

## PLAN ESPECIAL “SAN ROQUE” (API-05)



JULIO 2021

DOCUMENTO DE ORDENACION

Resumen ejecutivo.

COORDINACIÓN MUNICIPAL

María Luisa Dunjó Fernández. *Arquitecta*

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. *Arquitecta*

EQUIPO REDACTOR

Carolina Saavedra García. *Arquitecta*

Inmaculada Morales Guerra. *Técnico Jurídico*



## RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

Este es el resumen ejecutivo y no técnico del Plan Especial de Ordenación de El Risco de San Roque (API-05) señalado en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y previsto en el artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El objetivo del presente documento es incluir un resumen de los objetivos y determinaciones del Plan Especial de El Risco de San Roque que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en la tramitación del procedimiento.

El resumen ejecutivo no tiene carácter vinculante, pero al ser el resumen de un documento que sí lo es, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de resumen ejecutivo.

### 1. OBJETO

El objetivo principal del Plan Especial es recuperar la imagen característica del Risco, interviniendo de manera global en todo el ámbito, estableciendo medidas que favorezcan la protección, rehabilitación y regeneración arquitectónica y urbanística de las edificaciones, de la trama urbana y de los espacios en deterioro buscando, para las parcelas vacías o en estado de ruina nuevos usos que complementen al uso residencial principal; espacios libres, dotaciones y equipamientos y que ayuden a la dinamización de la vida económica y social de El Risco de San Roque.

Se proponen para ello, determinaciones normativas que permitan la integración de la arquitectura contemporánea con la morfología tradicional del Risco y se fomentan los desplazamientos peatonales, minimizando el uso del vehículo rodado con la localización, en puntos estratégicos, de áreas de estacionamiento para el vehículo privado, facilitando los desplazamientos a pie, las conexiones entre las distintas dotaciones y reduciendo la afección de las barreras arquitectónicas.



## 2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del Plan Especial de El Risco de San Roque tiene una superficie aproximada de 15,43 Ha, y se localiza en el interfluvio del Barranco Guinguada y Barranco Seco, justo en el encuentro de los dos cauces. Los límites físicos son; la carretera del Centro por Barranco Seco y la carretera a Lomo Blanco por el Guinguada en su perímetro de cota inferior. La urbanización se desarrolla, a partir de este límite, ladera arriba hasta el límite superior que conforma el trazado de las calles Sorondongo, Malagueñas y Masequera

La delimitación gráfica de ámbito se define en el plano de ordenación O.01 "Delimitación del ámbito".



Delimitación del ámbito sobre ortofoto

### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La ordenación propuesta cumple en gran medida con las directrices del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGO2012) y busca dar solución a las deficiencias detectadas además de recoger las demandas vecinales sugeridas durante el proceso participativo abierto por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento y el equipo técnico de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria (GEURSA), que tiene el encargo de redactar el presente Plan Especial.

#### DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

- Potenciación de la calle Rancho de Ánimas, aumentando su sección y dándole continuidad.
- Localización 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", 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".
- Establecimiento de parcela máxima (250m<sup>2</sup>) y control de altura de la edificación, en fachada y sucesivos escalonamientos evitando la aparición de muros ciegos testeros.
- Altura máxima de 3 plantas en el ámbito de la Ordenanza BHP del PERI. *(Este apartado se modifica ampliando las zonas de aplicación de esta altura máxima con el objeto de integrar las construcciones actuales con la propuesta de ordenación y la topografía del ámbito).*

#### PRINCIPALES CARENCIAS DETECTADAS A RAIZ DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

- Importante deterioro paisajístico debido a la autoconstrucción y el crecimiento urbano espontáneo generando una construcción discordante con el ámbito histórico.

- Las edificaciones presentan, en general, un regular estado de conservación y el número de parcelas en ruinas, solares vacíos e infraviviendas es bastante significativo.
- Debido al desarrollo en ladera y a la alta visibilidad del barrio, algunas edificaciones que superan las cuatro plantas de alturas causan un importante impacto visual en el entorno.
- 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 el inicio de la calle Fragata.
- 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 adolecen en su mayoría de zonas de sombra y de mobiliario urbano adecuado y no están asociados a actividades que los hagan atractivos al uso.
- Existen aún muchas carencias en la trama urbana con vías inacabadas o pendientes de urbanizar. Esto unido a las barreras arquitectónicas derivadas de la pronunciada pendiente dificulta en gran medida el acceso de los servicios de emergencia, limpieza y transporte público al interior de ámbito.
- Las barreras arquitectónicas suponen un importante problema para gran parte de la población y en especial para los residentes de edad avanzada y con problemas de movilidad reducida.
- Solo 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 accesibilidad adaptada a las necesidades de toda la población.

#### **DEMANDAS Y SUGERENCIAS VECINALES PARA LA ORDENACIÓN**

- Prolongación de la calle Bandurria hasta Tanganillo
- Prolongación de la calle Caramillo hasta EL Vivo y si fuera posible, continuar el trazado hasta conectar peatonalmente con la calle Rancho de Ánimas.
- Prolongación de la calle Tartana con la incorporación de la superficie de las tres edificaciones en ruinas, para ampliar la Plaza Lema.
- Prolongación de la calle Zorondongo hasta la calle Andenes, si fuera posible de manera rodada y en su defecto, peatonalmente.

- 
- Ejecución de vías de borde apoyadas en dotaciones mixtas de aparcamientos y deportivos.
- 
- Aprovechar la parte alta del parque de El Batán, en contacto con la calle Fragata para aparcamiento de guaguas turísticas y vehículo privado.
- 
- La recuperación del antiguo Almacén-Garaje de Padrón para su uso como aparcamiento en estructura con la posibilidad de ejecutar una plaza en cubierta.
- 
- La recuperación del actual aparcamiento en superficie de la calle Fragua como plaza/mirador.
- 
- Conexión peatonal del casco histórico, de las cotas inferiores a las más altas con la apertura de nuevos accesos peatonales.
- 
- Recuperación de solares abandonados para su uso como espacios libres y lugares de estancia y sombra para residentes y la conexión peatonal entre ellos.
- 
- EL/AP entre las calles Farnesio y Fama.
- 
- Permitir el uso turístico en casas de relevancia histórica y arquitectónica.
- 
- Reacondicionar y hacer más accesibles las escaleras existentes.
- 
- Colocación de rampas accesibles adaptadas y escaleras mecánicas solo donde sea estrictamente necesario y si no hubiera posibilidad de ejecutar otra alternativa.
- 
- Conservar en la medida de lo posible el trazado de las calles peatonales en el casco histórico.
- 
- Recuperar el Molino de El Batán (ETN-120) para su uso como centro de interpretación y atractivo turístico.
-

#### 4. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

A modo de resumen se procede a esquematizar las principales actuaciones de la propuesta de ordenación realizada para El Risco de San Roque.

##### a) Recualificación de la Arquitectura.

La ordenación propuesta establece Normativamente, las zonas donde la edificación puede alcanzar mayor altura, en función de la pendiente del terreno y exposición hacia el entorno con el objeto de evitar grandes fachadas y medianeras. En las áreas donde se localizan las edificaciones más tradicionales y de carácter histórico se establecen determinaciones que favorezcan la coexistencia de estas con la arquitectura contemporánea sin que suponga una distorsión ni conlleven la pérdida de los valores que la caracteriza.

El resultado volumétrico global de El Risco de San Roque quedaría conformado por zonas donde la altura de las edificaciones se va repartiendo en función a la pendiente, pudiendo existir en una misma manzana diferentes directrices normativas relativas al desarrollo en altura de la edificación para evitar el impacto que se genera hacia el exterior la aparición de grandes muros testeros.

En base a esto, las mayores alturas (BH3) se localizan, principalmente, en el extremo oeste del Risco; calles, Nueva, Caramillo, Bandurria y Rancho de Ánimas, el resto del barrio alterna la Norma BH2 y BH1 concentrándose esta última en la zona primigenia; calles Fresa, Foro, Flecha, Favorita, Florinda, Fama y Fragua así como en las parcelas con frente hacia las calles Farnesio, Fama, Fragua, Párroco Segundo Vega y Malagueñas, para las que se establece una altura máxima de una planta en una primera crujía, permitiendo en el interior de la parcela dos plantas con escalonamientos en el desarrollo de la edificación hacia cotas inferiores.

Estas se complementan con la Norma para parcelas pasantes (BHP), con lindero frontal y posterior a vías de diferente cota, para las que se establece, en consonancia con las anteriores, 1 planta hacia el lindero de cota superior y 2 plantas hacia la cota inferior. Permitiendo 3 plantas, de manera excepcional, y debido a la importante diferencia de cota existente, en las parcelas de la calle Masequera y Malagueñas.

Con el objeto de mantener la singularidad de la calle Farnesio, en el tramo inicial coincidente con la antigua entrada de San Roque, donde se localizan un conjunto de edificaciones de principios de siglo que conforman un conjunto homogéneo y de reseñables valores arquitectónicos, estando muchas de ellas incluidas en el Catálogo Municipal de protección, se establece, para las edificaciones de nueva construcción, una primera crujía de dos plantas, con una limitación de la altura de

los forjados equiparable a las edificaciones protegidas, y permitiendo, a partir de la segunda crujía, la ejecución de tres plantas escalonadas.

Asimismo, se desarrolla una Ordenanza Estética adaptada a las particularidades del barrio, con el objeto de poner en valor la imagen tradicional y mejorar paisajísticamente su percepción de conjunto.

#### **b) Espacios Libres, dotaciones y equipamientos.**

En cuanto a las dotaciones de espacios libres y equipamientos, se mantienen algunos de los grandes espacios libres vigentes reconfigurando sus límites y se propone un aumento de la oferta y una distribución equitativa por todo el ámbito, aprovechando las edificaciones en desuso o ruinas, así como solares de mediano y pequeño tamaño para la creación de espacios de ocio y esparcimiento directamente orientados a la población más próxima.

#### **c) Optimización y mejora de la urbanización.**

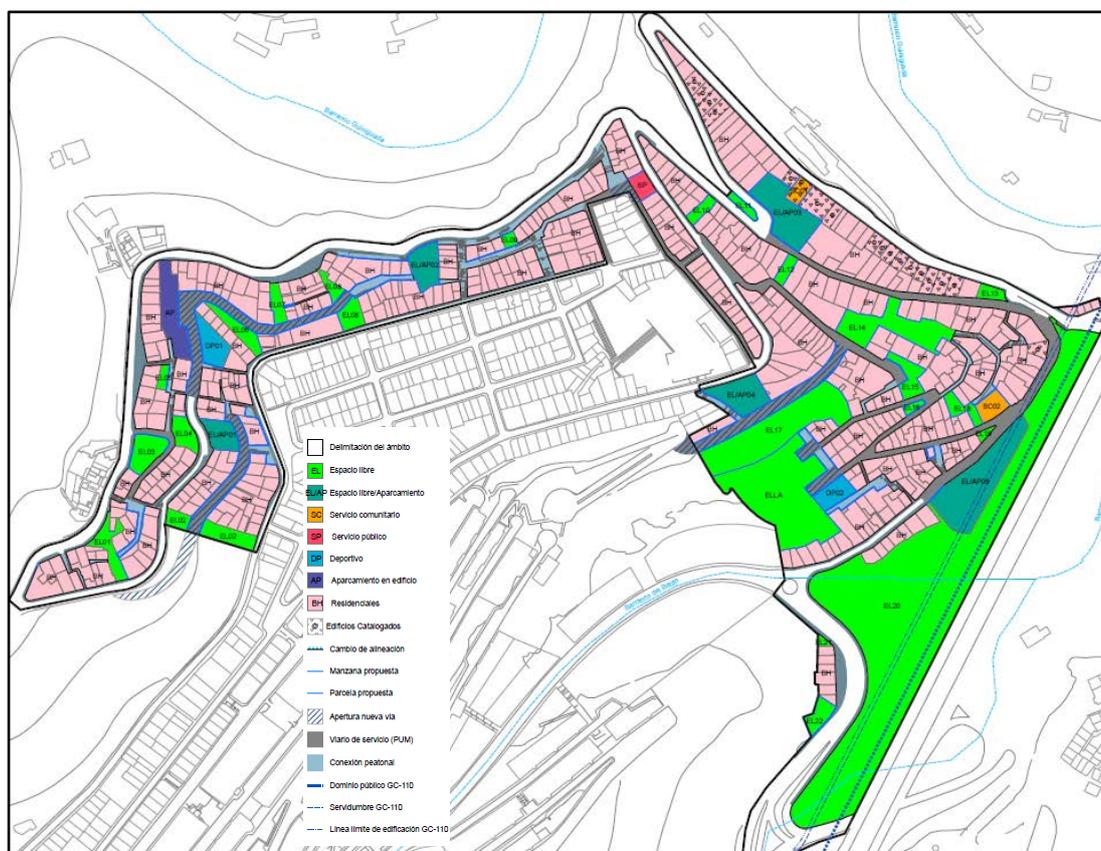
La propuesta de ordenación llevada a cabo establece una organización de las vías que conforman la trama urbana, estableciendo una jerarquía teniendo siempre presente la prioridad del peatón sobre el vehículo rodado y estableciendo medidas que fomenten y prioricen los desplazamientos a pie de una manera cómoda y segura auspiciado con la localización estratégica de áreas de aparcamiento fuera de las vías.

A modo de resumen:

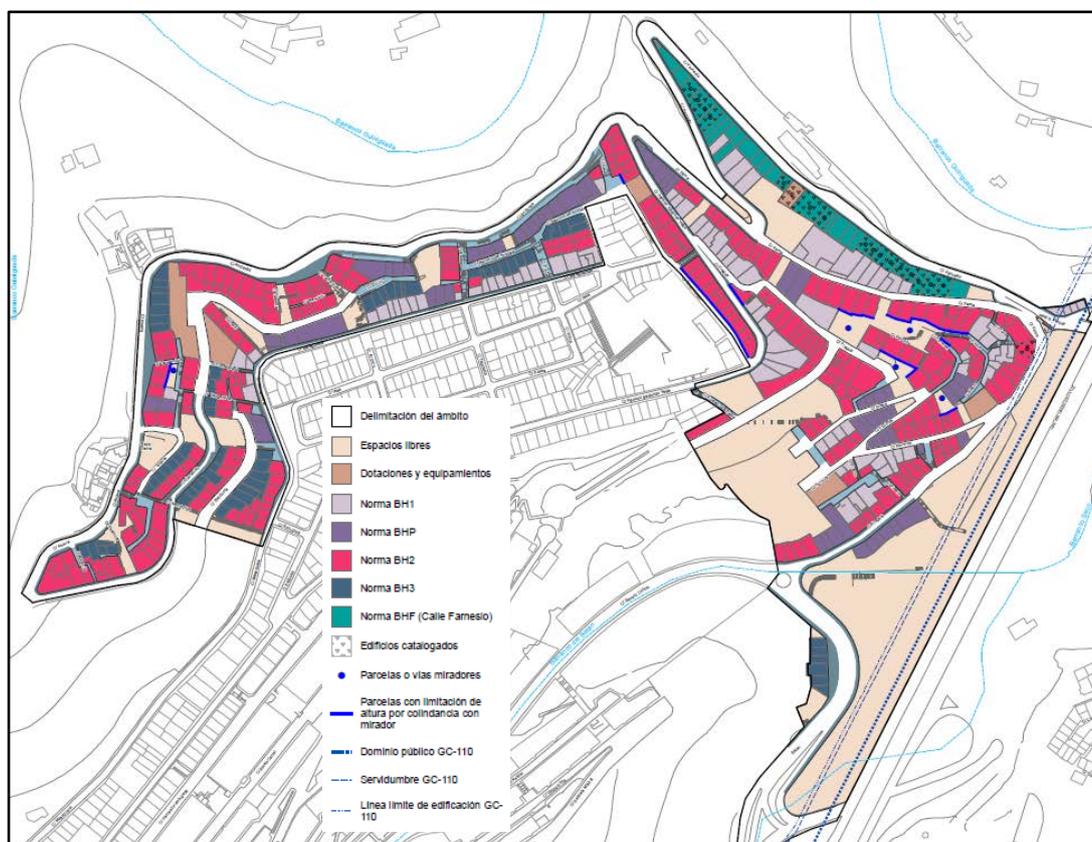
- Se propone mantener en lo posible el trazado urbano primigenio y apertura de nuevos en continuidad con los existentes potenciando la conexión entre los espacios libres y equipamientos, así como facilitar el acceso al interior del ámbito de los servicios públicos, de emergencia y transportes alternativos.
  - Prolongación de la calle Caramillo y finalización de la calle Bandurria.
  - Conexión de la calle Fragua con el Barrio del Batán.
- Establecimiento del uso de la plataforma única mixta (convivencia entre peatón y vehículo rodado en una misma plataforma) en las vías interiores.
- Peatonalización del resto de calles y recuperación de espacios aledaños para plazas y lugares de descanso.
- Reducción de barreras arquitectónicas. Localización de Espacios Libres en colindancia con las conexiones verticales (escaleras) para complementar su

desarrollo con rampas y descansillos más numerosos y amplios con el objeto de mejorar y facilitar su uso.

- Mejora del equipamiento urbano.
- Calificación de cuatro parcelas con uso Espacio Libre/Aparcamiento, en áreas equidistantes dentro del ámbito, buscando reducir al máximo el uso del coche en el interior de la trama urbana.



Plano de ordenación con la normativa, espacios libres, dotaciones y esquema viario propuesto.



Plano de ordenación con la zonificación normativa.

## 5. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE.

En cumplimiento de lo establecido en el Art.25.3 del RDL 7/2015 que señala la obligación de incluir en el Resumen Ejecutivo:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.*
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

**En base a lo expuesto se propone la suspensión de licencias en todo el ámbito de ordenación del Plan Especial.**

EQUIPO REDACTOR

Carolina Saavedra García. *Arquitecta*

Inmaculada Morales Guerra. *Técnico Jurídico*

