

PLAN ESPECIAL "SAN ROQUE" (API-05)



JUNIO 2019

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Documento Borrador

PLAN ESPECIAL SAN ROQUE (API-05)

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DOCUMENTO BORRADOR**

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández

Arquitecta

Coordinación de redacción:

Ruth Navarro Delgado

Arquitecta

Equipo de redacción:

Carolina Saavedra García

Arquitecta

Soporte técnico y equipo de apoyo:

María Zoraida López León

Administrativa

María del Pino Jansson Mayor

Edición Cartográfica. SIG

Argelia Esther Martín Martín

Soporte informático

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA	1
2. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	3
3. OBJETIVOS PRINCIPALES.....	4
4. MARCO LEGAL	8
5. DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS Y SOLUCIONES PROPUESTAS.....	9
5.1 objetivos orientados a la recualificación de la arquitectura	9
5.2 mejora y finalización de la urbanización.....	10
5.3 ampliación de la oferta de espacios libres, dotaciones y equipamientos.	12
5.4 potenciación de la identidad social del barrio.	12
5.5 mejora de la percepción del riesgo desde el exterior.....	13
6. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE INTERVENCION.	14

PLAN ESPECIAL SAN ROQUE (API-05)

1. INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA

El ámbito objeto de estudio, con una superficie aproximada de 15,40 Ha, se localiza dentro del Barrio de San Roque, en la parte de las laderas conocida como "El Risco de San Roque", en el Municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Está clasificado como suelo urbano consolidado y ordenado pormenorizadamente por el Plan Especial de Reforma Interior Ordenación aprobado en julio de 1997 en base a las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1989.

Estamos, por tanto, ante una normativa urbanística con más de 20 años, generada a partir de un modelo de ciudad con unos parámetros de uso y construcción, estrategias espaciales, conjunto poblacional, y necesidades socioeconómicas y de servicios en un contexto urbano muy diferente al actual, pero del que interesa conservar su fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica que determina su condición de barrio tradicional de características particulares propias de los riscos urbanos que los hace singulares, teniendo un papel relevante en la formación de la ciudad.

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, éste 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 tramitación), 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".

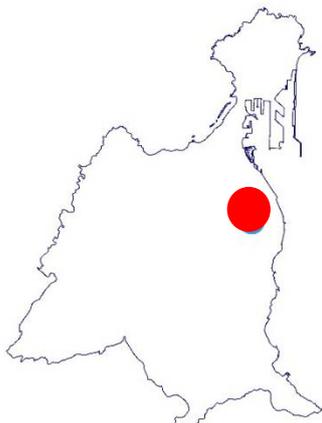
El presente documento se desarrolla como el requerido Borrador previo a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, como documento de base y apoyo sobre el que se realizará la evaluación. En él se esbozarán las líneas generales del modelo de desarrollo propuesto para el ámbito de San Roque, se 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, aún en tramitación.



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-05 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-05 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 coincide con la que tenía el Plan Especial aprobado en septiembre de 1989.

Se trata de un ámbito de suelo urbano, categorizado como suelo urbano consolidado, con una superficie de unas 15,40 Has que se localiza en el interfluvio del Barranco Guinguada y de Barranco Seco, justo en el encuentro de los dos cauces, ocupando las laderas de mayor pendiente orientadas al norte – al Guinguada-, y al sur – a Barranco Seco-, y toda la ladera situada al este.



Delimitación del ámbito y ubicación en el municipio

Más concretamente, los límites físicos del Risco de San Roque son:

Al sur la Autovía GC-110.

A naciente, en su tramo inferior la antigua carretera a Tafira, hoy referida como carretera de San Roque-La Matula. Ésta conforma el perímetro bajo a lo largo del tramo urbanizado (calles Real de San Roque, Farnesio, Fama y Andenes), sobre la cual se desarrolla ladera arriba el entramado irregular de edificaciones, callejuelas y accesos peatonales hasta el límite superior del API-05 (recorrido de las calles Sorondongo, Malagueñas y Masequera).

3. OBJETIVOS PRINCIPALES.

De los datos derivados del documento de Diagnóstico se concluye la urgente necesidad que tiene el Risco de San Roque mejorar su estructura urbana, tanto edificatoria como de movilidad con el objeto de conseguir optimizar la calidad de vida de sus habitantes actuales y futuros. 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 singulares 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 Roque son los siguientes:

- 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.
- Las edificaciones, estas presentan, en general, un estado de conservación regular y el número de parcelas en ruinas, solares vacíos e infraviviendas existentes es bastante significativo.
- Debido al desarrollo horizontal en ladera y a la alta visibilidad del barrio, algunas edificaciones que superan las cuatro plantas de altura causan un importante impacto visual en el entorno.
- El barrio presenta una densidad relativamente baja, lo que unido a la evolución negativa de la población nos proporciona una idea del problema de despoblación y envejecimiento del mismo.
- Las dotaciones y equipamientos se concentran en el perímetro exterior del barrio, mientras que el interior es casi exclusivamente residencial. La poca actividad comercial existente se concentra en la calle Fragata vía de entrada al barrio desde el Guinguada.
- El interior del barrio carece de Espacios Libres o lugares de estancia al margen de los rellanos que forman parte de las grandes escaleras. Los pocos Espacios Libres existentes se localizan al margen de las calles Andenes y Nueva y carecen en muchos casos de zonas de sombra y de mobiliario urbano adecuado y no están asociados a actividades que los hagan atractivos para su uso.
- 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 de especial

interés ambiental como es el Barranco Guiniguada; y, por otro lado, el barrio está desconectado funcionalmente del centro histórico urbano colindante.

- En los últimos años se ha producido una pequeña mejora del sistema viario en la ladera oeste con la ejecución de la Calle Caramillo, pero, aún siguen siendo numerosas las vías que quedan por completar o adaptar al tránsito peatonal. Esto, unido a la infinidad de barreras arquitectónicas que produce la pronunciada pendiente sin adecuado tratamiento alejan a las zonas interiores del acceso a servicios de emergencia, limpieza y transporte.
- En relación a los peatonales, se observan muchas barreras arquitectónicas, escaleras interminables y mal acabadas, tramos sin urbanizar y/o en malas condiciones.
- 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:

- Su situación geográfica, hacia el interior del municipio y a orillas de ambos barrancos le otorga una impronta que lo diferencia del resto de los riscos. San Roque se presenta como el Risco desde el que observar a los demás Riscos.
- 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 algunos inmuebles emblemáticos, protegidos o no, representativos de distintas épocas de nuestra arquitectura y del "saber hacer" popular.
- La estructura desordenada y caótica del barrio, el entramado de callejuelas, escalinatas, pasadizos, escondites y rincones constituyen la versión más sugerente del Risco.
- Sólo la parte más tradicional del Risco de San Roque puede ser considerada como un entorno peatonal, por tanto, queda mucho aún que desarrollar y solucionar para poder convertir todo el Barrio en un área de fácil acceso para el peatón.
- San Roque acompaña en gran parte de su recorrido inicial al nuevo "Sendero Verde del Guiniguada", adaptado para la bicicleta y el senderismo, siendo este un importante punto de interés para mejorar su imagen y fachada hacia este entorno.
- Los problemas que tiene el Risco pueden ser también una oportunidad para el cambio: el alto porcentaje (casi un 27%) de solares vacíos o en ruinas propicia la reconversión de estos espacios para usos alternativos al residencial.

En definitiva, el risco de San Roque es un núcleo que aún padece la presencia de complejos problemas sociales, urbanísticos y ambientales que el planeamiento en vigor no ha conseguido resolver, pero esto lo convierte en un espacio de oportunidad en el que es posible el desarrollo y la evolución hacia un ámbito de especial atractivo para el residente y el visitante.

En conclusión, los objetivos principales de la ordenación del Risco de San Roque son:

En relación a la arquitectura:

- Recuperación de la imagen característica del Risco. Intervención integral del ámbito y no solo en la zona más tradicional.
- La regeneración del tejido residencial en convivencia con otros usos que los complementen.
- Establecimiento de medidas para la rehabilitación y regeneración arquitectónica y urbanística de los espacios y edificaciones en deterioro.
- Debido al desarrollo horizontal en ladera y a la alta visibilidad del barrio, identificar y valorar las zonas preferentes para el crecimiento poblacional poniendo especial atención en el estudio de la estructura parcelaria y la altura permitida de la edificación con el fin de evitar el impacto y deterioro de las condiciones paisajísticas.
- Estudio y valoración de los inmuebles con valores históricos para conservarlos y si fuera necesario reutilizarlos para usos y actividades de carácter público.
- Establecimiento de determinaciones normativas que permitan la integración de la arquitectura contemporánea con la morfología característica del ámbito.

En relación a la Urbanización:

- Mantener en lo posible del trazado urbano primigenio y proponer nuevos en continuidad con los existentes potenciando la conexión entre espacios libres y equipamientos.
- Optimización de la estructura viaria. Mejora, renovación y/o ejecución de la urbanización e infraestructuras; vías, saneamiento, abastecimiento, electricidad y telefonías.
- Posibilidad de realizar nuevas actuaciones que permitan el acceso al centro del ámbito de los servicios de emergencia y de transportes alternativos.
- Peatonalización de calles y recuperación de espacios para plazas y espacios públicos; desarrollar una propuesta orientada a agilizar el tránsito por el barrio, estableciendo conexiones transversales y longitudinales directas.
- Reducir en lo posible las barreras arquitectónicas y los obstáculos existentes.
- Mejora del equipamiento urbano.
- Solución al problema de estacionamiento de vehículos. Localización de áreas de aparcamiento fuera de las vías.
- Mejora de las conexiones con las zonas urbanas colindantes, así como con los Espacios Libres y áreas rústicas existentes.

- Reordenación y optimización de las rutas de transporte urbano.

En relación a los Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos:

- Preferencia de reconversión de las parcelas vacías o en estado de ruina para usos alternativos al residencial, localizando estratégicamente espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Adaptación de los espacios a las actividades más demandadas la población.

En relación a la población:

- Rescatar la identidad cultural que permita el arraigo de los habitantes con su Barrio.
- Dinamización de la vida económica y social del Risco de San Roque. Fomentar la permanencia de la sociedad residente impulsando el desarrollo de actividades socioeconómicas que impulsen el progreso del ámbito.
- Recuperación de espacios como lugares de encuentro social.
- Establecer incentivos de atracción para la población joven.
- Potenciar el turismo urbano patrimonial y cultural.
- Implementar incentivos fiscales, económicos o de uso del suelo para impulsar actuaciones en el Barrio.
- 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.

En relación a las características ambientales:

- Revalorizar los vacíos y las laderas.
- Establecer determinaciones orientadas a la conciencia colectiva sobre mejora de la imagen que se traslada al exterior con las enormes medianeras inacabadas o fachadas con materiales discordantes o inadecuados.
- Potenciar y mejorar el uso de los espacios con presencia de zonas verdes con vegetación propia del lugar.
- Mejorar las condiciones sanitarias.

- Medidas de control y limpieza de solares y laderas.
- Establecer sistemas de recogidas de basuras y de reciclaje que supongan el menor impacto posible al entorno.

A estos objetivos fijados tras el análisis y diagnóstico del Risco de San Roque 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 Roque.

4. MARCO LEGAL.

El marco legal del presente documento de ordenación del Plan Especial se circunscribe básicamente al conjunto de instrumentos que regulan los procedimientos y ejercicio técnico de la ordenación urbanística y territorial del archipiélago y el conjunto del Estado, concretándose específicamente en los siguientes instrumentos legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en todo lo que no quedó derogado por la Ley 4/2017 citada.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, de Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en todo lo que no contradiga a la Ley 4/2017.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

5. DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS Y SOLUCIONES PROPUESTAS.

5.1 OBJETIVOS ORIENTADOS A LA RECUALIFICACIÓN DE LA ARQUITECTURA.

El Risco de San Roque, en las últimas décadas ha sufrido una transformación en la forma de ocupación de la parcela tendiendo a un modelo de edificación de residencia colectiva, lo cual ha derivado en una distorsión de la imagen de núcleo histórico y tradicional. Es fácil encontrar edificaciones de vivienda colectiva de tres o más plantas de altura como resultado de una errónea o nula interpretación de la Normativa vigente en lo que a las edificaciones en ladera se refiere. En un mismo frente de manzana coexisten edificaciones de diferentes alturas dando como resultado muros medianeros ciegos, en la mayoría de los casos, sin acabado y mal ejecutados. Igualmente se ha hecho más significativo la presencia del modelo de autoconstrucción del tipo salón-vivienda sin una preocupación estética y de integración con el entorno antiguo próximo.

Uno de los principales objetivos de la ordenación es recuperar la imagen tradicional del Risco, por tanto y puesto que es mucho más sostenible la rehabilitación de las construcciones existentes que las nuevas edificaciones, la ordenación propuesta deberá señalar medidas para mejorar y optimizar la calidad de la de la edificación y la urbanización, estableciendo parámetros de desarrollo acordes a los objetivos de sostenibilidad demandados por la sociedad actual. Por ello, se propone rentabilizar las áreas ya consolidadas, promoviendo acciones que mejoren la eficiencia y la habitabilidad de las edificaciones existentes y reservando, en la medida de lo posible, el destino de los grandes vacíos a usos que favorezcan la cohesión, la integración y la calidad de vida de los residentes.

En este sentido, se deberán observar y analizar las diferentes zonas con uso residencial dentro del ámbito en función a la densidad poblacional y al tipo de edificación, de sus características y estado a fin de valorar las soluciones a adoptar, ya sea la rehabilitación o la renovación. Igualmente, establecer las zonas donde la edificación pueda alcanzar mayor altura y/o densidad, teniendo en consideración las áreas de mayor exposición hacia el entorno para evitar las grandes fachadas y medianeras y las áreas con edificaciones más tradicionales y carácter histórico de manera que puedan coexistir con la arquitectura contemporánea sin que supongan una distorsión ni conlleven la pérdida de valores que la caracteriza.

Asimismo, la heterogeneidad de las edificaciones existentes y la ausencia, a excepción de las ya protegidas, de otras edificaciones que merezcan su inclusión en el catálogo de protección, nos lleva a mantener la conservación de parte del tejido de fachadas de la calle Farnesio y principio de la calle Florinda, por su homogeneidad en cuanto a las dimensiones de la fachada, altura, proporciones y distribución de huecos que, en la imagen desde el exterior del barrio, destaca como zócalo del mismo.

Debido a su mal estado de conservación y escasos valores arquitectónicos, se deberá considerar y valorar seguir manteniendo en el catálogo de protección el conjunto de edificaciones entre los números 35 y 39 de la calle Farnesio.

En cuanto a la Normativa, se deben establecer pautas que den respuesta a la problemática detectada de escasa unificación e identidad de la arquitectura residencial, haciendo más accesible y práctica la construcción y, además, ayudar a potenciar, reutilizar y recualificar los pequeños espacios intersticiales. La percepción global del paisaje urbano característico de los riscos y su notable presencia en las visuales desde el exterior, hace recomendable profundizar más en los parámetros estéticos de la Normativa, incidiendo en la composición de fachadas, regulando principalmente la proporción de huecos que, junto con la parcelación máxima y la regulación de alturas, pueda conformar un aspecto homogéneo desde la diferencia creativa de cada lienzo de fachada.

5.2 MEJORA Y FINALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La optimización de la estructura urbana es otro de los objetivos de la ordenación. La movilidad interna, tanto rodada como peatonal, así como el estacionamiento regulado de vehículos, presenta muchas carencias que necesitan de una actuación urgente. La ordenación del Plan Especial y las determinaciones establecidas por el PGO2012 en la ficha del API-05, resuelven de manera bastante acertada los problemas de desplazamiento interiores, con la apertura de nuevas vías tanto rodadas como peatonales en la ladera norte y nuevas alineaciones en las laderas sur y este para obtener secciones de vías y peatonales más accesibles, pero, en los más de veinte años que lleva vigente este planeamiento son muy pocas las actuaciones que se han materializado.

La propuesta más relevante en relación a la urbanización que hace el PGO, y que recoge del Plan Especial, es la potenciación de la calle Rancho de Ánimas, con un aumento de la sección con el objeto de convertirla en el eje que vertebre las conexiones peatonales del Barrio.

Igualmente, el PGO, mantiene la propuesta que planteaba el Plan Especial de prolongar la calle Fama hasta contactar con la urbanización del Batán, mejorando así las conexiones del Risco con el entorno inmediato.

Lo mismo sucede con la calle Caramillo, cuya conexión desde la calle Nueva y su prolongación hacia el interior del núcleo ha sido ejecutada recientemente quedando aún por realizar el tramo final que conectaría con la calle Rancho de Ánimas.

Todas estas propuestas se mantienen en esencia como patrón de base para dar solución a los recorridos y conexiones tanto interiores como con el exterior del Barrio, pero se deberán proponer alternativas en función a valorar su mayor o menor afección y solución de las necesidades conjuntas de la población.

El siguiente gran objetivo de la ordenación es optimizar los recorridos peatonales y minimizar las barreras arquitectónicas que actualmente presenta la urbanización del Risco de San Roque. Las características topográficas del este ámbito desarrollado en laderas de grandes pendientes hacen prácticamente irremediable la presencia de escaleras de longitud infinita que resuelvan las conexiones transversales. La propuesta deberá centrarse en buscar alternativas orientadas al uso preferente de rampas o en su defecto reducir la longitud de estos tramos de escalinata y acompañarlos con espacios de descanso así como valorar la incorporación de medios mecánicos como escaleras o ascensores.

Otro de los grandes problemas que necesitan de una solución urgente es el estacionamiento de vehículos en la vía. Este problema es especialmente significativo en la zona histórica donde el entramado de calle mantiene las secciones primigenias. La antigüedad de las edificaciones y su tipología tradicional sin garaje asociado hace que exista una gran cantidad de vehículos privados estacionados en las vías, dando lugar a espacios angostos con dificultad para la circulación, aceras estrechas y haciendo muy complicado el acceso de los vehículos de urgencias y públicos.

A fin de limitar las afecciones a los propietarios se procurará evitar, en la medida de lo posible, el aumento de la sección de las vías que conllevan aparejados, en la mayoría de los casos, cambios de alineación de difícil gestión. Para ello, la propuesta de ordenación deberá buscar soluciones y alternativas factibles para dar solución a este grave problema.

Asimismo, se atenderá a la localización de espacios estratégicamente ubicados y que presenten fácil acceso, abiertos o en estructuras edificadas, y tomando la pendiente de las parcelas como una oportunidad para la ejecución de equipamientos en plantas altas y aparcamientos en las plantas inferiores o viceversa.

5.3 AMPLIACIÓN DE LA OFERTA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Las características topográficas del barrio, el grado de consolidación y la voluntad de afectar lo menos posible al uso residencial existente, reduce a un escaso número de solares y laderas los espacios susceptibles de albergar usos dotacionales de cierta magnitud y la mayoría de ellos están calificados por el PGO2012 como espacios libres.

Por ello, se propone el estudio y aprovechamiento de los numerosos espacios residuales no edificados para establecer una red de plazoletas o jardines, y en los que la topografía lo permita, pequeños equipamientos sociales o culturales e incluso deportivos, que reactiven las relaciones vecinales.

La determinación del PGO2012 de apertura de la calle Rancho de Ánimas, en la ladera norte, referida en el apartado anterior, es una interesante propuesta de cara a generar un atractivo y diferente espacio socio cultural ayudando a regenerar de manera potencial la estructura urbana.

Se mantiene, igualmente, la calificación como Espacio Libre de las dos grandes parcelas situadas la sur del ámbito, una de ellas, la localizada en contacto con al Autovía, ya ejecutada en casi toda su extensión, aunque susceptible de albergar otros usos y actividades compatibles con su calificación, incluido área de aparcamientos.

5.4 POTENCIACIÓN DE LA IDENTIDAD SOCIAL DEL BARRIO.

Recuperar el sentimiento de pertenencia al Barrio de los habitantes del Risco de San Roque es también uno de los objetivos principales de este Plan Especial.

La identidad social o colectiva la conforman los habitantes que se relacionan entre sí por un común sentido de pertenencia lo que implica una actitud de compromiso con el entorno y el lugar donde se encuentran sus raíces o donde se ha generado o interaccionado con la familia o una comunidad.

Para ello es necesario promover la rehabilitación del patrimonio arquitectónico incluso como incentivación del atractivo turístico y de los espacios público como lugares de encuentro para el desarrollo de actividades o recuperación de antiguas costumbres que despierten la curiosidad de los jóvenes y favorezca su reactivación.

Una pequeña plaza, un parque, un quiosco o local social son espacios públicos donde a los residentes del barrio se pueden reunir y crear relaciones, pero todos estos lugares deben llevar aparejado un clima de seguridad y confort para que estas tengan lugar. Por tanto, la ordenación debe tener en cuenta la localización de estos espacios con el fin de que se den entornos seguros y de fácil acceso para toda la comunidad residente.

Asimismo, 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

5.5 MEJORA DE LA PERSEPCIÓN DEL RISCO DESDE EL EXTERIOR.

Otros de los temas a valorar por la ordenación es el borde con el suelo rústico, en especial la zona de contacto con el Barranco Guiniguada. Éste debe quedar visualmente definido por fachadas para evitar el aspecto que presentan las medianeras en las pendientes existentes.

El intercalado de nuevos viales o peatonales en las laderas norte y sur, donde este problema es más significativo, permitiría ocultar estas medianeras con las nuevas edificaciones que puedan generarse a raíz de facilitar los accesos.

6. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE INTERVENCIÓN.

Para establecer una propuesta de ordenación se plantean distintas alternativas, que deberán tener en cuenta las distintas conclusiones extraídas del diagnóstico, expuestas en el apartado anterior, así como las directrices generales del Plan General en vigor.

No todos los aspectos se resolverán en cada alternativa, pues habrá diferencias entre unas y otras que inciden de forma distinta para cada uno de ellos.

Tendremos en cuenta alternativas continuistas: una alternativa 0, con el planeamiento actual, y la alternativa 1 con la situación actual.

Se plantearán otras alternativas más ambiciosas, con intervenciones que suponen afecciones importantes a las parcelas, para mejorar la problemática actual.

La decisión de adoptar una u otra saldrá del análisis y valoración de los resultados, teniendo en cuenta las ventajas y los inconvenientes de cada una de ellas.

Por ello, proponemos 4 alternativas, definidas como siguen:

- **Alternativa 0:** Planeamiento vigente.
- **Alternativa 1:** Asunción Normativa de la realidad urbanística existente.
- **Alternativa 2:** El Risco como dos entidades diferenciadas.
- **Alternativa 3:** El Risco como una sola entidad.

Alternativa A0. Mantenimiento de las determinaciones del Planeamiento vigente.

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 Risco de San Roque.

El objetivo de la ordenación prevista por el Plan General es la recuperación morfológica de la tipología de risco urbano, formado por una estructura tradicional de viviendas entre medianeras, y la rehabilitación del patrimonio edificado para fomentar la restauración de las condiciones de habitabilidad de las edificaciones evitando la introducción de tipologías arquitectónicas y volúmenes no integrados, potenciando la oferta de dotación pública y accesibilidad y propiciando la rehabilitación paisajística del entorno urbano.

Por ello, durante la redacción del vigente Plan General (PGO-LPGC/2012), se procedió a establecer una serie de modificaciones de aplicación directa y directrices a la ordenación del Plan Especial que estaba en vigor en la Ficha de Ordenación Diferenciada API-05 "Plan Especial de Reforma Interior de San Roque".

Las Directrices a la ordenación que se establecieron son:

- Potenciación de la calle Rancho de Ánimas, como eje vertebrador del resto de conexiones peatonales del barrio
- Localización al sur y sureste del ámbito de un área conectora entre la urbanización de El Batán, la Autovía del Centro y el barrio de San Juan, que favorezca los itinerarios peatonales en combinación con otros espacios libres de carácter estancial y dotaciones de rango local.
- Establecimiento de una "Ordenanza BH" que facilite la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.
- La altura máxima de tres plantas solo se podrá establecer en el ámbito de la ordenanza BHP del PERI.

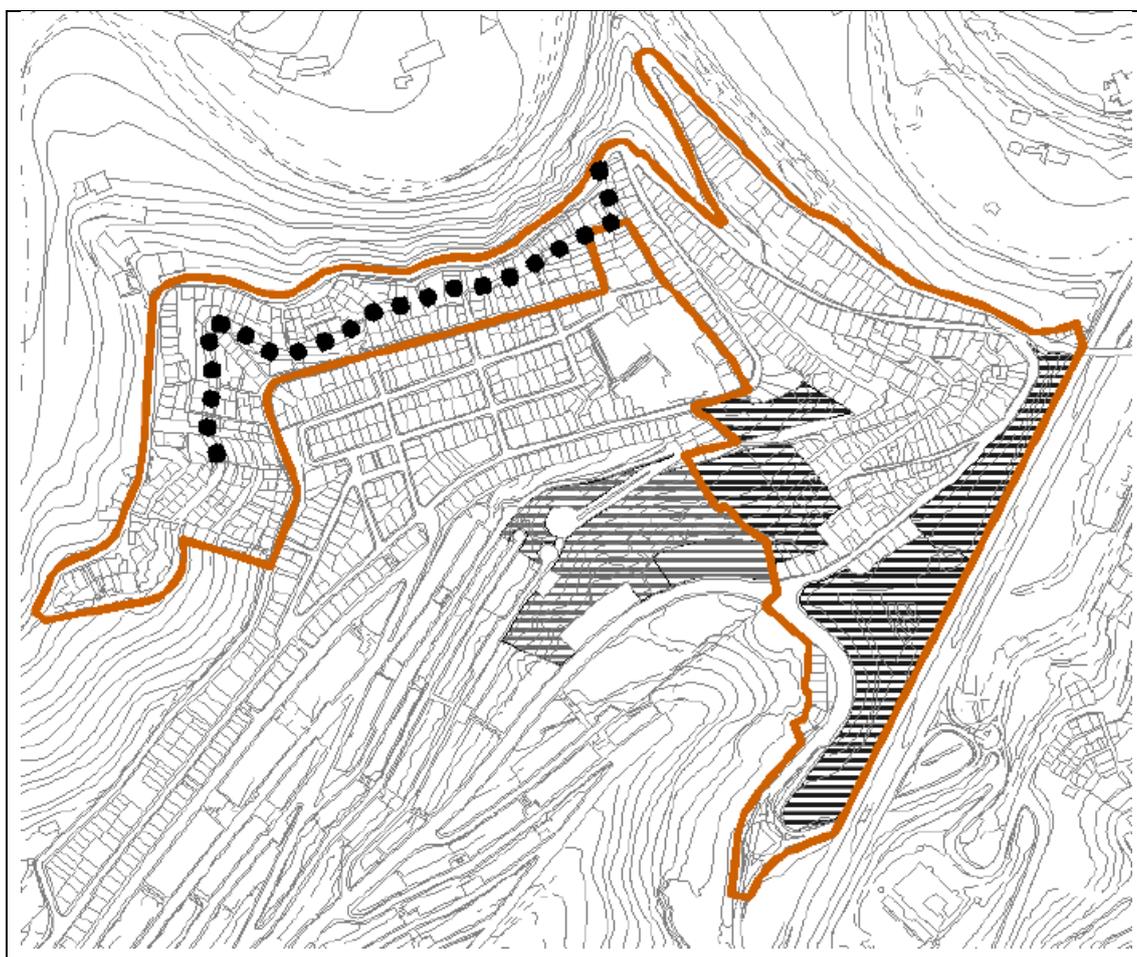


Figura 1. Esquema de las directrices de ordenación del PGO 2012

En cuanto a las modificaciones de aplicación directa:

- Se establecen nuevas alineaciones en las calles Andenes, Fama y Pasacote para mejorar el ancho de la vía y mejorar la circulación interior del barrio.
- Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, incluyendo una serie de edificaciones lindando con la calle Real de San Roque que se regularán con la ordenanza BT y una planta de altura máxima.
- Limitación de la altura de la edificación en la rasante de la calle Fama y Farnesio de las parcelas calificadas como EL/AP.
- Calificación como Espacios Libres de una serie de parcelas en las calles Farnesio, Nueva, Batán, Florinda, Fresa, Fragua, Rancho de Ánimas y Mandolina.
- Ordenación de la parcela situada entre las calles Florinda y Favorita.
- Modificación del uso de una parcela en la calle Farnesio 35, pasando de Dotacional y Equipamiento a residencial, con la misma ordenanza que los edificios colindantes.

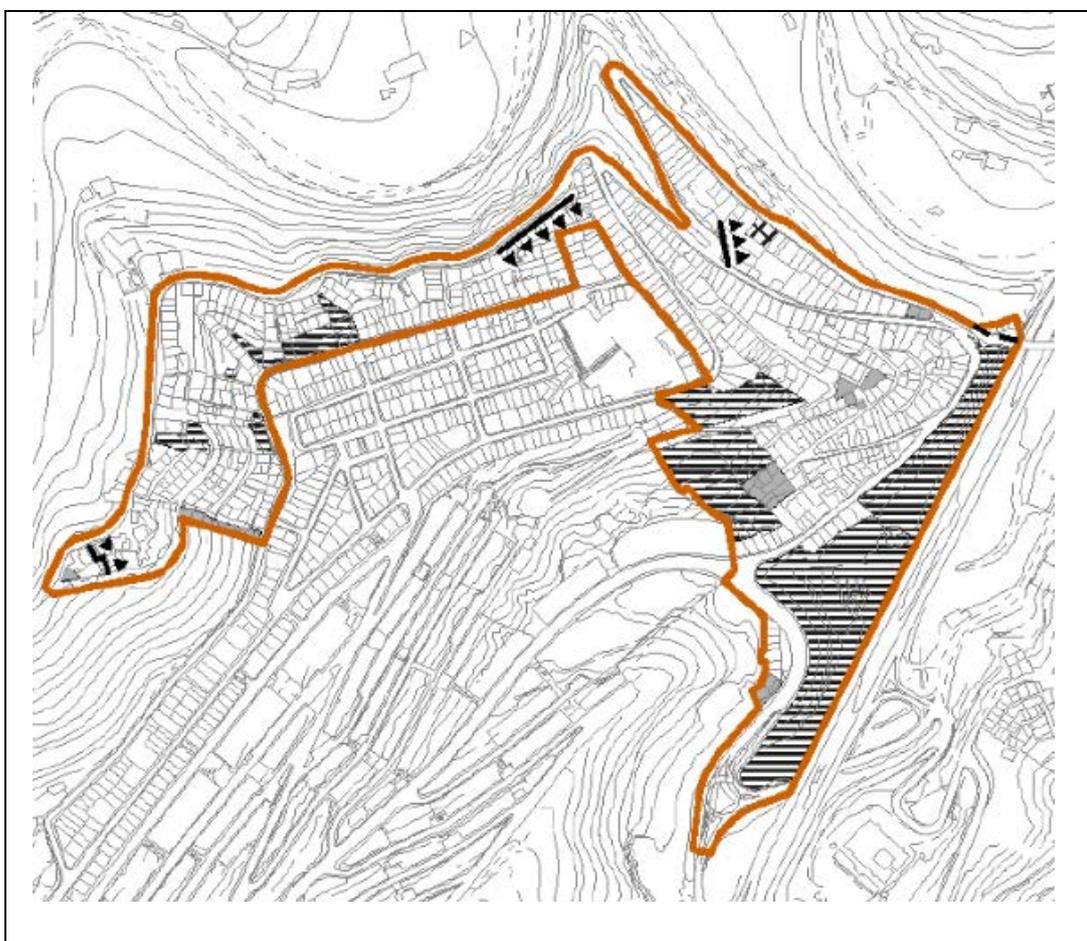


Figura 2. Esquema de las modificaciones de aplicación directa del PGO 2012

- En cuanto a las construcciones, la norma de aplicación es la BH (Barrios Históricos) con una altura máxima de dos plantas (BH-2), excepto en la calle Farnesio en su cota inferior que permite las tres plantas (BH-3) de altura sobre la rasante.
- Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela, serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.

Las principales ventajas de esta alternativa son:

- Da una solución general al tráfico rodado dentro del ámbito. Facilita el acceso a prácticamente todo el Risco ya sea de manera rodada o peatonal.
- Propone una conexión por el sur con el Barrio del Batán desde la calle Fragua hasta la calle Luigi Pirandelo.
- Genera y potencia la creación de espacios libres de carácter local.
- Establece una Norma BH2, dos plantas de altura, general para todo el ámbito, y limitando las tres plantas de altura a la calle Farnesio en sus cotas más bajas, preservando así la densidad de población.

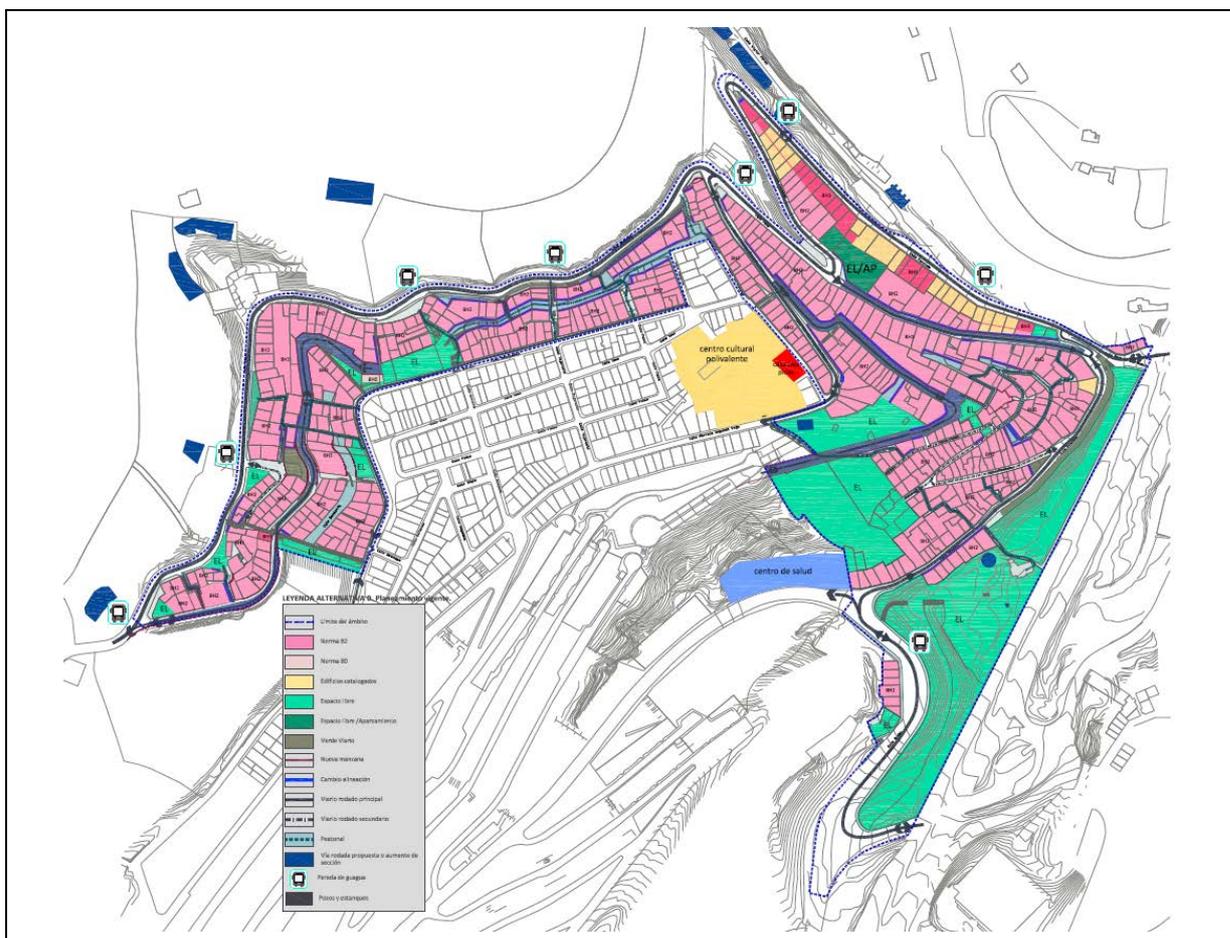


Figura 3. Plasmación gráfica de la alternativa 0

En el momento actual aún no se ha materializado ninguna de las modificaciones y actuaciones propuestas lo que nos da un indicio de las dificultades de gestión que tiene el ámbito.

Muchas de ellas, llevan a aparejadas acciones relacionadas con pérdida de aprovechamiento (cambios de alineación) o directamente la expropiación de edificaciones lo que complica aún más el desarrollo del Plan Especial.

Por tanto, habría que estudiar y valorar hasta qué punto son necesarias algunas actuaciones o establecer una jerarquía de necesidades a fin de poder resolver y al mismo tiempo gestionar las carencias de dotaciones y problemas de accesibilidad y movilidad que presenta el área.

Alternativa 1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente

Esta alternativa supone el mantenimiento de la actual morfología urbana, la volumetría de las edificaciones, congelar las alturas (BH3/BH4) y conservar la heterogeneidad constructiva en su particular adaptación a la topografía sin apenas afecciones que supongan perjuicios para los residentes.

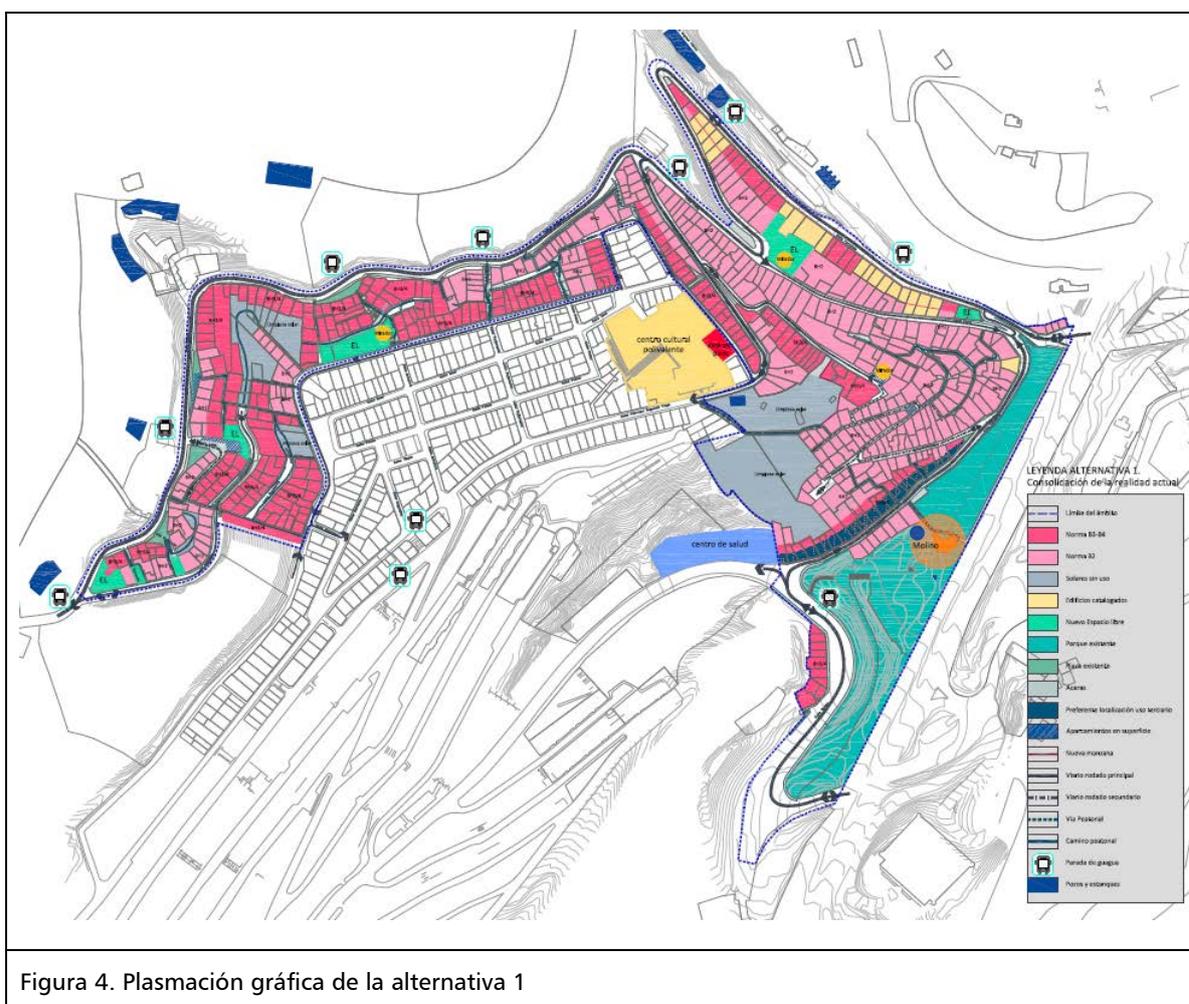


Figura 4. Plasmación gráfica de la alternativa 1

En las últimas décadas se ha venido desarrollando, en especial en las zonas de ladera donde la pendiente es mayor, la tendencia a sobre elevar la altura máxima permitida y sin obedecer las directrices de la normativa vigente que establecen un escalonamiento de la edificación para adaptar las alturas a la topografía del ámbito. Esto ha originado que, como consecuencia de las grandes pendientes que presentan las laderas, en algunas zonas se puedan observar paños ciegos de hasta 6 plantas de altura. Este proceso seguirá siendo la tendencia general por la predisposición a la imitación que se suele dar en estas situaciones si no existe un control disciplinario más exhaustivo y una conciencia del impacto ambiental que supone.

Por ello la alternativa propone reconocer la realidad existente, estableciendo una Normativa que admita mayores alturas de las que actualmente se permiten con el fin de

unificar la imagen edificatoria del barrio, dar solución a las grandes medianeras existentes y contribuir al aumento de la población que ayude a dinamizar Risco.



Ejemplos del mal resultado de la aplicación de la Normativa. Medianeras vistas e inacabadas.

En cuanto a la movilidad interior del Risco de San Roque, se mantendría la intrincada red de pequeñas vías, sendas, escaleras y rampas que caracterizan la movilidad y accesibilidad interior y de este con el exterior. Se propone la mejora de las comunicaciones verticales, reparando y completando las existentes.

Para evitar que continúe el desarrollo anárquico que se viene produciendo especialmente en la ladera norte, y que pueda condicionar las futuras aperturas de calles por encontrarse el territorio ocupado de manera indiscriminada por la edificación, se propone mejorar las conexiones horizontales por medio de trazados peatonales y acondicionamiento de los viales existentes. Aun así, es muy probable que se sigan generando muchos solares residuales de difícil acceso, que difícilmente podrán materializar su aprovechamiento.

Se reservan zonas de aparcamiento en superficie en espacios aledaños a las vías principales y evitando así, en la medida de lo posible, la circulación rodada en el interior del Risco.

Tampoco sufriría mucha variación la oferta dotacional, de equipamientos y espacios libres existente, ni en su naturaleza ni en su localización, siendo esta prácticamente inexistente. Se mantiene el gran parque situado al sureste pero que no ejerce función de equipamiento local, y las pequeñas plazas al borde de la calle Andenes y calle Nueva. Se propone la limpieza y ajardinamiento de los grandes solares existentes y ejecución de zonas de estancia y mirador en las parcelas que presentan condiciones adecuadas.

El resto de equipamientos se localizan en el exterior del Risco por lo que no se los puede considerar como parte la estructura dotacional del mismo.

Por tanto, estamos ante la alternativa más conservadora y con menos afección sobre los residentes. Esta opción deja sin resolver los graves problemas que actualmente presenta el Risco de San Roque. Se trata, por tanto, de una propuesta con la que, manteniendo intactas

las características expositivas del sitio, su naturaleza espontánea y la desestructuración de la ordenación, preserva a los particulares de afecciones urbanísticas evitando así los largos y complicados procesos de gestión que conlleva la ordenación de este tipo de ámbitos siendo esta, por tanto, la principal y única ventaja reseñable.

Las Principales ventajas de esta alternativa.

- Reconoce y consolida la estructura de crecimiento (BH3/BH4) dando solución a las medianeras existentes.
- Finalización de la ejecución de viales ya propuestos y mejora y reparación de las conexiones horizontales y verticales existentes.
- Urbanísticamente mantiene inalterado el estado actual y frena las actuaciones que puedan generar afecciones a los propietarios.

Alternativa 2. El Risco como dos entidades diferenciadas.

La siguiente alternativa establece dos zonas diferenciadas dentro del ámbito. La propuesta busca hacer una distinción entre la parte más histórica del Risco, conformada por la zona primigenia que ocupa la ladera orientada al este y la zona más contemporánea localizada en las laderas orientadas al norte.

En base a esto, la ordenación propuesta en esta alternativa se configura en torno a tres grandes aspectos:

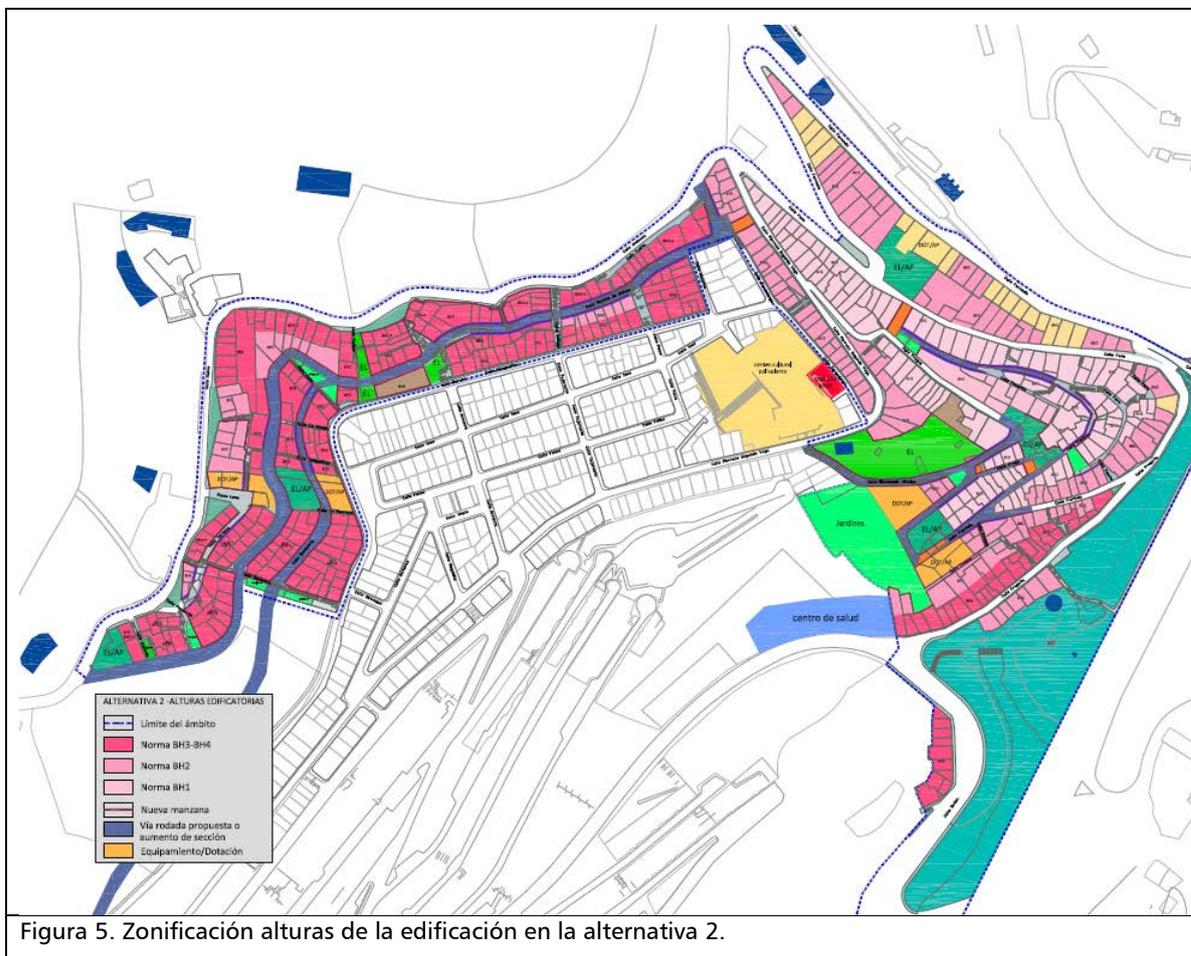
1. Zonificación de las alturas edificatorias.

Como dato de partida y con el objetivo de preservar las características singulares del paisaje edificado, se propone mantener la determinación que establece el PGO para los barrios históricos de una superficie máxima de 250 m² de parcela edificable con uso residencial en la zona más histórica y en las zonas de más reciente desarrollo permitir la agrupación de parcelas para obtener superficies mayores para edificaciones de hasta 3 plantas de altura.

Se propone el establecimiento de unas alturas diferenciadas entre ambas zonas. La mayor altura de la edificación, 3 plantas, representadas por la normativa BH3, se localiza, principalmente, en las laderas norte y noroeste y en las cotas más altas del Risco donde encontramos las edificaciones más contemporáneas, así como en la entrada al barrio por la calle Fragata. Y la otra zona, donde la altura se establece en 2 y 1 planta (BH2-BH1), se corresponde con el sector más tradicional e histórico del Risco, donde tiene sus orígenes, en concreto en la ladera este, entre las calles Zorondongo, Fama y Florinda. El objetivo de esta zonificación es, por un lado, dar una posible solución al problema de las grandes medianeras vistas que encontramos al noroeste y liberar suelo para la localización de

dotaciones y equipamientos y, por otra parte, mantener y preservar, en la parte histórica, la tipología edificatoria tradicional.

La densidad poblacional podría aumentar sensiblemente, pero quedaría compensado con más superficie de espacios dotacionales y vías.



2. **Movilidad. Prevalencia del sistema rodado sobre el peatonal. Establecimiento de un sistema viario interno y mejora de las conexiones con el entorno.**

La propuesta recupera la vía, Rancho de Ánimas, localizada a media ladera en la fachada noroccidental del barrio, entre las calles Malagueña y Andenes, que propone el PGO2012 con el objeto de mejorar la accesibilidad general a todo el sector, partiendo de la recientemente ejecutada calle Caramillo y finalizando en la calle Párroco Segundo Vega.

Para dar un carácter más urbano a esta vía y permitir el tránsito de vehículos rodados, paralela a ésta, en cotas más altas, se propone la ejecución y prolongación de la calle Bandurria, con una conexión que va desde la calle Masequera (fuera del ámbito de ordenación, en la parte alta del Barrio del Batán) hasta la calle Rancho de Ánimas de manera

que, se genere un anillo circulatorio que facilite y agilice la entrada y salida de vehículos del ámbito en la zona.

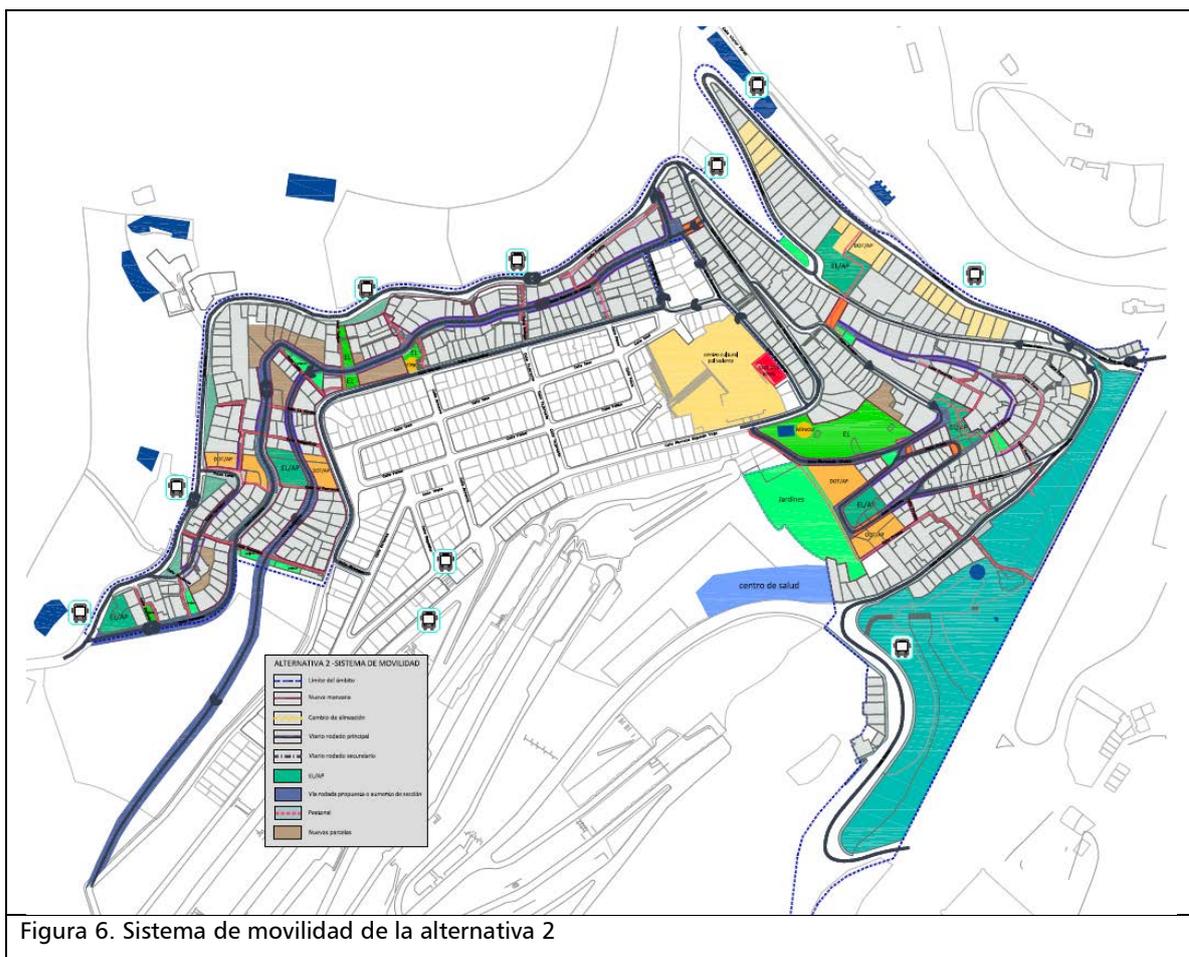
Igualmente se propone mantener la solución que establece el PGO de conectar de manera rodada el Risco con la zona alta al sur del Barrio de San Roque. Dicha conexión se realiza prolongando la calle Fragua hasta su encuentro con la calle Párroco Segundo Vega,

A partir de esta vía se propone completar y recalificar el circuito conformado por las calles Fragua, Fresa y Florinda con el objeto de mejorar la circulación de vehículos y facilitar la entrada y salida del Barrio en esta zona.

Con el objeto de dar una solución al tráfico rodado en la zona más histórica, esta alternativa propone la apertura y continuación de las actuales vía peatonales, como es la prolongación de la calle Florinda por ambos extremos hasta la conexión con la calle Fragua, o la ampliación de sección de la calle Fresa entre Fragua y Florinda.

Estas propuestas generan numerosas afecciones en las parcelas existentes pero necesarias para poder resolver el problema de circulación rodada interna que presenta el Risco.

En cuanto al sistema de movilidad peatonal, la propuesta de esta alternativa pasa por la recalificación del sistema actual, mejorando las infraestructuras y la accesibilidad y proponiendo dos nuevas conexiones de relevancia por su entidad e importancia; la conexión entre la calle Fragua y la calle Farnesio, apoyada en un sistema de espacios libres y equipamientos, y la calle Fragua con la calle Fragata. Ambas conexiones se sitúan en la zona histórica y su trazado se desarrolla aprovechando solares o parcelas en ruina.



3. Dotaciones, equipamientos y espacios libres. Establecimiento de dos polos de localización de las actividades de ocio y esparcimiento.

La propuesta de apertura de nuevos viales de circulación rodada en el interior del barrio y de relación y conexión con el exterior, facilita y agiliza la movilidad interna lo que genera la oportunidad de establecer dos áreas o polos, uno en cada extremo del barrio, donde se concentren las actividades de ocio y esparcimiento de los residentes de las dos entidades urbanísticas propuestas, con la localización de espacios destinados a dotaciones, equipamientos y espacios libres.

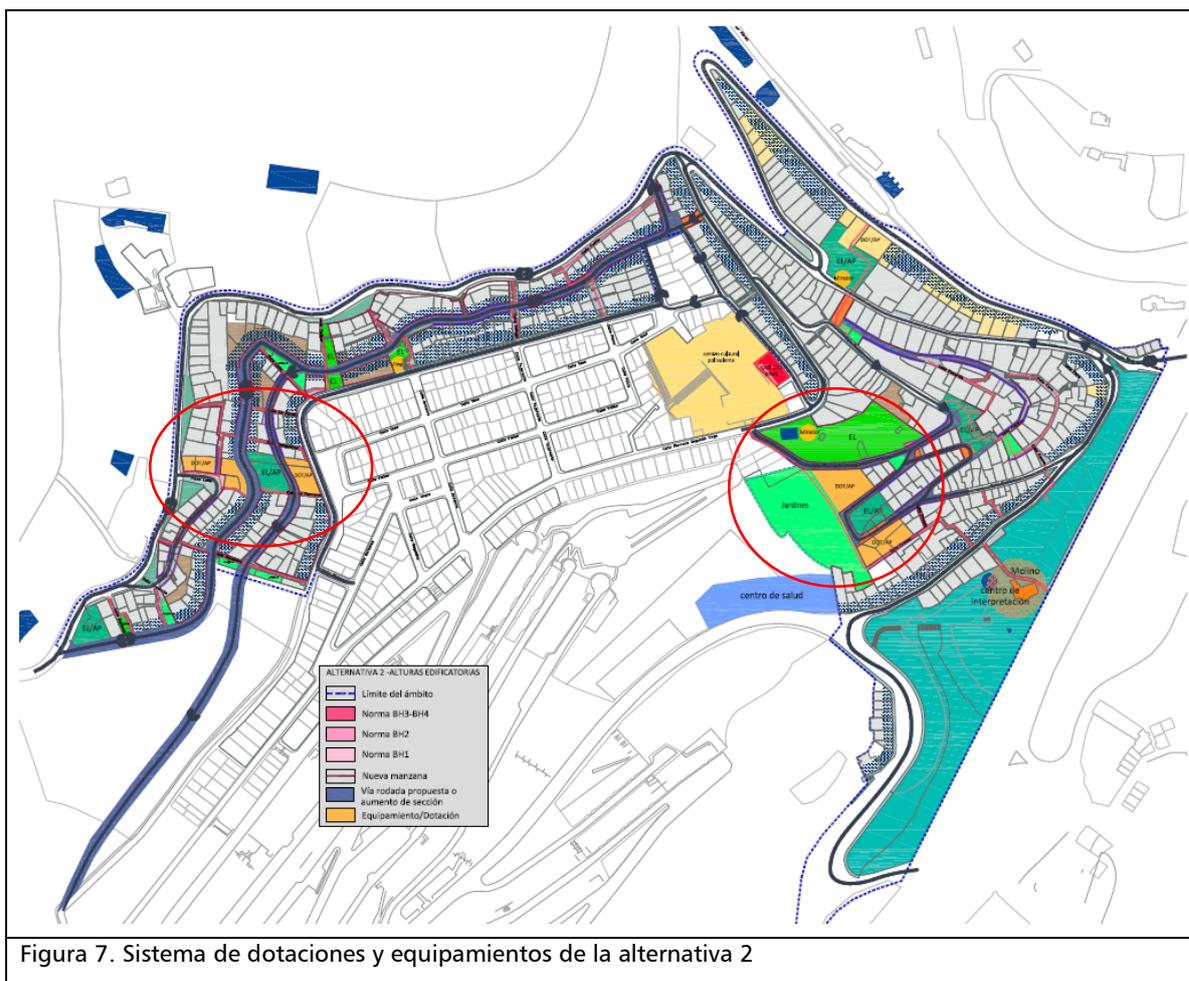


Figura 7. Sistema de dotaciones y equipamientos de la alternativa 2

La presencia, de una serie de solares dispuestos en continuidad ascendente, al oeste del barrio, en la zona más contemporánea, desde la calle Nueva hasta la calle Masequera, en las cotas altas, nos proporciona un espacio de entidad suficiente de definir un primer polo que sirva también para resolver la conexión vertical entre los distintos niveles del barrio. En la parte central del conjunto, limitada por las calles Bandurria y Caramillo, se propone la ejecución de un equipamiento con uso de plaza/parque en superficie y un aparcamiento en cotas inferiores que resuelva la diferencia de cota existente entre ambas calles.

El segundo polo se sitúa, en el extremo sureste, entre las calles Fresno y Párroco Segundo Vega y atravesado por prolongaciones propuestas de las calles Fragua, Fresa y Florinda.

Al igual que sucede con el anterior, la importante diferencia de cota entre ambas calles permite la ejecución de equipamientos en los que las plantas inferiores se puedan destinar al uso aparcamiento como parte de la solución al grave problema detectado de estacionamiento de vehículos en la vía.

Una propuesta similar se propone para solucionar la escasez de aparcamientos en la parte más histórica del núcleo. Aprovechando la notable diferencia de cota existente entre las calles Fragua y Fresa, se califica como EL/AP un conjunto de solares en estado de abandono, permitiendo la conexión entre ambas calles y estableciendo plataformas de

estacionamiento acompañando los nuevos trazados de la vía y desarrollando un recorrido peatonal que finaliza en el Parque existente, colindante a la GC-110.

Se propone también la recuperación de la antigua calificación como equipamiento, realizada por el Plan Especial, en edificación situada en la calle Farnesio 35 a las que se le suma las contiguas coincidentes con los números 37 y 39, al igual que la calificación como EL/AP de la parte trasera de la parcela 37 proponiendo que se resuelva una conexión peatonal a través de estas parcelas que facilite la conexión peatonal entre las calles Fragua y Farnesio.

El resto del ámbito se salpica de pequeños espacios libres de rango local, acompañando, en su mayoría, las conexiones transversales existentes y propuestas.

La actividad terciaria se reserva a los bajos de las edificaciones con frente a las calles principales y de mayor sección.

Las Principales ventajas de esta alternativa.

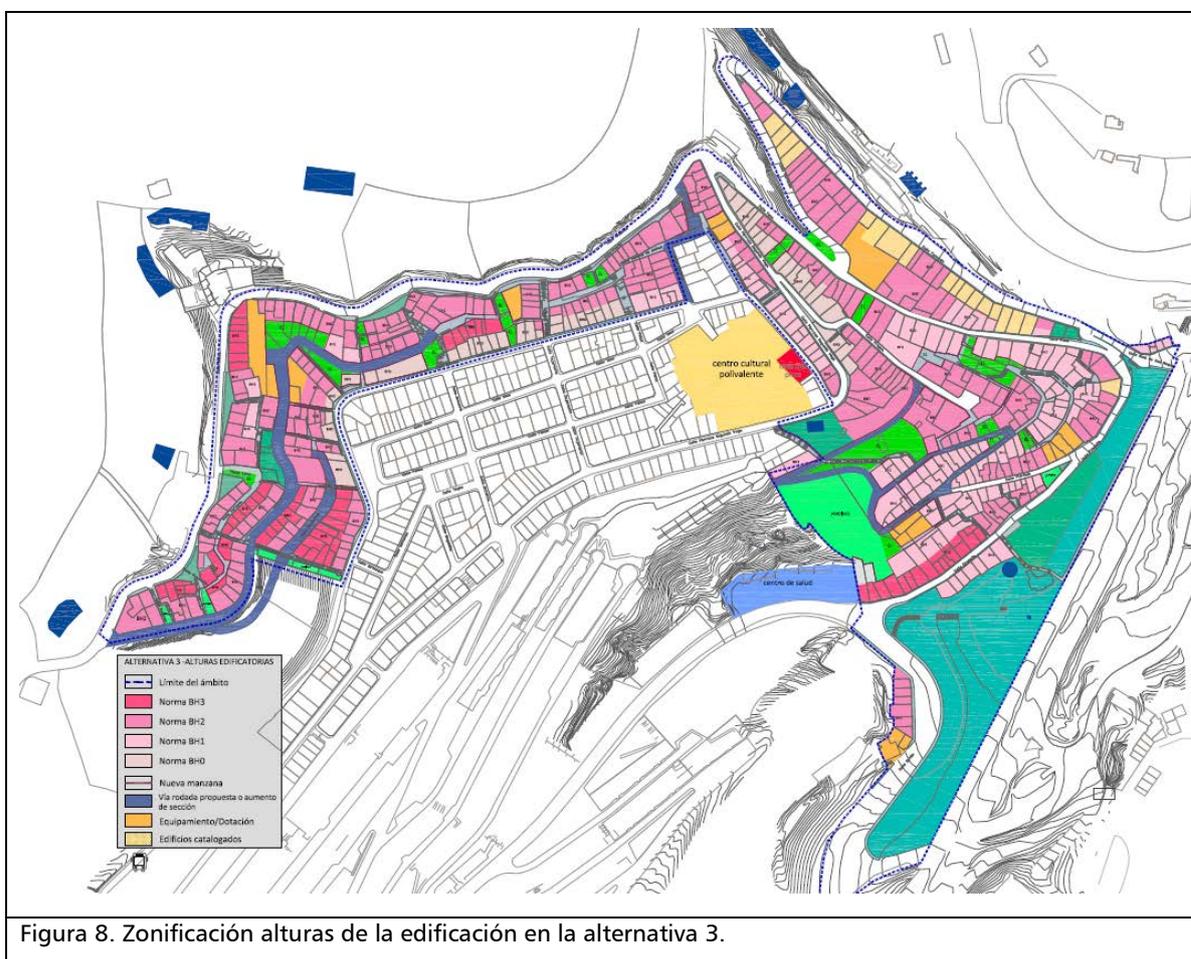
- Se establecen dos zonas diferenciadas con carácter propio que permite distinguir la parte más histórica de la más contemporánea.
- Se permite un aumento de altura de las edificaciones en la ladera norte (BH3-BH4), superior a la establecida hasta ahora, con el objeto de dar solución a los paños ciegos generados en los últimos años.
- Mejora e implementación de la red viaria permitiendo el acceso del vehículo rodado a prácticamente toda la superficie del ámbito y aumento de área para el estacionamiento en superficie.
- Nuevas conexiones con el barrio del Batán en la calle Masequera y con la carretera Nueva desde la calle Mazurca que ayuden a aliviar de tráfico los accesos actuales.
- Conexión con la parte alta del Barrio de San Roque desde las calles Florinda y Fragua.
- Mejora de las conexiones verticales peatonales.
- Establecimiento de dos áreas destinadas a equipamientos y dotaciones y espacios libres en ambos extremos del barrio, conectadas por los nuevos trazados viarios.

Alternativa 3. El Risco como una sola entidad.

A diferencia de la alternativa anterior, la ordenación propuesta en esta alternativa busca conseguir una unificación urbana de todo el ámbito, sin perder la referencia de casco histórico y manteniendo la estructura característica de callejones, pequeños recovecos y edificaciones de carácter tradicional.

En base a esto, la ordenación propuesta en esta alternativa se configura en torno a tres grandes aspectos:

1. Homogenización de las alturas edificatorias.



Con el objeto de preservar las características singulares del paisaje edificado, se propone como condición a la ordenación de todo el ámbito mantener la determinación que establece el PGO para los barrios históricos de una superficie máxima de 250 m² de parcela edificable con uso residencial.

La alternativa 3, propone una reducción general de las alturas de las edificaciones del barrio para conseguir así una imagen más homogénea y acorde con la imagen histórica que

preservamos del Risco. Esta disminución de alturas traerá consigo una congelación de la densidad actual evitando mayor ocupación de suelo y, por consiguiente, menor saturación de las vías.

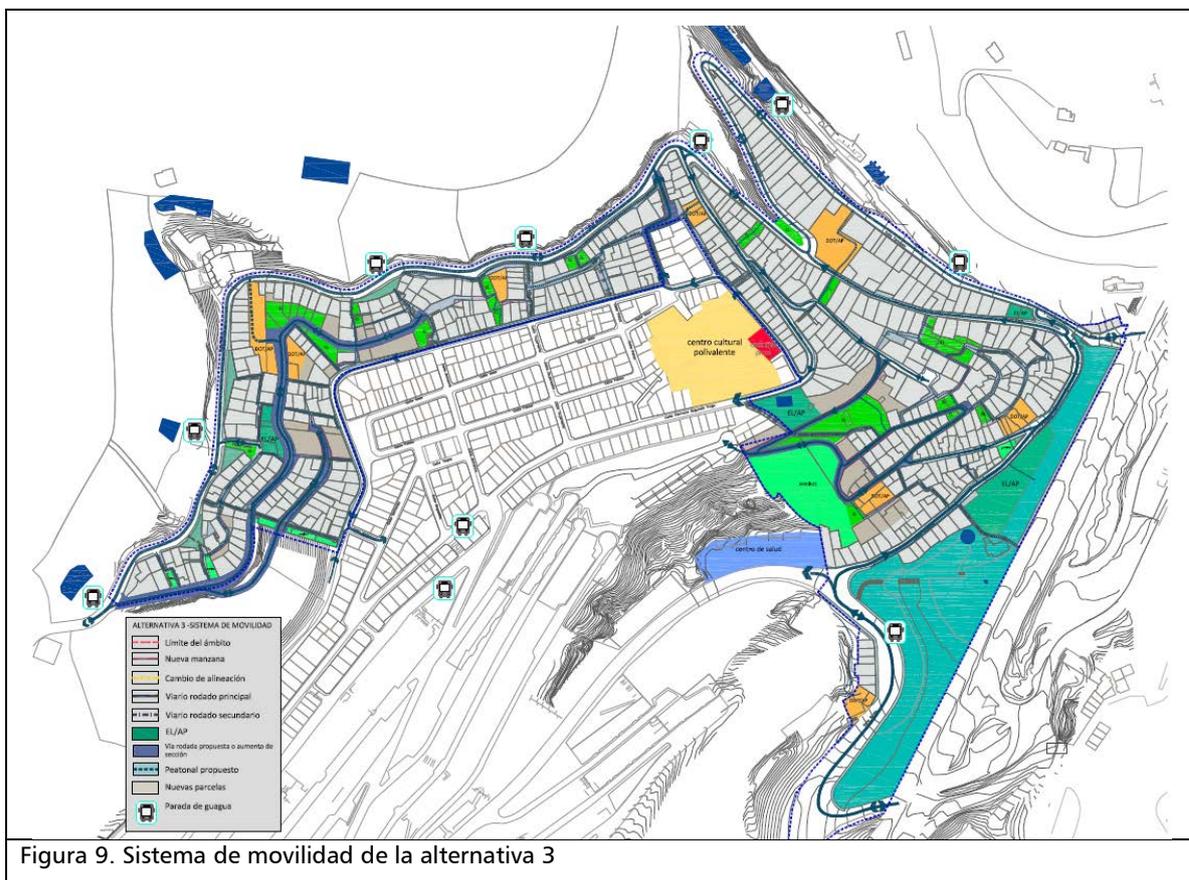
Se toma como Normativa de base, la BH2 (2 plantas) que establece el PGO para el ámbito, en lo que a alturas se refiere, y se va alternando con una BH1 o BH3 dependiendo de la topografía y el entramado viario o peatonal que conforme la zona. Se recupera también la Normativa BH0 que establecía el anterior Plan Especial para aquellas zonas expuestas y de excesiva pendiente y que limita la altura de la edificación sobre rasante a 1,80 m, para el uso exclusivo de garaje, evitando así la aparición de grandes medianeras. Disminuye también la posibilidad de construir más allá de las 3 plantas reservando esta posibilidad a las zonas con mayor pendiente y con viario de acceso adecuado a esta tipología.

Asimismo, se establece para todo el frente de la calle Farnesio una altura de dos plantas.

El esquema global del Risco queda conformado por zonas donde las alturas se van repartiendo en función a la pendiente, pudiendo existir en una misma manzana diferentes directrices en relación a la altura para evitar que se puedan ir generando medianeras que produzcan impacto visual con el exterior.

Las áreas donde se localizan las edificaciones de menor altura BH1 (1 planta) se establecen en la parte más tradicional e histórica del Risco, la ladera este, de esta forma se consigue poner en valor el paisaje edificado reconociendo su valor a preservar.

2. Movilidad. Prevalencia del sistema peatonal sobre el rodado. Recuperación, y mejora de la trama peatonal y creación de nuevo trazados y solución de las conexiones con el entorno.



En lo que respecta a los aspectos de movilidad, accesibilidad y conectividad, la propuesta de la alternativa 3 otorga mayor preferencia al peatón que al tránsito de vehículos.

La calle Rancho de Ánimas, se configura como una vía peatonal continua desde la calle Mazurca hasta la cabecera de la calle Caramillo, evitando con ello muchas afecciones al patrimonio edificado y limitando estas a pequeños cambios de alineación y alguna expropiación de edificación en estado de ruina. Esta vía actúa como espina dorsal de todas las conexiones transversales que unen la zona alta del Risco con la parte baja en su ladera norte.

El resto de la red peatonal del ámbito se mejora estableciendo nuevas conexiones que favorezcan la continuidad de los recorridos y se plantea la reforma, rehabilitación y adaptabilidad a las directrices de accesibilidad del resto del sistema.

En lo que al sistema viario se refiere, se establecen también nuevas determinaciones basadas en mejorar la conexión con el entorno. Se mantienen, con algunas variantes, las

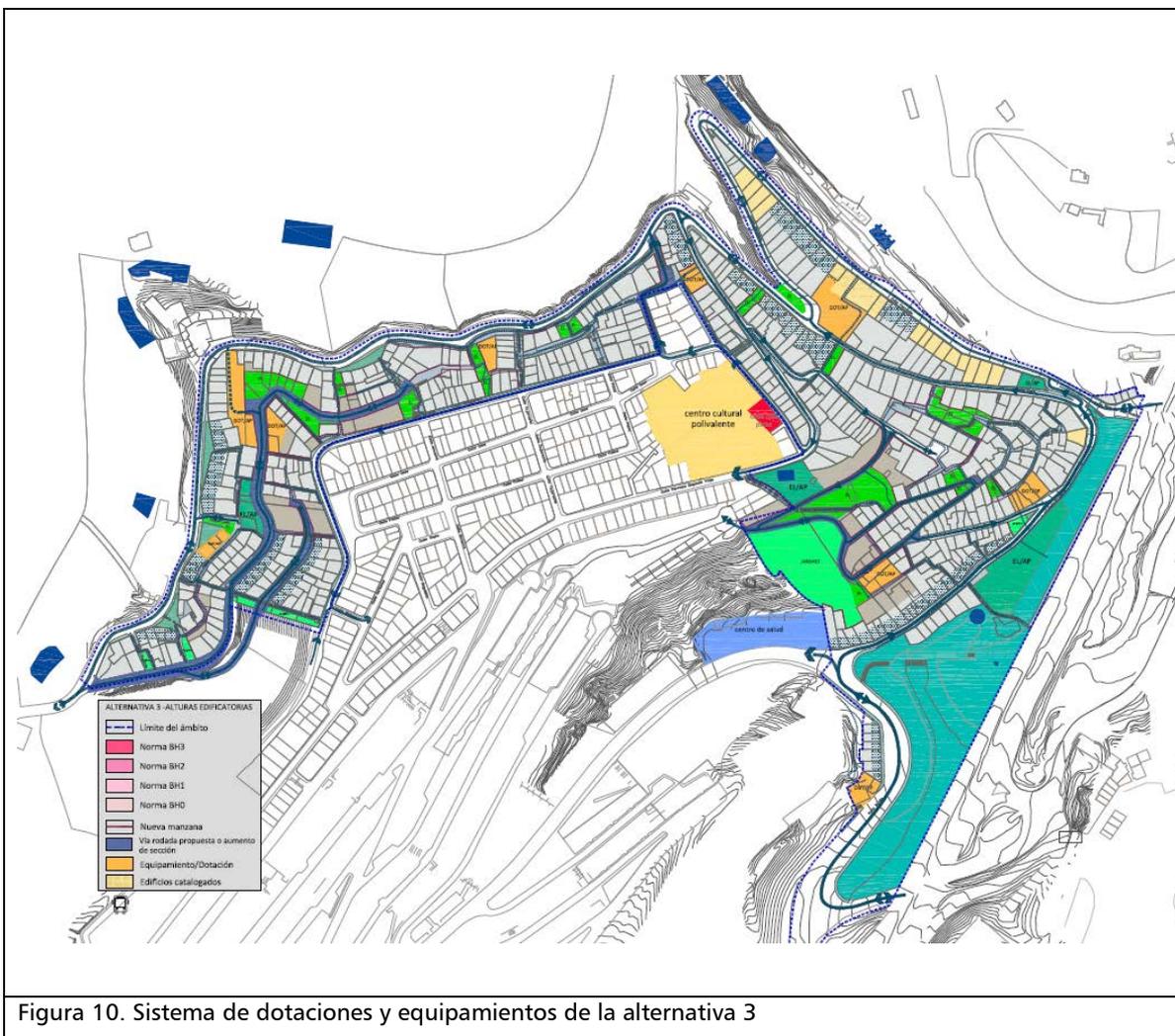
propuestas de la alternativa 2 de generar nuevos accesos al Risco; al suroeste, nueva conexión desde la calle Caramillo hasta la calle Bandurria, al norte, la conexión con el Barrio de San Roque conectando la calle Mazurca con la calle Andenes y al sur la conexión de las calles Fragua y Florinda con la urbanización del Batán.

En cuanto a la calle Caramillo se propone su prolongación hasta la conexión peatonal con la calle Arrorró, con una sección que permita el doble sentido de la vía.

Al tratarse esta alternativa de una propuesta de estructura preferentemente peatonal se plantea la generación de cuatro zonas de estacionamiento, estratégicamente colocadas y de fácil accesibilidad peatonal:

- a. Al oeste, se aprovecha la estructura de una antigua fábrica, en estado de abandono, para su rehabilitación como aparcamiento cerrado usando su cubierta para usos deportivos o de ocio. Este uso se completa con la calificación como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP) de las parcelas continuas a ésta hacia el sur.
- b. Al norte, se califica como Equipamiento con la vinculación del uso aparcamiento de la parcela de la calle Farnesio 37.
- c. Al sureste, se delimita con uso EL/AP, en la parte alta del Parque, en contacto con la calle Florinda, una parcela de unos 2.500 m².
- d. Y en las zonas altas del barrio, entre las calles Eustaquio Villalba y Párroco Segundo Vega, se califica con uso EL/AP una parcela de 1.000 m².

3. Dotaciones, equipamientos y espacios libres. Descentralización de su localización.



Siguiendo con la propuesta de llevar a cabo una ordenación orientada a generar un barrio con una estructura urbana homogénea, se propone la descentralización y el aumento de la oferta de espacios libres, dotacional y de equipamientos, distribuyendo su localización por todos los sectores del barrio, aprovechando para ello los vacíos edificatorios y solares de mediano y pequeño tamaño que posibiliten la creación de espacios diversos y multiusos directamente orientados a la población más próxima.

Estos equipamientos, se encuentran conectados entre sí por la red de espacios libres y por la rehabilitada y regenerada trama peatonal de manera que permitan el disfrute de los mismo por parte de todos los vecinos del Risco.

Independientemente de la actividad que se desarrolle, se le establecerá la determinación de incorporar como complementario el uso aparcamiento como una medida más para resolver los problemas de estacionamiento en el interior del barrio.

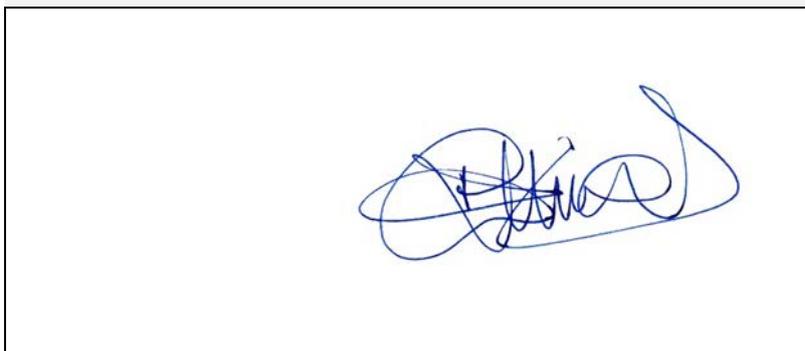
La actividad terciaria se reserva a los bajos de las edificaciones con frente a las calles de mayor sección.

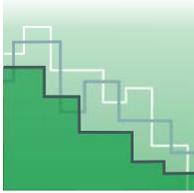
Las principales ventajas de esta alternativa son:

- Consideración de todo el ámbito como una sola entidad, destacando y promoviendo los valores del barrio en su conjunto.
- Puesta en valor del paisaje edificado con el establecimiento de una zonificación de alturas que respete las edificaciones más antiguas fomentando su reconocimiento en el entorno.
- Minoración del impacto ambiental que generan las edificaciones disminuyendo su altura en las zonas de mayor exposición visual.
- Adecuación del trazado viario actual, mejorando el existente en combinación con trazados peatonales que conecten el barrio en su globalidad.
- Solución a la conectividad con el Barrio de El Batán y Calle Nueva.
- Distribución por todo el barrio de equipamientos, dotaciones y espacios libres de carácter local, en combinación con el uso aparcamiento para dar solución a los problemas de estacionamiento.
- Simplificación de la gestión para el desarrollo de la ordenación por el menor número de propiedades afectadas.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 27 de junio de 2019

Carolina Saavedra García
Arquitecta





PLAN ESPECIAL "SAN ROQUE" (API-05)



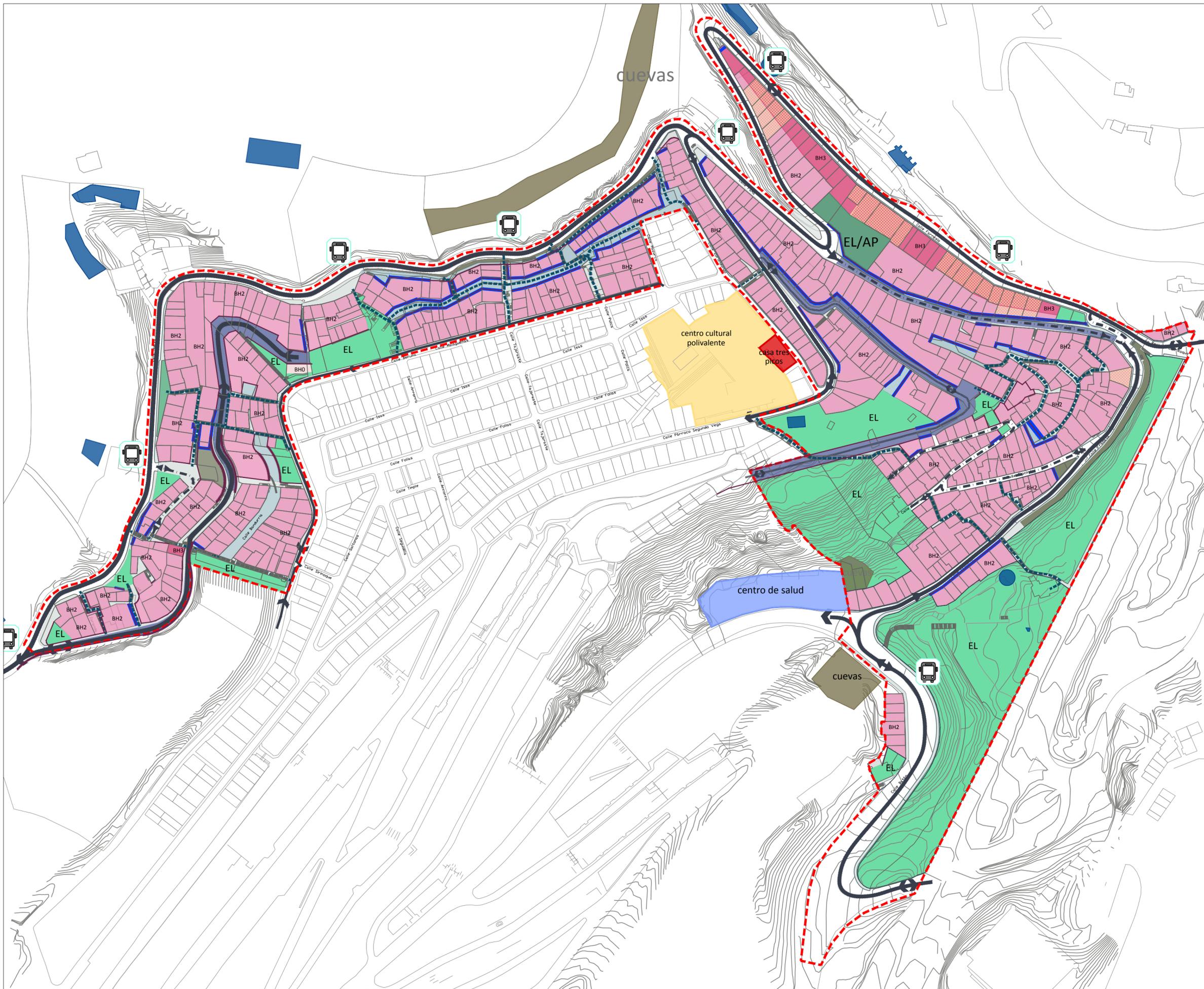
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

DOCUMENTO BORRADOR
Anexo de Planos.

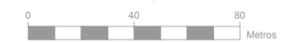
ALTERNATIVAS A LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

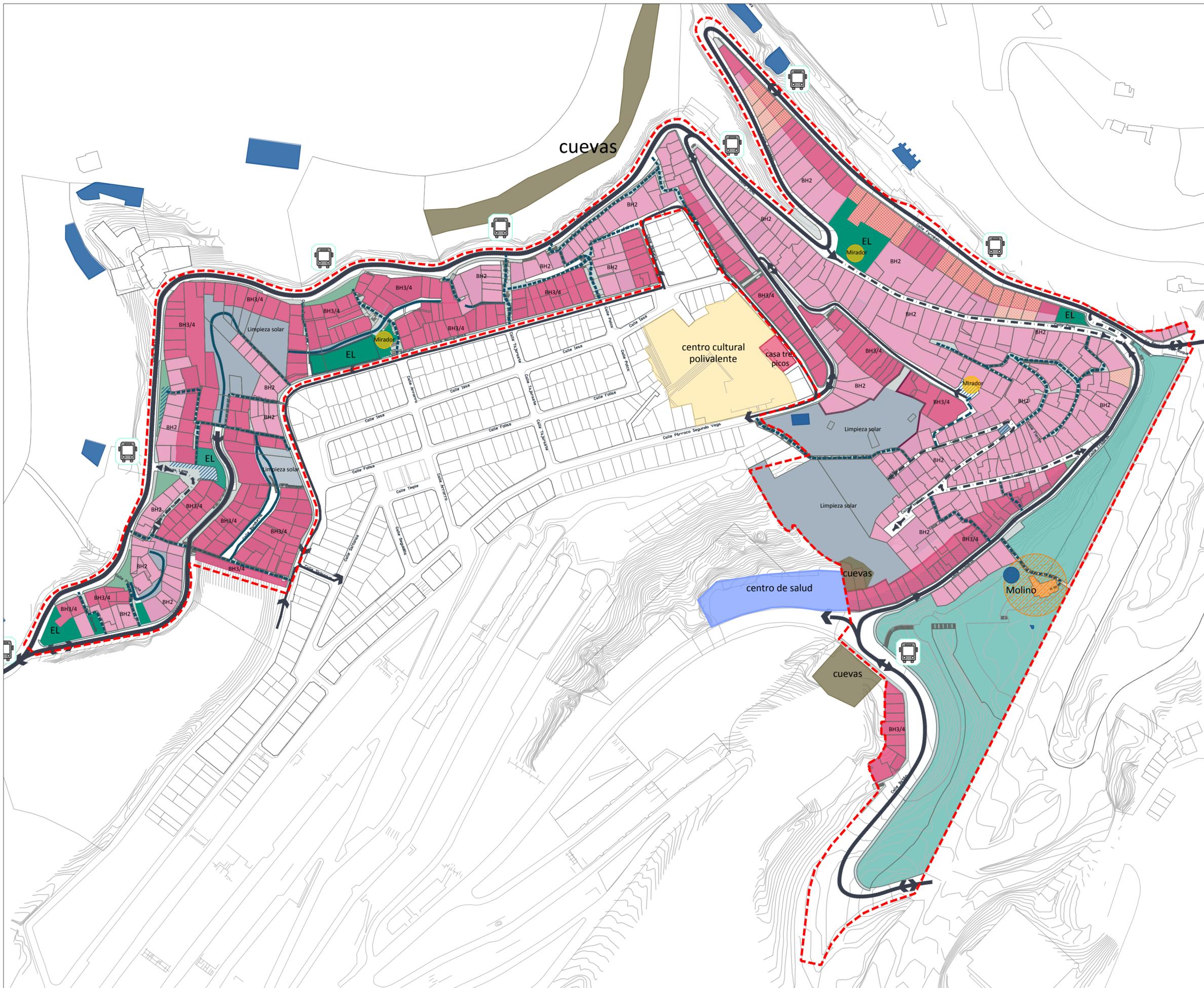
- ALT-0 PLANEAMIENTO VIGENTE
- ALT-1 CONSOLIDACIÓN DEL ESTADO ACTUAL
- ALT-2 EL RISCO COMO DOS ENTIDADES DIFERENCIADAS
- ALT-3 EL RISCO COMO UNA SOLA ENTIDAD





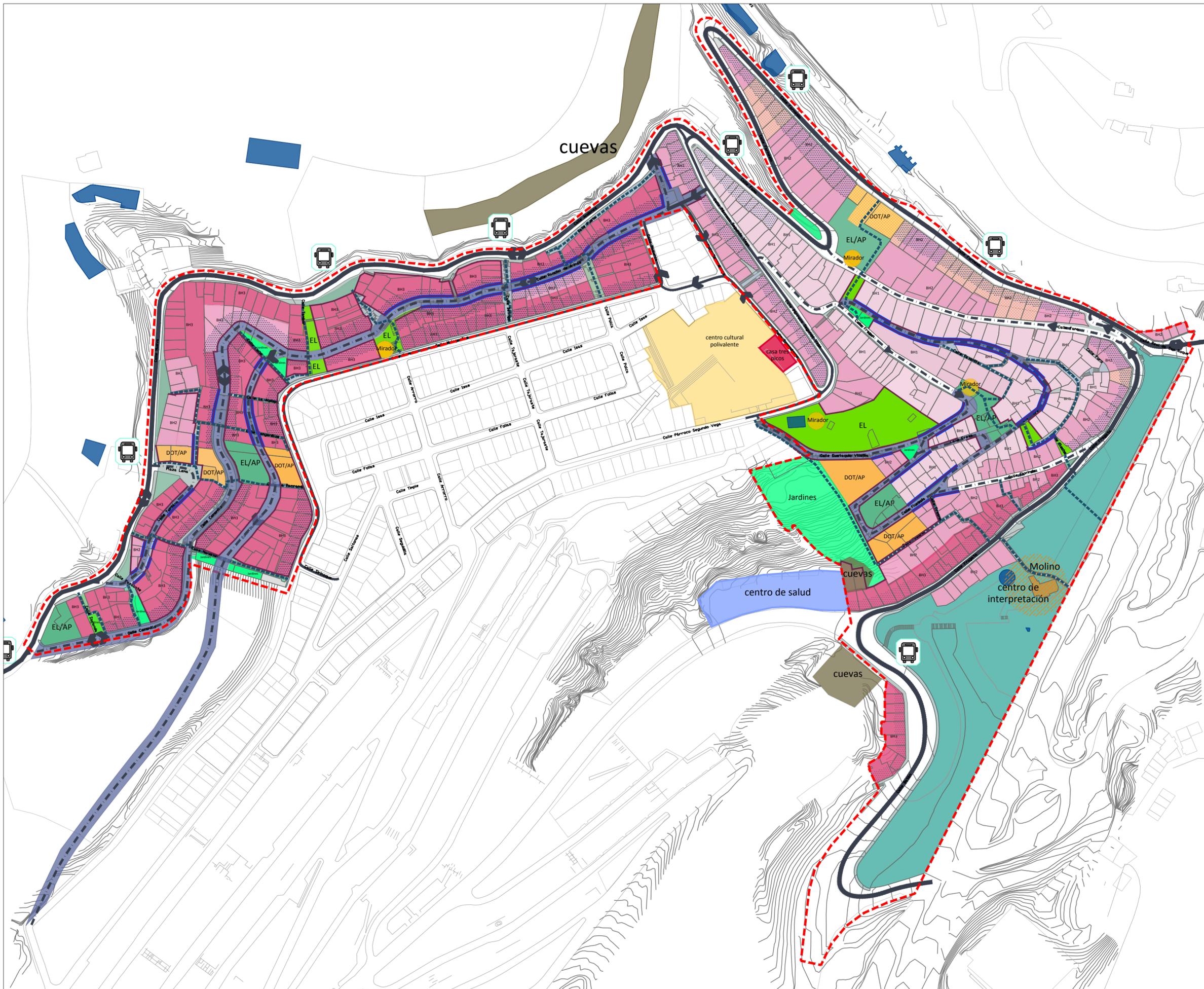
-  Límite del ámbito
-  Norma BH3
-  Norma BH2
-  Norma BH0
-  Edificio catalogados
-  Espacio libre
-  Espacio libre /Aparcamiento
-  Verde Viario
-  Nueva manzana
-  Cambio alineación
-  Viario rodado principal
-  Viario rodado secundario
-  Peatonal
-  Vía rodada propuesta o aumento de sección



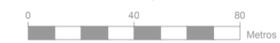


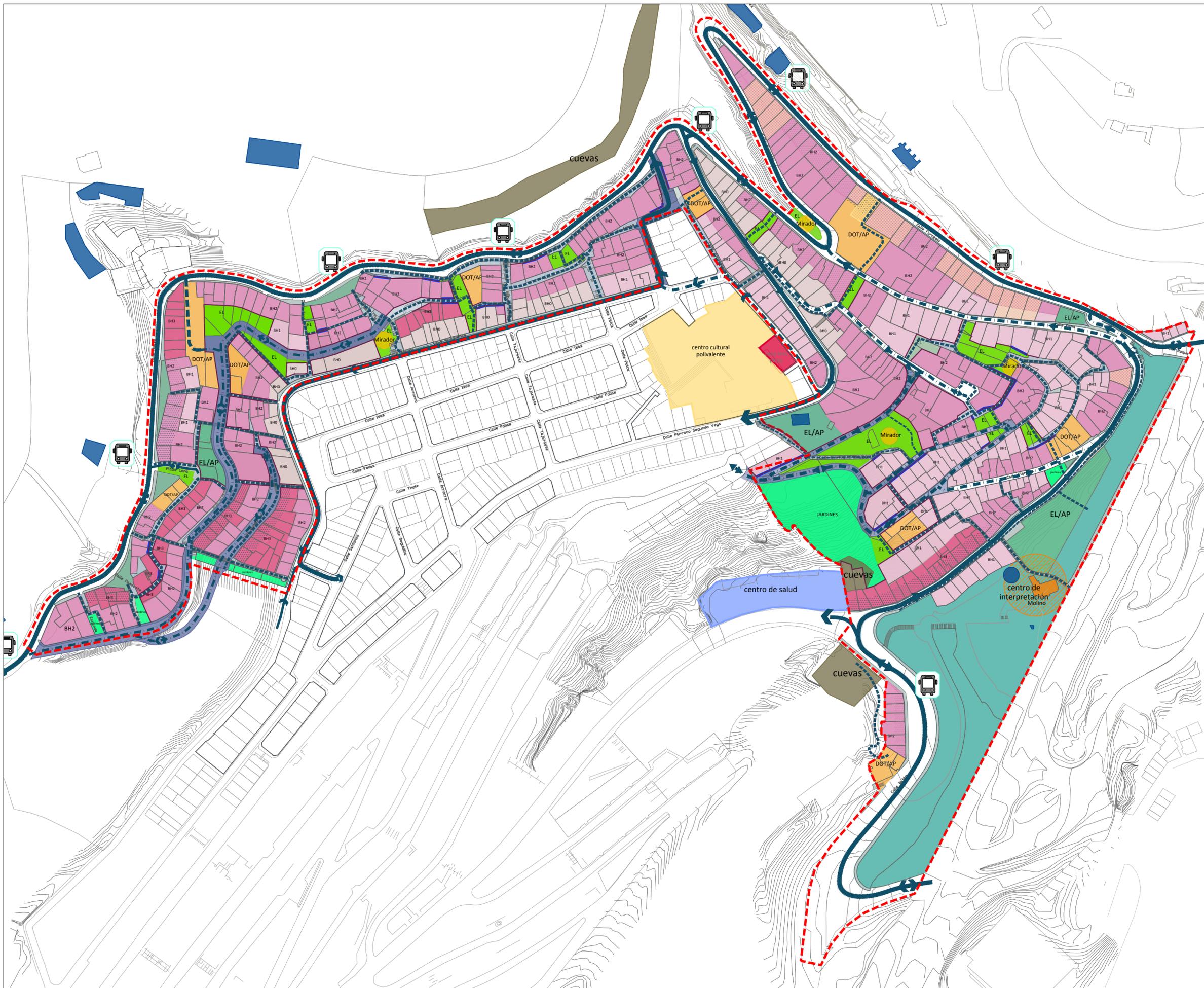
-  Límite del ámbito
-  Norma BH3-BH4
-  Norma BH2
-  Solares sin uso
-  Edificios catalogados
-  Nuevo Espacio libre
-  Parque existente
-  Plaza existente
-  Aceras
-  Preferente localización uso terciario
-  Aparcamientos en superficie
-  Nueva manzana
-  Vial rodado principal
-  Vial rodado secundario
-  Via Peatonal
-  Camino peatonal





-  Límite del ámbito
-  Norma BH3-BH4
-  Norma BH2
-  Norma BH1
-  Edificios catalogados
-  Equipamiento/Dotación
-  Espacio Libre
-  Jardines
-  EL/AP
-  Parque existente
-  Plaza existente
-  Aceras
-  Vía rodada propuesta o aumento de sección
-  Peatonal propuesto
-  Preferente localización uso terciario
-  Nueva manzana
-  Cambio de alineación
-  Viario rodado principal
-  Viario rodado secundario





- Límite del ámbito
- Norma BH3
- Norma BH2
- Norma BH1
- Norma BH0
- Edificios catalogados
- Equipamiento/Dotación/AP
- Jardines
- EL/Peatonal
- EL/AP
- Parque existente
- Plaza existente
- Aceras
- Vía rodada propuesta o aumento de sección
- Peatonal propuesto
- Preferente localización uso terciario
- Nueva manzana
- Cambio de alineación
- Vial rodado principal
- Vial rodado secundario



Las Palmas de Gran Canaria. 27 Junio 2019

Carolina Saavedra García
Arquitecta

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a black rectangular border. The signature is stylized and appears to be 'Carolina Saavedra García'.