ordenación que tratamos de fijar en este apartado. Así estas directrices se desarrollan según los siguientes puntos que se entienden de obligado cumplimiento al Plan Especial de desarrollo:

- Configuración de una vía de borde que dé accesibilidad a las cotas altas del Barrio y que enlace con la vía de cornisa.
- Localización de un área de Espacios Libres que mejore las condiciones paisajísticas de la ladera y suprima la edificación en las cotas altas del Barrio.
- Establecimiento de un área de Dotaciones y Espacios Libres, situada en el límite sur en contacto con la vía de acceso al centro de la Isla.
- Localización en el Castillo de Mata y su entorno de un área Dotacional destinada a uso Cultural y Espacios Libres, formando éstos parte de una zona mucho mayor de acondicionamiento paisajístico de las laderas del Sector.
- Establecimiento de una "ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se

produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testers.

La ficha determina, por tanto, ciertos aspectos a tener en cuenta, relacionados todos ellos con las consideraciones introducidas en la memoria del Plan: el tratamiento de la ladera con la consiguiente recualificación paisajística, la introducción de una nueva vía rodada que mejora la accesibilidad, la incorporación de espacios Libres, dotaciones y equipamientos distribuidos en determinadas zonas del ámbito y la normalización de la tipología edificatoria con una "ordenanza BH" que procura respetar la morfología tradicional y las características topográficas del barrio, pero promoviendo la regeneración del tejido residencial.

En definitiva, estas determinaciones que establece el Plan General respecto a la manera en que se debe acometer la ordenación en el ámbito de san Nicolás se suman a los objetivos fijados en el apartado anterior para definir el modelo de desarrollo propuesto según las líneas de actuación que se recogen a continuación:

1. El ámbito de san Nicolás se define como un suelo urbano de carácter residencial que debe mantener este uso como característico, al margen de la necesidad de introducir otros usos que contribuyan al adecuado desarrollo del entorno.
2. Deberá respetarse de forma general el modelo edificatorio de barrio tradicional, puesto que define en gran medida el carácter singular del Risco. Por este motivo, cualquier propuesta para el barrio deberá tener en consideración la altura del conjunto edificado, para no producir impacto. Asimismo, se procurará la recuperación de las parcelas vacías procurando considerar su reconversión para otros usos alternativos.
3. Se pondrán en valor las edificaciones de interés histórico, artístico o arquitectónico, tanto protegidas como no protegidas, previendo actuaciones que las integren como hitos de interés en el marco general del ámbito. Siguiendo las indicaciones del Plan General a este respecto, se localizará en el Castillo de Mata y su entorno de un área Dotacional destinada a uso Cultural y Espacios Libres, formando éstos parte de una zona mucho mayor de acondicionamiento paisajístico de las laderas del Sector.
4. Deberá disponerse de una red de dotaciones y equipamientos ubicados de manera que atiendan adecuadamente, en número y tipo, a las necesidades de los habitantes del barrio, para lo que se sugiere la previsión de una estrategia conjunta para todo el barrio. En esta estrategia deberá contemplarse la franja de dotaciones y equipamientos que el Plan General dispone al sur del ámbito, en contacto con la vía de acceso al centro de la isla, que ya está ejecutada en la actualidad. Se tendrá en especial consideración la posibilidad de ampliar la oferta de aparcamientos.

5. Deberá generarse una red de Espacios Libres integrados en el entorno que contribuyan a disminuir la densidad edificatoria del ámbito, para lo que, al igual que se ha sugerido con las dotaciones y equipamientos, será preciso el desarrollo de una estrategia conjunta para todo el ámbito. Deberá contemplarse la recuperación de la ladera como Espacio Libre, eliminando las edificaciones de las cotas altas y recualificando paisajísticamente el entorno.
6. Se prestará especial atención a los bordes del ámbito, al contacto con las áreas colindantes, con las que habrá que mejorar las conexiones, físicas y visuales, para procurar la adecuada integración del Risco de San Nicolás en su entorno, tanto hacia los grandes Espacios Libres y áreas rústicas como hacia las zonas urbanas consolidadas.
7. Con relación a la movilidad y la accesibilidad, cualquier propuesta de ordenación procurará acercar al centro del barrio, en la medida de lo posible, el acceso de los servicios de emergencia y los transportes alternativos; y buscará la manera de agilizar el tránsito peatonal, estableciendo conexiones transversales directas, reduciendo las barreras arquitectónicas y mejorando las condiciones de los trazados existentes, en cuanto a alineaciones propuestas, adecuación urbanística y acabados constructivos. Deberá respetarse en lo posible la forma irregular de la trama urbana existente, inherente a la singularidad del Risco.
8. 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.

Las alternativas de ordenación que se propongan para el barrio de San Nicolás deberán trabajar sobre los aspectos desarrollados en este apartado, pues todos ellos definen el modelo de desarrollo que ha de seguirse para una correcta ordenación del ámbito, en concordancia con las determinaciones contenidas en el Plan General y en virtud de la problemática y potencialidad observadas en las fases de análisis y diagnóstico del Plan Especial.

5. ALTERNATIVAS

El anexo relativo a *Contenido, criterios y metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica* del Reglamento de Planeamiento de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* establece respecto a las alternativas que

“(...) Cada alternativa corresponde a un modelo de ordenación general, que deriva a su vez de los objetivos y criterios planteados y abarca todo el ámbito de aplicación del plan. Los objetivos, problemas y criterios planteados en los análisis previos se traducen en determinaciones urbanísticas (delimitación de ámbitos, normativa, etc). La combinación de estas distintas determinaciones de ordenación para dar solución a los objetivos planteados, conforma las distintas alternativas al modelo propuesto.”

Si bien este apartado se refiere a los contenidos del Estudio Ambiental estratégico que el citado Anexo requiere a la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, y el Plan Especial que nos ocupa, correspondiente al ámbito de San Nicolás, va a ser sometido a una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, nos sirve la definición anterior para aproximarnos al concepto de “alternativa”, que es necesario aclarar para afrontar el presente apartado, puesto que la Evaluación Estratégica Simplificada también exige un documento Borrador previo que incluya un conjunto de alternativas.

Así pues, según la definición aportada, podemos entender como alternativas las distintas aproximaciones a la ordenación que, siguiendo las estrategias y pautas marcadas en el modelo de desarrollo propuesto, pretenden alcanzar los objetivos planteados. En este apartado se definirán distintas propuestas que constituyan en su conjunto un amplio abanico de posibilidades para la resolución de los problemas del barrio.

Dada la complejidad del análisis de un ámbito como el Risco de San Nicolás, con una problemática que abarca aspectos de muy distinta índole que, aunque relacionados, se pueden entender independientes unos de otros, el documento de Diagnóstico abordó el estudio del ámbito en cinco bloques relativos a los distintos aspectos urbanísticos que son fundamentales para definir una correcta ordenación. Para la definición de alternativas, con el fin de pormenorizar con más detalle en cada uno de estos aspectos fundamentales en la ordenación, se va a mantener dicha estructura (únicamente se añade un grupo de alternativas referidas al uso aparcamiento, por entender que se trata de una dotación especialmente deficiente en el barrio y que merece una consideración aparte), según el esquema que se muestra a continuación:

1. Alternativas sobre tipología y morfología: son propuestas que trabajan sobre los problemas derivados de la morfología del barrio, de su estructura parcelaria y formal y de la tipología de las edificaciones que lo conforman, incluyendo la regulación volumétrica y la definición de alturas, la agregación y segregación de parcelas y la definición de las alineaciones.

2. Alternativas sobre dotaciones y equipamientos: son propuestas que tratan de resolver los problemas derivados de la escasez de usos diferentes al Residencial en el barrio de San Nicolás. Se incluyen propuestas que tratan de establecer una estrategia conjunta en relación a la ubicación de los usos, y propuestas que se refieren al tipo de usos.
3. Alternativas de aparcamientos: muy relacionadas con las anteriores, como un subgrupo de estas, se desarrollan las alternativas de aparcamientos, que son propuestas que tratan de dar una respuesta adecuada a la demanda actual de aparcamientos de la zona.
4. Alternativas de Espacios Libres: son propuestas que buscan establecer una red de Espacios Libres que sea adecuada a la densidad edificatoria del barrio y a los habitantes que allí viven. Se procura que cada alternativa responda a una estrategia conjunta para todo el ámbito. Se incluye también el estudio del Espacio Libre de Ladera, definiendo sus contornos.
5. Alternativas de bordes: son propuestas que se centran en dar una solución urbanística a los bordes de San Nicolás, zonas en transición hacia otras áreas urbanas consolidadas, o en contacto con grandes Espacios Libres y suelos rústicos.
6. Alternativas de accesibilidad y movilidad: son propuestas que se centran en los aspectos y condicionantes relacionados con los desplazamientos dentro del barrio y la conectividad con el entorno, tanto en lo que se refiere a tráfico rodado como a movilidad peatonal.

A continuación, se incluyen las distintas alternativas de ordenación separadas en los grupos que se han expuesto. Para cada uno de los grupos se incluyen varias alternativas, siendo en todos los casos la primera una simulación de la propuesta del planeamiento en vigor, que se considera que debe ser evaluada como punto de partida, puesto que podría ocurrir que lo que el planeamiento aprobado sugiere –que aún no se ha ejecutado- siga siendo la mejor alternativa de ordenación en determinados casos. La segunda propuesta de ordenación se refiere siempre a la asunción normativa de la realidad urbanística existente, esto es, la transformación en parámetros de ordenación de lo que existe en el barrio en la actualidad. Se considera que esta alternativa también debe evaluarse porque podría ocurrir que en la actualidad, al menos de forma parcial, ciertos problemas ya estén resueltos sin necesidad más que de dar un correcto formato normativo a la realidad existente. El resto de alternativas que se incluyen son nuevas propuestas de ordenación. Cada alternativa va acompañada de una pequeña justificación que ayuda a entender los motivos de la propuesta.

Se incluyen los esquemas gráficos de las alternativas a escala 1:1.500 en el Anexo gráfico a este documento Borrador.

A. ALTERNATIVAS SOBRE TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

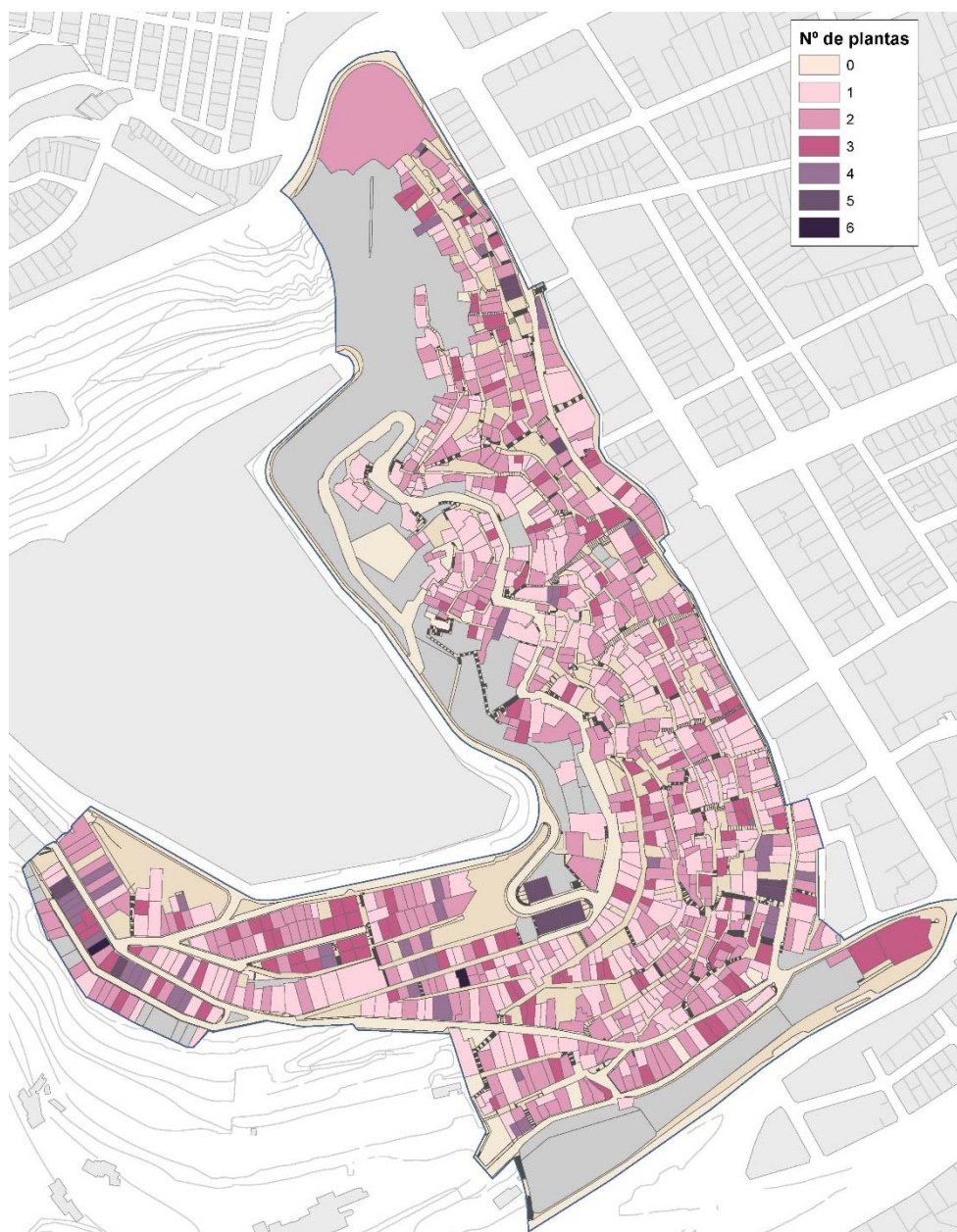
Alternativa A0 Planeamiento en vigor



Esta alternativa consiste en mantener sin cambios la ordenación vigente en relación a 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 m² y la máxima en 250 m² (350 m² 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 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

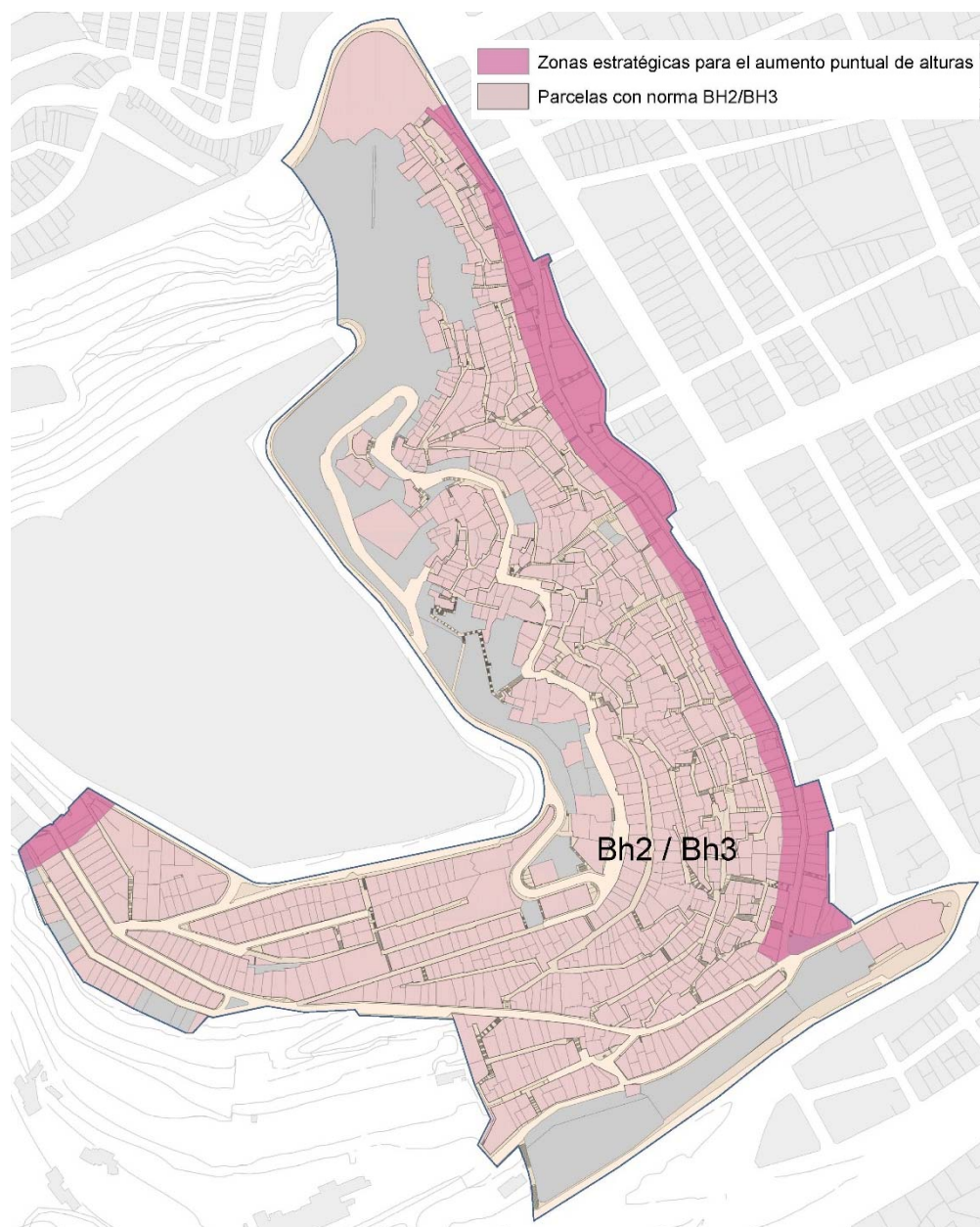
Alternativa A2 Propuesta de aumento general de la altura



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 A3 Aumento puntual de altura en zonas estratégicas



La alternativa A3 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

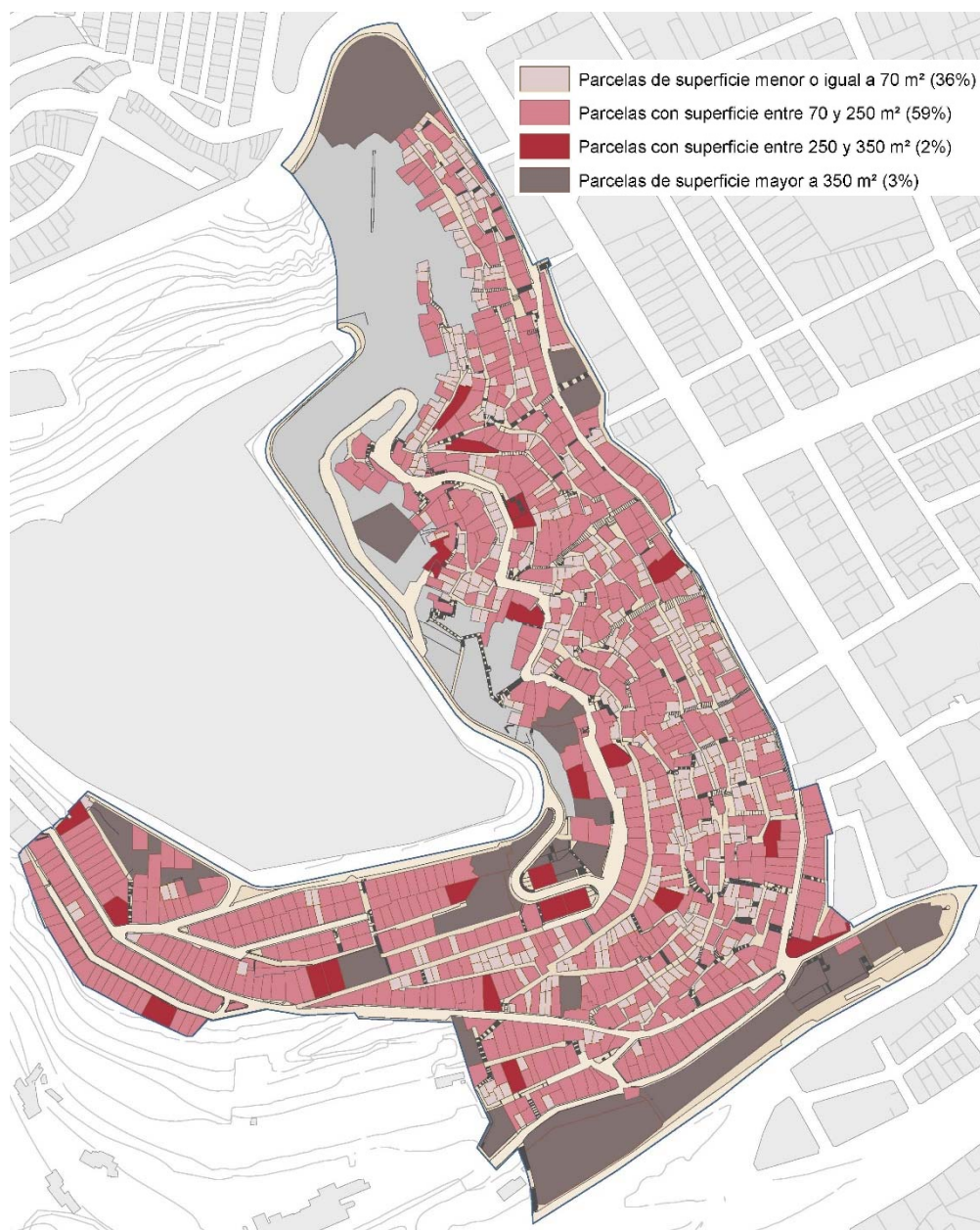
Alternativa A4 Libre agrupación parcelaria



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 m², 350 m² si la parcela se encuentra registrada antes de la aprobación de las Normas del PGM-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 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 m² (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 m², siempre y cuando se cumplan las exigencias legales referidas a habitabilidad y edificación.

A. TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

Alternativa A6 Modificación en las alineaciones

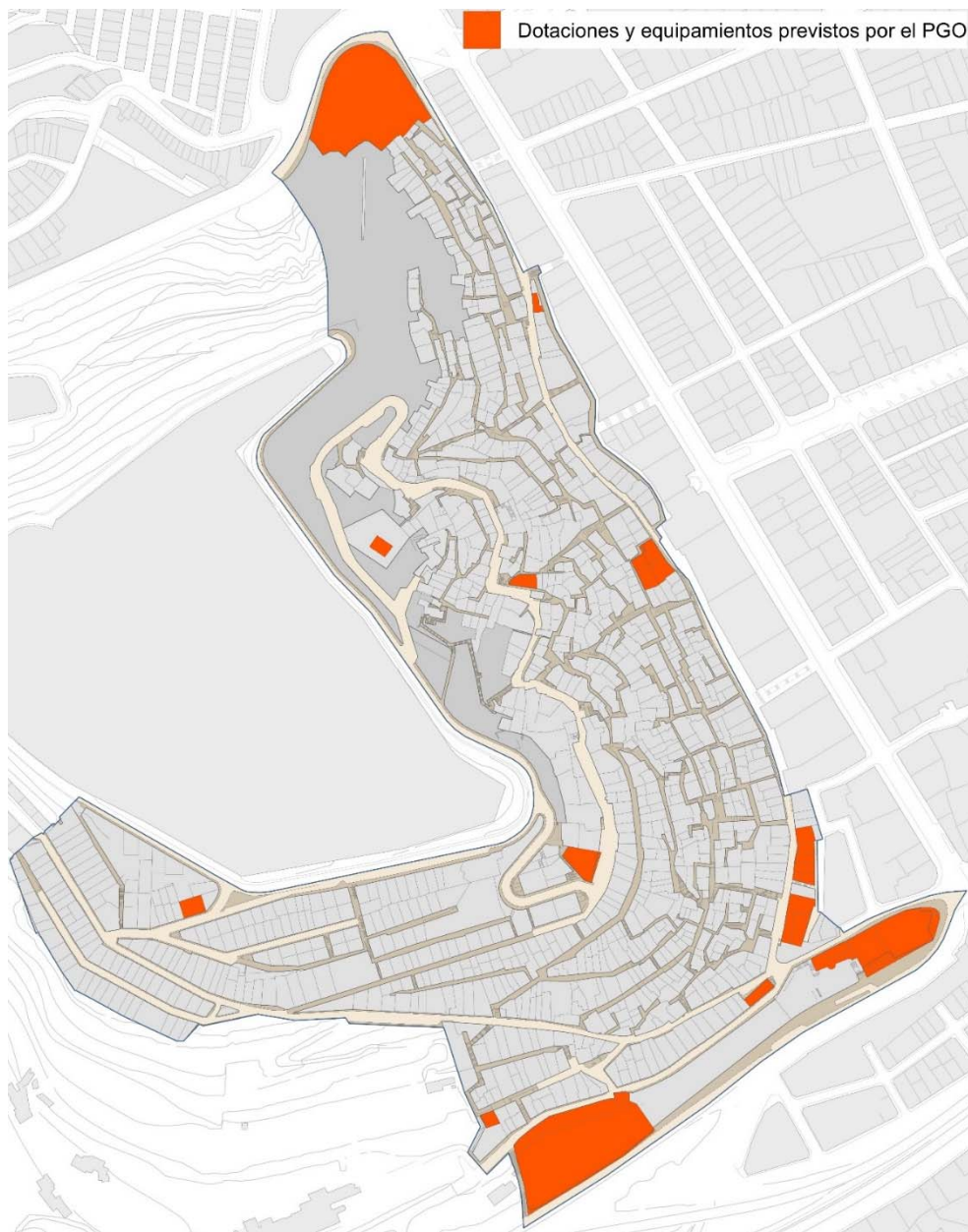


La alternativa A6 se es relativa a las alineaciones actuales y a los cambios de alineación y las manzanas propuestas por el Plan General. Esta alternativa plantea la posibilidad de modificar las alineaciones existentes en la realidad, pero al mismo tiempo, también sugiere poner en cuestión la propuesta 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.

B. ALTERNATIVAS SOBRE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Alternativa B0 Propuesta actual del planeamiento en vigor



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 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 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

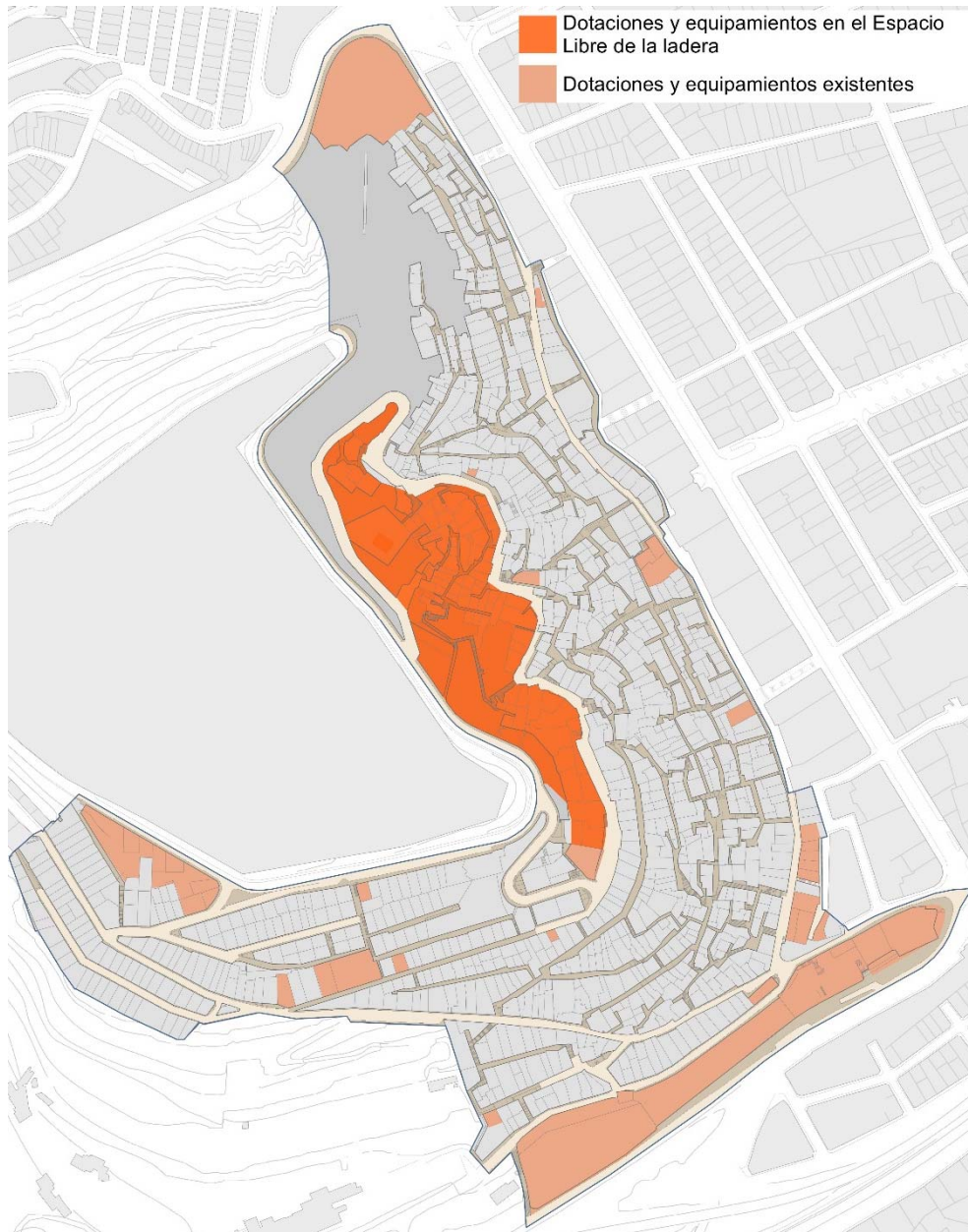
Alternativa B3 Dotaciones y equipamientos en torno a las principales vías rodadas



La alternativa B3 comparte con la anterior la propuesta 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 las vías rodadas, teniendo en especial consideración la nueva vía Nilo-San Nicolás de Bari, al tratarse, igual que la anterior, de una vía rodada situada en contacto directo con la zona residencial, en esta ocasión en las cotas altas, siendo de hecho la vía más cercana al interior del barrio en la zona alta, ya que la mayor parte de Sierra Nevada queda separada del barrio por la ladera.

B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

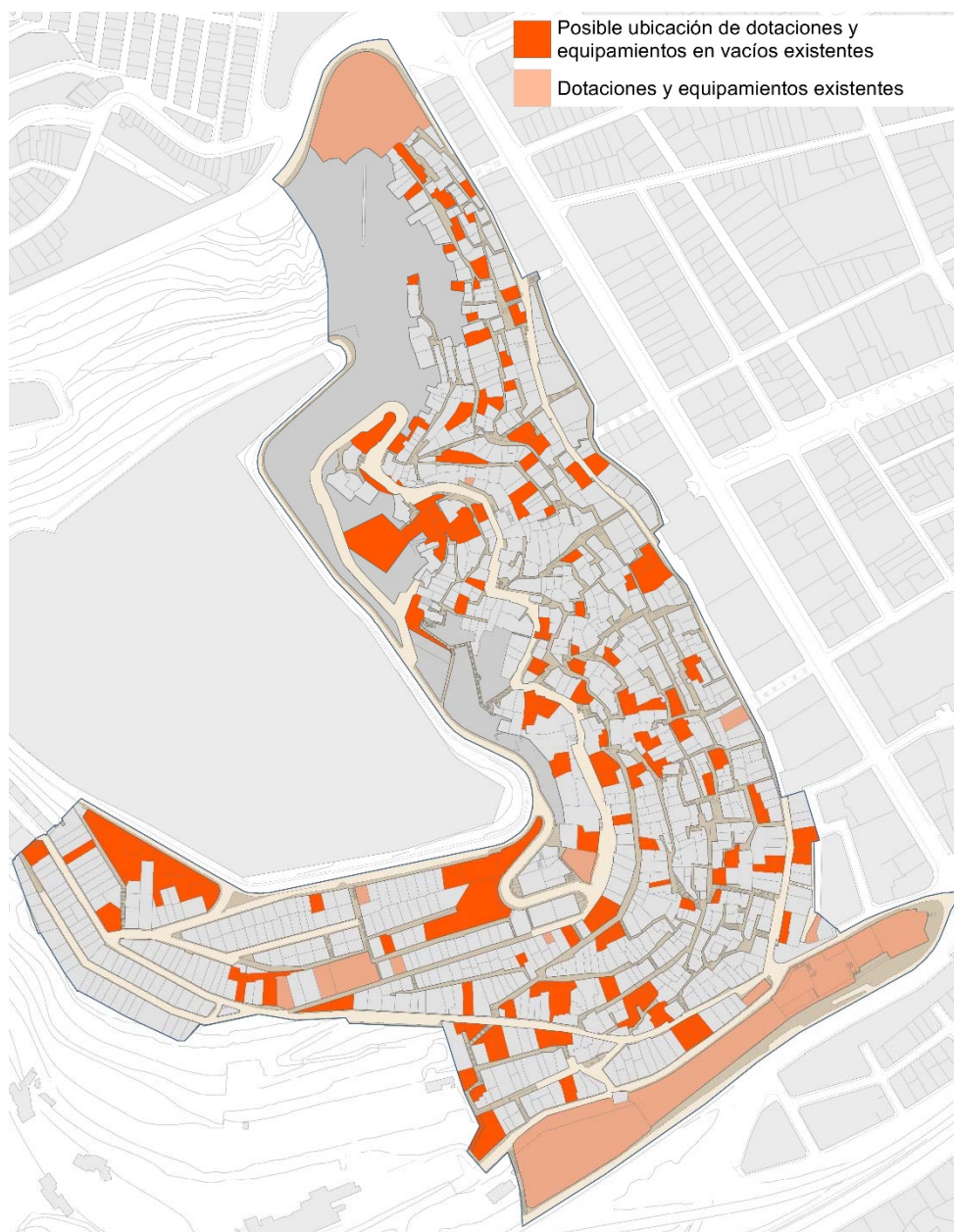
Alternativa B4 Disposición de dotaciones y equipamientos en el EL de ladera



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 Viera, 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 B5 Vacíos utilizados para de localizar 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 indisoluble de esta, aprovechando los vacíos existentes que en la actualidad carecen de uso.

B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Alternativa B6 Dotaciones y equipamientos en los 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, en torno a los cuales se propone situar los principales servicios.

B. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

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. El uso Cultural es un uso de interés, pero sin duda no es el más necesario en el barrio. Además de los Espacios Libres, a los que dedicaremos otro capítulo de alternativas, el barrio adolece de la necesidad de espacios deportivos y de esparcimiento, de áreas de aparcamiento o edificios destinados a tal fin, 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, ampliando el espectro de elección, bien de forma conjunta, bien por zonas (se estudiaría en la fase de ordenación), tal como se ha hecho en los barrios históricos cercanos de Vegueta y Triana.

C. ALTERNATIVAS SOBRE APARCAMIENTOS

C. APARCAMIENTOS

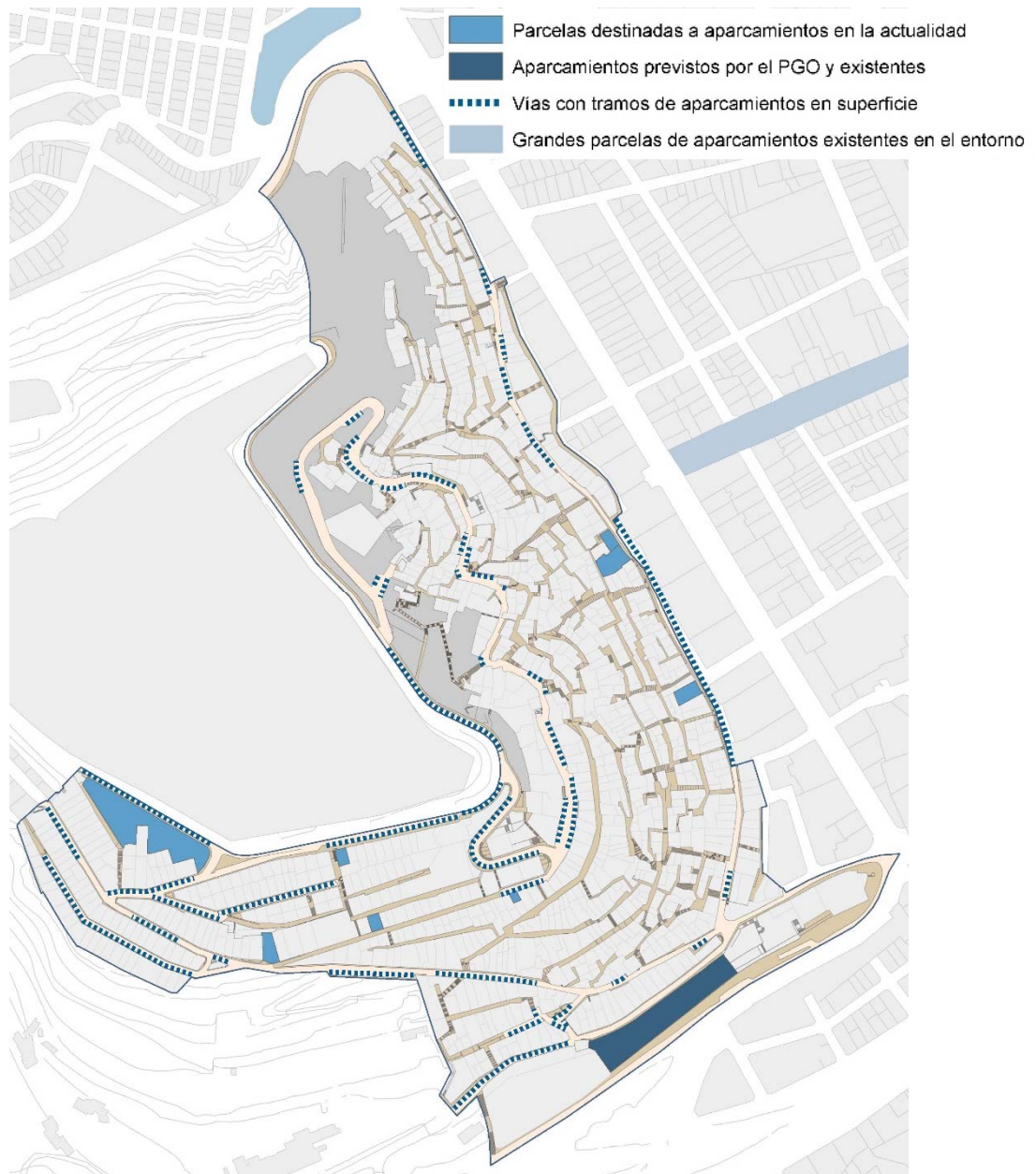
Alternativa C0 Propuesta actual del planeamiento en vigor



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, 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 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), pero que quedan algo alejadas del barrio.

C. APARCAMIENTOS

Alternativa C2 Habilitación de nuevos aparcamientos en torno a las vías

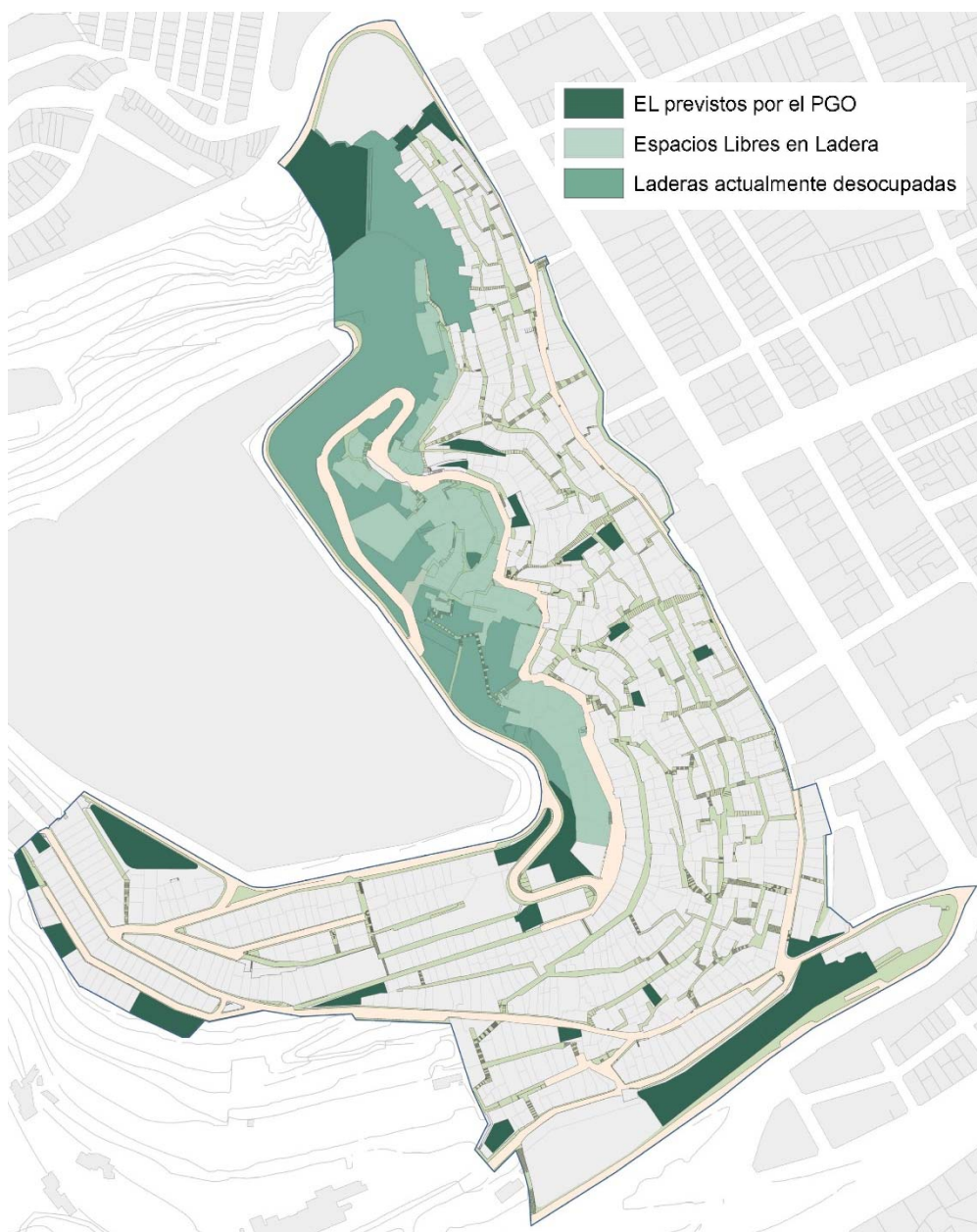


La alternativa C2 consiste en ampliar la oferta de aparcamientos que existe en la actualidad, disponiendo nuevas áreas y/o edificios destinados a este fin, bien en superficie, bien en edificios de uso exclusivo, dispuestos a lo largo de las principales vías rodadas, poniendo especial atención en las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

D. ALTERNATIVAS SOBRE ESPACIOS LIBRES

D. ESPACIOS LIBRES

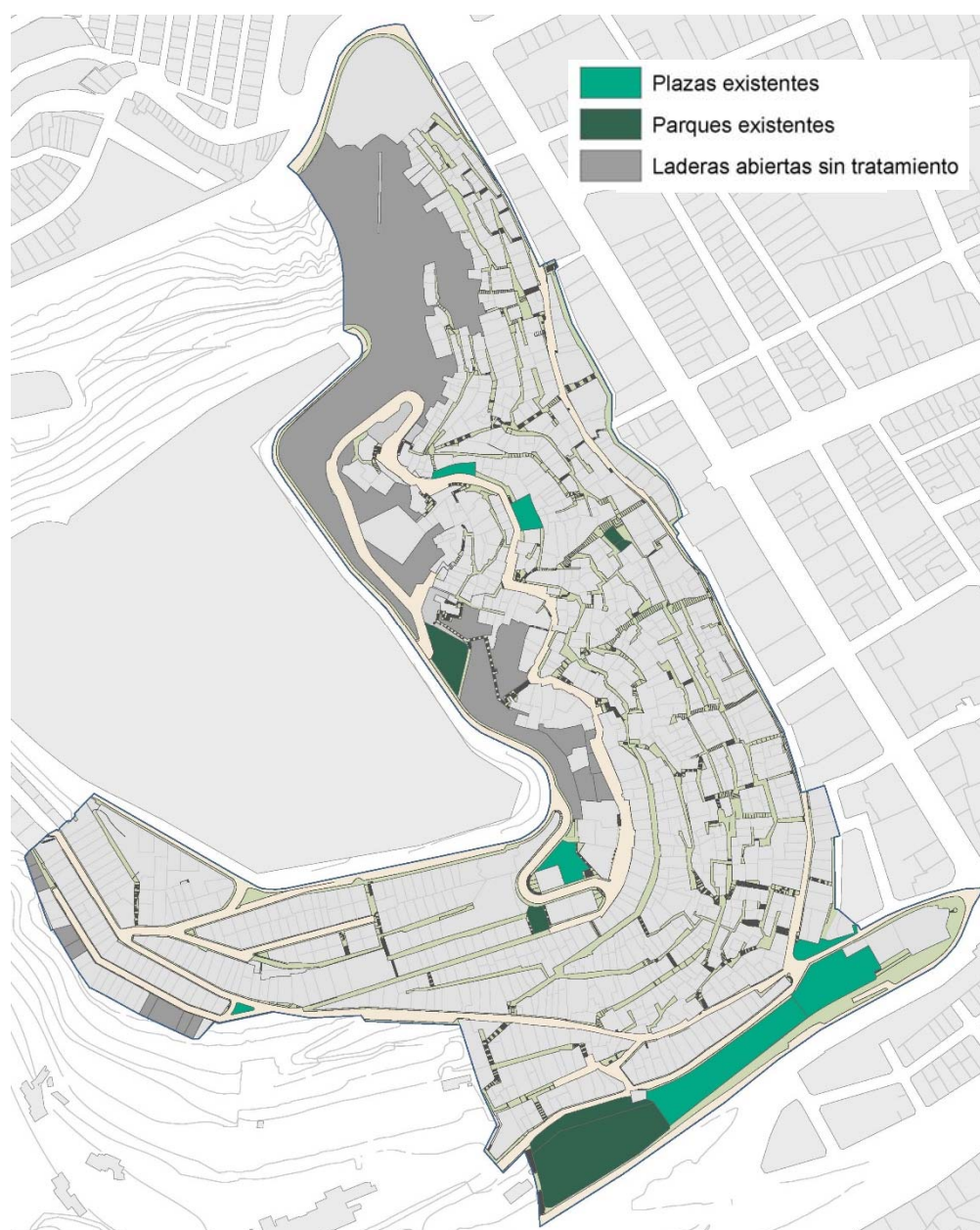
Alternativa D0 Propuesta actual del planeamiento en vigor



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, pero no indica acciones concretas.

D. 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

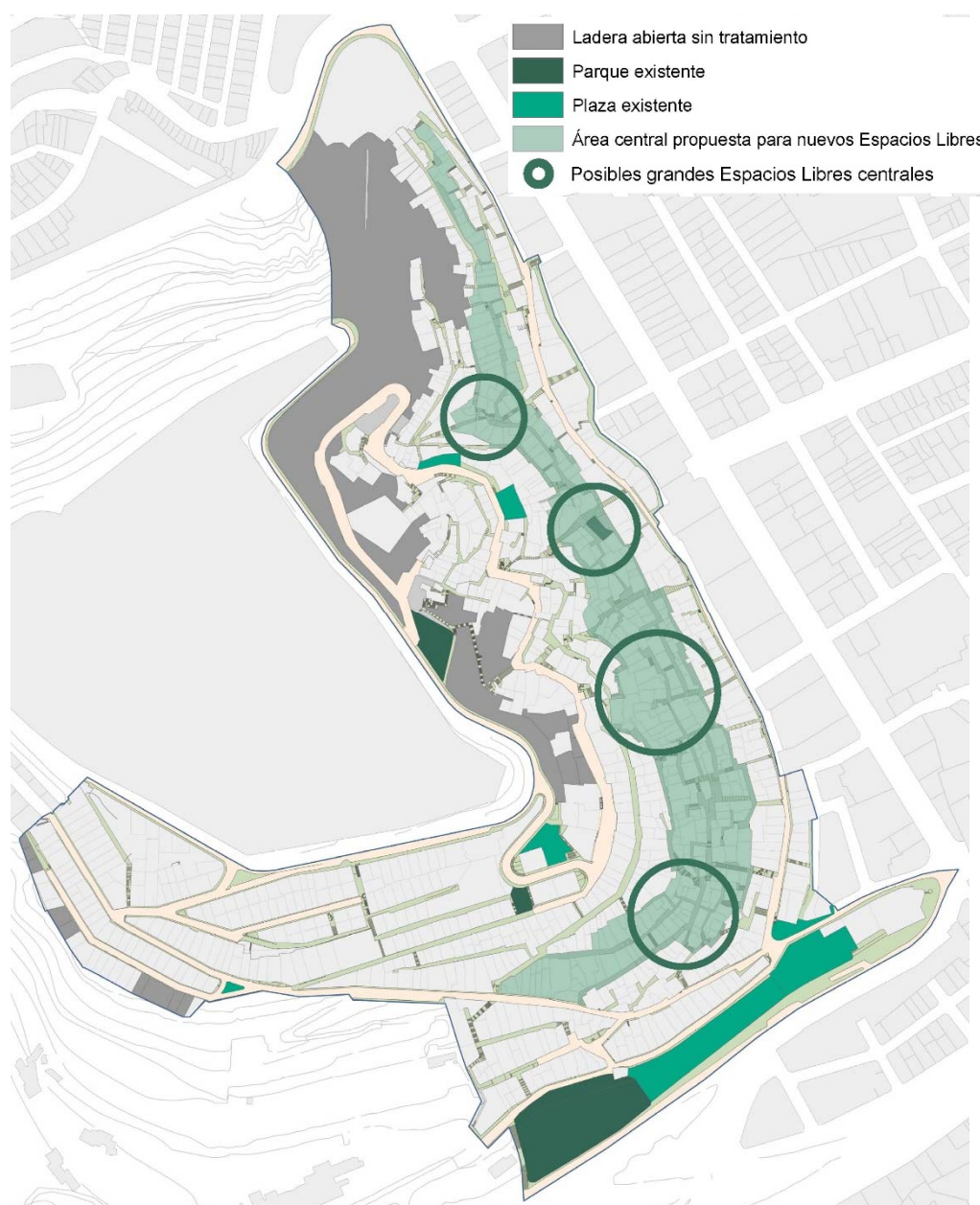
Alternativa D2 Concentración en torno a Domingo Guerra del Río



Esta estrategia considera que los Espacios Libres existentes son insuficientes y que el planeamiento no propone una estrategia global adecuada que resuelva los problemas derivados de la alta densidad, así pues, su principal objetivo es desarrollar dicha estrategia. Esta alternativa D2 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 D3 Concentración del EL en grandes entornos del área central



La alternativa D3, al igual que la anterior, parte de la idea de que los Espacios Libres existentes son insuficientes y que el planeamiento no propone una estrategia global adecuada que resuelva los problemas derivados de la alta densidad. Así pues, 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 D4 Concentración en torno a los recorridos peatonales transversales



Esta alternativa D4 mezcla las dos anteriores, 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, pero de forma más sutil que la alternativa D3.

D. ESPACIOS LIBRES

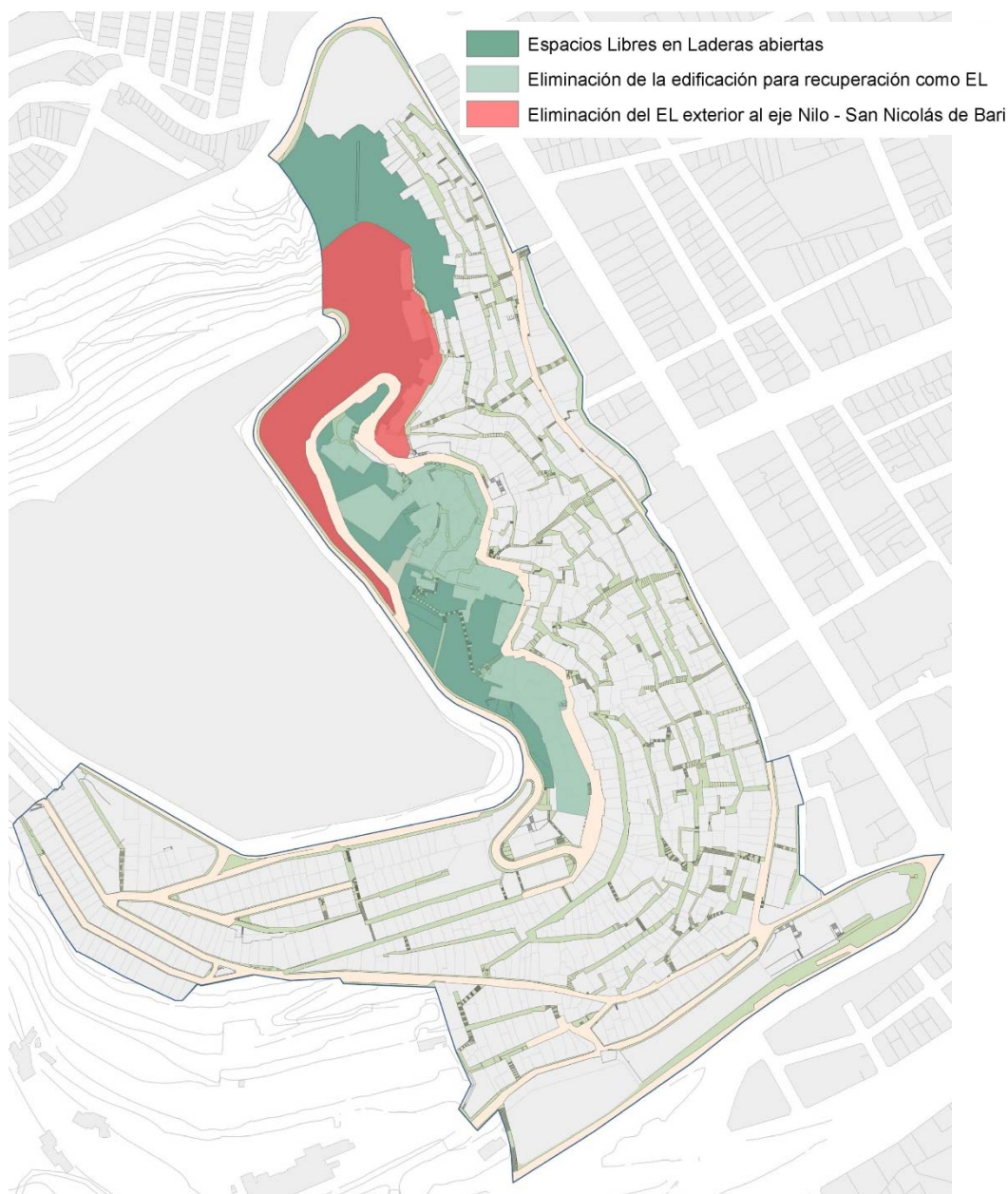
Alternativa D5 Disposición de los EL aprovechando los vacíos existentes



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 este entorno, repartidos en toda la superficie del ámbito. Esta propuesta pretende dar uso a estas parcelas que degeneran la imagen del barrio y que en estos momentos son espacios de insalubridad e inseguridad; además, la solución que se plantea permite repartir los Espacios libres a en las distintas cotas del ámbito, confiriéndoles a estas dotaciones un carácter muy local, muy en relación con la trama residencial dominante.

D. ESPACIOS LIBRES

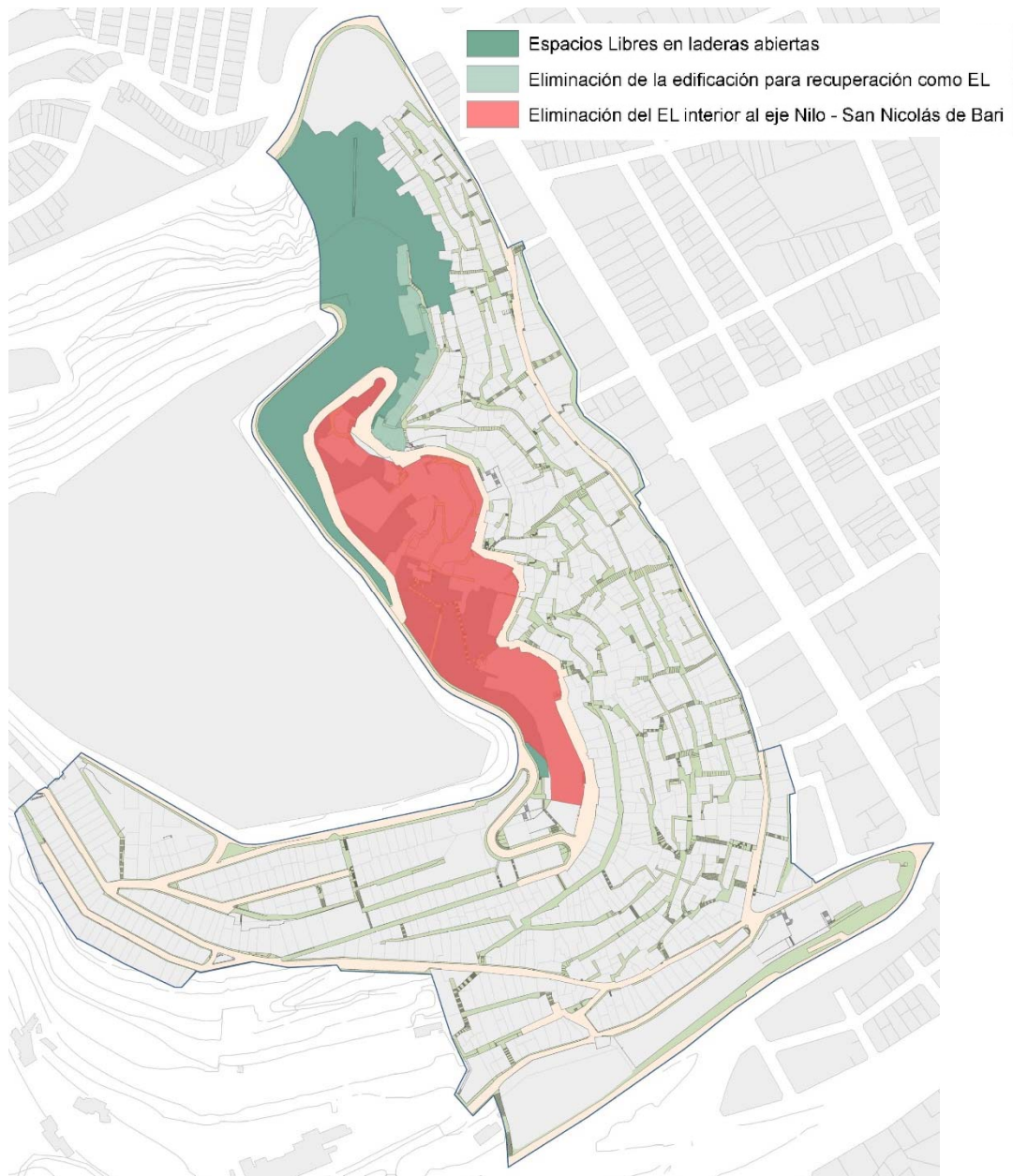
Alternativa D6 Eliminación del EL de la ladera en el área exterior a la nueva vía



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

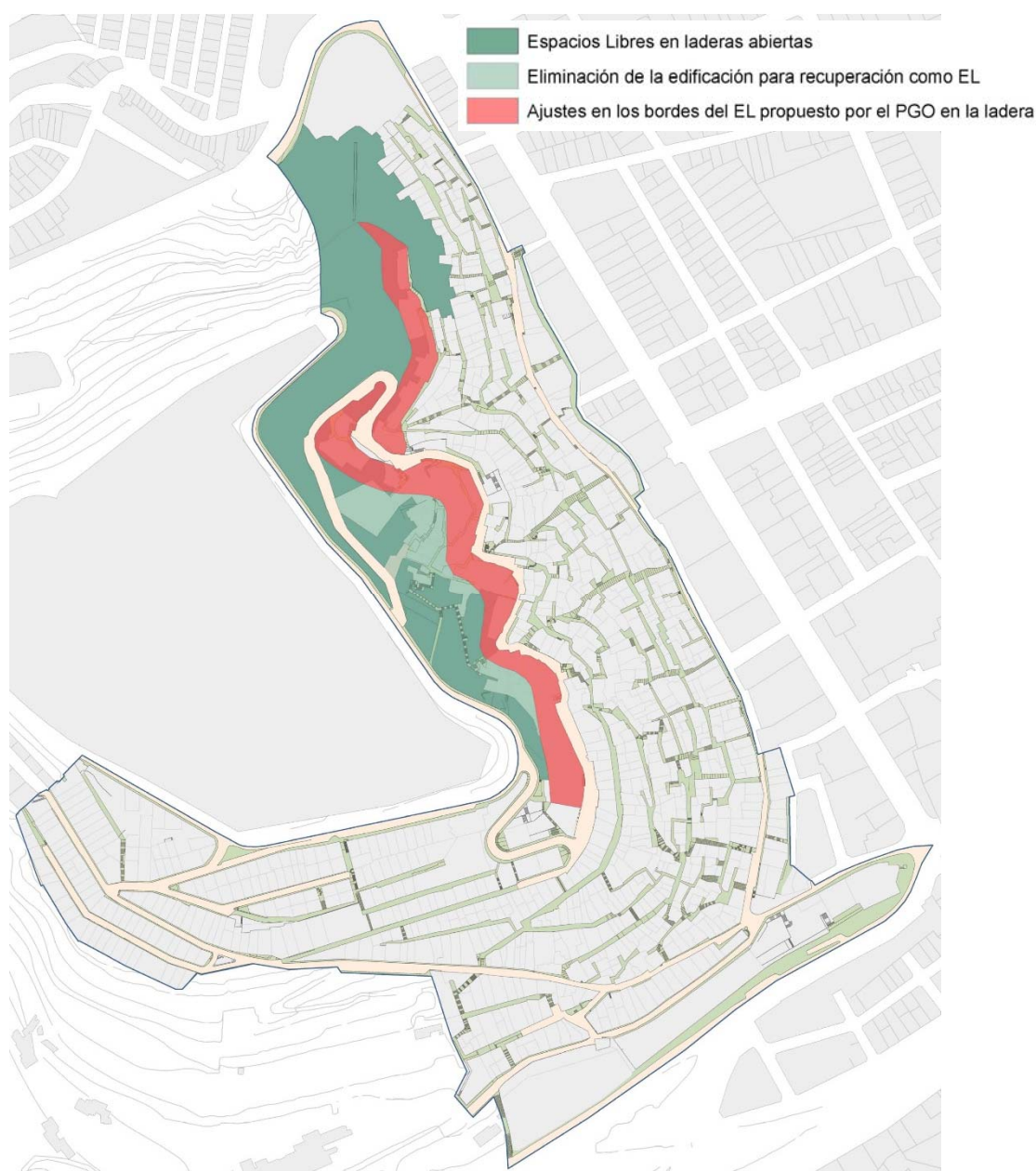
Alternativa D7 Eliminación del EL de la ladera en el área interior a la nueva vía



La alternativa D7 también se refiere a las laderas de San Nicolás, y cuestiona, igual que la alternativa anterior, 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 D8 Ajustes del Espacio Libre propuesto en la ladera

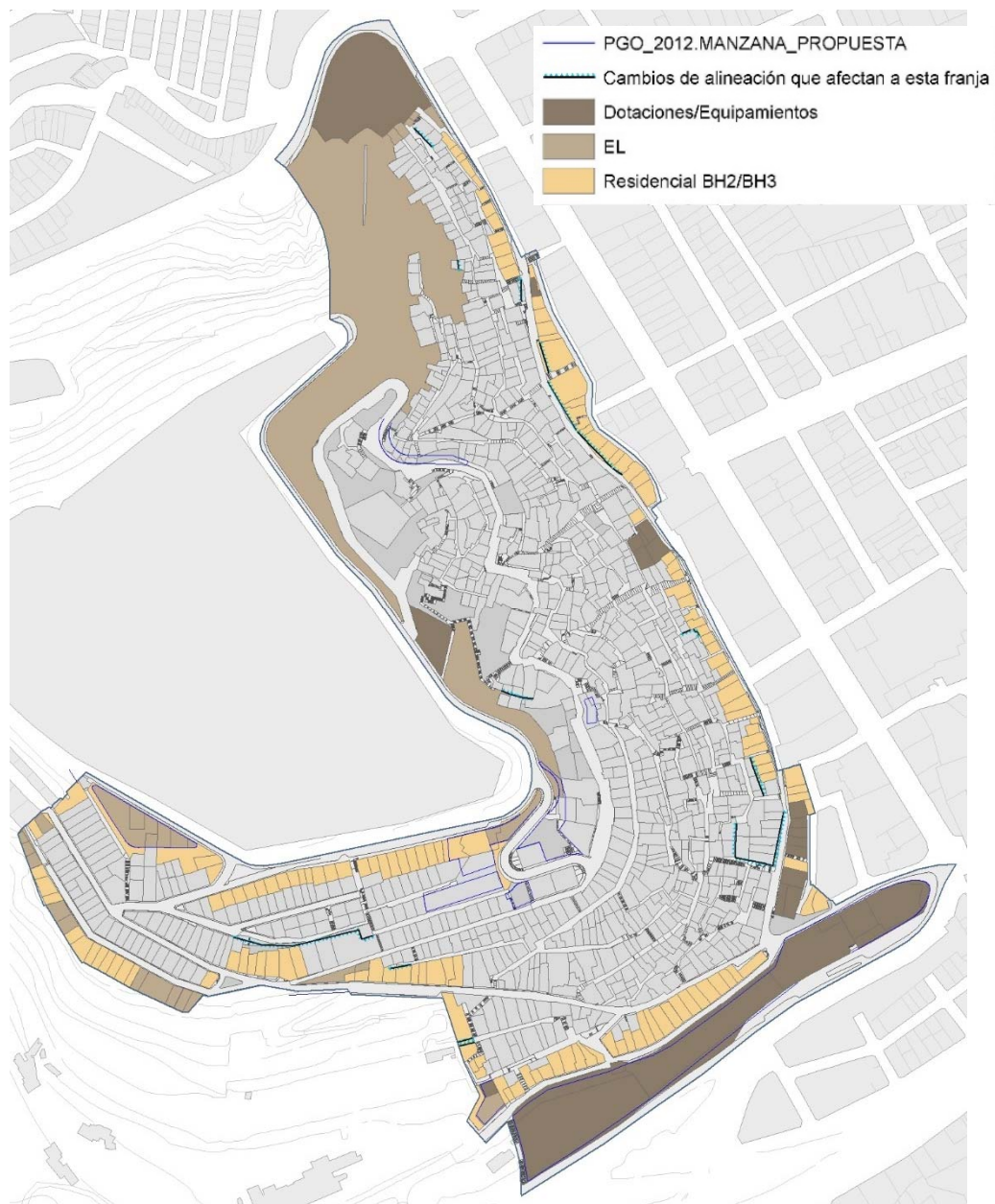


La alternativa D8, como las dos anteriores, es relativa a las laderas de San Nicolás. En este caso no se cuestiona la necesidad de reconvertir toda la superficie de las laderas en las cotas altas del Risco en un gran Espacio Libre, pues se considera que rehabilitar las laderas como Espacio Libre mejorará la calidad paisajística del barrio y el nivel de vida de sus habitantes, pero sí se considera 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.

E. ALTERNATIVAS SOBRE BORDES

E. BORDES

Alternativa E0 Propuesta actual del planeamiento en vigor



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.

E. BORDES

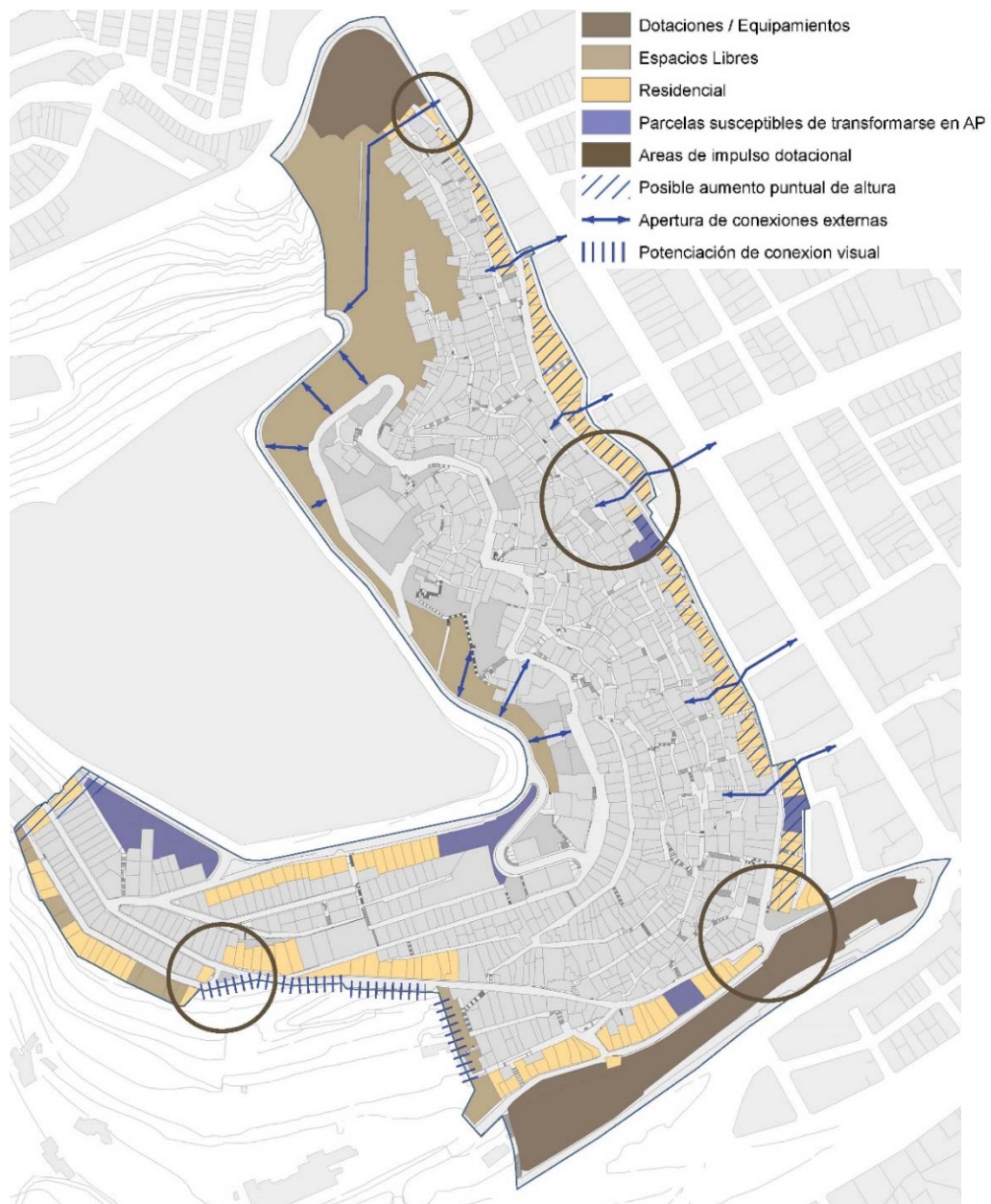
Alternativa E1 Asunción normativa de la realidad urbanística existente



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 de 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, la nueva escalera ubicada en el EL al sur).

E. BORDES

Alternativa E2 Introducción de nuevas propuestas de borde

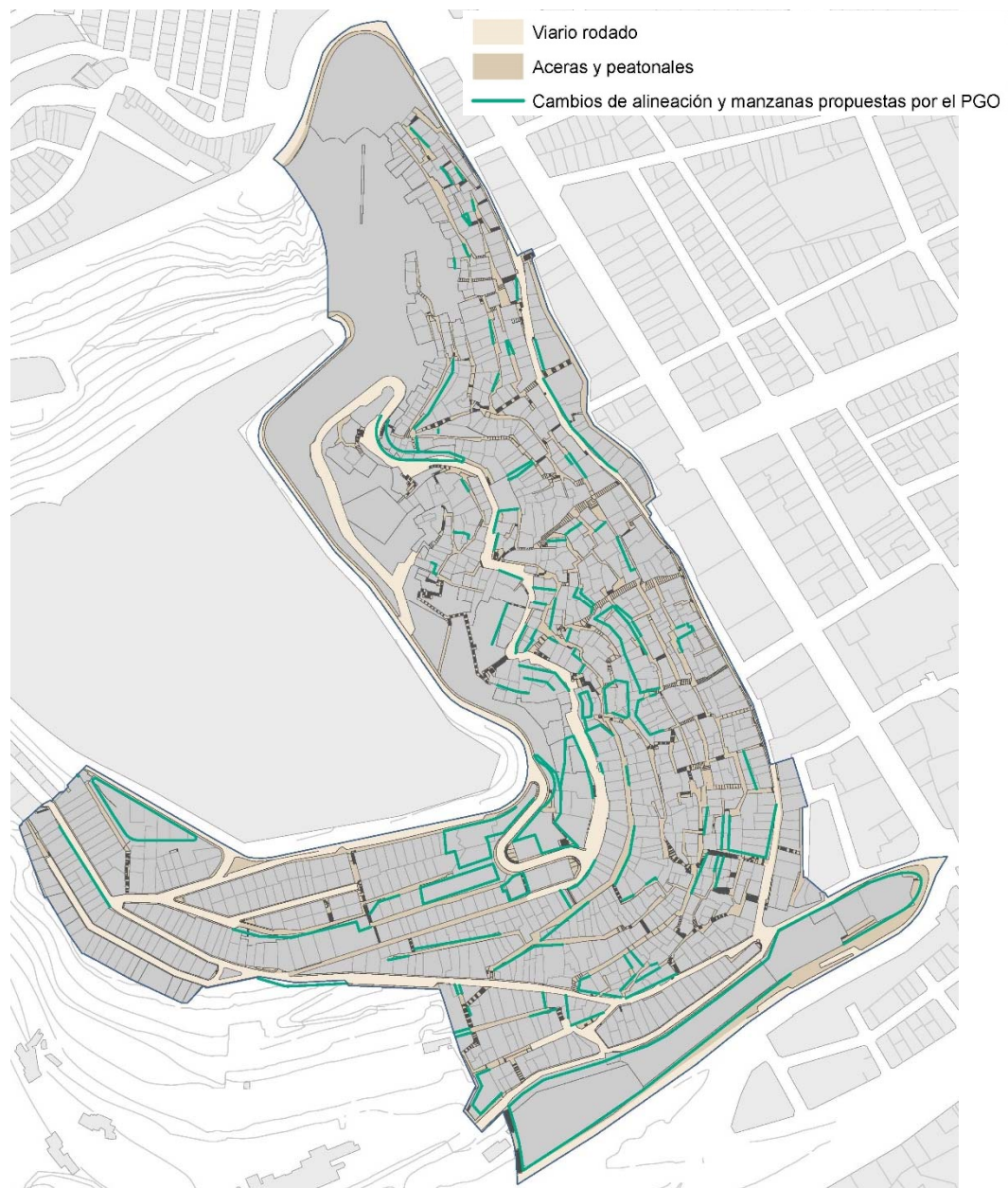


La alternativa E2 consiste en introducir nuevas propuestas en las zonas de borde, distintas a lo existente y lo propuesto por el PGO. Se propone lo siguiente: la inclusión de áreas de impulso dotacional en zonas estratégicas de contacto con los barrios colindantes o ubicación privilegiada; el posible 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, prestando especial atención a este uso, escaso y necesario en el barrio; 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.

F. ALTERNATIVAS SOBRE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

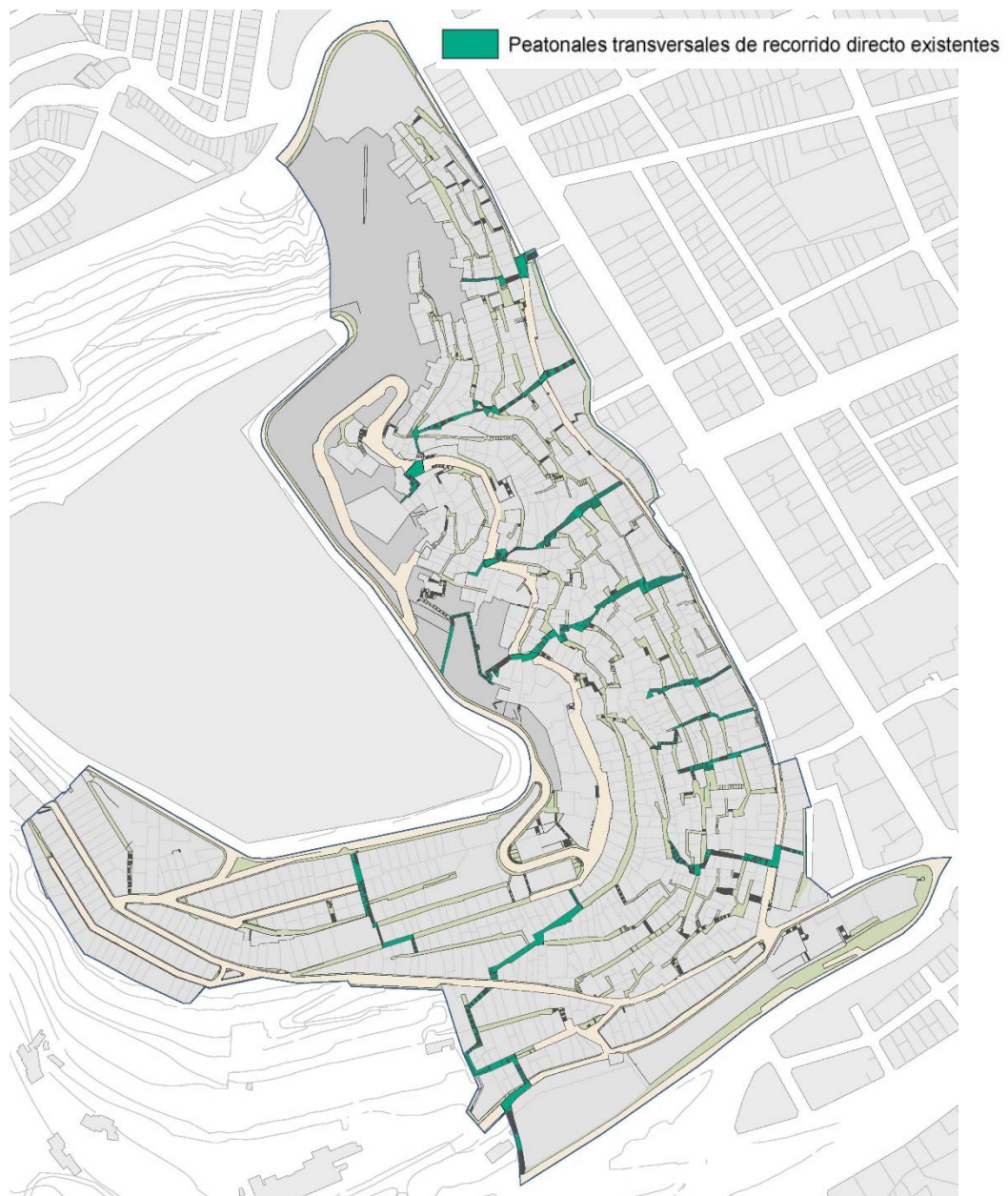
Alternativa F0 Propuesta actual del planeamiento en vigor



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

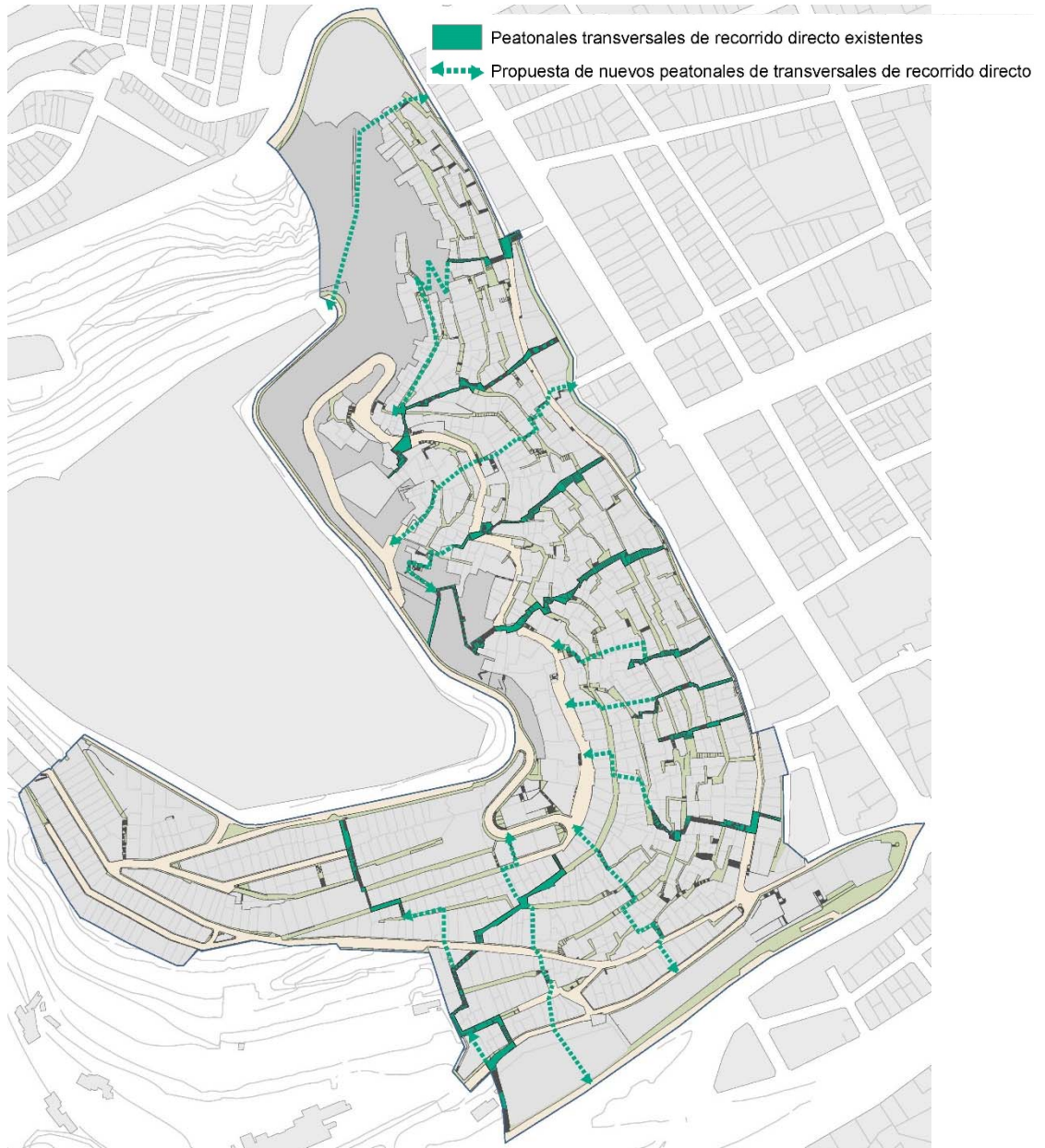
Alternativa F1 Asunción normativa de la realidad urbanística existente



La alternativa F1 consiste en mantener 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 F2 Introducción de nuevos pasos peatonales transversales



La alternativa F2 consiste en la propuesta de nuevas rutas peatonales, recorridos transversales que conecten con más eficacia y rapidez 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 entre Domingo Guerra del Río, Real de Castillo, Álamo y Bernardino Correa y la nueva vía Nilo-S. Nicolás de Bari y Sierra Nevada. La suma de todos estos transversales configura una red de pasos rápidos, numerosos y muy repartidos a lo largo del ámbito, que en ningún caso se ejecutarían como grandes avenidas que rompan la estructura del Risco, sino como una red transversal que se amolde a las características del barrio.

F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

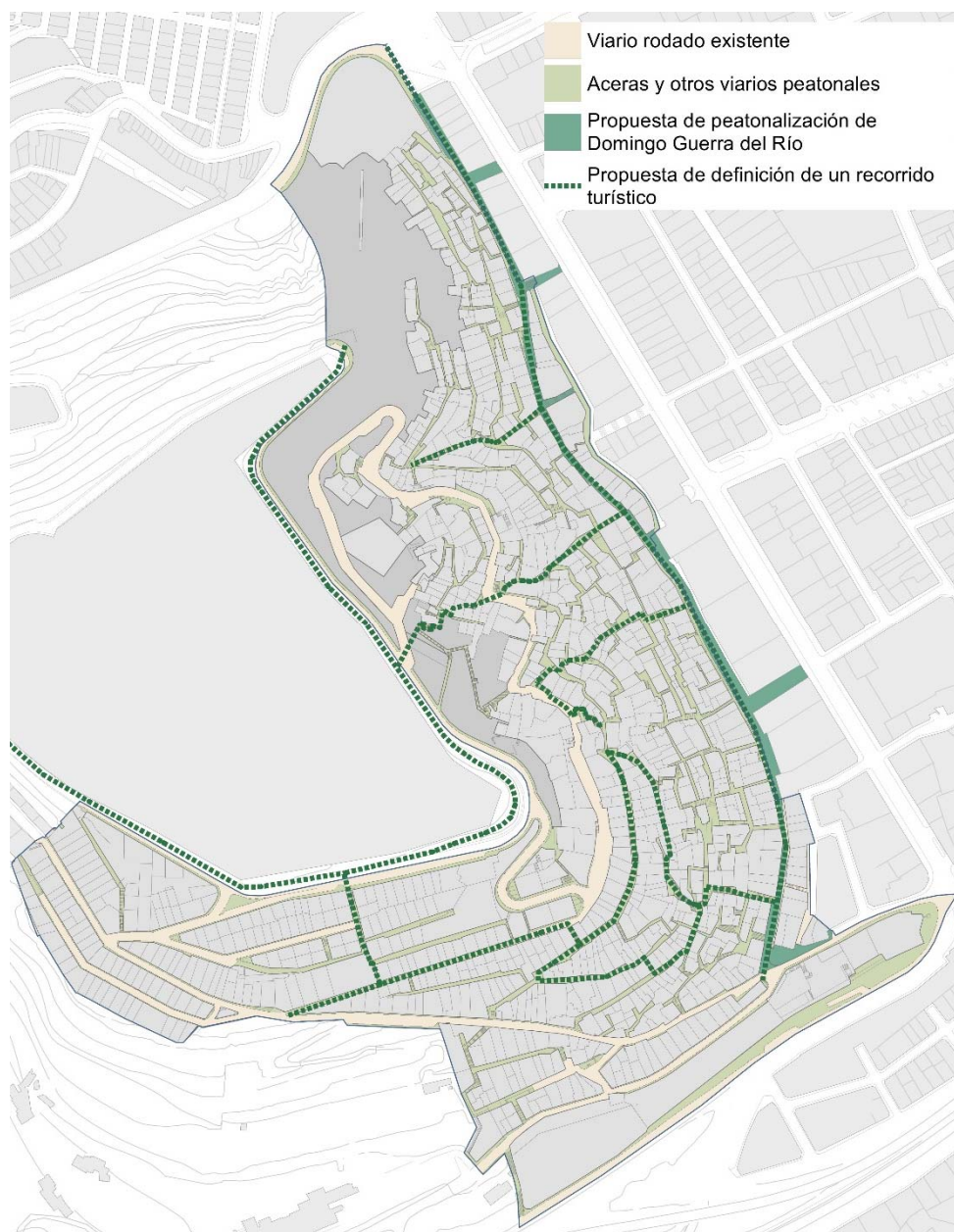
Alternativa F3 Introducción de anchos caminos transversales



La alternativa F3, al igual que la anterior, surge de la necesidad de agilizar la movilidad y ofertar conexiones directas entre las vías rodadas de borde y el interior del barrio. Sin embargo, la solución en este caso se plantea más compacta, concentrando los recorridos transversales directos que acortan las distancias a recorrer en unos pocos caminos, de mayor entidad y estratégicamente situados, en relación a puntos de interés en San Nicolás, 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

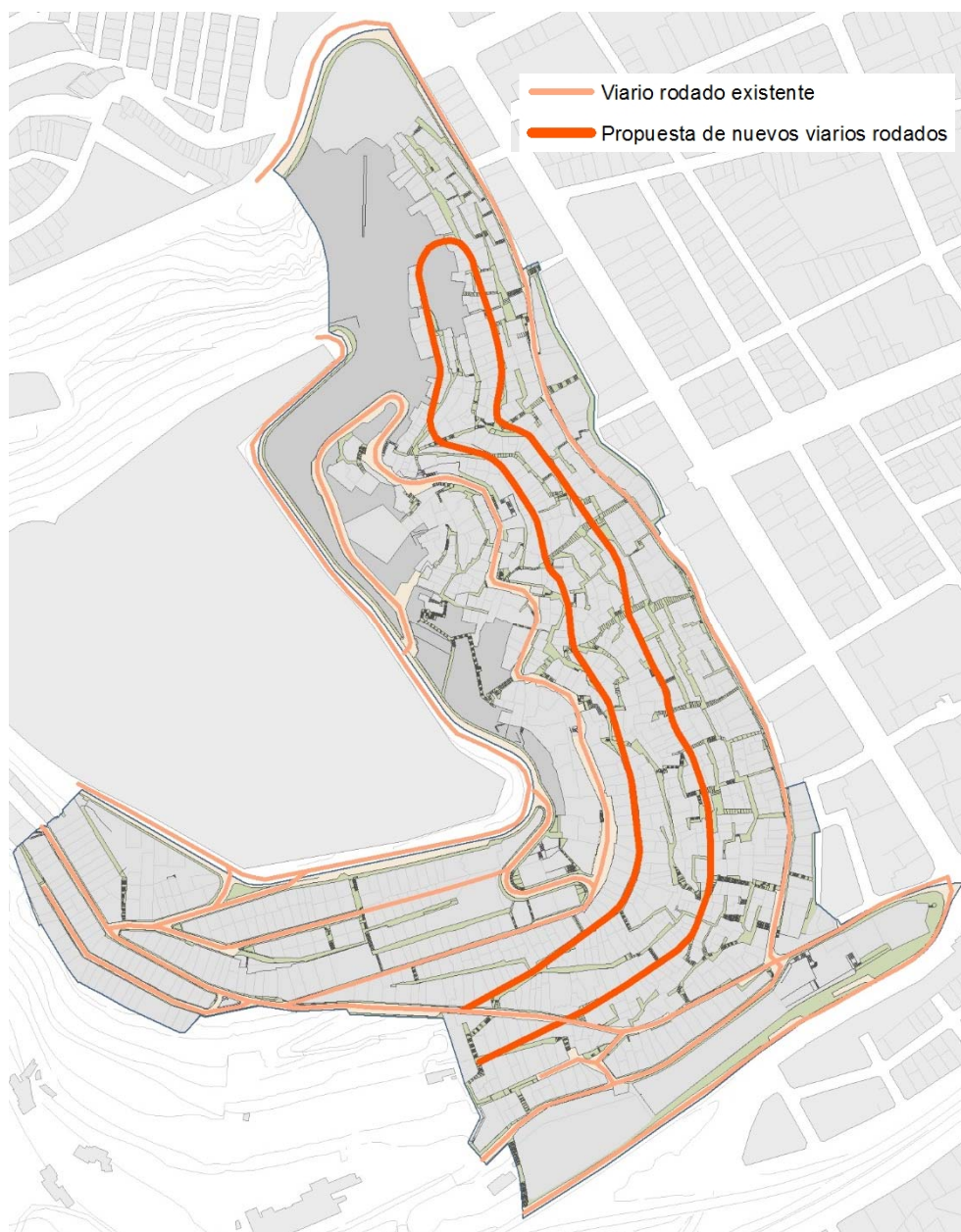
Alternativa F4 Definición de un recorrido turístico



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 San Nicolás.

F. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Alternativa F5 Ampliación de la red de viarios rodados



La alternativa F5 se centra en la movilidad por medio del vehículo motorizado. La ejecución de la nueva vía Nilo-San Nicolás de Bari supone un acercamiento del coche, del transporte público y de los servicios de emergencia a las cotas altas de San Nicolás. Sin embargo, la zona central del área residencial queda aun alejada de estos servicios. La solución que plantea la alternativa F5 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 F6 Introducción de un viario de servicios



La alternativa F6 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 y otros obstáculos y barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad, que funcionaría como un eje de servicios complementario de la red viaria principal.



Elvira Monzón García. Arquitecta
