

PLAN ESPECIAL “SAN ROQUE” (API-05)



JULIO 2021

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Memoria Justificativa

COORDINACIÓN MUNICIPAL

María Luisa Dunjó Fernández. *Arquitecta*

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. *Arquitecta*

EQUIPO REDACTOR

Carolina Saavedra García. *Arquitecta*

M^a Inmaculada Morales Guerra. *Técnico Jurídico*

ASESORAMIENTO Y COLABORACIÓN

Abián Medina Rodríguez. *Ingeniero Civil*

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO

María del Pino Jansson Mayor. *Edición Cartográfica. SIG*

María Zoraida López León. *Edición de textos*

Argelia Esther Martín Martín. *Soporte Informático*

Jorge Cortadellas Izquierdo. *Soporte Informático*

1. INTRODUCCIÓN.	1
1.1 BREVE EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.	1
1.2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN.	4
1.3 EL PLAN ESPECIAL Y SU ALCANCE.	5
2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y ADMINISTRATIVOS.	8
2.1 RESUMEN DEL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL BARRIO.	8
2.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.	12
2.3 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	16
3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN.	17
3.1 LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO.	17
3.2 TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	22
3.3 NORMATIVA URBANÍSTICA.	24
3.3.1. Ficha API-05 del Plan General en vigor.	25
3.3.2. Fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal.	28
3.3.3. Plan Especial de Reforma Interior de San Roque aprobado en 1997.	34
4. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA EL PLAN ESPECIAL.	39
5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA ORDENACIÓN.	41
6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA DEL RISCO DE SAN ROQUE.	57
6.1 LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO.	57
6.2 CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DEL RISCO DE SAN ROQUE.	59
6.3 PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	63
7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.	70
7.1 ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN.	70
7.2 AJUSTE EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.	76
7.3 ESTRUCTURA NORMATIVA.	80
7.4 LA ORDENACION PROPUESTA.	86
7.5.1 El sistema de accesibilidad y movilidad.	87
7.5.1.1 Viario estructurante.	90
7.5.1.2 Viario de relación.	91
7.5.1.3 Calificación de las vías y determinaciones de diseño.	97
7.5.1.4 Otras consideraciones relativas al viario, la movilidad y la accesibilidad.	99

7.5.1.5 Estudio de viabilidad de las vías propuestas.....	104
7.5.2 La regulación del tejido residencial.....	132
7.5.2.1 Norma Zonal BH.	137
7.5.2.2 Norma para edificaciones residenciales catalogadas.....	143
7.5.2.3 La ordenanza estética.	145
a.- Determinaciones Generales.	146
b.- Regulación de las condiciones estéticas para las parcelas calificadas como residenciales.....	147
c.- Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.....	151
7.5.3 La ordenación del sistema de equipamientos, dotaciones y espacios libres.	152
7.5.3.1 Las dotaciones y equipamientos.	153
7.5.3.2 Los espacios libres.	158
7.5 COMPARATIVA DE SUPERFICIES DE LA NUEVA PROPUESTA DEL PE CON RESPECTO AL PGO EN VIGOR.....	173
7.6 INTRODUCCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.	178
8. CONCLUSIONES Y OTRAS CONSIDERACIONES	183

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 BREVE EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El ámbito objeto de estudio 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 aprobado en julio de 1997 (en adelante PERI97) en base a las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1989 (en adelante PGOU-1989).



Vista del Risco de San Roque desde la Ermita del mismo nombre.

La ordenación vigente tiene como base una normativa urbanística con más de 20 años, que se desarrolló a partir de un modelo de ciudad con unos parámetros de uso y construcción, estrategias espaciales, conjunto poblacional, necesidades socioeconómicas y de servicios propias de un contexto urbano muy diferente al actual, pero del que interesa conservar su fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica que es la determinante de su condición de barrio tradicional, por su papel relevante en la formación de la ciudad y cuyas características particulares, propias de los riscos urbanos, los hace urbanísticamente singulares.

A pesar de que, en las últimas décadas, se han mantenido los objetivos que inspiraron la redacción del PERI de promover los Riscos como espacios de oportunidad para el residente actual como para el ciudadano que busque una forma singular de habitar en la ciudad, “mejorando las condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato y dotando al barrio con los equipamientos necesarios” y como reclamo turístico del municipio, el Risco de San Roque, ha seguido un rumbo similar a los otros Riscos de la ciudad. Son pocas las actuaciones propuestas por el PERI que se han materializado y el incumplimiento de la normativa es más que patente lo que ha llevado a una acumulación de problemas diversos que han propiciado una degeneración y abandono, así como un aislamiento de su población. Al día de hoy, nos encontramos con un entorno con una urbanización muy deficiente y un grado de consolidación edificatoria considerable siendo muy significativa, en zonas de elevadas pendientes y con grandes dificultades de accesibilidad. Además, resulta muy evidente la presencia, en la parte más contemporánea del ámbito, la ladera sobre la calle Andenes, de residencia autoconstruida con un inadecuado acabado exterior, una construcción muy deficitaria y un excesivo número de plantas por la construcción en ladera.

Con el objetivo de mejorar y dar solución a las debilidades del PERI, el Plan General vigente -PGO2012- documento de Adaptación Plena al TRLOTCEC y a la Ley 19/2003, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de 29 de octubre de 2012 (B.O.C. núm. 237, de 4 de diciembre de 2012), en adelante PGO-2012- a la hora de incorporar la ordenación del PERI, estableció una serie de modificaciones y determinaciones de aplicación directa a la ordenación, las cuales quedaban señaladas en los planos de regulación del suelo y especificadas en la ficha que forma parte del anexo a las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012, en este caso la ficha del API-05, “Plan Especial de Reforma Interior San Roque”.

Entre estas determinaciones está la obligación de redactar un Texto Refundido con el objeto de recoger las directrices propuestas por el Plan General. Ahora bien, a la vista del tiempo transcurrido desde la aprobación del PGO-2012, y encontrarnos con nuevas exigencias y necesidades, así como con una legislación de reciente aprobación, se ha optado por proceder a la redacción de un nuevo Plan Especial teniendo como base para establecer la nueva ordenación las determinaciones establecidas en la ficha del API-05.

Con este objetivo, desde el año 2016, se ha llevado a cabo una extensa labor de recopilación de información, con un pormenorizado trabajo de campo e investigación que concluyeron en la redacción del Documento Informativo y posteriormente el Documento de Diagnóstico donde se identifican los problemas y potencialidades del Risco de San Roque, los cuales constituyen el punto de partida

para la propuesta de ordenación.

A modo de resumen, desde la visión urbanística, los principales motivos que nos han llevado a emprender esta nueva ordenación del Risco de San Roque son:

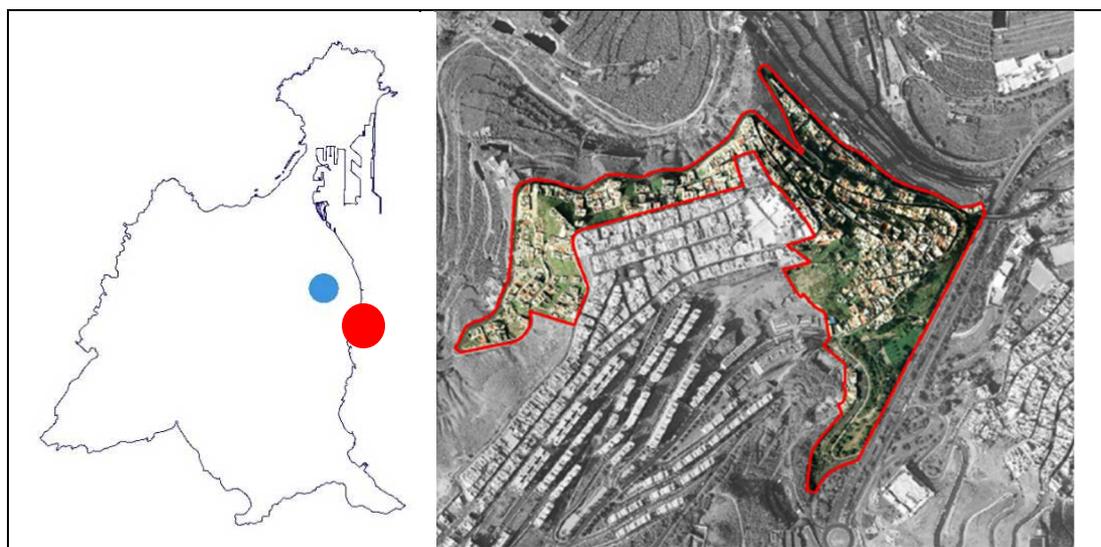
- Volver a recuperar la imagen característica del Risco llevando a cabo una intervención no solo en la zona más tradicional sino a nivel global del ámbito, con el establecimiento para ello de determinaciones normativas que permitan la integración de la arquitectura contemporánea con la morfología característica del Risco, así como medidas que favorezcan la rehabilitación y regeneración arquitectónica y urbanística de las edificaciones y espacios en deterioro.
- Establecimiento de una zonificación de las alturas permitidas, menos generalista que la vigente, en función a las características topográficas del ámbito.
- Fomentar la permanencia de la sociedad residente en el Risco de San Roque y potenciar su atractivo de cara a la población exterior impulsando el desarrollo de actividades socioeconómicas, culturales y turísticas que promuevan el progreso del ámbito y que sean un revulsivo para rescatar su identidad cultural. Reconversión de las parcelas vacías o en estado de ruina para actividades que complementen el uso residencial principal, localizando estratégicamente espacios libres, dotaciones y equipamientos que ayuden a la dinamización de la vida económica y social del Risco de San Roque.
- Proponer nuevos trazados viarios, en continuidad con los existentes, pero con la premisa de preservar en la medida de lo posible el trazado viario primigenio. Minimizar el uso del transporte rodado en el interior del barrio, facilitando el estacionamiento del vehículo privado en puntos estratégicos que faciliten y hagan atractivos los desplazamientos a pie.
- Potenciar la conexión peatonal entre espacios libres y equipamientos, minimizando la afección de las barreras arquitectónicas.
- Establecer medidas que favorezcan la mejora y en su caso renovación o ejecución de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonías, ... etc.
- A estos puntos se le añaden las determinaciones estructurales propuestas por el PGO2012 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 y que definirán el modelo de planificación propuesto para el barrio de San Roque.

1.2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

El ámbito de ordenación, aparece grafiado en el plano de ordenación *O.01 Delimitación del ámbito*, y coincide con el delimitado como API-05 por el PGO2012 con un pequeño ajuste en su límite poniente y cuya justificación se expone en el punto 7.2 de esta Memoria. La delimitación está indicada tanto en la ficha correspondiente como Área Diferenciada, como en los planos de Regulación de Suelo y la Edificación del PGO-2012.

Con una superficie aproximada de 15,43 Ha (15,40 Ha antes del ajuste realizado), constituye un poco más de la mitad del área residencial del Barrio de San Roque localizándose en el interfluvio del Barranco Guinguada y de Barranco Seco, justo en el encuentro de los dos cauces, ocupando las laderas de mayor pendiente con las siguientes orientaciones; al norte -a El Guinguada-, al sur -a Barranco Seco-, y al este ocupando toda la ladera. En cuanto a los límites físicos estos están constituidos por; la carretera del Centro por Barranco Seco y la carretera a Lomo Blanco por el Guinguada en su perímetro de cota inferior - calles Real de San Roque, Farnesio, Los Andenes y Calle Nueva, hoy conocida como carretera de San Roque-La Matula-. A partir de aquí, se desarrolla, ladera arriba, el entramado irregular de edificaciones, callejuelas y accesos peatonales hasta el límite superior del API-05 que lo conforman el trazado de las calles Sorondongo, Malagueñas y Masequera.

La estructura urbana, en líneas generales, está configurada mediante una trama irregular de barrio tradicional con rasgos propios de crecimientos de población obrera o humilde, que se desarrolló en base a una red viaria indefinida cuyo origen era la búsqueda de los accesos a las viviendas ladera arriba.



Delimitación del ámbito y ubicación en el municipio

Esta red se define jerárquicamente a partir de calles de cierto carácter estructurante que conforman vías paralelas que actúan como separadores de las capas de desarrollo residencial en las vertientes de las laderas. Este esquema se completa con una amplia red de pequeños accesos interiores, la mayoría de los cuales no se encuentran completamente definidos conformando recorridos únicos de entrada y salida y muchos de ellos con accesibilidad limitada exclusivamente al peatón.

No se encuentran piezas estructurantes de dotación o dinamismo urbana dentro de los límites del ámbito de ordenación, localizándose las más relevantes en su perímetro urbano:

- Colegio público San Roque. (Actualmente sin uso)
- Casa cultural de Los Tres Picos
- Centro de Salud del Batán.
- Ermita de San Roque

Al día de hoy el Risco de San Roque ejerce un papel de enclave residencial con un emplazamiento periférico a los centros neurálgicos de la ciudad como son los barrios de Triana y Vegueta y, a su vez, localizado dentro del sistema territorial de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

1.3 EL PLAN ESPECIAL Y SU ALCANCE.

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, el área de ordenación se corresponde con la señalada como API-05 "Plan Especial de Reforma Interior San Roque" en la ficha correspondiente del ámbito diferenciado del Plan General.

La denominación del instrumento de planeamiento como Plan Especial de Reforma Interior se ha mantenido desde el momento en que se planteó el Plan Especial en el Plan General de 1989, en virtud de las consideraciones incluidas en las sucesivas aprobaciones del Plan General en relación a la finalidad de los Planes Especiales, que han llegado a nuestros días con una redacción prácticamente idéntica, de manera que el PGO-2012, actualmente en vigor, determina en el apartado b) del artículo 1.1.7 de sus Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada los Planes Especiales de ordenación que se redacten en desarrollo del Plan General o de forma autónoma tendrán alguna de las siguientes finalidades:

- *Establecer la ordenación pormenorizada para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.*
- *Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.*
- *Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.*
- ***Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas.***
- *Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.*
- *Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.*
- *Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.*

De las finalidades posibles que establece el Plan General para un Plan Especial, el apartado cuarto es el que mejor se ajusta al cometido del nuevo Plan Especial que se está redactando para el núcleo histórico de San Roque, pues el nuevo documento procura la ordenación de este barrio de suelo urbano, mediante labores que incluirán su reforma interior, mejora y saneamiento.

Sin embargo, si bien la reforma interior del barrio de San Roque es uno de los principales cometidos a abordar, entendiendo como tal las modificaciones en los trazados para la apertura de vías, la ejecución de nuevos espacios libres o la mejora del tejido estructural de manzanas existentes -téngase en cuenta que el concepto de "reforma interior" no se define en la legislación vigente-, no son menos importantes las labores de mejora y saneamiento que el barrio requiere y que también se abordan desde este Plan Especial. Es más, en relación a las siete finalidades posibles previstas por el Plan General para un Plan Especial, este nuevo documento en concreto toca colateralmente de alguna manera también el punto tercero del citado artículo 1.1.7, puesto que habrá de garantizar la protección y preservación de los elementos catalogados que alberga el barrio, además de conservar y poner en valor su estructura y morfología tradicionales. La "reforma interior" es por tanto solo una de las finalidades del Plan Especial, que, en cualquier caso, establece pormenorizadamente sus objetivos en el apartado correspondiente de la presente Memoria de Ordenación.

Por otra parte, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se limita a distinguir entre Plan Parcial y Plan Especial, como dos tipos distintos de "instrumentos urbanísticos de desarrollo" (artículos 145 y 146) y no establece "tipos" para distinguir unos Planes Especiales de otros, sea cual sea su finalidad.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se ha considerado que la redacción de este nuevo documento de Plan Especial ofrece la oportunidad de actualizar también la denominación del propio instrumento, eliminando la coetilla “de reforma interior”, que como se ha explicado responde únicamente a una finalidad parcial del Plan Especial y no está contemplada como un tipo concreto de instrumento de planeamiento de desarrollo en la legislación en vigor. El presente documento pasa por tanto a denominarse Plan Especial “San Roque”. El alcance legal de este Plan Especial “San Roque” será el fijado por el artículo 1.1.10 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General anteriormente citado, en complementariedad con el artículo 146 de la Ley 4/2017, que reza lo siguiente:

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

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

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

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

c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.

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

e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.

f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.

g) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente.

3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.

4. Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, sin que contravenga la ordenación estructural y justificando su coherencia con la misma.”

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y ADMINISTRATIVOS.

2.1 RESUMEN DEL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL BARRIO.

El origen, proceso de formación y consolidación del ámbito que se ordena hasta su situación actual está íntimamente unido al del barrio de San Roque; así como al de los restantes barrios que conforman el conjunto de los riscos urbanos del municipio; San Juan, San José y San Nicolás, para los que se consideran muchas similitudes en este sentido.

El origen del Risco de San Roque puede remontarse al siglo XVII; momento en el que se construye la Ermita homónima. En cualquier caso, ya en 1742 se delinea el "Plano de las Ciudad de Las Palmas de la Isla de Canarias" por D. Antonio Riviere, en el que se señala, por entonces, un pequeño núcleo de viviendas en torno a la Ermita y en la ladera Este de lo que ahora conocemos como Lomo de San Roque-El Batán.

A finales del siglo XVIII ya puede datarse una cierta fisonomía de núcleo lineal a lo largo del camino de acceso a Tafira y del margen sur del Barranco del Guinguada, en un proceso de crecimiento similar al seguido para los Riscos de San Nicolás-San Lázaro y San Juan-San José.

Esta fisonomía se seguirá manteniendo a mediados del siglo XIX con una consolidación del conjunto urbano bajo la agrupación de viviendas que hoy podría asimilarse a sencillas manzanas.

A finales del siglo XIX, ya es posible datar una trama urbana que en parte nos muestra la actual, coincidiendo en una parte sustantiva con el ámbito de la ordenación de este Plan Especial.

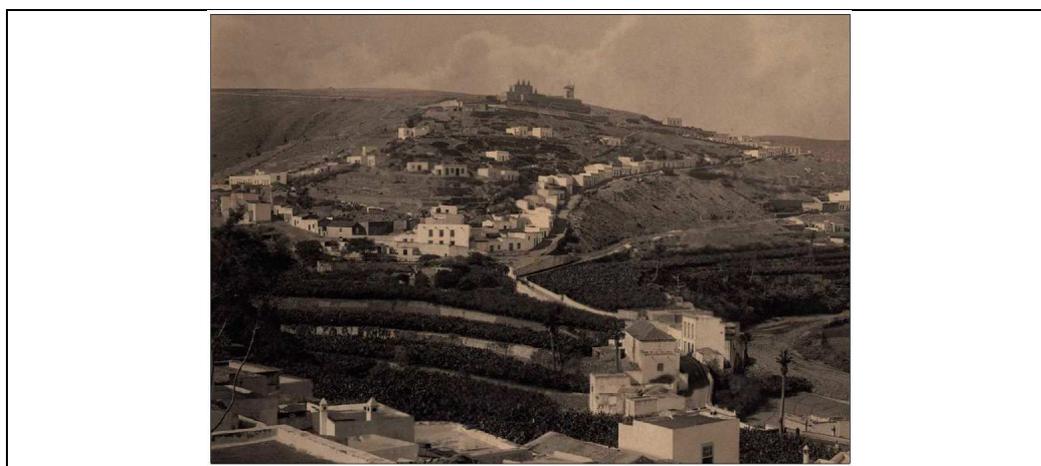
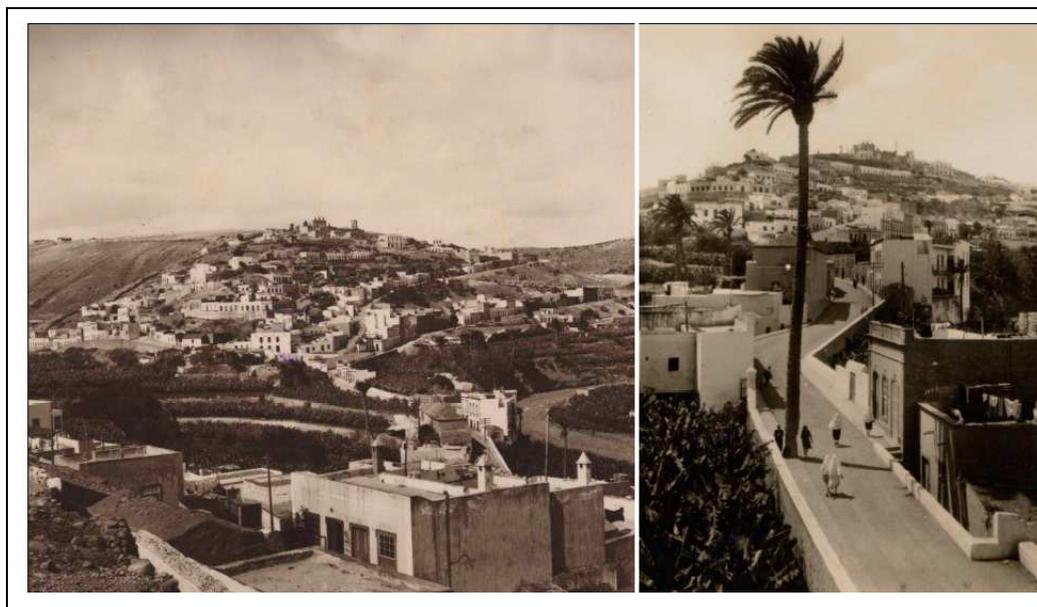


Imagen del Risco de San Roque, con la Ermita en la parte inferior y la casa de Los Tres Picos en la cima de la ladera. Finales S XIX

Durante esa etapa previa al siglo XX, se conformó un conjunto urbano o protourbano cuyos rasgos predominantes se correspondían con la agrupación de viviendas de arquitectura sencilla, de extensión limitada y volumetría en una planta como testimonio de su vinculación a una población humilde. El Risco de San Roque se presenta como un núcleo residencial, de escaso poder adquisitivo, de limitado alcance económico en la disponibilidad del suelo y vinculada a los trabajos agrícolas, obreros, artesanos y empleados de comercios en la cercana ciudad. Si bien, se constata la tesis del origen de esa población en la ciudad, para el periodo originario del caserío se sugiere una implicación de personas procedentes de las zonas rurales de la Isla o incluso de otras islas como Lanzarote y Fuerteventura.

En las primeras décadas del siglo XX se produce una aceleración del crecimiento del núcleo, en especial rellenando la ladera y ascendiendo hacia las zonas altas. Hacia 1910 y 1920 se data una concentración del barrio en su zona baja, más cercana al puente y la Ermita, y el acompañamiento de la hilera edificatoria junto a la actual calle Farnesio (carretera de acceso a Tafira por La Matula) con una nueva hilera junto al camino que asciende hacia la Casa de los Tres Picos (hoy calle Fama).



Distintas vistas del Risco de San Roque a principios del Siglo XX.

Hacia la mitad del siglo XX, el tramo de morro-vertiente que mira hacia Vegueta y Barranco Seco ya se encontraba bastante consolidado con respecto a la fisonomía actual, con una sucesión de calles y manzanas con la trama irregular actual, mientras que el tramo occidental del ámbito aún estaba en gran parte libre de ocupación edificatoria, resaltándose en todo caso una hilera con una decena de viviendas en la curva que conduce al límite del ámbito (calle nueva).

A partir de la segunda mitad del siglo XX comienza la colmatación del ámbito, mediante un crecimiento ladera arriba hasta la cima, a partir de un modelo espontáneo de distribución de las nuevas viviendas que fue definiendo la trama irregular de accesos actual.

En cuanto a la tipología edificatoria, se generaliza el modelo constructivo de casa salón, alterando sustancialmente las pautas compositivas de determinados emplazamientos donde la vivienda tradicional ve alterada su presencia e incluso es sustituida.

Esta variación tipológica es una muestra de la problemática ambiental del barrio, constituyendo un reto el poder mantener el cumplimiento de las determinaciones del Plan General en cuanto a la conservación y mejora del entorno cultural y tradicional del ámbito.

En el periodo reciente ha tenido lugar un proceso de colmatación de manzanas aprovechando los intersticios y solares vacíos, con una influencia reducida en la generación de una nueva trama urbana y encontrando una gran proporción de inmueble que con toda probabilidad han sustituido a unidades preexistentes y heredadas de los periodos anteriores; en especial en el tramo bajo del ámbito. La tipología desarrollada en este periodo se basa en la preferencia por la edificación colectiva acompañada de garajes en sótano y bajo rasante.



Imagen del barrio de San Roque a mediados del siglo XX

Como conclusión, la representación de la monumentalidad artístico-arquitectónica como resultado de la apropiación del espacio urbano para fines o acontecimientos relevantes durante algún período se descarta en el ámbito de ordenación debido, con toda probabilidad, por la impronta del terreno en ladera y el papel periférico del barrio durante el desarrollo de la ciudad hasta bien entrado el siglo XX. Actualmente solo existen una decena de inmuebles representativos de los diferentes estilos arquitectónicos que fueron desarrollándose en la ciudad y que los hace susceptibles de ser protegidos. El resto de inmuebles, a excepción de los contemporáneos, son un ejemplo de la vocación de vivienda tradicional orientada a la población obrera, campesina o con escasos recursos económicos, que con el paso del tiempo ha ido acompañándose de tipologías arquitectónicas sencillas y de poca volumetría que las hace merecedora de un tratamiento y una ordenación orientada a su preservación y puesta en valor en su conjunto.

2.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial el 7 de marzo de 1989 (PGOU-89), delimitó los Riscos como áreas cuya ordenación quedaba remitida a un planeamiento de desarrollo. Así, la ordenación urbanística de los barrios de San Nicolás, San Juan, San José y San Roque se acometió a través de los Planes Especiales de Reforma Interior, los entonces denominados PERI

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

Con fecha 25 de septiembre de 1998, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PERI de San Nicolás, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), el 13 de noviembre de 1998.

Con fecha 25 de junio de 1993, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PERI de San Juan – San José, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, el 23 de agosto de 1993.

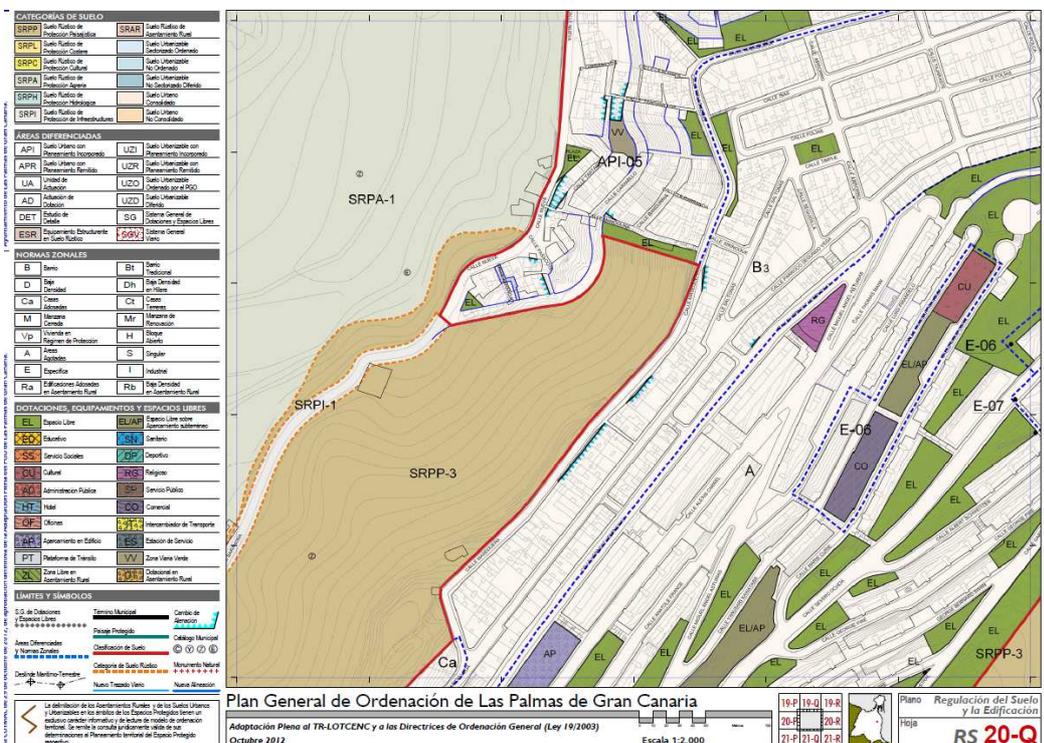
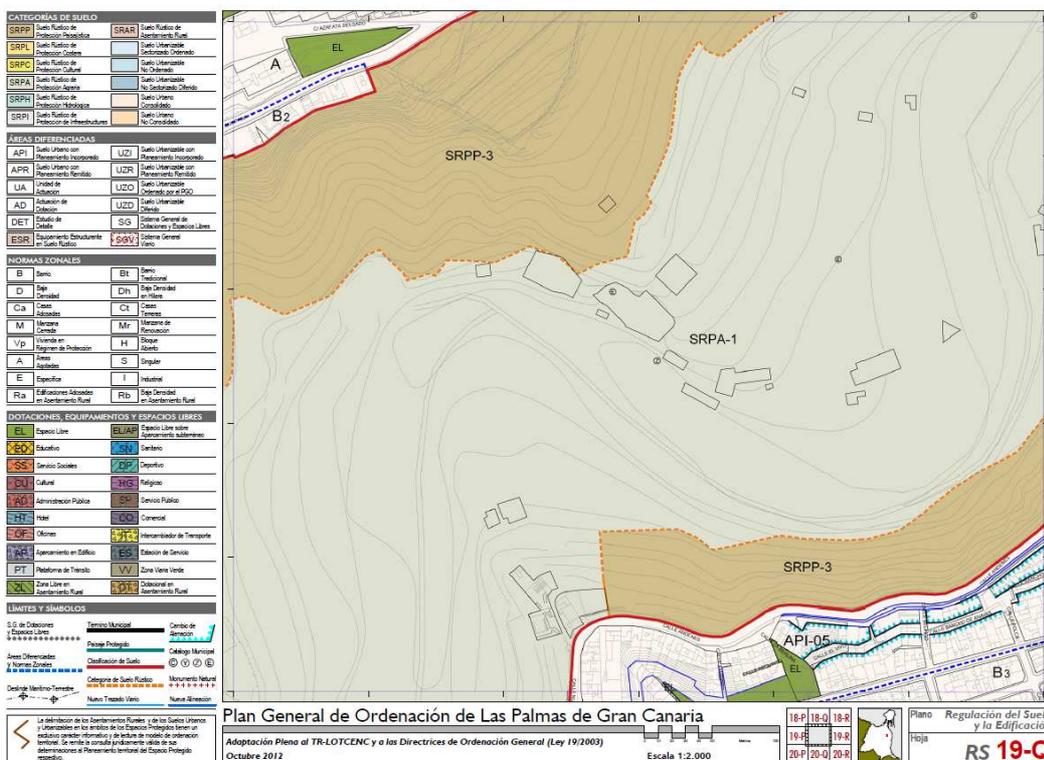
Con fecha 21 de julio de 1997, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PERI de San Roque, publicándose dicho acuerdo en el BOP, el 11 de febrero de 1998.

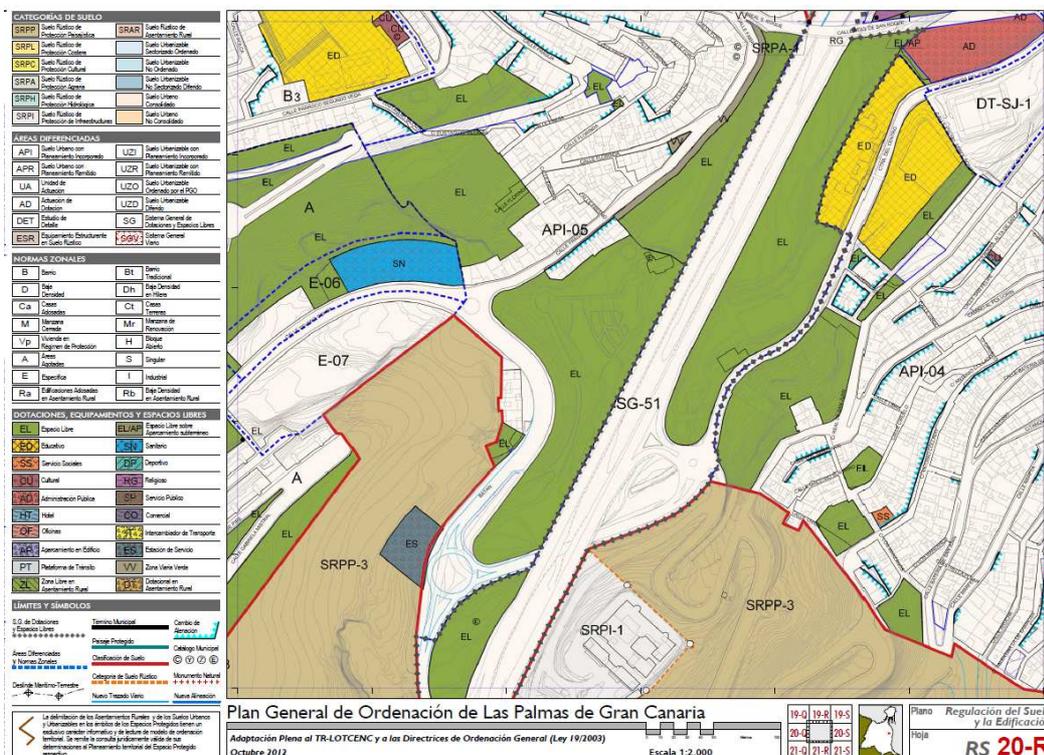
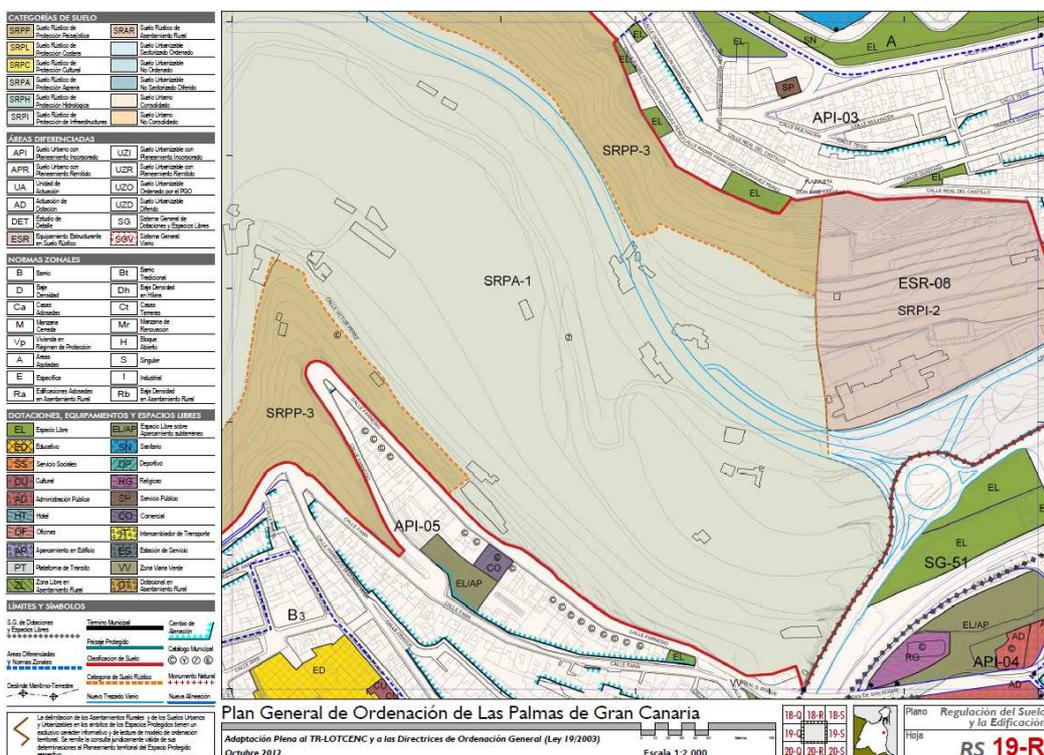
El PGMO 2000 incluyó la ordenación de estos planes pasando a formar parte del conjunto de Áreas con Planeamiento Incorporado (API) del PGMO estando regulados por sus correspondientes fichas donde se establecen “directrices de ordenación”, extraídas de los citados PERI, a la vez que introducen “modificaciones de aplicación directa” las cuales aparecen grafiadas en los planos de regulación del suelo (RS). En referencia al PERI de San Roque, la ficha se corresponde con el API-05.

Tanto la Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC, aprobada en marzo del 2005, como la posterior Adaptación Plena del PGO al TR-LOTENC y a las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003), aprobada en octubre del 2012, mantienen la consideración de API, así como sus directrices, pero amplían el apartado de propuestas de modificación debido a las necesidades detectadas a lo largo de estos años, las cuales quedan resumidas en la hoja n3 de la ficha API-05, y en los planos de Regulación de Suelo correspondientes al ámbito: RS-19Q, 20Q, 19R, 20R.

ÁREAS DIFERENCIADAS	API-05
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Roque"	hoja 3 de 3
MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA	
	<p> Se establece una nueva alineación en las edificaciones situadas en la calle Andenes para obtener una mejora en el ancho de la vía y facilitar la circulación interior. En la calle Fama se establece nueva alineación modificando el uso de la parcela resultante que pasa de Espacio Libre a Residencial con la misma "Ordenanza" de los edificios colindantes.</p> <p>En cumplimiento del artículo 10.2 del TRLS/08, en las parcelas comprendidas entre el nº 38 de la calle Fama y la base del nº 41 de la calle Farnesio (ambos inclusive), con el fin de no desfigurar la perspectiva del paisaje y la visión de San Roque, no se permitirá sobrepasar la rasante hacia la calle Fama ni el tramo superior de la calle Farnesio lindando con Fama. En dicho tramo la calificación se refleja en los planos de Regulación de Suelo bajo las siglas EL/AF.</p> <p>Se modifica el trazado de la calle Zaranda ajustándolo a la estructura de la propiedad y según convenio redactado al efecto.</p> <p> Se modifica el uso de una serie de parcelas ubicados en las calles Farnesio, Nueva, Batán, Florinda, Fresa, Fragua, Rancho de Ánimas y Mandolina pasando de Residencial a Espacios Libres, y la ordenación en la parcela situada entre las calles Florinda y Favorita, según planos de Regulación del Suelo y la Edificación.</p> <p>Asimismo, con motivo de las obras de urbanización de la calle Caramillo, se modifica su trazado desafectando a una parcela, la cual se califica como Residencial con "Ordenanza BH3".</p> <p> Se modifica el uso de una parcela situada en la calle Farnesio, pasando de uso Dotacional y Equipamiento a Residencial, con la misma "Ordenanza" de los edificios colindantes.</p> <p> Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas los usos Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento en sus clases de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.</p> <p>Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGM de 2000.</p> <p>Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.</p> <p>Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.</p> <p>En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Roque.</p> <p> Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, incluyendo las edificaciones señaladas que se regularán por la norma zonal Bt con una altura máxima de una planta.</p>
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>	

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado





2.3 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El 17 de diciembre de 2019 tiene entrada en el Registro de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con número de registro 203330/2019, la solicitud de inicio de tramitación del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de San Roque (API-05) por el Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en cumplimiento del acuerdo plenario adoptado por el mismo Ayuntamiento en sesión de 29 de noviembre de 2019, adjuntando a dicha remisión el expediente con el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador de la Modificación.

Analizada la documentación presentada, en tanto que la misma reúne los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 18 de diciembre de 2019, resuelve:

- Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativo al Plan Especial de San Roque.
- Someter a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación, por un plazo de 45 días.
- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en la Sede electrónica de la propia Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes.
- Notificar esta resolución al Ayuntamiento.

Con fecha 15 de enero de 2020 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas, número 7, el inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación del Plan Especial de San Roque (API-05), con la convocatoria de información pública y consulta, según lo estipulado por la legislación en la materia.

Con fecha 21 de enero de 2020 se publica en el Boletín Oficial de Canarias, número 13, el anuncio relativo al inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación del Plan Especial de San Roque (API-05), y la convocatoria de información pública y consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, para su pronunciamiento en el plazo de 45 días hábiles, según lo estipulado en el artículo 30 de la Ley de evaluación ambiental.

Finalmente, en sesión celebrada el 7 de julio de 2020, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes adopta el Acuerdo de Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada del “Plan Especial de San Roque” (API-05), al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y del artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Así mismo, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la referida Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se informa de modo FAVORABLE la procedencia de dicha evaluación ambiental estratégica simplificada en el Plan Especial de San Roque (API-05), al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por último, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas núm. 93, de 3 de agosto de 2020, el Acuerdo citado anteriormente sobre el informe favorable a la Evaluación ambiental estratégica simplificada de este Plan Especial, señalando determinadas correcciones al Documento ambiental estratégico y remitiendo al documento de Aprobación inicial la integración de un apartado de “Información ambiental”.

3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN.

3.1 LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO.

La redacción de este Plan Especial se ha realizado conforme, principalmente, a las siguientes disposiciones legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU-2015).

Todo ello sin perjuicio de la legislación sectorial que debe ser contemplada para la redacción de este Plan Especial.

Por otro lado, este Plan Especial constituye una modalidad de instrumento de ordenación urbanística de acuerdo al sistema reglado y de aplicación en el

archipiélago canario. Dicha cualidad genérica se regula en los artículos 133 y 146 de la LS 4/2017.

Y la competencia para su redacción y desarrollo deriva de lo contemplado en el artículo 14:

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

Lo anterior es complementado con la determinación del artículo 133.1.C.b), que define a los Planes especiales como instrumentos urbanísticos de desarrollo dentro de la modalidad de ordenación urbanística.

El artículo 133 continúa señalando su carácter jerárquico dentro del planeamiento

“....

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

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

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

Por lo expuesto, el presente Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en vigor mediante el documento de Adaptación Plena al TRLOTCEC y a la Ley 19/2003, y aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 (B.O.C. núm. 237, de 4 de diciembre de 2012), PGO-2012.

Así, en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada de ese Plan General en vigor (Modificación de Las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de 2012, aprobado definitivamente con fecha 7 de agosto de 2020) se determina, en adaptación a la LS 4/2017, lo siguiente:

“1. Tienen la consideración de instrumentos urbanísticos de desarrollo de este Plan General los siguientes:

(...)

b) Los Planes Especiales de ordenación, con el siguiente objeto:

- *Desarrollar o complementar las determinaciones de este Plan General, ordenando elementos de un ámbito territorial determinado.*
- *Aquellos que se redacten en desarrollo de este Plan General o de forma autónoma, con alguna de las finalidades siguientes:*
- *Establecer la ordenación pormenorizada para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.*
- *Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.*
- *Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.*
- *Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas.*
- *Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.*
- *Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.*
- *Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.”*

Esta modalidad de instrumento de desarrollo integra expresamente el Plan Especial de Reforma Interior de “San Roque”, identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de ámbito de planeamiento incorporado (API-05) según el artículo 8.2.2. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo Plan General. Al respecto, se establecen la delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

En lo que se refiere a la específica aplicación de la normativa urbanística para la redacción y tramitación de este Plan Especial, resultan de aplicación los siguientes artículos y disposiciones:

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017).

Tal y como se ha dejado apuntado anteriormente, los Planes especiales se configuran en esta Ley como instrumentos urbanísticos de desarrollo. Así se recoge en la Sección 4ª, Capítulo VI. Instrumentos de ordenación urbanística de esta Ley.

En concreto, el contenido sustancial de los Planes Especiales se encuentra recogido en el artículo 146, como documentos que desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales.

Con arreglo a este artículo, una de las finalidades de estos Planes debe ser:

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

Y este es el objetivo principal de este Plan; en realidad estamos ante una ordenación actualizada de todos los barrios que configuran los llamados Riscos, en este caso el de San Roque, que conlleve una mejora de la regulación existente que ahora se demuestra poco eficaz para su recuperación y desarrollo. Con este objetivo y en concordancia con la autorización otorgada por el artículo 146.4 de esta Ley, se considera conveniente modificar determinados aspectos de la ordenación pormenorizada existente en la propia Ficha del API-05 del PGO-2012, sin que en ningún caso suponga una modificación de la ordenación estructural del mismo y con plena justificación de su nuevo contenido acorde al desarrollo social, económico y turístico de la ciudad en general.

- *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. Documentación del Plan Especial.*

Este Reglamento aborda la regulación sobre el contenido y la tramitación de los Planes especiales que se encuentra recogido en los artículos 73 y siguientes, configurándolos como instrumentos urbanísticos de desarrollo del planeamiento general en un ámbito territorial determinado, en este caso, el Risco de San Roque.

Una de las características de los Planes especiales es que gozan de una cierta discrecionalidad en su contenido, aunque siempre debe respetarse y justificarse su coherencia con la ordenación estructural del documento del que derive su ordenación, según dispone el artículo 73.4. En este sentido, conviene señalar que esta revisión no ha comportado modificaciones relevantes que impliquen cambios en esa ordenación estructural del PGO-2012. Esta nueva ordenación es fruto de una adaptación del planeamiento ya existente y de la aplicación de nueva legislación sobrevenida para promover la revitalización necesaria de estos barrios en un amplio sentido.

En el artículo 73 del Reglamento se concreta el objeto de los Planes Especiales, según los siguientes términos:

“1. Los planes especiales de ordenación (PE) previstos en el artículo 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

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

- a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.
- b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
- d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano.
- e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
- f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.
- g) Cualquier otra análoga que se prevea en otras disposiciones.

3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica.

4. Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructural como parte de la memoria justificativa.

5. Se relaciona con el instrumento general de ordenación a través del principio de especialidad.”

La iniciación del procedimiento y la documentación a aportar se encuentra recogida en el artículo 76, especialmente en lo que se refiere a la evaluación ambiental estratégica simplificada, que es el vértice alrededor del cual se construye el resto del documento, su ordenación y su coherencia ambiental.

Sobre los documentos que debe incluir este Plan Especial, éstos vienen detallados en el artículo 58. *Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística* y los artículos siguientes, que incluso establece los contenidos sustanciales mínimos de cada uno de ellos, y que se desarrolla en otro apartado de este documento.

3.2 TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Tal y como ya se ha expuesto anteriormente, otro apartado que define el marco legal de aplicación corresponde a la regulación de los criterios y procedimientos de la evaluación ambiental de los planes y programas, entre los que se incluye el presente Plan Especial.

En este caso, sin perjuicio de la LS 4/2017 y el Reglamento de planeamiento, que contienen disposiciones a cumplir en esta materia, las principales Leyes aplicables han sido las siguientes:

- Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y otras.

En desarrollo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que abarca todo el ámbito nacional, la citada LS 4/2017 instrumentaliza en el ámbito autonómico de Canarias la regulación de este apartado. Su artículo 86 determina que:

Artículo 86. Evaluación ambiental estratégica

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

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

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

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

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

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

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

En este contexto, se ha justificado en el Documento Ambiental Estratégico tramitado la procedencia de aplicar la modalidad de "evaluación ambiental simplificada" regulada en el artículo 86.2 de la Ley autonómica, en tanto se coincide con el supuesto de Plan especial que desarrolla el Plan General sometido en su momento a evaluación ambiental estratégica (apartado e).

En el "Documento Ambiental Estratégico" regulado en el artículo 29 de la Ley estatal 21/2013 y que forma parte de la documentación de este Plan Especial, se ha incluido el contenido mínimo fijado por la legislación en la materia:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3.3 NORMATIVA URBANÍSTICA.

En la actualidad existen documentos normativos que afectan a la zona de ordenación y que, por tanto, se deben tener en cuenta en relación al desarrollo de este Plan Especial:

- La ficha API-05 "Plan Especial de Reforma Interior San Roque", del PGO-2012, en especial las consideraciones recogidas en la página 2 de 3, en los apartados "Asignación de intensidades y usos globales" y "Directrices de la ordenación", que deberán ser respetadas y recogidas en el nuevo Plan Especial.
- Las fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal, cuyas limitaciones habrán de considerarse en la ordenación del conjunto; y que, conjuntamente con las disposiciones que en este sentido les afectan desde el PGO-2012 en el Capítulo dedicado a los inmuebles y espacios protegidos y catalogados, servirán de referencia para una más completa protección de los inmuebles catalogados en este Plan Especial.
- El Plan Especial de Reforma Interior en vigor, aprobado en julio de 1997, que, si bien es precisamente el documento que se está revisando en este proceso de planificación, ha de servir de base del nuevo documento, considerando sus virtudes y defectos en aras de elaborar una ordenación adecuada para el ámbito.

3.3.1. Ficha API-05 del Pan General en vigor

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-L0TCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGU de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-05
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Roque"		hoja 1 de 3
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado		
Distrito: Vegueta - Cono Sur - Tafira		Superficie del ámbito: 15,40 Ha
Sector urbanístico: 08 Los Riscos		
Barrio: San Roque		
Hojas RS/GS: 19-Q, 19-R, 20-Q, 20-R		



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-L0TCENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGD de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-05
Denominación:	"Plan Especial de Reforma Interior San Roque"	hoja 2 de 3

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES	
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima:
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s) ⁽¹⁾

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN

- Potenciación de la calle Rancho de Ánimas, aumentando su ancho y dándole continuidad, al objeto de convertir dicha calle en el eje que vertebrará las conexiones peatonales del barrio.
- ▨ Localización de un área conectora entre la urbanización El Betán, la Autovía del Centro y 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", 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 testeros.

(1) La altura máxima de 3 plantas sólo se podrá establecer en el ámbito de la "Ordenanza BHP" delimitada por el propio PERI.

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

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

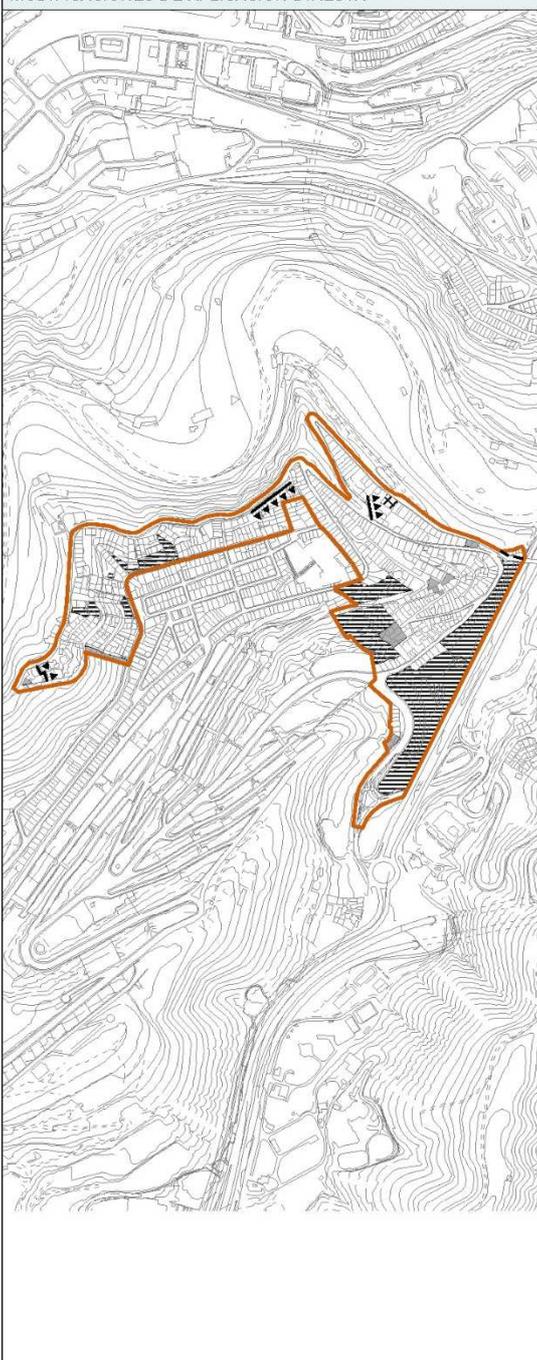
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS	API-05
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Roque"	hoja 3 de 3

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



- ▲▲▲▲ Se establece una nueva alineación en las edificaciones situadas en la calle Andenes para obtener una mejora en el ancho de la vía y facilitar la circulación interior. En la calle Fama se establece nueva alineación modificando el uso de la parcela resultante que pasa de Espacio Libre a Residencial con la misma "Ordenanza" de los edificios colindantes.

En cumplimiento del artículo 10.2 del TRLS/08, en las parcelas comprendidas entre el nº 38 de la calle Fama y la traseira del nº 41 de la calle Farnesio (ambas inclusive), con el fin de no desfigurar la perspectiva del pasaje y la visión de San Roque, no se permitirá sobrepasar la rasante hacia la calle Fama ni el tramo superior de la calle Farnesio lindando con Fama. En dicho tramo la calificación se refleja en los planos de Regulación de Suelo bajo las siglas EL/AP.

Se modifica el trazado de la calle Zaranda ajustándolo a la estructura de la propiedad y según convenio redactado al efecto.
- Se modifica el uso de una serie de parcelas ubicadas en las calles Farnesio, Nueva, Batán, Florinda, Fresa, Fragua, Rancho de Ánimas y Mandolina pasando de Residencial a Espacios Libres, y la ordenación en la parcela situada entre las calles Florinda y Favorita, según planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

Asimismo, con motivo de las obras de urbanización de la calle Caramillo, se modifica su trazado desafectando a una parcela, la cual se califica como Residencial con "Ordenanza BH3".
- ▨ Se modifica el uso de una parcela situada en la calle Farnesio, pasando de uso Dotacional y Equipamiento a Residencial, con la misma "Ordenanza" de los edificios colindantes.
- ▨▨▨▨ Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas los usos Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento en sus clases de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.

Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Roque.
- Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, incluyendo las edificaciones señaladas que se regularán por la norma zonal Bt con una altura máxima de una planta.

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

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planteamiento Incorporado



3.3.2. Fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal

ARQ-242 conjunto de viviendas. C/ Farnesio,7-9-11-13-15-17-19-21-23.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-242	
Denominación: Conjunto de Viviendas		hoja 1 de 2	
Situación	c/ Farnesio, 7-9-11-13-15-17-19-21-23		
Barrio	San Roque		
Sector Urbanístico	08 Los Riscos		
Hojas RS [PGMO]	19-R		
INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido		
Fechas	Siglo XIX - h. 1920		
Documentación	AHPLP.:PyO. Leg. 51, Exp. 81, 1915 (n. 15)		
Usos planta baja	Comercial , Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada
PROTECCIÓN			
Descripción	Se protege la primera crujía de una serie de edificios de entre una y tres alturas -muchas resultantes de intervenciones sucesivas, como el n. 7- que forman unidad en la Calle Real. El tipo base de alzado es el de tres huecos, a menudo con balcones en la planta alta. La ornamentación se confía al recercado de huecos, líneas de imposta y cornisa y zócalo. Destaca por los dinteles mixtilíneos de los huecos el n. 15		
Observaciones	Forma unidad con los conjuntos protegidos en la misma calle.		
Catalogación	D,Parcial		
Otras protecciones	-		
			

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

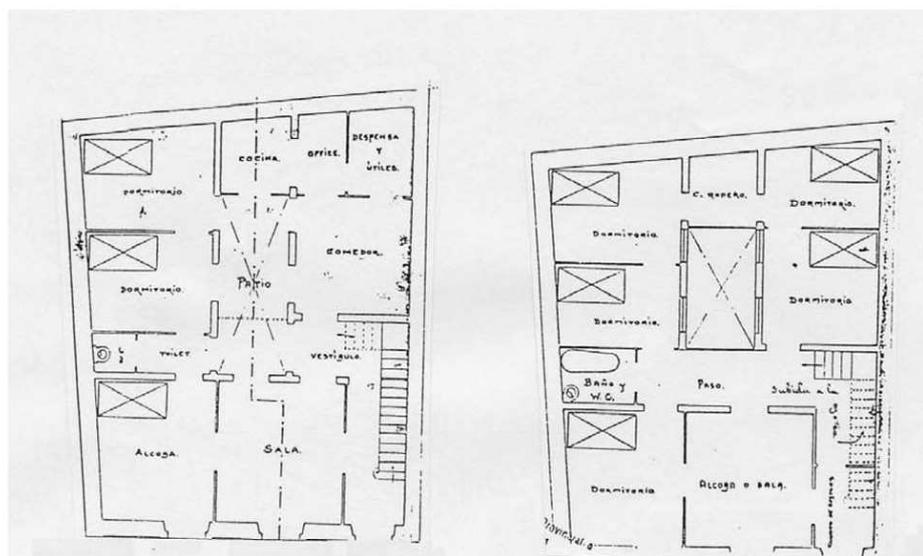
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del licitador de la CONMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

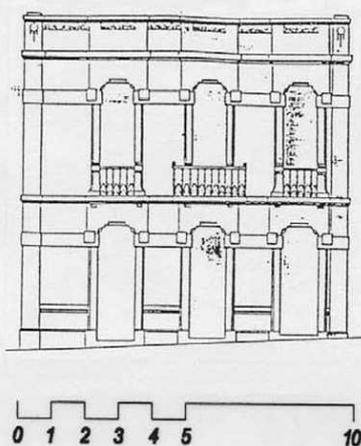
CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-242
Denominación: Conjunto de Viviendas		hoja 2 de 2

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



1. Planta baja del nº 15 (Pelayo López, 1915).

2. Planta alta.



3. Alzado.



4. Detalle del nº 7.

ARQ-243 conjunto de edificios. C/ Farnesio 33-35-37-39.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-243
Denominación:	Conjunto de Edificios	hoja 1 de 2
Situación	c/ Farnesio, 33-35-37-39	
Barrio	San Roque	
Sector Urbanístico	08 Los Riscos	
Hojas RS (PGMO)	19-R	
INFORMACIÓN		
Autores	Fernando Navarro (n. 33)	
Fechas	Siglo XIX - h. 1920	
Documentación	AHPLP.:PyO. Leg. @, 1922 (n. 33)	
Usos planta baja	Lúdico , Residencial	Usos anteriores Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación Variada
PROTECCIÓN		
Descripción	Se trata de la primera crujía de un conjunto formado por dos edificios de dos alturas que delimitan otro más largo de una. En éste, un gran hueco central comparte a un lado y otro tres huecos verticales, recercados en cantería. El n. 39 tiene una alzado neoclásico de cuatro huecos por planta, con cantería en la cornisa y pretil superior. El n. 33 es académico de tres huecos, con balcón sobre dos de ellos y cuerpo lateral de acceso y ventanal superior independientes.	
Observaciones	Forma unidad con los conjuntos protegidos en la misma calle.	
Catalogación	D.Parcial	
Otras protecciones	-	



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

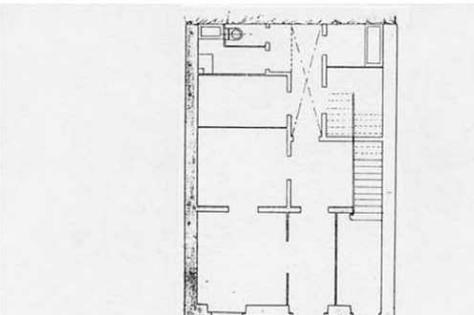
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCECNC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COMMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

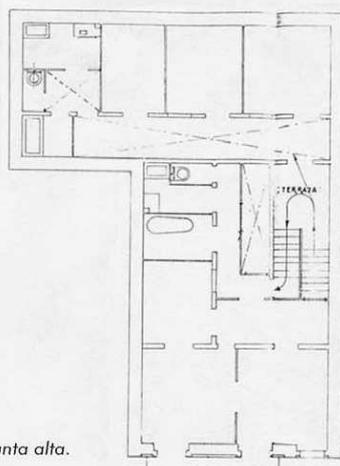
CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-243
Denominación: Conjunto de Edificios		hoja 2 de 2

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

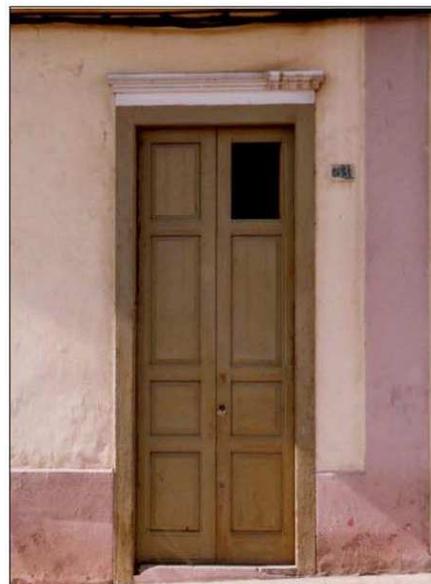
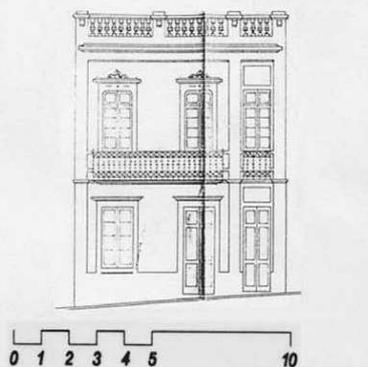
1. Planta baja del nº 33 (Fernando Navarro, 1922).



2. Planta alta.



3. Alzado.



ARQ-244 conjunto de CASAS DE PLANTA ALTA. C/ Farnesio 57-59-61-63

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

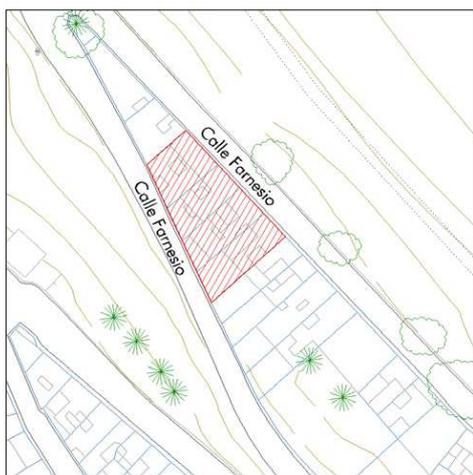
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-244
Denominación:	Conjunto de Casas de Planta Alta	hoja 1 de 1

Situación	c/ Farnesio, 57-59-61-63		
Barrio	San Roque		
Sector Urbanístico	08 Los Riscos		
Hojas RS (PGMO)	19-R		

INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido		
Fechas	Siglo XIX - h. 1920		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial , Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

PROTECCIÓN	
Descripción	Son cuatro edificios de dos alturas de cuidada composición simétrica, de tres y cuatro huecos por planta. Destaca el n. 57 , con huecos de medio punto y carpintería de guillotina, con cercos de decoración estriada y marcadas dovelas; la cantería está en la cornisa, zócalo e imposta. Parecido sucede en la casa siguiente aunque con dinteles rectos y recercado de huecos también de cantería. Las otras dos, con molduras, enriquecen también el conjunto.
Observaciones	Forma unidad con los conjuntos protegidos en la misma calle.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-



ARQ-245 CASAS DE PLANTA ALTA. C/ Florinda 2-4.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

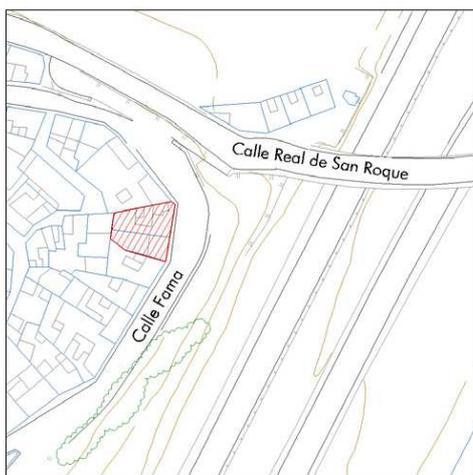
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-245
Denominación: Casas de Planta Alta	hoja 1 de 1	

Situación	c/ Florinda, 2-4
Barrio	San Roque
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS (PGMO)	20-R

INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido		
Fechas	Siglo XIX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

PROTECCIÓN	
Descripción	<p>Dos casas que muestran una imagen unitaria, con una volumen puro de fachada lisa en la que abren seis huecos en total, recercados en cantería, con resaltes en la base de las jambas de los huecos de acceso. Cuatro gárgolas de cantería completan el alzado.</p>
Observaciones	-
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-



3.3.3. Plan Especial de Reforma Interior de San Roque aprobado en 1997.

Los objetivos de su ordenación eran:

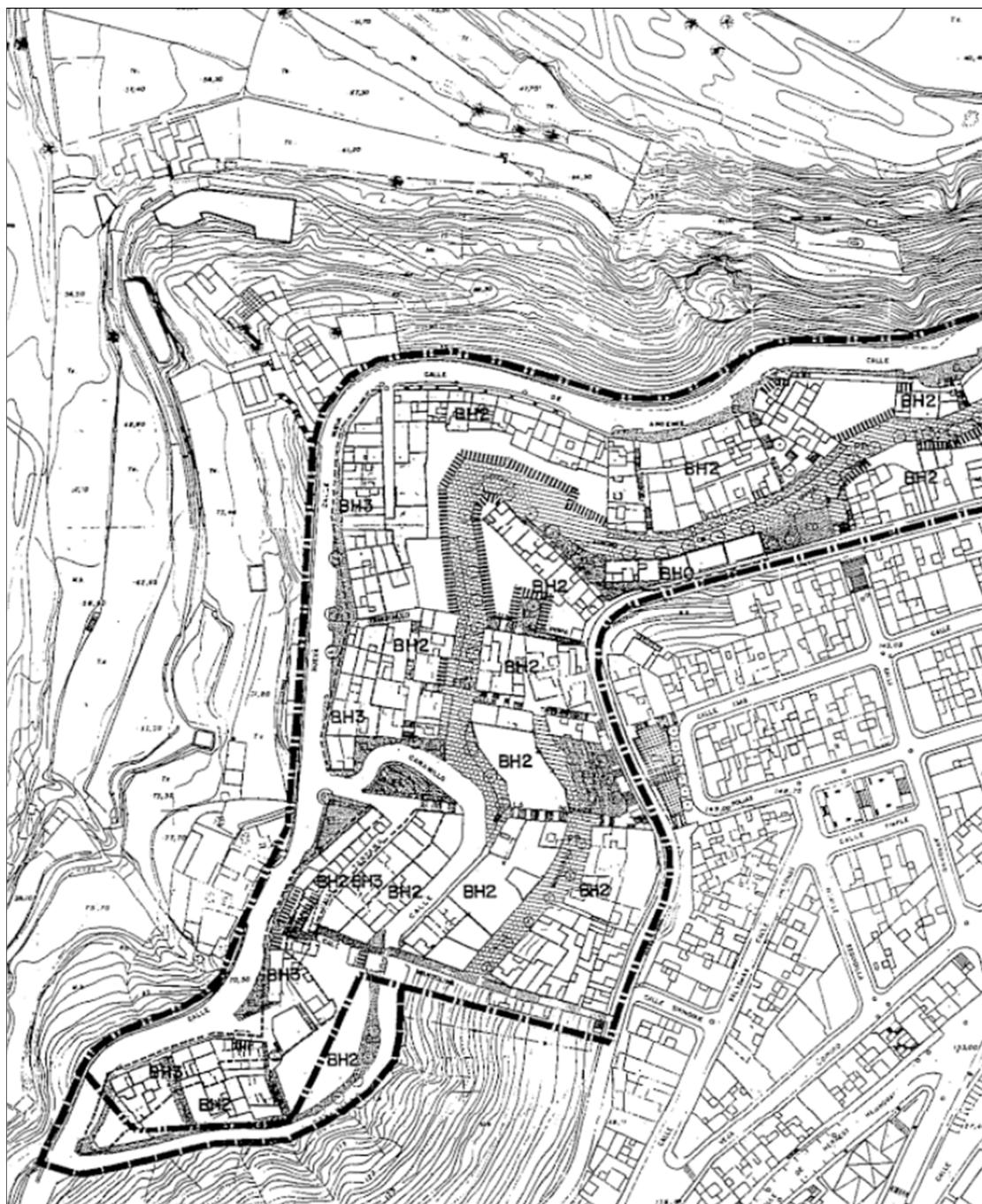
- Potenciar la relación y el acceso de estas áreas con otras del municipio.
- Mejora de la estructura viaria interior.
- Higienización del barrio.
- Dotación de equipamientos.
- Ordenanza específica para este barrio en ladera.

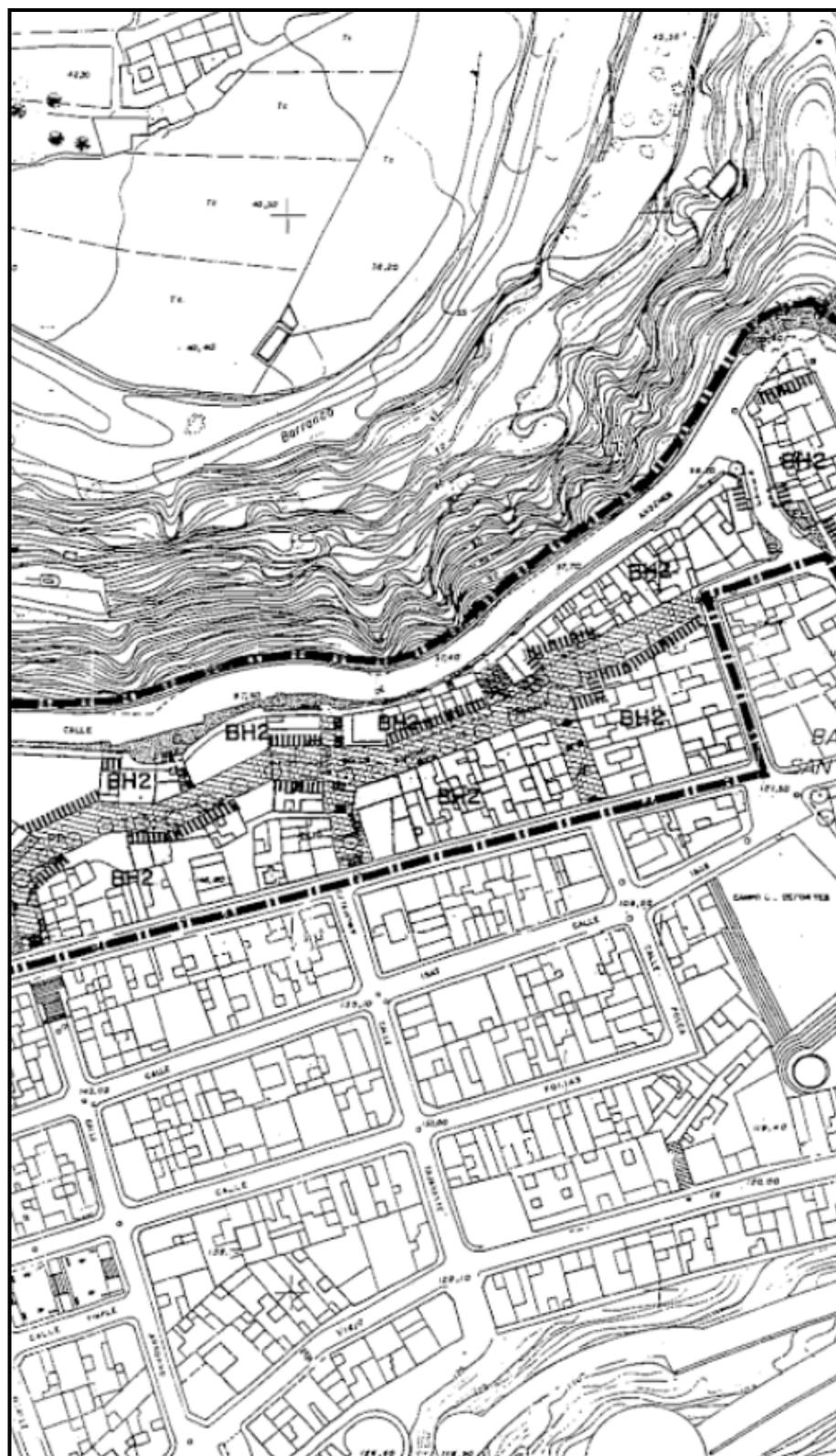
El desarrollo urbanístico de esos objetivos se concreta en una ordenación pormenorizada con los siguientes aspectos fundamentales:

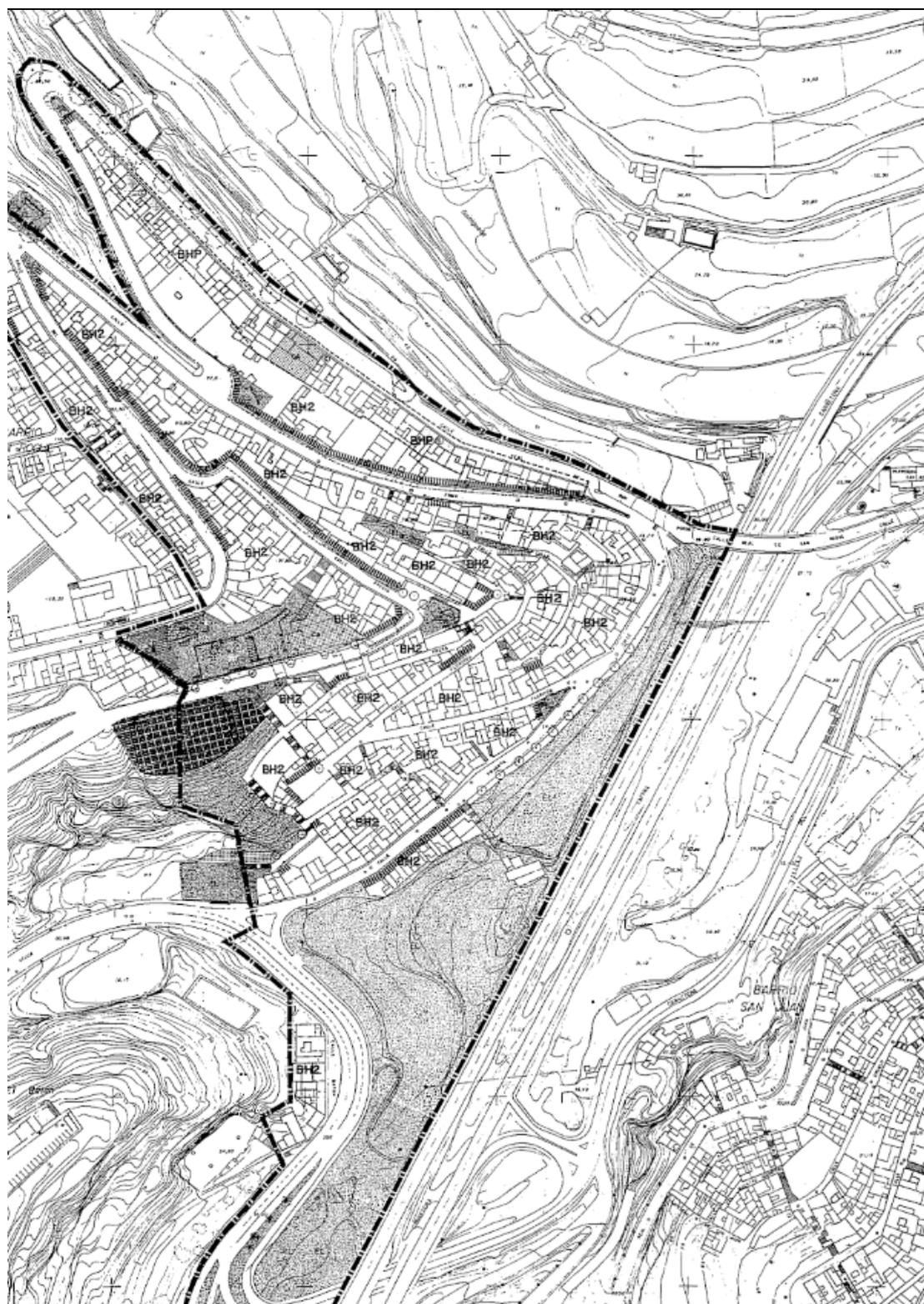
- Se mantiene al nivel de determinación urbanística la vocación de barrio residencial como uso predominante (viviendas unifamiliares o en edificio colectivo).
- Aplicación en todo el ámbito del actual API-05 de una ordenanza o tipología de "barrio histórico" (BH), mediante la cual se persigue la adaptación de las nuevas edificaciones a la tipología tradicional y de construcción en ladera en el barrio.
- La definición de una variedad de tipología y volumen constructivo según la altura el número de plantas existentes y permitidas, BH0, BH2 y BH3, que permite la construcción de 1, 2 y 3 plantas sobre rasante, planteándose algunas singularidades normativas de la edificación en ladera, como el escalonamiento y la ejecución de un patio trasero para evitar medianeras ciegas.
- La heterogeneidad de las edificaciones existentes y la ausencia, en el interior del ámbito, de edificaciones que merecieran su conservación llevó a la protección única del tejido de un número específico de edificaciones localizadas en las cotas más bajas de la calle Farnesio, por su homogeneidad en cuanto a las dimensiones de fachada, altura, proporciones y distribución de huecos que, en la imagen desde el exterior del barrio, destaca como zócalo del mismo.
- Establecimiento de una normativa específica (BHP) en esta zona concreta de la calle Farnesio, que tiene como objeto conservar esta imagen de fachadas homogéneas, regularizando la primera crujía con parámetros afines a los existentes, y con la posibilidad de modificarlos en las crujías interiores.

- Las características topográficas del barrio, el grado de consolidación y la voluntad de afectar lo menos posible al uso residencial existentes obligó a que las dotaciones, equipamientos y espacios libres dentro del ámbito, se limitaran al aprovechamiento de una serie de espacios residuales, que constituirían pequeñas plazoletas o glorietas.
- En la zona alta del barrio, al sur y en contacto con el barrio de El Batán, en unos terrenos desocupados, se propone la localización de una gran área destinada a Espacios Libres y dos edificios destinados a equipamiento cultural-administrativo y deportivo respectivamente.
- Asimismo, se prevén usos complementarios posibles para propiciar tejido doméstico de economía o de servicios domésticos: comercio, industria artesanal, almacén menor, oficinas.
- En cuanto a la urbanización, se proponen una serie de conexiones con el exterior; al sur, la prolongación de la calle Fragua hasta conectar con el barrio de El Batán. Al norte, prolongación de la calle Zorondogo hasta la calle Andenes y al oeste, la prolongación de la calle Caramillo hasta la calle Nueva.
- Se propone la apertura de la calle Rancho de Ánimas, como acceso a media ladera de la zona norte del ámbito.
- Con el objeto de mejorar la circulación rodada en el interior del ámbito del PERI, se lleva a cabo una más que considerable afección de edificaciones residenciales por cambios de alineación.

Se incluyen a continuación los planos de ordenación del PERI97 en los que se observa la planificación propuesta:







4. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA EL PLAN ESPECIAL.

La documentación específica que deben contener los instrumentos de ordenación viene detallada en el Reglamento de planeamiento, artículo 58, que se transcribe a continuación:

Artículo 58. *Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística*

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.

En este artículo figuran todos los documentos exigidos sin que distinga si se trata de un Plan General o de planes de desarrollo, por lo que habrá que estar a cada caso concreto para incluir aquellos que se consideran convenientes.

En los siguientes artículos, del 59 al 66, se especifica el contenido material de cada uno de los documentos exigidos y conforme a estos se ha desarrollado el contenido del Plan Especial.

Por consiguiente, en coherencia con estos preceptos legales, este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

Tomo I. Documentos de Información.

Tomo I.1:

1. Memoria informativa
2. Planos de información

Tomo I.2:

1. Memoria del diagnóstico
2. Planos del diagnóstico

Tomo II. Documentos de Ordenación

1. Memoria justificativa
2. Normativa y Ordenanza Estética
3. Estudio Económico Financiero
4. Planos de Ordenación, Gestión y Viabilidad de las vías principales.

Tomo III. Documento ambiental

1. Evaluación Ambiental Estratégica
2. Análisis Ambiental
3. Planos de Alternativas.

En resumen, tanto la reciente LS 4/2017 como el Reglamento de Planeamiento, han innovado con respecto a la documentación que debe contener cada Plan urbanístico y su contenido sustancial. En la legislación anterior no existía este detalle y se consideraba una carencia importante que se ha venido a solucionar ahora con el desarrollo de estos apartados en el Reglamento de planeamiento. En este sentido, para la redacción de este documento se acata lo que la Ley y Reglamento mandatan. Estos documentos son los básicos o imprescindibles y, por tanto, tienen carácter obligatorio, pero siempre teniendo en cuenta el tipo de documento de que se trate y su nivel de especificidad.

Partiendo de esa base, se ha considerado, además, el introducir un documento que aborde el diagnóstico del ámbito. Éste, como punto de partida, se considera necesario para entender las actuaciones que se pretenden ejecutar una vez aprobado este Plan Especial. Es importante dejar constancia que dicho documento de diagnóstico se ha realizado desde una perspectiva técnica y con un enfoque práctico, realizando numerosas visitas con trabajo de campo, y paralelamente, con la participación ciudadana de los vecinos que han acudido y planteado las necesidades del barrio en las reuniones mantenidas con ellos, aportando, con su visión certera y de conocimiento de su problemática y carencias, aquellos datos y opiniones que se consideraron acertados valorar para su inclusión en el documento, y que han conformado la ordenación que consta en este Plan Especial. Por último, a esa Memoria se acompañan los oportunos Planos de diagnóstico que corroboran lo expuesto, también con carácter complementario a la documentación mínima exigida legalmente.

5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA ORDENACIÓN.

El presente Plan Especial tiene como principal objetivo la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano consolidado de San Roque delimitada por el PGO2012 como API-05.

De los datos derivados del documento de Diagnóstico se concluye la urgente necesidad que tiene el Risco de San Roque de mejorar su estructura urbana, tanto en lo referente a la edificación como a la movilidad interna, así como su conexión con el exterior, a fin de conseguir optimizar la calidad de vida de los 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 vista al desarrollo, enfocando ambos aspectos desde tres puntos fundamentales para la ordenación de una ámbito de estas características; socio-demográfico, urbanístico, ambiental y observado bajo el prisma de la perspectiva de género, con el objeto de lograr conformar un espacio urbano inclusivo, que dé respuesta a las necesidades de la diversidad de los diferentes grupos poblacionales que lo habitan.

De la consideración de dichos problemas y potencialidades detectados se extraen los objetivos que deben marcarse de forma general para el desarrollo de una adecuada ordenación, 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.

Las principales carencias detectadas en el Risco de San Roque y señaladas en el Diagnóstico son los siguientes:

- Estamos ante un área muy deteriorada paisajísticamente debido a la compilación de una serie de impactos visuales asociados a la falta de planificación, la autoconstrucción y el crecimiento urbano espontáneo lo cual, ha dado origen a la generación de una construcción discordante con el ámbito histórico, donde proliferan las enormes medianeras vistas, las fachadas inacabadas y el uso de materiales no acordes con el entorno, etc.
- Las edificaciones, presentan, en general, un regular estado de conservación 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.

- 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 Guiniguada.
- El interior del barrio carece, al día de hoy, de Espacios Libres o lugares de estancia, al margen de los rellanos que forman parte de las grandes escaleras, que favorezcan la convivencia y las relaciones cotidianas de los vecinos. Los pocos Espacios Libres existentes y que se localizan al margen de las calles Andenes y Nueva adolecen, en su mayoría, 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 inmediato presenta muchas carencias especialmente desde el punto de vista ambiental. Las laderas se han convertido en espacios abandonados, utilizados para el vertido de basuras y escombros, que empobrecen el valor paisajístico del entorno.
- No se aprovecha la ventaja paisajística de estar en contacto con un entorno de especial interés ambiental como es el Barranco Guiniguada; y las conexiones con los barrios y núcleos próximos son bastante deficitarias.
- 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 reurbanizar. Esto, unido al importante problema que suponen las barreras arquitectónicas derivadas de la pronunciada pendiente dificulta en gran medida el acceso de los servicios de emergencia, limpieza y transporte público a las zonas interiores del ámbito.
- En relación a la movilidad peatonal, el problema que generan estas barreras arquitectónicas, representadas por escaleras interminables y mal acabadas, tramos sin urbanizar y/o en malas condiciones, aceras minúsculas o, en muchos tramos, inexistentes, convierten el Risco de San Roque en una "cárcel" para la mayor parte de la población, en especial los residentes de edades más avanzada y aquellos con problemas de movilidad reducida.
- Sólo la parte el núcleo 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 del conjunto de la población.

En contrapartida, existen numerosas potencialidades que le otorgan su localización

como atalaya sobre la ciudad y el carácter histórico singular del ámbito y que podemos resumir en:

- 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 la atalaya desde la que observar a los demás Riscos.
- El Risco de San Roque es un pequeño muestrario de las diferentes formas del crecimiento de la ciudad a lo largo de la historia y con 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 un atractivo muy sugerente para los residentes, nuevos pobladores como para los visitantes.
- Desde su atalaya, San Roque se vuelca y acompaña en gran parte de su recorrido inicial al nuevo “Sendero Verde del Guinguada”, adaptado para la bicicleta y el senderismo, siendo este un punto importante para mejorar su imagen y fachada hacia este entorno y la visión que del Risco se pueda obtener desde el Barranco.
- 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 para el desarrollo de actividades que fomenten la convivencia de los residentes y atraigan al visitante.

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

Así pues, el OBJETIVO PRINCIPAL de este Plan Especial es llevar a cabo una planificación y ordenación del barrio histórico de San Roque, mediante la elaboración de un documento que procure el equilibrio entre cuatro aspectos fundamentales u OBJETIVOS ESPECÍFICOS que se desprenden de las fases de información y diagnóstico:

- a) Recualificación de la Arquitectura
- b) Optimización, mejora y finalización de la Urbanización
- c) Ampliación y recualificación de la oferta de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.
- d) Potenciación de la identidad social del Risco de San Roque.

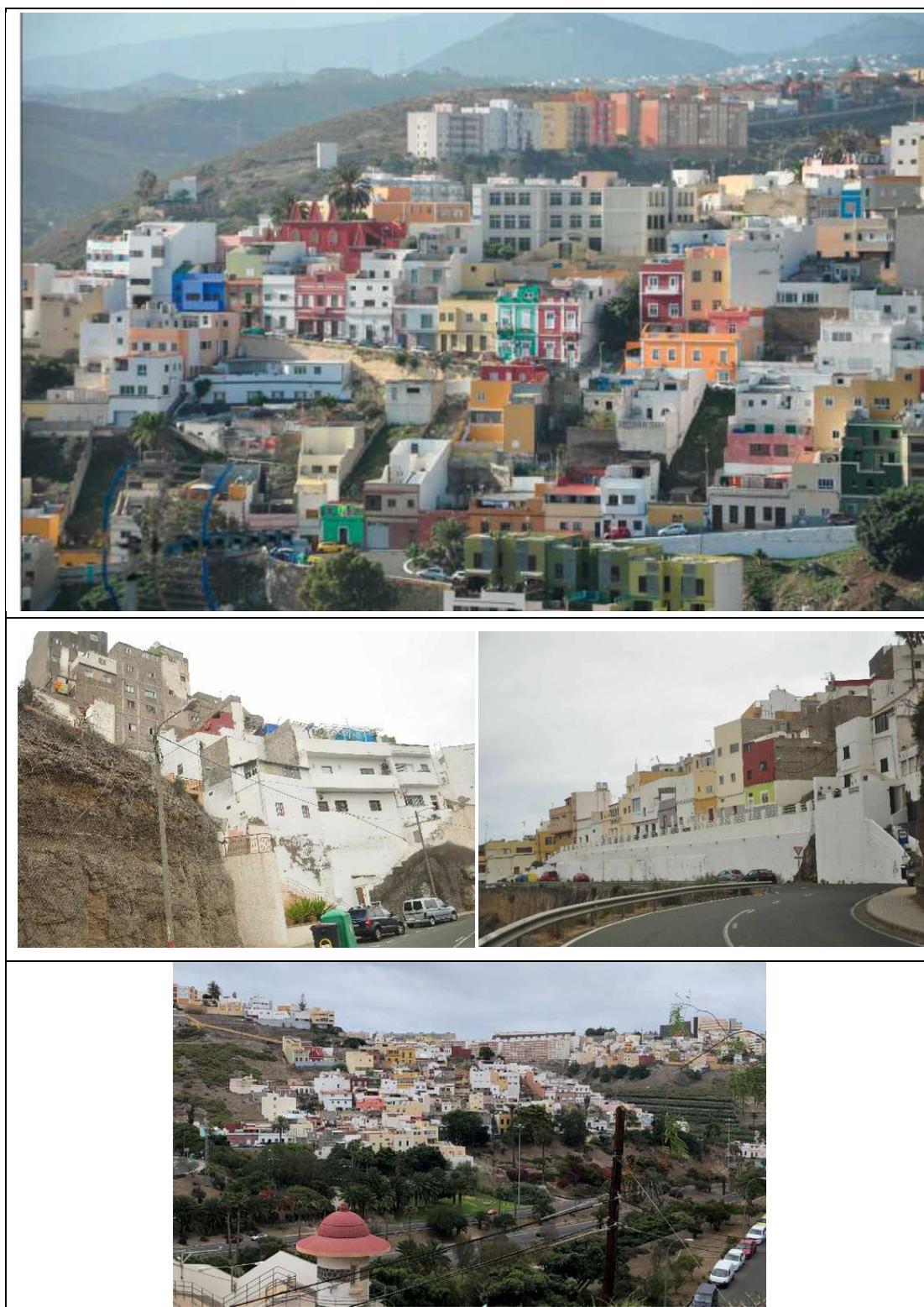
A. Recualificación de la arquitectura.

En las últimas décadas, el Risco de San Roque, ha sufrido una transformación en la forma de ocupación de la parcela tendiendo a un modelo de edificación de residencia colectiva, sin una vigilancia ni control del número de plantas que se desarrollan ladera abajo así como de los planos testers que se generan y que presentan, en su mayoría, estados inacabados y alturas que sobrepasan notablemente las permitidas por la Normativa en vigor, y esto ha derivado en una distorsión de la imagen de núcleo histórico y tradicional. Es fácil encontrar en algunas manzanas edificaciones de vivienda colectiva, cuyo desarrollo en ladera propicia la aparición de medianeras de 3, 4 e incluso 6 y 7 plantas de altura como resultado de una errónea o nula aplicación de la Normativa en lo que a las edificaciones en ladera se refiere. En un mismo frente de manzana se pueden encontrar edificaciones de donde la importante diferencia de altura da como resultado muros medianeros ciegos, en la mayoría de los casos, sin acabado y mal ejecutados. Asimismo, 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.

Por tanto, recuperar la imagen tradicional del Risco es uno de los principales objetivos de la ordenación, manteniendo y preservando las construcciones existentes como prioridad y fomentando que las nuevas edificaciones conserven la imagen de barrio tradicional. Para ello se debe establecer una Normativa que implemente las medidas para mejorar y optimizar la calidad de la edificación, señalando parámetros de desarrollo acordes a los objetivos de sostenibilidad demandados por la sociedad actual. Se propone rentabilizar las áreas ya consolidadas, promoviendo acciones que mejoren la eficiencia y la habitabilidad de las edificaciones existentes y destinando, siempre que las condiciones topográficas del terreno lo permitan, los espacios vacíos a otros usos que lo complementen, incluyendo estratégicamente dotaciones y equipamientos y ampliando la oferta de aparcamientos, de manera que se favorezca la cohesión, la integración y la calidad de vida de los residentes.

En este sentido, una posible propuesta pasa por clasificar las zonas con uso residencial dentro del ámbito en función a la densidad poblacional y al tipo de

edificación, de sus características y estado de conservación a fin de valorar las soluciones a adoptar, ya sea la rehabilitación o la renovación. Igualmente, establecer Normativamente, las zonas donde la edificación pueda alcanzar mayor altura, tomando en consideración las áreas de mayor pendiente y mayor exposición hacia el entorno para poder señalar determinaciones orientadas a evitar las grandes fachadas y medianeras. En las áreas donde exista mayor número de edificaciones tradicionales y de carácter histórico establecer determinaciones de manera que estas puedan coexistir con la arquitectura contemporánea sin que supongan una distorsión ni conlleven la pérdida de valores que la caracteriza.



Heterogeneidad edificatoria en diferentes perspectivas del Risco de San Roque.

La Normativa deberá, por tanto, establecer pautas edificatorias que den respuesta a la 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, con unas Ordenanzas que incidan en la composición de fachadas, regulando principalmente la proporción de huecos y su disposición, elementos decorativos y, especialmente, algo que le proporciona esa singularidad tan atractiva desde el exterior, como es la diversidad cromática que tienen sus edificaciones. Todo esto, junto con la parcelación máxima y la regulación de alturas, que establezca la Normativa, deberá ayudar a conformar una imagen homogénea de lienzo pixelado que parte de la diferencia creativa de cada lienzo de fachada.

Por otro lado, se deberá preservar la relevancia que la imagen de la calle Farnesio presenta hacia el exterior. En esta calle se localizan todas las edificaciones protegidas del Risco de San Roque esto, unido a la homogeneidad de las edificaciones existentes y la ausencia de más edificaciones que merezcan su inclusión en el catálogo de protección, nos lleva a conservar en lo posible la Normativa establecida por el PERI97 para esta zona y mantener así su condición de zócalo del Risco.



Vista de la calle Farnesio desde el Risco de San Nicolás.

En resumen:

- Se propone, debido a la alta visibilidad del barrio desde la ciudad baja, la recuperación de la imagen característica del Risco. La intervención integral del ámbito estableciendo zonificaciones para el desarrollo de la altura de las edificaciones con el objeto de mantener su identidad y potencial histórico. 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.
- La regeneración del tejido residencial en convivencia con otros usos que lo complementen y potencien la revitalización del Barrio.
- 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 y Ordenanzas Estéticas que permitan la integración de la arquitectura contemporánea con la morfología característica del ámbito.

B. Optimización, mejora y finalización de la urbanización.

La ordenación del PERI97 y las determinaciones establecidas por el PGO-2012 en la ficha del API-05, establecen soluciones a los problemas de movilidad y desplazamientos interiores en el ámbito, así como conexiones con el entorno inmediato, pero, en los más de veinte años que lleva vigente este planeamiento son muy pocas las actuaciones que se han materializado, en gran medida por el alto coste de las intervenciones, desde el punto de vista de la obtención del suelo y el elevado número de edificaciones afectadas. Por ello, la optimización de la estructura urbana deber ser otro de los objetivos preferentes de la ordenación que lleve a cabo el Plan Especial.

La actualización y puesta en funcionamiento de la movilidad interna, tanto rodada como peatonal, la supresión de barreras y obstáculos en el contexto de la accesibilidad universal, y el señalamiento de áreas acondicionadas para el estacionamiento regulado de vehículos, son prioridades a resolver por la nueva ordenación.

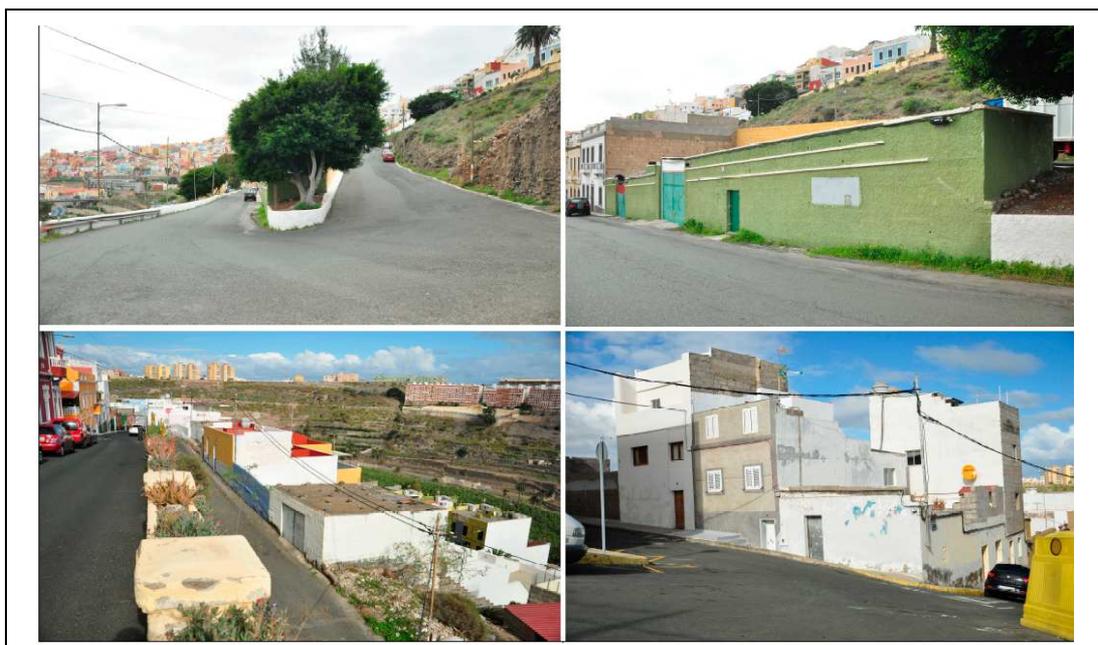
Una de la propuesta más relevante en relación a la urbanización que hace el PGO-2012, y que es herencia del PERI97, es la potenciación de la calle Rancho de Ánimas en la ladera norte hacia el Guinguada, con el trazado de una vía de sección continua y homogénea en toda su longitud que le otorga un carácter de eje vertebrador de

las conexiones peatonales del Barrio.

Otras de las propuestas del PERI97 y que también se recoge en la ficha del API-05 del PGO2012 es la prolongación, por la ladera sur, de la calle Fragua, 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 desarrollar el tramo final que conectaría con la calle Rancho de Ánimas a la altura de la calle Berlina.

La ordenación que propone el Plan Especial mantendrá, en esencia, estas propuestas como patrón de base para dar solución a los recorridos interiores y conexiones con el exterior del Barrio, y se proponen nuevos trazados y secciones de las calles internas, a fin de implementar la idoneidad del viario existente y previsto en relación con el tejido urbano, a su mayor o menor afección a las edificaciones y a la capacidad de solución de las necesidades del conjunto de la población del barrio.

Por ello y con el fin de limitar las afecciones a los propietarios a la hora de establecer mejoras en las vías o nuevos trazados, se evitará, en la medida de lo posible, trazados que supongan un elevado número de expropiaciones o secciones de vías que conlleven aparejados cambios de alineación de difícil gestión. En consecuencia, la propuesta de ordenación deberá buscar soluciones y alternativas viables social y económicamente para dar solución a este grave problema.



Distintas vías del circulación dentro del Risco de San Roque con ausencia de aceras.

Asimismo, se propone una jerarquía de vías en función de la prioridad del vehículo rodado sobre el peatón, estableciendo medidas que prioricen los desplazamientos a pie de una manera agradable y especialmente segura. Por ello es imprescindible dotar al viario de un diseño que tenga en cuenta a las personas con movilidad reducida; dimensionado de aceras, pavimentos, mobiliario urbano, etc.

Otro punto de especial importancia es la mejora y adaptación a las normativas de accesibilidad del tránsito peatonal. Las características topográficas de este ámbito, desarrollado en laderas de grandes pendientes, conlleva la necesidad de establecer conexiones peatonales verticales entre las cotas altas y las más bajas del barrio. La solución más inmediata y desarrollada a lo largo de los años de evolución del Risco ha sido la escalera, cuya longitud se va incrementando a medida que van apareciendo nuevas edificaciones. Muchas de estas conexiones transversales se han desarrollado en tramos con recorridos infinitos, con altura desigual de escalones y sin rellanos de descanso a excepción de los necesarios para el acceso a la vivienda. 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, y como última opción valorar, por el elevado coste de colocación y sobre todo de mantenimiento, la incorporación de medios mecánicos como escaleras o ascensores todo ello, con el objeto de minimizar las importantes barreras arquitectónicas que actualmente presenta la urbanización del Risco de San Roque.



Ejemplos del estado de las conexiones verticales peatonales en el Risco de San Roque

Otro de los grandes problemas que presenta el barrio y cuya solución se engloba en el apartado de las soluciones apremiantes, es el estacionamiento de vehículos en la vía. Este problema es especialmente significativo en la zona histórica donde el entramado de calles mantiene las secciones primigenias lo que, unido a la antigüedad de las edificaciones y a su tipología tradicional sin garaje asociado, motiva la presencia de un elevado número de vehículos privados estacionados en las vías, ocupando en muchas zonas parte de las aceras, generando espacios angostos con dificultad para la circulación y el tránsito de los peatones e imposibilitando el acceso de los vehículos de urgencias y servicios públicos.

La solución propuesta deberá valorar la localización de áreas de estacionamiento, estratégicamente ubicadas, con fácil acceso y a una distancia de las edificaciones que no obligue a los residentes a largos recorridos que los disuadan de su uso.

En este sentido, la topografía del ámbito, la pendiente de los terrenos o parcelas se presentan como una oportunidad para la ejecución de equipamientos en plantas altas y aparcamientos en las plantas inferiores o viceversa.



Distintas calles dentro del Risco con estacionamiento irregular de vehículos

En resumen:

- Se propone mantener, en lo posible, el trazado urbano primigenio y diseñar otros 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.
- Mejora de las conexiones con las zonas urbanas colindantes, así como con los Espacios Libres y áreas rústicas existentes.
- Peatonalización de calles y recuperación de espacios para plazas y espacios públicos; desarrollar una propuesta orientada a agilizar el tránsito peatonal

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.

C. Ampliación y recualificación de la oferta de espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Dotar al barrio de dotaciones, equipamientos y espacios libres de calidad, accesibles y adecuados para el disfrute de los residentes y visitantes es una de las premisas fundamentales que introduce la ordenación propuesta por el Plan Especial. Estos espacios deben reunir condiciones de calidad que garanticen su uso y su función colectivizadora de la población, siendo muy importantes dos factores; por un lado, su emplazamiento, su localización en lugares que garanticen una accesibilidad universal, y en espacios de centralidad y, por otro lado, sus condicionantes topográficos, que presenten características adecuadas que garanticen dicho uso y el disfrute por parte de todas las personas que conviven en el ámbito.

Las características topográficas del barrio, el grado de consolidación y la voluntad de afectar lo menos posible el uso residencial existente, reduce a un concreto número de solares y laderas los espacios, de cierta entidad, susceptibles de albergar usos diferentes al residencial estando algunos de ellos ya calificados como espacios libres por el PGO2012.

El problema detectado de algunos de estos espacios ya calificados por el PGO, en concreto los situados en la ladera noroeste hacia El Guinguada, en colindancia con la calle Malagueñas o la calle Masequera, es la gran dificultad que presentan para su desarrollo por lo complicado de su accesibilidad, lo que ha dado como resultando espacios abandonados donde se acumulan la maleza y escombros.



Laderas calificadas por el PGO2012 como Espacio Libre.



Vertido de escombros en solares abandonados

Un objetivo de la ordenación es la reubicación de algunos de estos Espacios Libres hacia zonas más céntricas y de fácil acceso que posibiliten su desarrollo y lo que es más importante, su uso por parte de toda población.

Por ello, se propone el aprovechamiento de parcelas y solares, calificados como residencial y que no han sido edificados, o espacios residuales en colindancia con vía peatonales, para establecer una red de pequeños parques, plazoletas o jardines, y en aquellos en los que la topografía lo permita, localizar 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 punto anterior de esta Memoria, es una interesante propuesta de cara a generar un eje de interconexión de espacios dotacionales ayudando a regenerar de manera potencial la estructura urbana en esta zona del Risco hoy en día con un alto grado de deterioro y abandono.

Este sistema de Espacios Libres se ve complementado con pequeños equipamientos y dotaciones de rango local, usos de los que carece actualmente.

En esta estructura de espacios libres se mantiene la calificación como tal de la parcela situada al sur del ámbito, el Parque de EL Batán, localizada en contacto con la Autovía, ya ejecutada en casi toda su extensión, aunque susceptible de albergar otros usos y actividades compatibles con su calificación, incluido área de aparcamientos.

En resumen:

- Preferencia de reconversión de las parcelas vacías o en estado de ruina para usos alternativos al residencial, localizando estratégicamente, espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Establecimiento de una relación de usos para los espacios destinados a equipamientos y dotaciones donde se puedan desarrollar las actividades más demandadas la población.

D. Potenciación de la identidad social del Risco de San Roque.

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 públicos, 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.

Un local social, un quiosco, un parque, una pequeña plaza son espacios públicos donde los residentes del barrio se pueden reunir y crear relaciones; “un simple banco en una acera, algo tan nimio contribuye a transformar el clima urbano: permite que

alguien se siente, que la calle esté habitada y, por tanto, más segura, que pueda ir otra persona y entablar una conversación que les permita conocerse y establecer relaciones vecinales, un sinfín de posibilidades que no sucederían si en su lugar hubiera una plaza de aparcamiento”¹. Por consiguiente, a la hora de llevar a cabo la ordenación del ámbito y establecer el diseño de estos espacios, es preciso introducir el enfoque de la perspectiva de género con el objeto tener un conocimiento de tipo de relación de todas las personas que conviven en el barrio y detectar sus necesidades.

En consecuencia, 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



Canasta de baloncesto improvisada por los vecinos en una pequeña plaza en la calle Nueva

En resumen:

- 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 con la incorporación de nuevas calificaciones que favorezcan el desarrollo económico.
- Recuperación de espacios como lugares de encuentro social.

¹ Marta Román, Isabela Velázquez. Guía del urbanismo con perspectiva de género.

- Establecer incentivos de atracción para la población joven.
- Potenciar el turismo urbano patrimonial y cultural.

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.

6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO² Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA DEL RISCO DE SAN ROQUE.

Incorporar la perspectiva de género a la hora de realizar la ordenación urbanística de un determinado ámbito, nos permite obtener una visión global de las necesidades de la población y lograr así la planificación un espacio urbano inclusivo y un efectivo funcionamiento de éste desde un punto de vista social y cultural, que integre las premisas de tiempo, funcionalidad y seguridad.

En este sentido, llevar a cabo un proceso de participación ciudadana es, por consiguiente, imprescindible para comprender y visibilizar, las vivencias, percepciones y experiencias de la población del ámbito de estudio siendo ésta la forma más fiable de tener un acercamiento real a las necesidades que tiene la ciudadanía en su territorio.

6.1 LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO.

Tanto la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSEPC4/2017) como el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018 (RPC 181/2018), incorporan la perspectiva de género como un principio general de desarrollo urbanístico sostenible y de aplicación implícita en su política urbanística como criterio universal y se refieren en su articulado a la aplicación de la perspectiva de género y la igualdad entre hombres y mujeres.

En el punto VI del Preámbulo, dentro de los objetivos y principios rectores de la LSEPC 4/2017 se señala.

² Guía metodológica para la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación. En redacción por el departamento de planificación urbanística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

“... esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales”.

Esta misma referencia aparece en el Título preliminar, Capítulo II, relativo a los principios de la Ley, en concreto, en el apartado 6 del artículo 3, sobre “Desarrollo Sostenible”, que establece que:

“de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres”.

También encontramos una reseña al tema en el artículo 5 de esta Ley, relativo a los “Principios específicos”, en su apartado 2.a), donde establece, en relación con la ordenación territorial y urbanística, que principios inspiran esta Ley.

“La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.”

Asimismo, el artículo 81, sobre “Principios de la ordenación” determina en el apartado 1.

“En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible”.

Y en la misma línea se desarrolla el Artículo 82, “Criterios de la ordenación” en el apartado a).

“La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:

- a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad,

así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.”

En consecuencia, el reconocimiento explícito de la igualdad de hombres y mujeres, es un principio intrínseco del urbanismo actual que debe ser reconocido y abordado por los planes urbanísticos como un criterio más a tener en cuenta a la hora de llevar a cabo la ordenación de un determinado ámbito.

6.2 CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DEL RISCO DE SAN ROQUE.

Para poder llevar a cabo una intervención sobre el ámbito con perspectiva de género, es decir, de forma que todas las personas, independientemente de sus características físicas y sociales, puedan usar y disfrutar del espacio público sin necesidad de ver restringidos sus movimientos o las actividades que desarrollan por los condicionantes del entorno, se establecen una serie de objetivos agrupados en siete campos que constituyen las siete cualidades que consideramos debe tener un espacio urbano para ser considerado un espacio inclusivo:

PROXIMIDAD, LEGIBILIDAD, VISIBILIDAD, VITALIDAD, SEGURIDAD, CONFORT Y COMUNIDAD.



La ordenación propuesta buscará conseguir todos o el mayor número de objetivos previstos para obtener estas cualidades y lograr, así, mejorar las condiciones de vida del conjunto de la población y, en definitiva, la sostenibilidad social urbana del ámbito que permita estar en equilibrio entre todos y con el espacio urbano.

En el esquema anterior, se observa la interrelación que hay entre las distintas cualidades o características de manera que la imposibilidad de cumplir con uno o varios de los objetivos previstos en un determinado campo se pueda ver compensado con los de los demás.

A continuación, se describen los objetivos específicos que la ordenación propuesta necesita alcanzar para obtener las características señaladas:

A. PROXIMIDAD. Movilidad/Identidad.

Objetivos específicos.

1. Las conexiones viarias entre los distintos espacios de relación, dotaciones y equipamientos prioricen los recorridos peatonales y el transporte público minorando las distancias recorridas y aproximando estos lugares a toda la población.
2. Establecer plataformas únicas, al mismo nivel y con varias texturas de pavimento y elementos que definan las líneas de desplazamiento de las personas y transmita la sensación al vehículo de ser él quien invade el espacio público.
3. Facilitar la movilidad tanto rodada como peatonal, pero, además, recuperar la condición de la calle como principal espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales favoreciendo la integración y la identidad del entorno urbano. Las calles dejan de ser un espacio de tránsito y se convierten en un lugar de destino y de relación.

B. LEGIBILIDAD. Señalética / Estructura urbana.

Objetivos específicos.

1. Conformar el espacio de manera que se pueda realizar una lectura rápida y eficaz del entorno más próximo para poder optar por un recorrida u otro de emergencia o necesidad de huida.
2. Construir una configuración urbana que permita comprender su estructura y la organización de su espacio para poder ubicarnos y ubicar aquellos lugares a los que queremos dirigirnos con facilidad.
3. Disponer la señalización suficiente o una disposición de recorridos sencillos y directos para poder situarnos en todo momento en el espacio.

C. VISIBILIDAD. Física / Social.

Objetivos específicos.

1. Poder realizar una lectura directa del espacio en toda su amplitud para posibilitar la identificación de las personas y los elementos urbanos que estén a nuestro alrededor.
2. Localizar una posible salida ante una situación de riesgo.
3. Aportar una mayor visibilidad social a la mujer.

D. VITALIDAD. Afluencia.

Objetivos específicos.

1. Favorecer la posibilidad de escucha de aquello que ocurra a nuestro alrededor para identificar con facilidad situaciones que puedan resultar peligrosas.
2. Poder ser escuchados en caso de pedir ayuda.
3. Diversificar las actividades que se desarrollen en el espacio urbano y garantizar la asistencia de la población. A más personas más probabilidad de ser escuchados en cualquier situación.

E. SEGURIDAD. Vigilancia natural solidaria.

Objetivos específicos.

1. Propiciar la vigilancia natural de manera espontánea y cotidiana entre los ciudadanos.
2. Fomentar el cuidado y protección entre iguales de manera solidaria y no autoritaria ni impuesta en el entorno urbano.
3. Aumentar la afluencia de personas en el entorno urbano.

F. CONFORT. Visual/ Auditiva/ Mental/ Física.

Objetivos específicos.

1. Conformar espacios acogedores y compuestos por el equipamiento necesario para potenciar la vitalidad de la escena urbana.
2. Dotar al entorno urbano de los elementos necesarios para poder desarrollar la vida cotidiana a una distancia y tiempos accesibles para todos los sectores de la población.

G. COMUNIDAD. Lugares de encuentro.

Objetivos específicos.

1. Disponer espacios que potencien la socialización conjunta e igualitaria de los ciudadanos apostando por la generación de comunidad y unión entre todos.
2. Favorecer la convivencia entre todos propiciando el sentimiento de pertenencia.
3. Contribuir en las redes comunitarias.

4. Aumentar la afluencia de personas.

El nivel de consolidación de la trama urbana de El Risco de San Roque y su condición de barrio histórico y cultural, en el que prima la premisa de la protección y el mantenimiento de su naturaleza tradicional supone un importante condicionante para la consecución de un entorno cien por cien ajustado al objetivo de la sostenibilidad social urbana total.

No obstante, la ordenación deberá atender al mayor número de objetivos posible, y se podrán detectar en los planos de ordenación y/o en la normativa establecida de manera que, gracias a esa interrelación entre los diferentes bloques se consiga compensar aquellos que son deficitarios.

En el epígrafe 7, Justificación de la Ordenación, de la presente Memoria, se realiza una descripción de la ordenación propuesta para el Risco de San Roque para la cual se han tenido presente los objetivos señalados especificándose el nivel de observancia o capacidad potencial para llevar a cabo su consecución.

6.3 PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El artículo 6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Capítulo II del Título I del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; la Ley 5/2010, de 21 de junio, de fomento de la participación ciudadana y el Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana son el marco regulador y referencias fundamentales para el impulso de la participación ciudadana en la planificación urbanística. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria asume esta necesidad como un reto de primer orden y procura habilitar los mecanismos necesarios para facilitar la implicación de la ciudadanía en el desarrollo de los distintos planes.

En esta línea se organizaron las jornadas vecinales BARRIOS PENDIENTES, acontecidas del 13 de noviembre al 14 de diciembre de 2018, como unas jornadas abiertas que constituían la primera fase en un proceso o foro comunitario polivalente sobre la vulnerabilidad urbana en los que se denominaron "Barrios pendientes", o aquellos situados en Riscos -en concreto San Nicolás, San Roque, San Juan y San José- y las posibles estrategias de rehabilitación.

Su objetivo fue definir una dinámica de recopilación, intercambio y documentación sobre los problemas y potencialidades desde la comunidad vecinal, técnicos y agentes dinamizadores, a través de varios bloques de trabajo (valoración de personas expertas, intercambio vecinal y la experiencia de agentes urbanos), iniciándose el compendio de un contenido que sirviera de referencia en el proceso de la ordenación urbanística estos

barrios. Se iniciaba así un proceso abierto a toda la población en el que, a través de las propias jornadas, otros actos públicos, Internet y los medios de comunicación, se produjera un proceso participativo constante, de intercambio informativo entre la administración, los técnicos y la ciudadanía, en aras de elaborar un planeamiento urbanístico más integrado.

De estas primeras jornadas de participación se extrajeron, a grandes rasgos, las siguientes conclusiones:

- La elaboración de los Planes Especiales no puede ser la única estrategia de intervención en los Riscos, pues existen problemas y necesidades más inmediatos que requieren de soluciones rápidas.
- La movilidad, accesibilidad y conectividad constituyen el área temática en que se manifiestan los principales problemas y las necesidades más urgente de la planificación, como premisa básica para una regeneración urbana mínimamente eficaz. Se requiere, por tanto, la mejora general de las condiciones de la red de accesibilidad, en el alcance de sus recorridos al conjunto del barrio y su conexión con el resto de la ciudad como en la aptitud para una transitabilidad segura y eficiente (pendientes, personas mayores <vecinos cautivos en casa por la imposibilidad de acceso adecuada>, movilidad reducida, mobiliario, transporte público, acceso de servicios básicos, acondicionamiento y eficiencia de instalaciones de accesibilidad vertical, etc.).
- En la estructura urbana confluye un buen número de aspectos que podemos relacionar sobre todo con el deseo de que los barrios mantengan su fisonomía tradicional, se rehabiliten las zonas con mayor nivel de degradación y se potencie un equilibrio en la distribución de la vivienda y las dotaciones. Se hace necesaria la recuperación y la puesta en valor del patrimonio cultural y natural de los barrios, atendiendo a su origen histórico, su fisonomía tradicional y sus potencialidades paisajísticas con el Barranco de Guinguada y la costa.
- La calidad ambiental de la trama urbana de estos barrios debe ser un objetivo importante, no sólo en la mejora de los servicios básicos relacionados (limpieza, saneamiento, etc.), sino en la mayor implicación de la zona verde y el arbolado en la calle. Se insiste por los vecinos en la oportunidad de vincular esta calidad ambiental con la acogida de un turismo sostenible que redunde en un mayor conocimiento de su espacio como en una dinamización del tejido económico local.
- La oferta de dotaciones públicas y espacios de esparcimiento y ocio es manifiestamente ineficaz, bien por su déficit o por la funcionalidad inadecuada o innecesaria de algunas de las existentes. En este sentido, la

mejora de los parques existentes, la introducción de otros nuevos, el aprovechamiento de solares y espacios marginales como áreas de uso público, miradores o plazas, la conservación y mejora funcional de los colegios, la ampliación de los espacios de uso deportivo, o las de uso cultural adaptados a los distintos grupos de edades son referentes en el horizonte futuro de estos barrios.

- La integración de los barrios con el resto de la ciudad es una premisa fundamental en toda estrategia para la regeneración urbana, debiendo el planeamiento atender a una mejor relación con el Barranco del Guinguada, con el centro histórico de Vegueta-Triana, con El Batán y con los barrios del Cono Sur. El transporte público, la accesibilidad y las dotaciones de parque y espacios de ocio se consideran herramientas de interés para este objetivo.

A partir de este punto de partida, el proceso participativo abierto por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento ha continuado mediante sesiones de trabajo entre las vecinas, vecinos y colectivos implicados en el día a día de estos conjuntos singulares de la ciudad, el Servicio de Urbanismo y el equipo técnico de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria (GEURSA), a la que se ha encomendado la redacción de estos planes. A continuación, se exponen las aportaciones recogidas en estas reuniones para el caso concreto del barrio de San Roque.

1. Reunión en el Local Social de El Batán (19 febrero de 2019):

A esta reunión acudieron dos representantes de las Asociaciones de vecinos del barrio y otros vecinos interesados en la propuesta, siendo un total de 8; Doña Josefa Abrante como representante de la AAVV "Guinguada-San Roque" y Don Ramón Montesinos representante de la AAVV "El Batán-San Roque". Como representación del Ayuntamiento, el técnico Don Santiago Hernández y dos técnicas de GEURSA: Ruth Navarro, arquitecta coordinadora de Planeamiento y Carolina Saavedra, arquitecta redactora del Plan Especial.

Tras una exposición de las alternativas de ordenación propuestas, los vecinos hicieron una valoración muy positiva de algunos de los planteamientos los cuales consideraban prioritarios y a su vez realizaron una serie de aportaciones que entendían necesarias para mejorar las propuestas presentadas por los técnicos.

Las actuaciones propuestas por el equipo redactor y que consideraban de especial interés y relevancia para el ámbito son las siguientes:

- Prolongación de la calle Bandurria hasta la calle Tanganillo.

- La prolongación de la calle Caramillo hasta El Vivo y si fuera posible, continuar el trazado hasta conectar con la calle Rancho de Ánimas peatonalmente.
- La prolongación de la calle Tartana e incorporación de la superficie de las tres edificaciones en ruinas, una vez expropiadas, 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.
- La ejecución de vías de borde apoyadas en dotaciones mixtas de aparcamientos y deportivo.
- Aprovechar la parte alta del parque 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 ejecutar una plaza en la cubierta.
- La recuperación del actual aparcamiento en superficie de la calle Fragua como plaza/mirador.
- La conexión peatonal del casco histórico, de las cotas inferiores a las más altas, con la apertura de nuevos accesos peatonales.
- La recuperación de solares abandonados para su uso como espacios libres y lugares de estancia y sombra para los residentes y la conexión peatonal entre ellos.

Las sugerencias y aportaciones que realizaron a la propuesta fueron:

- Ante la necesidad de ejecutar un muro que impida los continuos desprendimientos que se producen en la ladera situada en el encuentro entre las calles Farnesio y Fama, al norte del ámbito, aprovechar para ejecutar un Espacio Libro con un mirador en la cota más alta. (Parte de este espacio está fuera del límite del Plan Especial).
- Hacer un inventario de las casas abandonadas para proceder a su expropiación.
- Permitir el uso turístico en casas de cierta 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, por no ser posible otra alternativa.

- Conservar en la medida de lo posible el trazado de las calles peatonales en el casco histórico.
- Recuperar el Molino del Batán (ETN-120) para su uso como centro de interpretación y atractivo turístico.

A estas sugerencias se les une otras peticiones de actuaciones, localizadas fuera de los límites del Plan Especial, pero que los vecinos consideran de especial relevancia para la ordenación y buen funcionamiento del barrio.

- La conexión de la calle Bandurria con la calle Caramillo para dar acceso rodado a las viviendas existentes.
- Calificar como uso cultural polivalente el antiguo colegio de San Roque.
- Dotar, de cara al resto de la ciudad de mayor relevancia a la imagen de la Casa de los Tres Picos.
- Establecer una serie de recorridos peatonales en las laderas del Guinguada y recuperación de las cuevas para usos y actividades lúdico deportivas.

2. Sesión Informativa y Participativa sobre la situación de los planes especiales en el Local Social de San Juan (29 de julio de 2019):

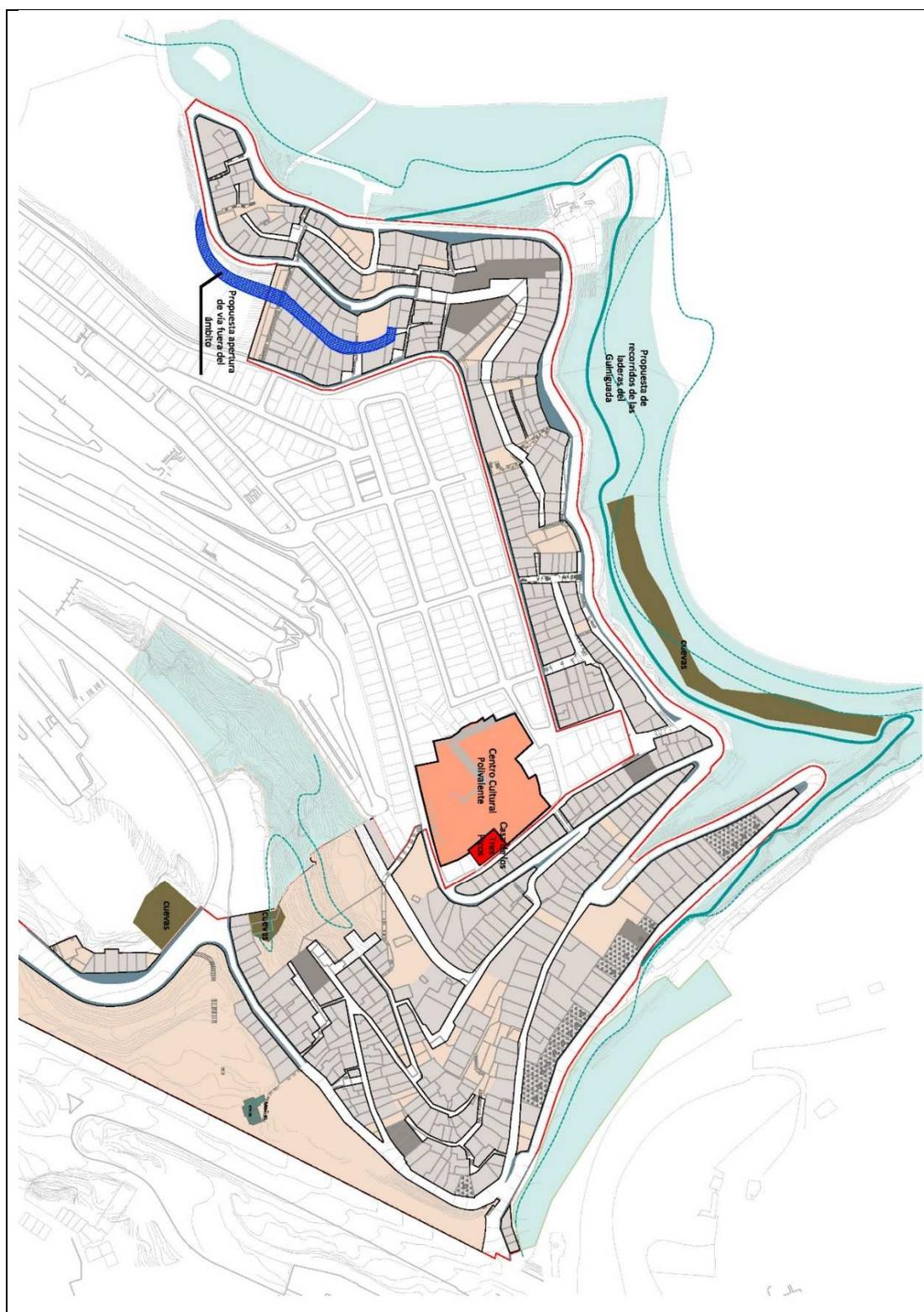
La Sesión Informativa y Participativa contó con la presencia del concejal del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, de los representantes de las asociaciones de vecinos implicadas en estos barrios, de residentes y de vecinos de otros barrios interesados en el proceso.

Con los interesantes planteamientos en las reuniones mantenidas en cada barrio durante el mes de febrero, se fue trabajando en la preparación de un documento con independencia del proceso electoral. Antes de lanzar este procedimiento, se entendió muy procedente celebrar una sencilla sesión informativa para los tres planes en la que se mostró el resultado y los documentos a tramitar, para un nuevo intercambio de impresiones. El resultado permitió empezar a tramitar según el procedimiento reglado la primera fase administrativa, la evaluación ambiental estratégica, donde se analizan las alternativas globales de ordenación (modelo de barrio) y se selecciona una para pormenorizar en la etapa siguiente.

Asimismo, se proporcionó durante este tiempo, a los vecinos otros medios de participación ciudadana, facilitándoseles una dirección física, los correos electrónicos de los redactores y el teléfono de solicitud de citas, con la posibilidad de remitir sus sugerencias por escrito, darles entrada física oficial en las dependencias municipales, o acudir directamente, a título personal, a las oficinas de redacción del Plan Especial, para compartir sus preocupaciones o expresar sus solicitudes.

Durante este periodo se recibió la visita de la presidenta de la asociación de vecinos Guiniguada-San Roque insistiendo en la necesidad de ampliar la plaza Lema con la expropiación de las tres casas que la delimitan a naciente y que se lleve a cabo la ejecución de la calle Bandurria y su conexión con la calle Caramillo. De nuevo, se les informó que esta última actuación quedaba fuera de los límites del ámbito de ordenación pero que se reflejaría en el plano de ordenación O.03 *Ordenación*, la propuesta para una futura ejecución, por parte de la Administración, como obra ordinaria de urbanización.

Con toda la información recogida a través de los distintos cauces señalados en este apartado, se ha buscado llevar a cabo una propuesta de ordenación en armonía con los requerimientos de los ciudadanos, en especial aquellos manifestados por los vecinos que habitan el barrio o que pertenecen a asociaciones que velan por su desarrollo, tratando de encontrar el equilibrio entre las sugerencias aportadas y el interés general del barrio. La propuesta final de ordenación y la regulación establecida por este Plan Especial se concreta en el documento normativo y en los distintos planos de ordenación, destacando como resumen el plano O.03 *Ordenación*.



Dotaciones y actuaciones fuera del ámbito de ordenación solicitadas por los vecinos.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

7.1 ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN.

Las alternativas a la ordenación, recogidas en el Documento Borrador y que forman parte de la Evaluación Ambiental de este Plan Especial, tienen como base fundamental, a la hora de plantear las propuestas, la conservación de los aspectos históricos-patrimoniales y estructurales del ámbito, la potencial integración de la ordenación en el entorno y un aprovechamiento del suelo eficaz que satisfaga las necesidades residenciales y dotacionales a corto o medio plazo para un correcto desarrollo sostenible y la consecución de un espacio urbano inclusivo, seguro, accesible y adaptado a las necesidades de toda la población residente.

Por consiguiente, la valoración, desde el punto de vista ambiental de las distintas alternativas ha representado una de las premisas básicas para su elección.

Otro criterio fundamental será la viabilidad económica de la ordenación propuesta, con un desarrollo compensado entre las nuevas actuaciones y la minimización de afecciones que requieran expropiación, así como el diseño de actuaciones que propicien el menor volumen de obra posible.

En el documento borrador se formularon y describieron cuatro alternativas, dos con una propuesta conservadora y continuista; la alternativa 0 que recoge el planeamiento vigente, y la alternativa 1, que asume la situación actual, y otras dos con una propuesta más desarrollista, tendente a la evolución y la puesta en valor de su suelo; alternativas 2 y 3.

- **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.

Para la elección de la alternativa de ordenación, en base a la cual se formula la propuesta de ordenación urbanística, se ha tomado como referencia el modelo de desarrollo que interesa para el Risco de San Roque en relación con los objetivos expuestos en el punto anterior y en combinación con las estrategias estructurales que el PGO-2012 establece para este ámbito y que se concreta en las siguientes líneas de actuación:

1. El ámbito histórico de San Roque está clasificado como suelo urbano con uso característico residencial, el cual interesa mantener y complementar con otra serie de usos que contribuyan al desarrollo pleno de todos los residentes.

2. Una premisa fundamental es mantener el modelo edificatorio de barrio tradicional por ser el que define el carácter singular del Risco. Por ello, cualquier propuesta para el barrio deberá tener en consideración el parcelario y la altura del conjunto edificado evitando así el impacto paisajístico.
3. Se pondrá 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.
4. Se procurará la recuperación de las parcelas vacías en los espacios intersticiales y/o residuales para su calificación con usos complementarios al residencial, que fomenten la inclusión y las relaciones sociales.
5. Con el objeto de lograr un entorno visible, vital y comunitario, deberá generarse una red de Espacios Libres diseminados e integrados en el entorno que contribuyan a conformar un ámbito que anime a la convivencia, la relación y genere sensación de confort y seguridad para lo que será preciso el desarrollo de una estrategia conjunta para todo el ámbito.
6. Con el mismo objetivo que el punto anterior, 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, por lo que, al igual que se ha propuesto con la red de Espacios Libres, se sugiere la previsión de una estrategia conjunta para todo el barrio. En esta estrategia deberá mantenerse el área de conexión entre la urbanización de El Batán, la Autovía del centro y el barrio de San Juan. Asimismo, se deberá tomar en consideración la posibilidad de ampliar el uso del actual Parque de El Batán para permitir aumentar la oferta de aparcamientos.
7. Se prestará especial atención a los bordes del ámbito, al contacto con las áreas colindantes, mejorando las conexiones, físicas y visuales, para lograr una adecuada integración del Risco de San Roque en su entorno, tanto hacia los grandes Espacios Libres y áreas rústicas como hacia las zonas urbanas consolidadas.
8. Con relación a la movilidad y la accesibilidad, cualquier propuesta de ordenación se centrará en un esquema urbano que favorezca la proximidad y la conectividad peatonal libre de obstáculos de los espacios libres y equipamientos con relación a la vivienda y entre sí, de forma que sea posible para todos los residentes efectuar a pie las actividades cotidianas. Asimismo, se intentará, en la medida de lo posible, acercar al centro del barrio a los servicios de emergencia y los transportes públicos; buscará la forma de facilitar y agilizar el tránsito

peatonal, estableciendo conexiones transversales directas, reduciendo las barreras arquitectónicas y mejorando las condiciones de los trazados existentes. En cuanto a las alineaciones propuestas, la adecuación de las aceras y acabados constructivos y respetando al máximo la forma irregular de la trama urbana existente y que es inherente a la singularidad del Risco.

Las alternativas de ordenación son 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 esta línea, las alternativas propuestas para el barrio de San Roque, presentadas en el documento borrador de la Evaluación Ambiental, se elaboraron a partir de los anteriores aspectos mencionados, pues todos ellos definen el modelo de desarrollo que ha de seguirse para una correcta ordenación del ámbito.

En base a los puntos favorables que presentan cada una de ellas, teniendo en cuenta los factores de conservación, ambientales y económicos, el modelo de ordenación que más coincide con los objetivos señalados se corresponde con el propuesto por la **Alternativa 3**.

Las principales ventajas que aporta esta alternativa para la valoración positiva de la ordenación y su selección son:

- Consideración de todo el ámbito como una sola entidad, destacando y promoviendo los valores históricos del barrio y aplicando su concepto en su globalidad.
- Puesta en valor del paisaje edificado con el establecimiento de una zonificación de alturas que respete las edificaciones más antiguas y 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 de la trama viaria vigente, proyectando y continuando los trazados inacabados, mejorando los viales actuales proponiendo, para un gran número de ellos, su calificación como plataforma única mixta (PUM) con el objeto de dar prioridad y protagonismo al peatón y quedando completada con la ampliación y mejora de los trazados peatonales existentes de manera que se consiga una amplia conectividad del barrio a pie. Se limita la apertura de nuevas vías a las estrictamente necesarias:
 - Conexión con el Barrio de El Batán al suroeste

- Continuar la prolongación de la calle Caramillo al norte.
- Aumento de la dotación de Equipamientos y Espacios Libres de carácter local distribuidos por la globalidad del barrio y accesibles peatonalmente desde las residencias más cercanas, en combinación con la calificación de solares para su uso como Espacio Libre/Aparcamiento que dé solución a los problemas actuales de estacionamiento y ocupación de la vía por parte del coche, liberando este espacio para su uso por el peatón.
- Simplificación de la gestión para el desarrollo de la ordenación por el menor número de propiedades afectadas.

Asimismo, el documento de Evaluación Ambiental Estratégica concluye lo siguiente:

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

El Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, y tras desechar la alternativa 0 y 1 por lo que suponen de inacción o aceptación de una ordenación insuficiente con respecto al interés planificador y las necesidades del ámbito territorial en cuestión, concretar como alternativa elegida la número 3, al presentar la mejor respuesta a las demandas sociales del barrio en concurrencia de plena compatibilidad con las prerrogativas medioambientales que emanan de la estrategia territorial municipal basada en la calidad ambiental, en la conservación de los valores en presencia y en la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población. Se atiende así a los principios básicos emanados del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, respecto a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales. Remitiendo la definitiva constatación de su procedencia al proceso de participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento como órgano promotor del Plan Especial.

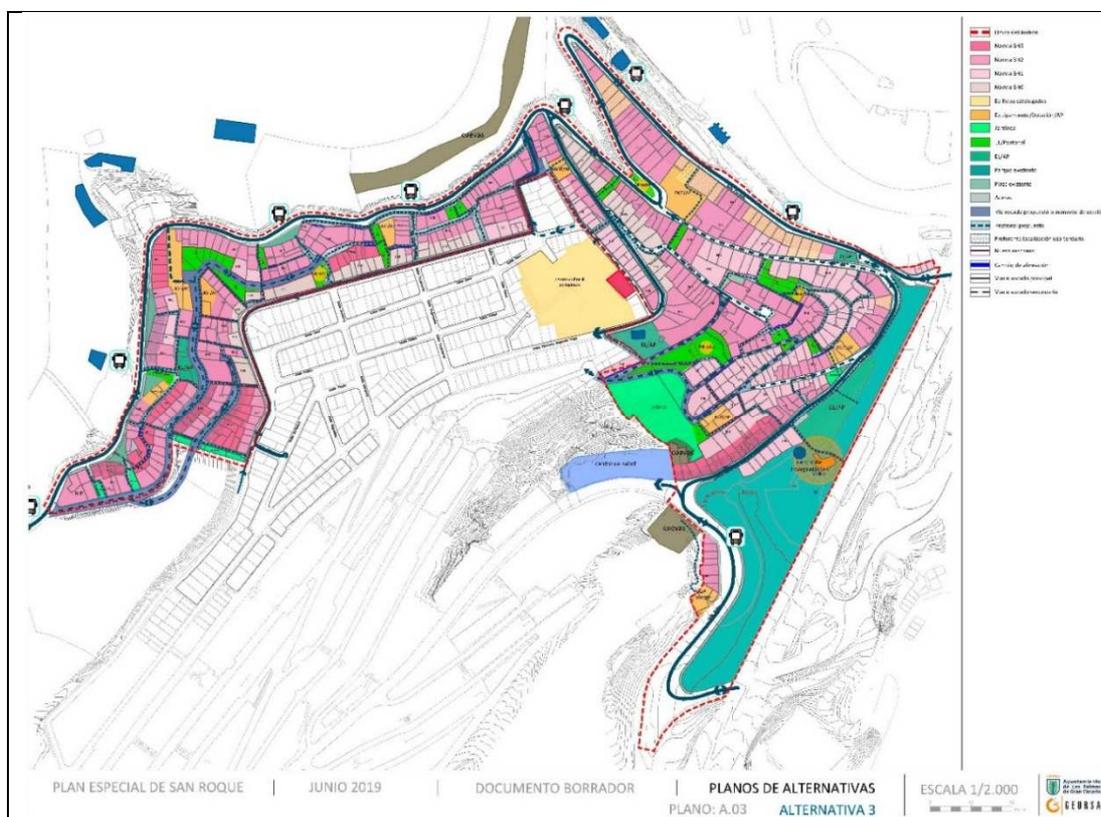
Por tanto, ahondando en la idoneidad de las propuestas, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas propuestas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de

“no significativo” atendiendo a las características y limitaciones patrimoniales y paisajísticas del ámbito.

- Las alternativas desechadas, presentan un mayor alcance que podríamos considerar negativo en tanto adoptan una propuesta de ordenación que amplía la posibilidad del crecimiento en altura de las edificaciones, no ofrece solución a los perjuicios sociales que provoca la ausencia de ordenación y planificación de la movilidad y accesibilidad urbanas y no atienden a las necesidades dotacionales de la población residente, previendo efectos negativos relacionados con la conservación del paisaje urbano, la conservación del patrimonio arquitectónico, y las sinergias negativas asociadas a las necesidades de la población en un área social, urbanística y topográficamente sensible.
- La alternativa propuesta se concluye más adecuada en el equilibrio de la normativa edificatoria, la calidad ambiental, el bienestar social y la impronta paisajística, de modo que responde mejor al objetivo de controlar y diluir los impactos sobre el paisaje urbano y sobre el valor cultural del ámbito. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.
- El potencial estratégico del Risco de San Roque como barrio tradicional en contacto de proximidad con el ámbito histórico del tramo inferior del Barranco Guiniguada, se entiende mejor solventado en la alternativa número 3, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes socio-culturales y económicos intrínsecos. El modelo de “Risco” urbano propuesto en esta alternativa ofrece mayor capacidad de dinamismo socioeconómico en relación al patrimonio cultural, el turismo y la oferta dotacional en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.”

La selección, por tanto, de la Alternativa 3 se realiza con el convencimiento de que se trata de la opción más adecuada para la ordenación del ámbito del Risco de San Roque, atendiendo a los aspectos medioambientales, funcionales, sociales, económicos y por supuesto de preservación del carácter histórico del barrio.



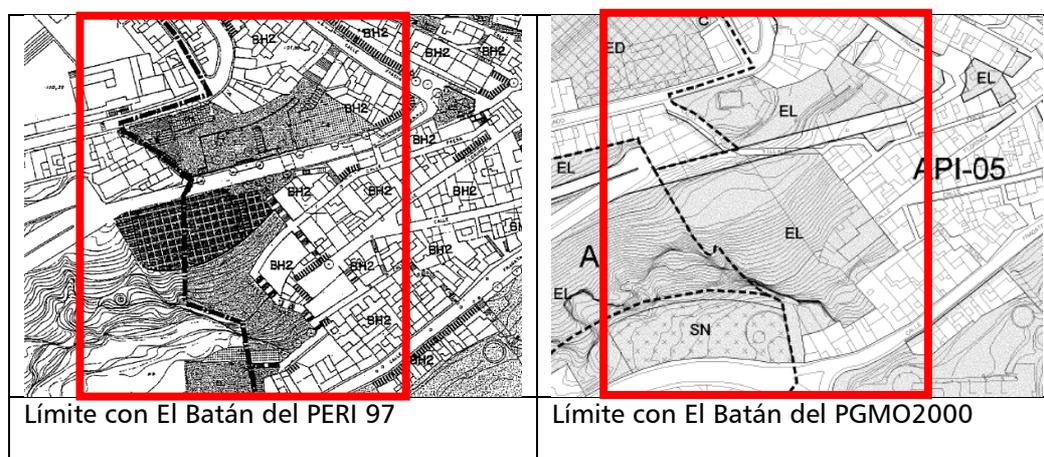
Ordenación propuesta en la Alternativa 3, del Documento Borrador de la Evaluación Ambiental.

7.2 AJUSTE EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

En el apartado A.c) del artículo 136 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, relativo a la *Ordenación urbanística estructural*, se establece que la delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado “podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente”.

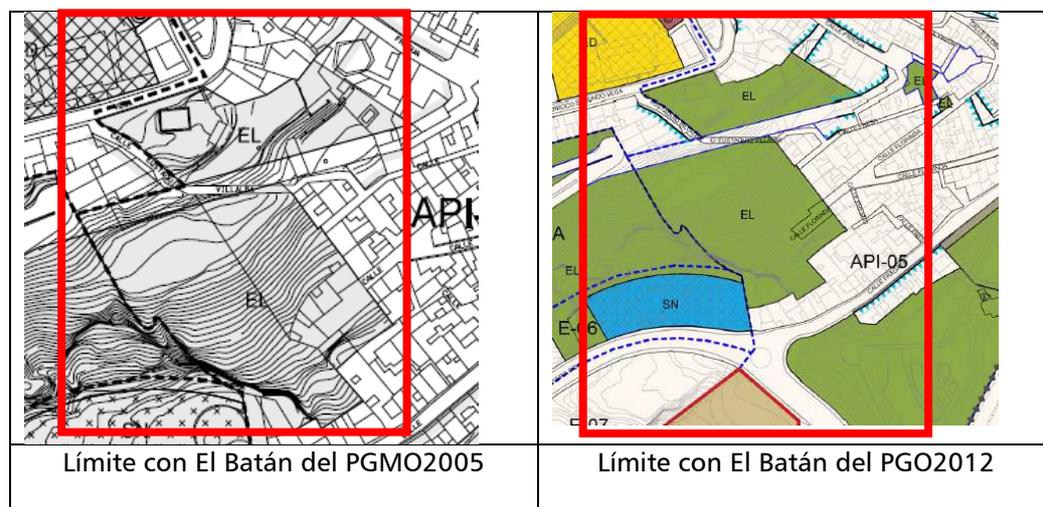
La delimitación del área que debía ordenar el PERI97 fue establecida por el Plan General de Ordenación Municipal aprobado en 1989. Este límite se ajustaba al ámbito que se proponía ordenar tomando como base la cartografía existente en la época. En base a esta delimitación, el PERI llevó a cabo su ordenación, extendiendo las calificaciones propuestas a toda la superficie de algunas parcelas a pesar de quedar una parte de ella fuera del ámbito, en concreto en el límite en contacto con las laderas de El Batán.

Con la aprobación, en diciembre del 2000, del nuevo Plan General de Ordenación Municipal, PGMO2000, se asume e incorpora la ordenación del PERI97 como Ámbito de Planeamiento Incorporado, API-05, y ajusta sus límites en función a una cartografía más precisa aprovechando, además, para incluir la parte de las parcelas que se encontraban fuera del área, calificadas como Espacio Libre, y tomando como límite la cota más baja del núcleo de edificaciones localizadas al final de la calle Luigi Pirandello, quedando fuera de esta delimitación el tramo superior de la calle Eustaquio Villalba y dando como resultado una superficie total del ámbito de 15,40 Ha.



Este nuevo límite, así como la ordenación de esta parte del Risco se mantiene

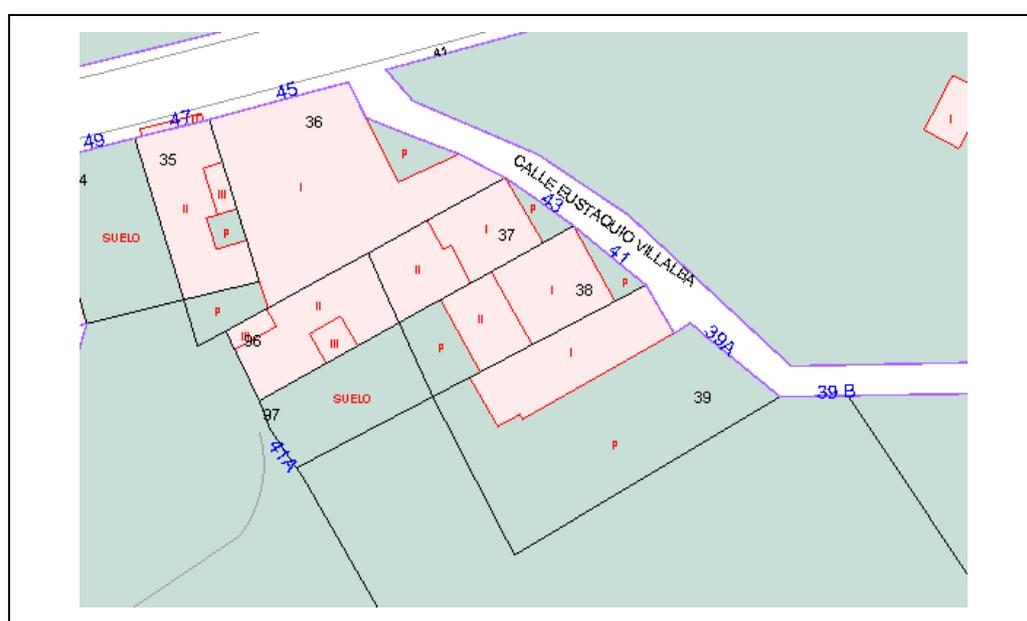
inalterada en las posteriores adaptaciones del PGMO2000 a la Legislación devenida; PGMO2005 y PGO2012.



Durante los trabajos de análisis del ámbito se observó que la cartografía del barrio de San Roque proveniente del Plan General había quedado obsoleta, por lo que se decidió proceder al chequeo y la actualización de la cartografía, con el fin de reflejar en lo posible la realidad existente, como punto de partida para la nueva ordenación. El proceso de actualización cartográfica se llevó a cabo combinando:

- Las capas vectoriales MASA y PARCELA en formato shape de la Sede Electrónica del Catastro publicadas en febrero de 2018.
- La cartografía oficial suministrada por GRAFCAN y que forma parte de la Base Cartográfica Municipal del año 2016. Con las siguientes características:
 - Sistema de Referencia ITRF93
 - Elipsoide WGS84
 - Red Geodésica REGCAN95 (versión 2001)
 - Sistema de proyección UTM Huso 28
 - Altitudes referidas al nivel medio del mar determinado en cada isla.
- Otras fuentes utilizadas para representar detalles que no aparecen en las bases de datos gráficas citadas anteriormente han sido:
 - Google Maps
 - Ortofoto del año 2018 de GRAFCAN de 25cm/pixel

La propuesta de ordenación del Plan Especial modifica ligeramente el trazado de la prolongación de la calle Fragua que ya se proponía desde el PERI97 como alternativa de acceso al Risco. Esta variación del trazado permite realizar un nuevo ajuste del límite en el contacto con las edificaciones antes reseñadas y ajustarlo a la realidad parcelaria existente y propiciando la generación de un frente de manzana que resuelva las medianeras actuales. Asimismo, se aprovecha para incluir el tramo de la calle E. Villalba ya que es parte necesaria en la estructura de movilidad y accesibilidad del ámbito.

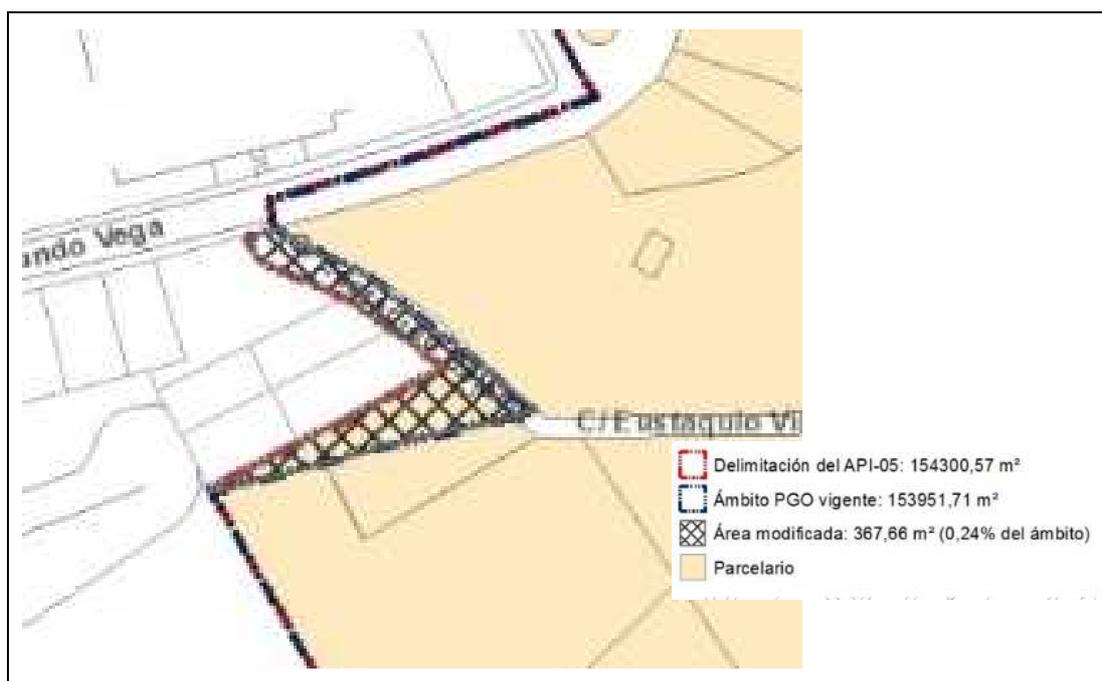


Detalle del parcelario en la zona.



Detalle de las parcelas y parte del vial incluido en el ámbito del Plan Especial.

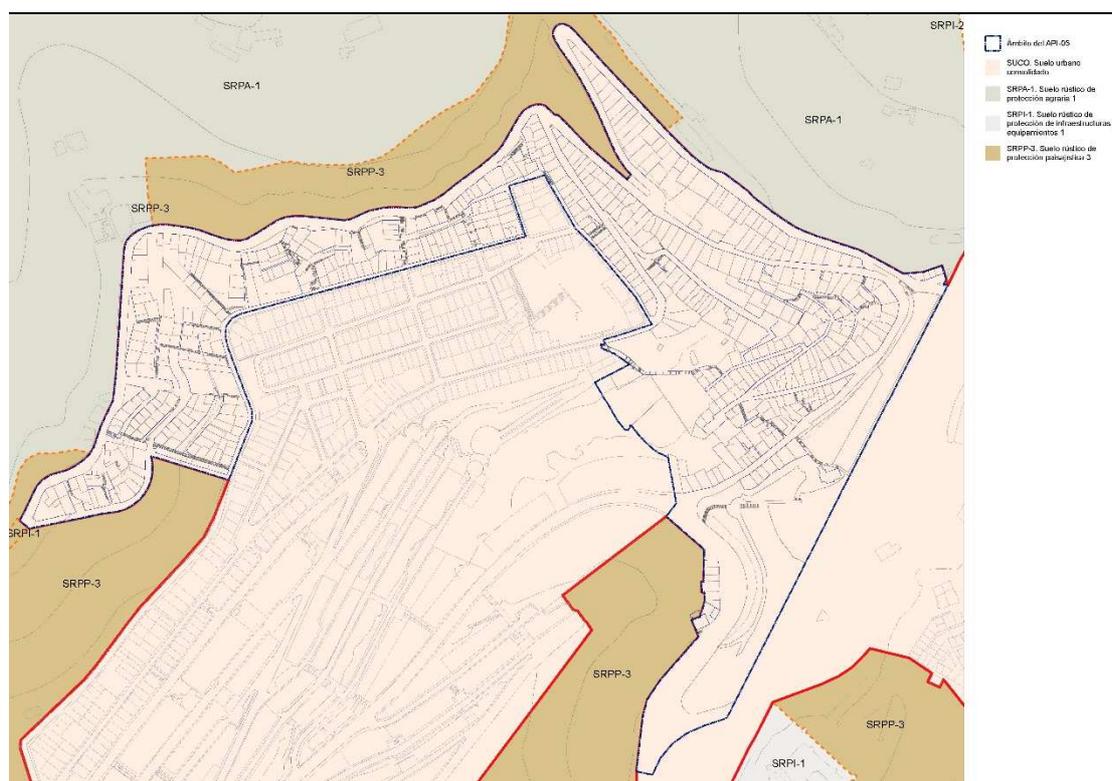
Como se puede observar en la imagen anterior, este ajuste del límite del Plan Especial supone solo un aumento de 367,66 m² de la superficie del ámbito, lo que constituye un 0,24% de su superficie actual, que pasa de las 15,40 Ha. en el planeamiento vigente a 15,43Ha en el presente Plan Especial, lo que representa un porcentaje ínfimo en relación a la superficie total del ámbito.



Superficie incluida en el ámbito de ordenación y parámetros resultantes.

7.3 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO.

En la ficha API-05 "Plan Especial de Reforma Interior San Roque", el PGO2012 establece la clase y categoría de suelo correspondiente al ámbito que se está ordenando, atribuyéndole la clase de "Suelo Urbano en la categoría de Urbano Consolidado", y queda representado en el plano de la estructura general ge.02 "Clases y Categorías del Suelo" del PGO2012.



7.4 ESTRUCTURA NORMATIVA.

La estructura normativa que se ha planteado en el documento *Normativa y Ordenanza Estética* surge de la consideración de varios textos que han servido como referencia y punto de partida - el PERI97, el PGO-2012 y el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado en junio de 2018- todos ellos cribados por el tamiz de las particularidades y las necesidades concretas del barrio histórico de San Roque.

- El PERI de San Roque de 1997 -PERI97- constituye el documento de partida, la norma que hasta ahora ha regulado el ámbito y las actuaciones que se han ejecutado en él en las dos últimas décadas, por lo tanto, ha servido de documento de reflexión, para tomar de él aquellos parámetros concretos que han resultado

válidos y han repercutido positivamente en el ámbito y que, por tanto, pueden mantenerse en el nuevo documento Normativo.

- El PGO2012 constituye el marco sobre el cual se estructura la normativa. Sus definiciones, su organización de usos y las condiciones generales establecidas para las distintas actividades sirven de soporte a las normas del Plan Especial de San Roque, que lo toma como referencia y sobre la cual se trabajan las particularidades propias de este barrio. Además, este documento, PGO, establece una serie de determinaciones a la normativa a redactar, así, en la ficha del API-05, en las Directrices de Ordenación, se dispone el "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 testeros."
- Se ha tomado también como referencia el Plan Especial de Protección Vegeta-Triana, por su consideración de ámbito de gran interés histórico en consonancia con San Roque. Se extraen de él ciertas determinaciones relativas a la estética y al tratamiento del conjunto edificado.
- Por último, como ya se ha expuesto, la ordenación propuesta parte de la información extraída del diagnóstico del ámbito donde se reflejan las necesidades y potencialidades del barrio y que en el documento normativo se traducen en una concreta regulación de la red de conexiones, de los espacios públicos y las edificaciones, con sus tipologías, volúmenes y usos.

A partir de estas consideraciones, el documento Normativo se ha estructurado en cuatro títulos -uno general, otro relativo a edificaciones calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, otro referente a edificaciones y parcelas residenciales y un último título que aborda las Normas para la urbanización- que se complementan con una Ordenanza Estética:

- a) El Título I, *Disposiciones Generales (Capítulo único)*, concentra las determinaciones relativas a la identificación, tramitación, interpretación y validez del Plan Especial, además de un artículo relativo a las servidumbres aeronáuticas que afectan a todo el ámbito de intervención (ver planos de ordenación O.11.01 *Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de la operación de aeronaves* y O.11.02 *Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas*). Este Título se ha dividido en los siguientes artículos:

- Artículo 1.1.1 Competencia
 - Artículo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial
 - Artículo 1.1.3 Vigencia
 - Artículo 1.1.4 Finalidad y contenido del Plan especial
 - Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación
 - Artículo 1.1.6 Servidumbres aeronáuticas y de telecomunicaciones, de dominio público hidráulico y carreteras.
 - Artículo 1.1.7 Medidas ambientales
- b) El Título II, *Normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos*, contiene las condiciones específicas que rigen aquellas parcelas del ámbito definidas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, con actividades relacionadas con los usos "Espacio Libre" y "Dotacional y Equipamiento", según la definición que de estos usos contemplada en el PGO-2012. La normativa de cada capítulo de este título se ha estructurado siguiendo un modelo similar al de cualquier norma del Plan General, en las que se regulan unas determinaciones generales y a continuación los parámetros tipológicos volumétricos y de uso. Se ha incluido, además, la regulación específica de ciertas parcelas que por sus especiales características requieren una norma diferente.

Atendiendo a las categorías de los usos dotacionales y de equipamiento del PGO-2012 se ha hecho distinción entre los Espacios Libres, los Servicios Comunitarios, los Servicios Públicos y Edificio Aparcamiento en edificio.

Así, la estructura de este Título se ha planteado de la siguiente manera:

- Capítulo 2.1 PARCELAS CALIFICADAS
 - Artículo 2.1.1 Parcelas Calificadas.
- Capítulo 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE
 - Artículo 2.2.1 Normas generales
 - Artículo 2.2.2 Norma para parcelas EL de superficie inferior a 500 m²
 - Artículo 2.2.3 Norma para parcelas EL de superficie igual o superior a 500 m²
 - Artículo 2.2.4 Normas particulares para determinados Espacios Libres
 - Artículo 2.2.5 Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP)

- Artículo 2.2.6 Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre en Ladera Abierta (ELLA)
 - Capítulo 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS
 - Artículo 2.3.1 Normas generales
 - Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos
 - Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos
 - Artículo 2.3.4 Parámetros de uso
 - Artículo 2.3.5 Normas particulares para determinadas parcelas calificadas como Servicios Comunitarios
 - Capítulo 2.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS
 - Artículo 2.4.1 Normas generales
 - Artículo 2.4.2 Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso
 - Capítulo 2.5 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDIFICIO EN APARCAMIENTO.
 - Artículo 2.5.1 Normas generales
 - Artículo 2.5.2 Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso
- c) El Título III, *Normas para las parcelas residenciales*, determina las condiciones específicas que rigen aquellas parcelas del ámbito cuyo uso cualificado es el residencial, distinguiéndose la Norma Zonal BH y la Norma para edificaciones catalogadas.

Igualmente, la normativa de cada capítulo de este Título se ha estructurado siguiendo el modelo de cualquier Norma residencial del Plan General en vigor, en las que se establecen unas determinaciones generales y a continuación los parámetros tipológicos volumétricos y de uso. La estructura de este Título se ha definido como sigue:

- Capítulo 3.1 NORMA ZONAL BH SAN ROQUE.
 - Artículo 3.1.1 Normas generales
 - Artículo 3.1.2 Parámetros tipológicos
 - Artículo 3.1.3 Parámetros volumétricos
 - Artículo 3.1.4 Parámetros de uso
 - Capítulo 3.2 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS
 - Artículo 3.2.1 Normas generales
 - Artículo 3.2.2 Parámetros tipológicos
 - Artículo 3.2.3 Parámetros volumétricos
 - Artículo 3.2.4 Parámetros de uso
- d) El título IV, Normas para la Urbanización, contiene la regulación de las actuaciones sobre la red viaria del ámbito. Estas normas se han estructurado en torno a una nueva clasificación del viario promovida para mejorar las condiciones de accesibilidad y movilidad, dando prioridad al peatón y regulando adecuadamente el tráfico rodado. En el artículo 4.1.1 se exponen los criterios generales de actuación y en el artículo 4.1.2 se introduce la clasificación del viario sobre la que se asienta el sistema de movilidad; a partir del artículo 4.1.3 se indican las líneas concretas a seguir para cada tipo de vía establecido. La estructura de este título se ha planteado en un capítulo único con el siguiente articulado:
- Artículo 4.1.1 Criterios generales
 - Artículo 4.1.2 Clasificación de la Red Viaria de San Roque.
 - Artículo 4.1.3 Pautas para la urbanización del Viario Estructurante.
 - Artículo 4.1.4 Urbanización del viario de relación.
 - Artículo 4.1.5 Pautas de urbanización para las calles de servicio y residente. Plataformas Únicas Mixtas (PUM).
 - Artículo 4.1.6 Pautas de urbanización para las calles de conexión peatonal (PT).
- e) Por último, se incluye en el documento normativo la *Ordenanza Estética*, cuyo objeto, según queda definido en el propio artículo 1.1.1 de dicha Ordenanza, es “la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial de San Roque”; y su estructura es la siguiente:

- El Capítulo 1.1, *Consideraciones Generales*, simplemente es una introducción a la Ordenanza que define su objeto y ciertas especificaciones relativas a la aplicación de sus preceptos, en dos artículos:
 - Artículo 1.1.1 Objeto
 - Artículo 1.1.2 Aplicación
- El Capítulo 1.2, *Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial*, es un capítulo más técnico que representa el cuerpo central de la Ordenanza, pues recoge las determinaciones estéticas a aplicar en las parcelas con uso cualificado Residencial, que son la mayoría, estableciendo condicionantes a cumplir en las edificaciones con Norma Zonal BH, y las parcelas residenciales catalogadas (para estas últimas remite en su mayor parte al Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, donde están inscritas). La organización de este capítulo es la siguiente:
 - Artículo 1.2.1 Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación
 - Artículo 1.2.2 Actuaciones en la cubierta
 - Artículo 1.2.3 Actuaciones en las medianeras
 - Artículo 1.2.4 Actuaciones en las fachadas
 - Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo
 - Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada
 - Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada
 - Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos
- El Capítulo 1.3, *Parámetros estéticos y compositivos para las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*, establece el marco estético a aplicar en las parcelas señaladas como Dotaciones y Equipamientos y las señaladas como Espacios Libres, haciendo distinción entre ambas categorías (e incluyendo junto a los Espacios Libres también las pautas a seguir para otros espacios públicos) en los siguientes artículos:
 - Artículo 1.3.1 Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.
 - Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

7.5 LA ORDENACION PROPUESTA.

La propuesta de ordenación de este Plan Especial para el Risco de San Roque se centra en obtener, como se desprende de la Alternativa 3 seleccionada, una imagen unitaria del ámbito en conciliación con la solución de los problemas detectados y teniendo con objetivo principal preservar la referencia de casco con un origen histórico.

La imagen de este Risco, es una de las visuales más atractivas y fotografiadas de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Se trata de un barrio que ocupa las escarpadas laderas del territorio donde se asienta la residencia con una tipología de casas de colores a diferentes alturas. Con el objeto de mantener y recuperar esa estampa, se realiza una propuesta de planificación integral del área de manera que, las zonas dentro del Risco de evolución más recientes, continúen su desarrollo manteniendo las características urbanas y edificatorias que presenta el resto del ámbito con una trama urbana conformada por manzanas irregulares, de tamaños diversos, delimitadas, en su mayoría, por estrechas calles de trazados sinuosos o callejones irregulares que en muchos casos discurren por el interior dando lugar a pequeños recovecos y espacios libres diseminados por el ámbito. Otorgando el papel protagonista del espacio viario al peatón y su usuario preferente, compartiendo plataforma con el coche en aquellas vías donde sea imprescindible el acceso del tráfico rodado.

La materialización de la propuesta será posible con el diseño de una Normativa ajustada a las necesidades y objetivos pretendidos, en el que las edificaciones mantengan preferentemente su carácter tradicional de vivienda unifamiliar o colectiva, con la disposición de una parcela máxima de entre 250 y 350 m² y altura controlada, estableciendo para ello, una zonificación que evite una mayor ocupación de suelo y ayude a preservar la densidad existente, logrando una menor saturación de las vías lo que facilitará la pretendida implantación del modelo de accesibilidad peatonal.

En consecuencia, la ordenación de El Risco de San Roque se configura en torno a los tres aspectos fundamentales en que se estructura la Alternativa 3, siendo estos los siguientes:

- A. SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD. Prevalencia del sistema peatonal sobre el rodado. Recuperación, y mejora de la trama peatonal actual, creación de nuevo trazados y solución de las conexiones con el entorno.
- B. EL TEJIDO RESIDENCIAL Homogenización de las alturas edificatorias y conservación del patrimonio y la imagen histórica de las edificaciones.

C. SISTEMA DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES. Descentralización de su localización.

7.5.1 El sistema de accesibilidad y movilidad.

El proceso histórico de generación del Risco, de colonización anárquica de las laderas, ha condicionado la formación de una trama urbana compuesta por calles, callejones o caminos. Estamos ante una trama viaria desestructurada, en la que, la estrechez de las aceras, el mobiliario urbano, la proliferación de obstáculos, el deterioro del pavimento y la prevalencia del coche hace prácticamente imposible el tránsito seguro del peatón, limitando la autonomía de muchos residentes y en especial de aquellos con diversidad funcional, ancianos, personas con cochitos infantiles o carritos de la compra.

De manera general, el sistema de accesibilidad y movilidad actual del Risco de San Roque está constituido por dos tipos básicos de vías: rodadas y peatonales, estando el primer grupo limitado aquellas que sirven de acceso al barrio y unas pocas vías secundarias, y el segundo, el más extendido y utilizado para la movilidad interna de la población, conformado por callejuelas, veredas, escalinatas y zonas residuales, que en muchos casos no tienen un final claramente definido. En consecuencia, no queda clara una jerarquía ni una organización que permita atisbar un sistema coherente, con recorridos optimizados y prioridades establecidas. De hecho, el viario rodado actual no da una respuesta eficaz a necesidades básicas como el acceso generalizado a los vehículos de emergencias, servicios públicos como limpieza o transportes, el aparcamiento o la carga y descarga comercial.

Si a lo señalado le sumamos las malas condiciones de conservación y la falta de urbanización de una parte importante de los recorridos, nos da una idea de que estamos ante uno de los problemas más acuciantes del Risco de San Roque y que su solución exige, por tanto, una intervención profunda, con cambios en la clasificación del viario.

El objetivo de la propuesta se centra en mantener la esencia del ámbito propia de un casco histórico, pero promoviendo la accesibilidad universal y la sostenibilidad social urbana del barrio, estableciendo una ordenación de la trama viaria donde la seguridad, la comodidad y por tanto la presencia del peatón sea mayoritariamente predominante sobre el vehículo privado.

Para la consecución de este fin, se propone relegar el protagonismo del vehículo rodado a las vías estrictamente necesarias y que conforman la estructura de acceso al Risco; El tramo inicial de la calle Fragata, Farnesio, Fama, Párroco Segundo Vega, Nueva, tramo inicial de Caramillo, Masequera y Malagueñas. Sobre éstas basculará

un sistema de Espacios Libres con la vinculación, cuando sea posible, del aparcamiento bajo rasante de forma que se facilite el estacionamiento del coche en una zona lo más próxima posible al destino y poder realizar el resto del trayecto a pie limitando así el acceso del coche al interior del barrio.

El resto de vías tendrán como protagonista al peatón, algunas con uso exclusivo (PT) y otras, con el establecimiento de una plataforma a un mismo nivel, (PUM), con uso compartido entre el vehículo y el peatón y franjas diferenciadoras de pavimento que faciliten la seguridad del desplazamiento de ambos.

Con ello se busca transformar las calles en un espacio abierto seguro y por tanto en espacio público de relación que fomente el sentimiento de pertenencia e identidad de la población y generador de comunidad.

La acusada pendiente de las laderas donde se asienta el Risco de San Roque, ha generado importantes desniveles entre las diferentes vías que discurren en paralelo a las curvas de nivel. En las últimas décadas, la ejecución de escaleras ha sido la solución más inmediata y, por tanto, la más usada por los residentes para solventar estas diferencias de cotas entre calles y evitar así los largos desplazamientos a pie.

Pero estas han supuesto una merma de la calidad de vida de gran parte de la población, especialmente las personas con movilidad reducida; los mayores, los niños, desplazamiento con carritos, etc. Estas barreras son la causa de la exclusión territorial de algunos residentes al impedir su movilidad de manera independiente a otras partes del barrio quedando el espacio de vida cotidiano limitado a la propia vivienda.

La solución más inmediata a este problema sería la implantación de infraestructuras de movilidad vertical mecánicas; ascensores, salva escaleras, rampas, etc. pero, la mayoría de estas instalaciones, suponen un importante impacto desde el punto de vista ambiental, como en el caso de los ascensores, o excesivo tiempo empleado en realizar el desplazamiento, en el supuesto de los salva-escaleras.

A ello se le une un gasto económico que va más allá del necesario para su instalación. Su colocación conlleva aparejado un mantenimiento ante factores meteorológicos y de protección frente a actos vandálicos que en la mayoría de los casos supera el ya elevado gasto inicial de colocación provocando su deterioro y abandono siendo numerosos los ejemplos que encontramos en ámbitos similares del municipio en instalaciones de este tipo.

En reuniones mantenidas con los representantes vecinales se valoraron los pros y contras de estas instalaciones y en consenso con ellos, se ha optado por mantener

el sistema de escaleras existentes, planteando soluciones orientadas a su recualificación y posibilidad de desarrollar un sistema combinado de rampas accesibles en aquellas en las que exista espacio suficiente o en combinación con un Espacio Libre contiguo y solo en aquellos supuestos en que esta solución no sea posible y, la conexión vertical adaptada más próxima suponga un gran desplazamiento que impida la autonomía del usuario, se valorará en el momento de ejecutar la conexión la instalación del elemento mecánico más adecuado.

En consecuencia, el esquema viario de la ordenación se divide en dos clases en función del uso principal que se hace de cada una de ellas.

- Viario Estructurante.
- Viario Relación.

El Viario Estructurante, lo conforman las calles de uso rodado que sirven de acceso al ámbito y desde las que se estructura el resto del sistema de movilidad combinada y peatonal interior del barrio. Estas vías se localizan tangentes al Risco, tanto en cotas inferiores como en cotas superiores.

El Viario de Relación, denominado así porque constituye, junto con la red de espacios libres y los equipamientos, los lugares donde, además de posibilitar los desplazamientos, tanto a pie como rodado, se favorece la interacción de la población a la hora de realizar las actividades cotidianas, posibilitando la convivencia de la comunidad y el fortalecimiento de la red social. Está conformado por el conjunto de calles interiores, cuyo origen en su mayoría, deriva de los primeros asentamientos, con sección variable y trazados apoyados en la topografía del ámbito y en muchos casos con grandes pendientes.

En esta clase, se establecen dos tipos de vías en función a la permisibilidad del acceso del vehículo rodado y la exclusividad de uso por parte del peatón.

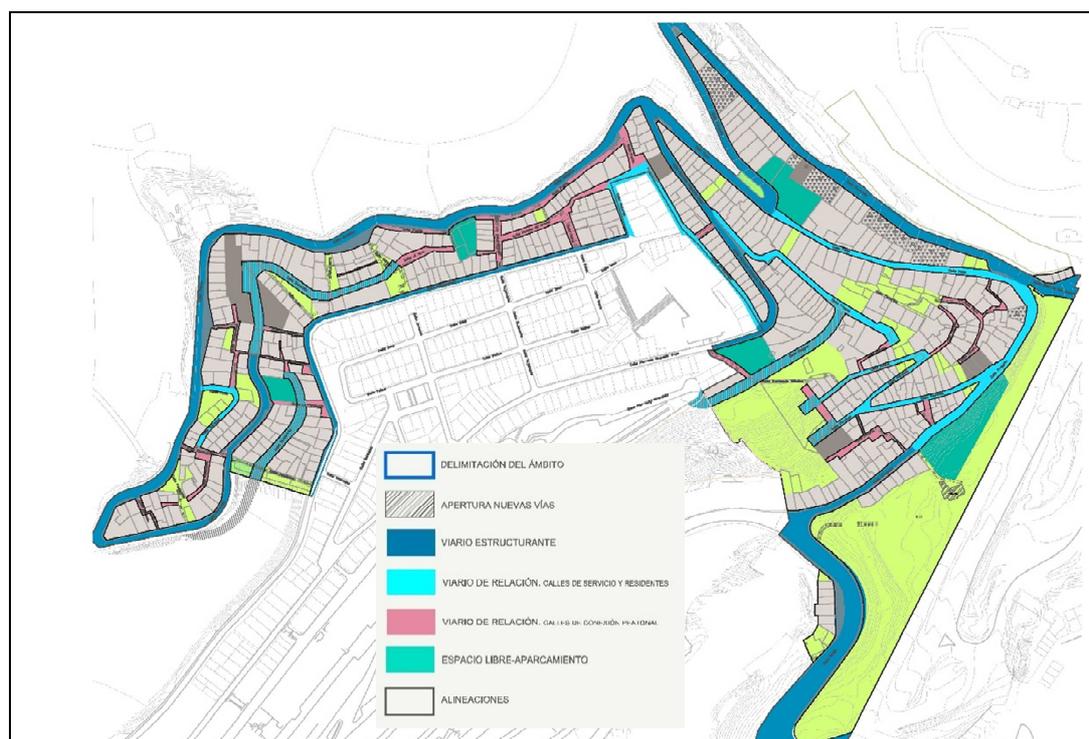
- Calles de servicio y residentes.
- Calles de conexión peatonal.

La ordenación de la trama viaria urbana se completa resolviendo la falta de conexión entre el Risco y el barrio contiguo de El Batán, proponiendo la prolongación de la calle Fragua hasta enlazar con la calle Pier Luigi Pirandello y sugiriendo sin proponer al estar fuera de los límites del Plan Especial), al noroeste, ante la insistente demanda de los vecinos, un vial de acceso a la calle Bandurria desde la calle Caramillo.

El esquema de la estructura viaria se refleja gráficamente en el plano de ordenación O.09 *Clasificación del viario*, que se ve complementado con el plano O.010

Accesibilidad y Movilidad, donde se establece una calificación de las vías en función a su uso preferente por el coche o el peatón, o la convivencia de ambos y que determina el tipo de sección constructiva de cada una de ellas.

Asimismo, en el Título IV del documento normativo, relativo a las Normas para la Urbanización, se establecen una serie de pautas básicas que guiarán las actuaciones en la red viaria del ámbito.



Esquema de la clasificación del viario propuesto.

7.5.1.1 Viario estructurante.

Se incluye en este grupo las únicas vías que el Plan Especial reconoce como uso prioritario para tráfico rodado y constituyen la estructura de acceso al Risco de San Roque a partir de las cuales se distribuye la red interior de vías de relación que tienen al peatón como usuario principal y por donde podrán circular, siempre que la sección constructiva de la vía lo permita, los vehículos de servicios públicos o de ámbito local (residentes).

Todas estas vías en el plano O.09 *Clasificación del viario*, aparecen señaladas como “*Viario estructurante*”, y tendrán, desde el punto de vista de la movilidad, la calificación de vía rodada quedando así reflejadas en el plano O.10 *Accesibilidad y Movilidad*.

Conforman un circuito que recorre los bordes superior e inferior del ámbito y permite el acceso al mismo de vehículos privados y transporte público. Las calles Fragata y Caramillo, finalizan su condición de vía rodada, a la altura de las parcelas anexas a ambas vías, calificadas como Espacio Libre/Aparcamiento. A partir de este punto, se convierten en vías con uso de acceso rodado exclusivo a servicios público y residentes.

Las vías que forman este grupo son:

- Por el sur, a través de la GC-112 que conecta la GC-110, desde de un nudo a distinto nivel, hasta un primer tramo de la calle Fragata, en concreto, hasta el número 16.
- Por el norte, tangencial al Barrio discurre la antigua vía de penetración a San Roque que conecta con la GC-110 cerca de la iglesia de San Roque y llega a enlazar con Tafira Baja a través de Lomo Blanco. Actualmente esta vía coincide con las siguientes calles dentro del ámbito de ordenación: Farnesio en toda su longitud; Fama, en el tramo entre Farnesio y Andenes; Andenes y Calle Nueva hasta la calle Caramillo de reciente ejecución y por donde se accede al Risco recorriendo la parte intermedia de la ladera hasta la calle Tanganillo pasando a partir de ahí a vía de servicio, con el apoyo del EL/AP previsto.
- A naciente, desde la calle Fama y a través de la calle Párroco Segundo Vega se realiza la conexión con la parte superior del Barrio de San Roque.
- Por el centro se accede al ámbito en su cota más alta. Esta entrada se realiza desde el propio barrio de San Roque, a través de las calles Masequera y Malagueñas hasta su conexión con la calle Zorondogo.

7.5.1.2 Viario de relación.

Constituyen este grupo, el resto de vías del barrio, donde el peatón tiene prioridad de tránsito y permanencia ante el vehículo rodado, estableciendo dos categorías, en función de la exclusividad de uso que llega a tener el peatón.

A. Calles de Servicio y residentes.

Tienen la consideración de *Calles de Servicio y residentes*, aquellas vías que dan prioridad al tránsito y permanencia temporal del peatón, pero, además, permiten el acceso al interior del barrio de los vehículos de emergencias y servicios públicos, la carga y descarga en franjas horarias restringidas, así como el acceso de los vecinos a sus residencias.

En el plano O.09 Clasificación del viario, aparecen señaladas como “*Calles de servicio y residentes*”.

La Norma propone como calles de servicio las siguientes vías interiores cuya sección permite el tránsito del coche:

Fragata, desde el número 16, Florinda, Fresa, Fragua, Fama (hasta el encuentro con la calle Farnesio), Mazurca, Zorondongo, Tartana, Bandurria y Caramillo (en su tramo de nueva ejecución).

En consecuencia, la vocación de estas vías es dar cobertura de los servicios básicos a zonas interiores del barrio que en la actualidad grandes dificultades de acceso, pero sin perder su condición de vías con uso preferente para el peatón, motivo por el cual se deberá tener en cuenta como agente de referencia para su diseño. De esta forma, estos espacios públicos quedarán al servicio del peatón y vehículos exclusivos de residentes, pero permitirán que bomberos, ambulancias, servicios de limpieza y recogida de basura, vehículos de transporte de personas de movilidad reducida, transporte público alternativo de pequeñas dimensiones, carga y descarga de mercancías (en horarios determinados), entre otros servicios que puedan dar asistencia a los vecinos de las cotas intermedias de las laderas del Risco de San Roque.

La calle Bandurria presenta una problemática significativa que precisa de una solución urgente, tal y como solicitan los vecinos y que así nos han hecho llegar en las reuniones mantenidas con sus representantes. Esta calle se localiza a poniente del ámbito, a media ladera entre las calles Caramillo y Masequera. Actualmente, sus bordes están definidos por la disposición en línea de una serie de edificaciones que se han ido ejecutando en base a las alineaciones que establece la ordenación vigente. Al día de hoy, carece por completo de elementos de urbanización ni servicios que le otorgue el carácter de calle siendo imposible acceder a ella con ningún vehículo motorizado al no existir conexión con otra vía que haga posible su accesibilidad, tanto rodada como peatonal. Esta conexión solo será viable si se prolonga su trazado fuera de los límites de actuación que nos permite la delimitación del Plan Especial. Por ello, con el objeto de fomentar y promover su futura ejecución se ha grafiado en el plano de ordenación O.03 *Ordenación*, su prolongación hasta la calle Caramillo, con el objeto de dejar constancia de su necesidad y posibilitar su ejecución como obra ordinaria.

Todas estas vías tendrán, desde el punto de vista de la movilidad, la condición de Plataforma Única Mixta (PUM) y así aparecen calificadas en el plano O.10 *Accesibilidad y Movilidad*.

B. Calles de Conexión Peatonal.

El resto de vías del barrio constituyen la red de *Conexiones Peatonales* el ámbito. Se trata de un conjunto de vías cuyo fin es el tránsito y permanencia exclusiva del peatón y que conforman la red cotidiana de conexión y relación entre los vecinos del barrio. Estas se desarrollan tanto en tramos de conexión horizontales, apoyados en las líneas de cota, como en tramos de conexión verticales, transversales a estas, debiendo salvar, en la mayoría de los casos, desniveles de importante consideración.

En el plano O.09 Clasificación del viario, aparecen señaladas como "*Calles de conexión Peatonal*".

Tal y como se expone en apartados anteriores, la ordenación sobre la movilidad propuesta se estructura a partir de un doble objetivo; por un lado, potenciar la conexión de los distintos espacios del ámbito favoreciendo el desplazamiento a pie y la autonomía de todos los habitantes dentro del barrio -teniendo en consideración sus particularidades físicas- y, por otro, mantener el singular entramado irregular del barrio, conservando su valor histórico. En consecuencia, se propone la recalificación de todas estas vías, con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y que armonicen con el carácter patrimonial del Risco. En la actualidad existen muchos tramos en malas condiciones que requieren ser urbanizados, porque nunca lo han estado, o rehabilitarse, por el deterioro debido al paso del tiempo; y a su vez, se establece la determinación de que, siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución de cualquier vía de este grupo se eliminen o reduzcan las barreras arquitectónicas existentes. De esta forma se reduce la dependencia de la movilidad motorizada y se favorece la sensación de proximidad.

Por su configuración física y el nivel de accesibilidad, se distinguen y se reflejan en el plano O.10 *Accesibilidad y Movilidad*, dos tipos de conexiones: *la conexión peatonal horizontal* y *la conexión peatonal vertical*.

- Conexión peatonal horizontal.

Es aquella que se produce a través de vías de relación longitudinales que transcurren en paralelo a las líneas de nivel y representa la forma más amable de moverse por el barrio, sobre todo para las personas mayores y las personas con diversidad funcional. Sin embargo, en la actualidad, la red de vías de relación horizontal existente presenta muchos tramos inacabados y/o salpicados por obstáculos físicos que constituyen barreras arquitectónicas y que la convierten en una estructura inconexa, que apenas permite los recorridos continuos limitando la accesibilidad. Ante esta situación se ha optado por la introducción de cambios de alineación, o pequeñas expropiaciones, para facilitar la apertura de algunos

tramos nuevos de vía que permita la continuidad de los pasajes horizontales, actualmente sin salida, con algún tramo de mayor longitud o con vías de recorrido transversal a las curvas de nivel.

Forman parte de este esquema las siguientes calles:

Flecha, Florinda (entre Foro y Fresa), Favorita, Fragua (en su último tramo), Rancho de Ánimas (en su nuevo trazado), Fusta (paseo sobre la calle Andenes) o El Vivo y Pasacote.

- Conexión peatonal vertical.

Como ya se concluyó en el Diagnóstico, la pronunciada pendiente de las laderas del Risco de San Roque ha devenido en una proliferación de escaleras, sin una planificación específica, muchas de ellas desarrolladas aprovechando antiguas veredas o servidumbres, con tramos que en ocasiones resultan prácticamente inaccesibles y sin conexiones directas con otras áreas de relación de la trama urbana.

Indudablemente, por el tipo de topografía del Risco, la presencia de este tipo de conexiones verticales es inevitable, pero es necesario que funcionen como vías rápidas dentro de la movilidad peatonal de manera que permitan llegar caminando en el menor tiempo posible, desde las cotas bajas a las cotas altas del barrio y viceversa, y que sean accesibles para el espectro más amplio de la población. Con esta consideración, se han tomado las siguientes determinaciones:

- a) Se han mantenido las conexiones verticales existentes, mejorando puntualmente el trazado en los tramos estrechos o mal definidos.
- b) Se han introducido nuevos trazados, que complementan las actuales, permitiéndoles conectar con más eficacia y rapidez las cotas bajas con las altas, facilitando la movilidad en el interior del barrio y la accesibilidad desde las vías rodadas por donde transcurre el transporte público y las parcelas de aparcamientos. Para ello, la propuesta aprovecha los trazados existentes, ampliándolos y/o mejorándolos con la apertura de nuevos tramos que acortan las distancias a recorrer. La suma de todos estos transversales configura una red de pasos rápidos, numerosos y repartidos a lo largo del ámbito.
- c) Se ha procurado, además, en la medida de lo posible, utilizar parcelas vacías o solares ocupados por edificaciones en ruinas para la apertura de los nuevos conexiones.

- d) Se han dispuesto, en contacto con estos recorridos transversales, Espacios Libres y Dotaciones, para crear áreas de actividad y relación que impulsen el uso de estos pasos rápidos y que sirvan de apoyo y complemento para su desarrollo si fuera necesario.
- e) Se ha exigido, desde la Norma, el respeto de los valores ambientales para cualquier intervención en estos tramos, así como su adaptación en lo posible a las necesidades de las personas con diversidad funcional. Así, se dispone que se tendrán en cuenta las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad y Supresión de Barreras físicas en vigor, con especial consideración en la elaboración de los proyectos de los tramos de conexión vertical, buscando soluciones flexibles que permitan el acceso universal en las mismas, pero garantizando en todo momento la conservación de los valores históricos y ambientales de los trazados existentes y la conciliación de los nuevos tramos con el valor del entorno.

Las conexiones verticales directas o escaleras que encontramos en el ámbito y cuya mejora y adaptabilidad se proponen son:

- Escaleras Zaranda.
- Escaleras Mandolina (Tramo inferior).
- Escaleras Parranda.
- Escaleras Tanganillos.
- Escaleras Alpispa.
- Escaleras Berlina.
- Escaleras Belingo.
- Escaleras Polca.
- Escaleras Fusta.
- Escaleras Párroco Segundo Vega.
- Escaleras Eustaquio Villalba.
- Escaleras Fresno.
- Escaleras Fragata.
- Escaleras Foro.

Es necesario subrayar la importancia de realizar proyectos que vayan más allá de la solución de tramos concretos y resuelvan recorridos más complejos, para optimizar su diseño. En este sentido se han calificado, también, una serie de recorridos como Conexión peatonal mixta, y así señalados en el plano de ordenación O.10

“Accesibilidad y Movilidad”. En cada uno de estos recorridos pueden confluír tramos de vías de trazado vertical que se ven complementados con trazados horizontales, y en algunos supuestos, se procura su localización adosada a Espacios Libres o Dotaciones de forma que se permita el desarrollo como complemento de rampas u otros elementos que las hagan accesibles, evitando así, los recorridos infinitos, sin apenas descansos entre tramos y siempre desde el prisma de un diseño cómodo y atractivo. Por ello, cuando se desarrolle el proyecto de un tramo parcial de cualquiera de estas comunicaciones verticales, deberá tenerse en cuenta el conjunto de todo su recorrido, de manera que el trazado completo pueda entenderse como un proyecto unitario e integrado en el entorno.

Las principales conexiones verticales susceptibles de conformar tramos adaptados y accesibles por la combinación de otros elementos o plataformas de circulación son:

- Calle Caramillo con calle Nueva: Plaza Pasacote (EL-01).
- Calle Nueva con calle Masequera (1): Escaleras Mandolina, calle Caramillo y EL-02.
- Calle Masequera con calle Nueva (2): Escaleras Parranda, EL/AP -01, EL-04, calle Tartana (PUM), Plaza Lema (EL-04).
- Calle Malagueñas con calle Andenes (1): El 06, Calle Caramillo (PUM), EL-07.
- Calle Malagueña con calle Andenes (2): EL-08, Calle Caramillo (PUM), EL-08.
- Calle Malagueña con calle Andenes (3): Escaleras Belingo (EL-09), EL/AP-02.
- Calle Malagueña con calle Andenes (4): Escaleras Polca, Calle Rancho de Ánimas, EL-09, Calle Fusta.
- Calle Malagueña con calle Andenes (5): Escaleras Polca, Calle Rancho de Ánimas, Calle Mazurca (PUM), Calle Fusta.
- Calle Zorondongo con Calle Farnesio: Escaleras Párroco Segundo Vega, calle Fragua (PUM), EL-12, calle Fama (PUM), EL/AP-03, SC-01.
- Calle Párroco Segundo Vega con Calle Fama: Escaleras Eustaquio Villalba, calle Fragua (PUM), EL-14, Escaleras Foro.
- Calle Párroco Segundo Vega con Parque de El Batán: Escaleras Eustaquio Villalba, Calle Florinda (PUM). Escaleras Fresno, calle Fragata (PUM).
- Calle Fragua con Parque de El Batán: EL-15, calle Fresa (PUM), EL-16, calle Florinda (PUM), EL-19, calle Fragata (PUM).

7.5.1.3 Calificación de las vías y determinaciones de diseño.

Todas ellas aparecen señaladas en el plano de ordenación, O.10 "Accesibilidad y Movilidad".

A. Vías de Tránsito Rodado.

Adquieren esta calificación las vías en las que tiene preferencia la circulación de vehículos motorizado.

El ancho de la sección de estos viales se mantiene en todo su trazado, pero se propone un diseño que facilite el uso por parte del peatón, así como su seguridad. Para ello se exige la disposición de al menos una acera de sección mínima de 1,20 mts.

Como norma general, se procurará ubicar zonas de aparcamiento en superficie en todas estas vías, aprovechando, principalmente, los espacios residuales y los ensanchamientos, debiendo respetar un ancho mínimo de calzada de 3 mts en las calles de un solo sentido y de 6 mts en las de doble sentido. En las zonas de aparcamientos que se habiliten, se dará preferencia a la localización de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para la carga y descarga de mercancías de los comercios y demás establecimientos de la zona.

Estos espacios representan importantes paréntesis de vacío en una trama muy densificada y estrecha, que facilitarán la asistencia básica de emergencias, transportes y otros servicios desde las vías principales, desde las que parten la mayoría de las conexiones verticales y horizontales del barrio. Se establece que únicamente podrá prescindirse de estos espacios prioritarios si se justifica que no son necesarios en la zona o que las necesidades están cubiertas con la presencia de espacios de este tipo en proporción adecuada en el entorno próximo.

B. Vías de Plataforma Única Mixta (PUM).

Adquieren esta calificación aquellas vías que, con el objeto de dar prioridad a la circulación del peatón sobre el vehículo de motor, la ordenación dispone la circulación de vehículos y peatón en un mismo plano, sin diferencia de nivel entre acera y calzada, excepto casos muy justificados y

Se trata de vías que permiten el tránsito de vehículos de carácter local y a las que el Plan Especial decide cambiar el atributo de viario rodado secundario por el de vías que ponen al mismo nivel el peatón y el coche, valor que trata de fomentarse en

todo el ámbito por medio de la plataforma continua. Sin embargo, con el fin de garantizar la seguridad del peatón, se deberá hacer una distinción en el material de la franja de tránsito peatonal que deberá tener un mínimo de 1,20 metros de ancho, pudiendo localizarse en solo un lateral en calles muy estrechas, y deberá estar ejecutada en el mismo plano que la calzada. Únicamente se permite la diferenciación calzada-acera en diferentes niveles en los tramos en los que sea imprescindible para acceder a edificaciones existentes ubicadas a una cota superior o inferior a la de la vía. A excepción de este caso, si existieran aceras ya ejecutadas a distinto nivel de la calzada, deberán ir sustituyéndose por otras que posibiliten un plano único acera-calzada.

El objetivo, por tanto, es recuperar el carácter tradicional de recorridos interno del Risco y estableciendo velocidades máximas reducidas, de 20 o 30 Km/h. Con este mismo fin, se prohíbe el estacionamiento de vehículos.

En consecuencia, se propone la mejora de los trazados y secciones de las vías existentes con cambios de alineación puntuales a lo largo de los distintos recorridos y se asocian dotaciones, equipamientos y espacios libres.

En líneas generales se establece lo siguiente:

- Las calzadas se pavimentarán como plataformas continuas, con un pavimento acorde en diseño y acondicionamiento a su uso peatonal, pero apto para el paso ocasional de vehículos, en que quede claramente diferenciada, para las personas con cualquier tipo de diversidad funcional, la franja de uso exclusivo peatonal.
- Se eliminarán escalones y otros elementos que pudieran ser un obstáculo para la circulación rodada y se adaptarán las pendientes de la vía al carácter mixto de éstas.
- Se permite la diferenciación calzada-acera en diferentes niveles en los tramos en los que sea imprescindible para acceder a edificaciones existentes ubicadas a una cota superior o inferior a la de la vía.
- No se permite el aparcamiento en superficie para vehículos privados en ningún tramo, pero sí se procurará, en las zonas en las que sea posible (siempre debe garantizarse un ancho mínimo de calzada de 3 metros), la habilitación de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona.

C. Vías de Tránsito Exclusivo Peatonal.

Adquieren esta calificación aquellas vías que la ordenación pretende que sean de uso exclusivo peatonal permitiendo el acceso limitado del vehículo a determinadas funciones y dependiendo de la sección de la vía.

Se propone la recualificación de las vías existentes y la ejecución de las nuevas aperturas con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y con el carácter histórico del Risco, en los tramos donde se permita el acceso ocasional del vehículo se llevará a cabo un tratamiento diferenciador de las bandas de circulación mediante elementos de mobiliario urbano.

En coherencia con el carácter exclusivamente peatonal de estas vías, de manera general se prohíbe la circulación y el estacionamiento, excepto la circulación ocasional de vehículos, siempre que la sección de la calle lo permita (mínimo 3,00 mts), y con la señalización oportuna, para el acceso a los aparcamientos privados, carga y descarga en franja horaria determinada y en situaciones de emergencia.

En líneas generales deben cumplir las condiciones particulares para las Plataformas de Tránsito que establece el PGO2012.

7.5.1.4 Otras consideraciones relativas al viario, la movilidad y la accesibilidad.

1. Determinaciones generales:

Además de las determinaciones establecidas para cada tipo de vía, las Normas de Urbanización dedican un apartado, el artículo 4.1.1, a conceptos y normas generales sobre la red viaria y los aparcamientos vinculados a los espacios y vías de uso público. Estas determinaciones generales pretenden ser pautas y sugerencias, que recuerdan la importancia de mantener el carácter estético y ambiental del Risco, al mismo tiempo que procuran la optimización del diseño del viario según la categoría de la vía o su uso preferente para el peatón o el tráfico rodado. Se definen en esta línea tipos de pavimento, de calzadas y aceras, materiales de los bordillos, características generales del mobiliario urbano y las condiciones de accesibilidad de las redes viarias y aparcamientos en superficie, así como determinaciones relativas a la localización de miradores y vegetación.

2. Las alineaciones y rasantes establecidas:

Debido a la importancia que tiene este punto en la conformación de la estructura urbana del Risco de San Roque, se incluye como documento de referencia el plano O.04 *Alineaciones y rasantes*, en el que se señalan los "cambios de alineación" y las "Nuevas Manzanas Propuestas" para el ámbito, así como las rasantes de las calles

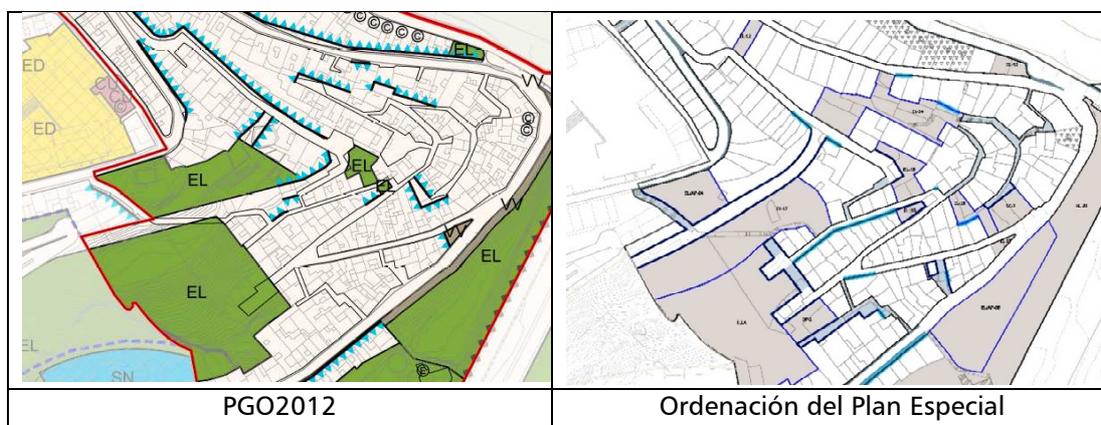
existentes y los nuevos trazados propuestos.

Para la correcta interpretación del plano, debe entenderse la diferencia entre estos términos, que se heredan del Plan General vigente. En el artículo 3.3.1 *Alineación de la edificación* de la Norma Pormenorizada del PGO-2012, se establece que la alineación es “la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan y Normas respectivas”. Las líneas señaladas como “cambios de alineación” y las “parcelas y manzanas propuestas” indican modificaciones en las alineaciones existentes, aquellas que tienen las edificaciones construidas, o las que delimitan un solar, pero con dos matices muy diferentes que se derivan de la prioridad de su ejecución y de su gestión:

- El cambio de alineación se utiliza en aquellos tramos en los que únicamente se quiere mejorar el trazado de una vía, ampliando ligeramente su sección, pero se considera que la ejecución no es prioritaria y ésta simplemente se deriva al momento en el que se renueve la edificación.
- La nueva manzana propuesta (también extensible a la parcela propuesta) implica la definición de un nuevo trazado de manzana, por lo general, para la apertura de nuevas vías, en tramos de ejecución prioritaria, que en la mayoría de los casos requieren de la expropiación por parte de la Administración local de parte de una o varias edificaciones y parcelas para acometer las obras, quedando definida una manzana nueva tras la intervención.

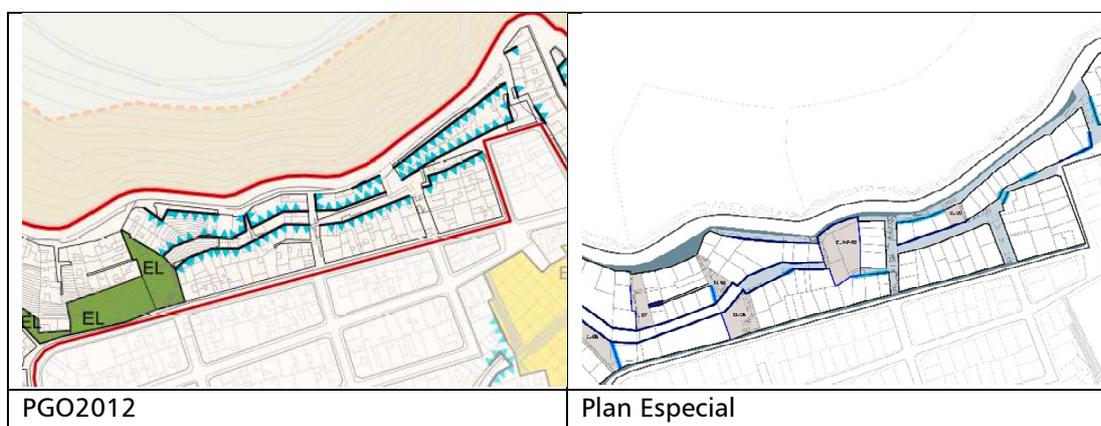
La ordenación del Plan Especial con el objeto de preservar y mantener, en la medida de lo posible, la configuración física y topográfica característica de la formación de El Risco de San Roque, mantiene en líneas generales las alineaciones de las manzanas existentes, limitando su ajuste en aquellas parcelas donde sea estrictamente necesario por motivos de accesibilidad del viario existente, apertura de nuevos viales o el desarrollo de Espacios Libres, evitando, especialmente, afectar edificaciones protegidas o con valores históricos.

La condición de plataforma mixta única (PMU) que establece el Plan Especial para gran parte de las vías del ámbito ha supuesto la desafectación por cambio de alineación que establece el PGO2012 de un relevante número de edificaciones siendo más significativo en las calles Fragua y Fama.



Cambios de alineación en las calles Fragua, Fama, y Fresa en el PGO2012 y en el PE.

Otras de las vías más con mayor número de edificaciones afectadas por el cambio de alineación del planeamiento en vigor son las calles Rancho de Ánimas y el paseo sobre la calle Andenes. Pues bien, el presente Plan Especial mantiene su condición de peatonal, pero establece una sección de sus trazados ajustada, en la medida de lo posible y sin dejar de tener en cuenta las condiciones de accesibilidad, a las edificaciones existente intentando así, reducir el número de afecciones en relación a la ordenación vigente.



Cambios de alineación en la calle Rancho de Ánimas y la calle Fusta en el PGO2012 y en el PE.

En cuanto a las rasantes, la condición de suelo urbano consolidado del ámbito del Plan Especial conlleva el reconocimiento, por parte de la ordenación, de las rasantes de los viales que conforman la trama urbana actual, y a partir de estas se establecen las rasantes de los viales propuestos, todos ellos prolongación de los existentes.

3. Sistema de aparcamientos.

Como ya se ha venido exponiendo, la prioridad en el apartado de la movilidad de la ordenación de este Plan Especial es el peatón, prohibiendo el estacionamiento en superficie en todas las calles excepto las que conforman el viario estructurante y limitando el aparcamiento en edificios privados al viario estructurante y a las calles de servicio.

En consecuencia, para dar solución al estacionamiento de los vehículos en el ámbito, la ordenación propone una red de parkings estratégicamente situados y de fácil acceso que sirvan de aparcamiento tanto para los residentes como visitantes.

Las parcelas calificadas con este uso se localizan en colindancia con las vías de acceso al barrio y presentan unas condiciones topográficas determinadas de manera que permitan la materialización de un edificio en el cual, la cubierta pueda realizar la función de plaza o espacio para actividades deportivas al aire libre, debiendo coincidir, este espacio libre, con la rasante de la vía de mayor cota que linde con la parcela y localizando el uso aparcamiento en plantas inferiores a esta cubierta o en su caso, plataformas al aire libre, a diferentes niveles, donde la superficie destinada al estacionamiento de vehículos se complemente con áreas de estancia y zonas verdes así como recorridos de conexión peatonal entre calles a distinto nivel.

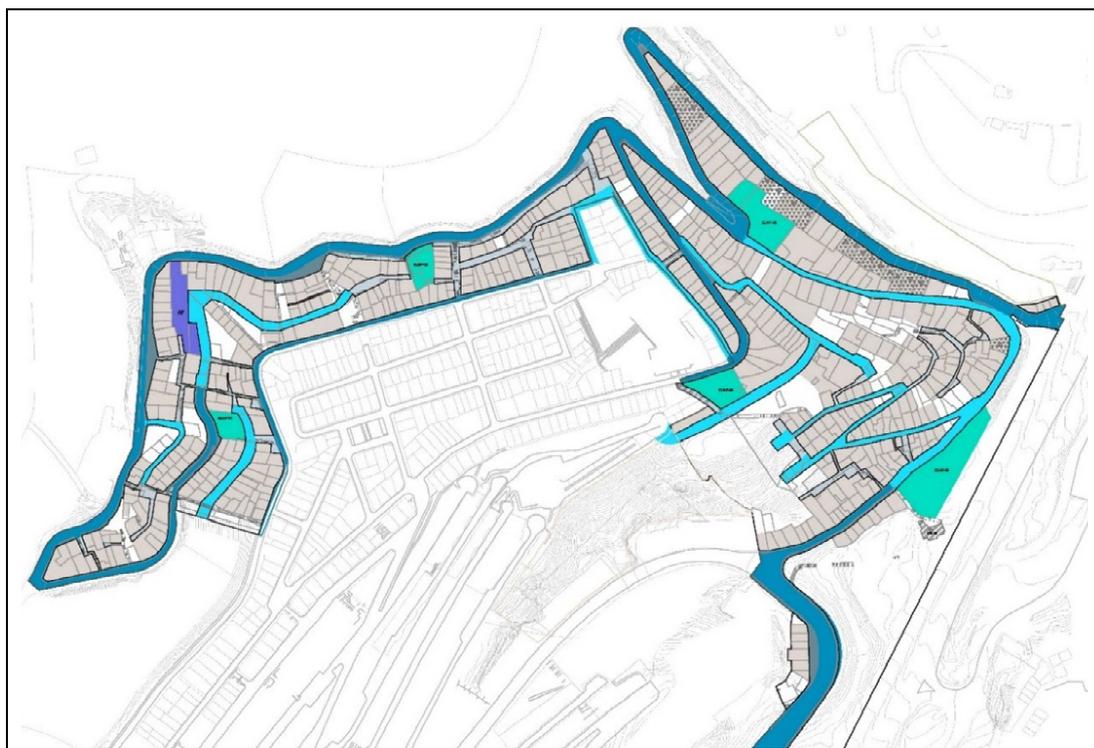
Se proponen un total cinco parcelas con uso Espacio Libre-Aparcamiento (EL/AP), a la que se une la calificación como aparcamiento en edificio (AP) de una parcela privada con acceso desde la calle Andenes.

- EL/AP-01. Calle Caramillo / Calle Bandurria
- EL/AP-02. Calle Andenes / Calle El Vivo.
- EL/AP-03. Calle Farnesio / Calle Fama.
- EL/AP-04. Calle Párroco Segundo Vega / Calle Fragua.
- EL/AP-05. Calle Fragata / Parque de El Batán.

El Aparcamiento EL/AP-05 en la calle Fragata, se integra físicamente en el Parque del Batán. Constituye la propuesta más relevante de esta categoría de uso por su dimensión y por alcance. La ordenación establecida busca aprovechar el desnivel de la ladera en contacto con la calle Fragata para ejecutar un edificio de 2.600 m² de superficie que podrá desarrollar hasta dos plantas bajo rasante de la calle Fragata, con uso aparcamiento, permitiendo así liberar de tráfico, la zona del Risco más tradicional y que aún conserva las edificaciones y trazados urbanos más antiguos. Su uso no estaría reservado solo como parking para residentes sino, también, para los visitantes, de manera que se pueda dejar estacionado el coche justo a la entrada

del Risco y resulte más cómodo y atractivo visitar el barrio recorriendo sus calles a pie.

En este mismo sentido y continuando con el propósito de liberar de coches el ámbito, se permite el uso de parte de la superficie de los espacios libres calificados para el estacionamiento de vehículos especialmente por los residentes.



Estructura de aparcamientos como EL/AP y AP en edificio, propuestos por el PE.

4. Transportes alternativos:

Con respecto a otros tipos de movilidad, como el transporte público y la bicicleta, hasta el momento no se habían introducido en el interior del barrio, dadas las pronunciadas pendientes existentes y el caótico entramado de callejuelas. Es decir, la estructura y la orografía de San Roque están directamente asociadas a los problemas de movilidad que tiene el barrio, y esto afecta a los servicios públicos y a las bicicletas. Sin embargo, las acciones propuestas por este Plan Especial pueden favorecer la introducción de estos sistemas de movilidad alternativa en San Roque:

- La finalización de la calle Caramillo hasta el interior de la ladera norte sobre el Guiniguada puede facilitar la implantación de nuevos sistemas de transporte alternativo de pequeñas dimensiones aptos para recorridos estrechos y que ya se utilizan en otros países (la bici-taxi o la moto-taxi, o el bus "Citymobil2", por citar

algunos, reduciendo las distancias a recorrer por los vecinos hasta las paradas más próximas a sus casas.

- La propuesta de establecer la calificación de plataforma única mixta (PUM) en las calles de servicio, a modo de rodonales de desarrollo continuo sin barreras arquitectónicas facilitará también el acceso de estos medios de transportes a distintas zonas del barrio, estimulando además el uso de la bicicleta.

Se sugiere la consideración de las posibilidades que estas nuevas actuaciones en las vías en relación a la movilidad alternativa, para la redacción de cualquier tipo de documento de gestión de la movilidad, de tráfico o de transportes para el entorno de San Roque.

7.5.1.5 Estudio de viabilidad de las vías propuestas.

El presente estudio se llevó a cabo a partir de la propuesta de ordenación presentada en la Alternativa 3 seleccionada para establecer la ordenación definitiva del ámbito. Por ello, las vías analizadas a continuación se corresponden con las previstas en dicha Alternativa. En función al resultado de este estudio se procedió, en la ordenación final sobre la que se elabora esta Memoria, a mantener o en su caso, a eliminar y adaptar a lo propuesto por este estudio, las vías que no resultaban viables.

En base a lo anterior, se ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de estas vías propuestas en la Alternativa 3, comprobando que las características de su trazado son compatibles con el servicio que pretenden dar a peatones y/o transportes rodados, garantizando, a su vez, que su ejecución sea asumible desde el punto de vista económico. En concreto, se han estudiado:

- a) La ejecución de la calle Bandurria y su conexión con la calle Caramillo.
- b) La prolongación de la calle Caramillo hasta la calle El Vivo.
- c) La conexión de la calle Mazorca con la calle Andenes (calle Fusta).
- d) La prolongación de la calle Fragua hasta El Batán y ramal conexión con calle Fresa.
- e) La conexión entre las calles Fresa-Florinda.

El estudio ha consistido en analizar para cada vía ciertos aspectos a partir de cuya valoración se determina la viabilidad de la plataforma y la posibilidad real de su ejecución, todo ello cumpliendo con las ordenanzas y normativa aplicables. Los aspectos estudiados se contienen en los siguientes cinco puntos:

1. Trazado y estudio en planta de la plataforma: se establece la morfología de la plataforma estudiada, justificando cada elemento de la misma.
2. Perfil longitudinal y estudio del alzado de la plataforma: se analiza el perfil longitudinal del vial, donde se adaptan las rasantes y pendientes a las cotas existentes y a las necesidades de acceso a viviendas.
3. Perfiles transversales y secciones tipo (la afección de la vía en el terreno existente): se analizan los perfiles trasversales de la plataforma y su afección al terreno como los desmontes, terraplenes y estructuras de contención como muros armados.
4. Estudio de la accesibilidad de la plataforma: se analiza la accesibilidad de la vía de estudio.
5. Estudio económico de la actuación: se determina si la intervención es viable teniendo en cuenta las actuaciones más relevantes.

Se han considerado las siguientes premisas de partida:

- El trazado en alzado de una carretera, calzada o plataforma única se compondrá de la adecuada combinación de los siguientes elementos: rasante con inclinación uniforme (dentro de las posibilidades orográficas de la zona) y curvas de acuerdos verticales (parábolas).
- Los valores máximos de inclinación de la rasante de rampas y pendientes de las carreteras en función de la velocidad de proyecto (V_p), serán los siguientes:

VELOCIDAD DE PROYECTO (V_p) (km/h)	INCLINACIÓN MÁXIMA (%)	INCLINACIÓN EXCEPCIONAL (%)
100	4	5
90 y 80	5	7
70 y 60	6	8
50 y 40	7	10

Norma IC 3.1

El valor mínimo de la inclinación de la rasante no será menor que cinco décimas por ciento (0,5 %). Excepcionalmente, la rasante podrá alcanzar un valor menor, no inferior a dos décimas por ciento (0,2 %). La inclinación de la línea de máxima

pendiente en cualquier punto de la plataforma no será menor que cinco décimas por ciento (0,5 %).

En Las Palmas de Gran Canaria, más en concreto en la zona de Los Riscos, por la topografía del terreno se llega a superar la inclinación excepcional. Así, por ejemplo, la Calle Real del Castillo, en el Barrio de San Nicolás, presenta una pendiente del 16,14%. Así ocurre también en otras zonas de la ciudad: la calle Diana en el Paseo de San José, con un 20,91 % de pendiente, y también la Avenida Juan Carlos I, en Las Torres, con un 20,00 % de pendiente aproximadamente.

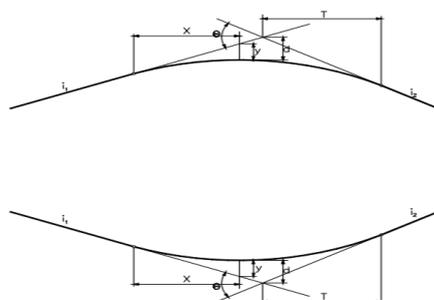
Es por ello que algunas de los viales estudiados superan dicha pendiente excepcional del 10% en algún tramo.

- Para el cálculo de los acuerdos verticales: se adoptará en todos los casos como forma de la curva de acuerdo una parábola simétrica de eje vertical de ecuación:

$$y = \frac{X^2}{2 * K_v}$$

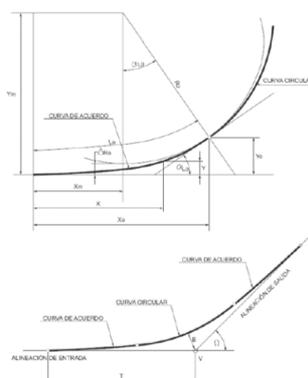
Siendo k_v , el radio de la circunferencia osculatriz en el vórtice de dicha parábola, denominado comúnmente "parámetro".

- Para la geometría de los acuerdos cóncavos y convexos:



Acuerdos Verticales, Norma 3.1 IC

El trazado en planta de una carretera o calzada se compondrá de la adecuada combinación de los siguientes elementos: alineación recta, alineación circular y curva de acuerdo. Como forma de la curva de acuerdo se adoptará en todos los casos de una clotoide.



Curva de acuerdo Norma 3.1 IC

- La sección transversal de una carretera se establecerá en función de la topografía del terreno y de la intensidad y composición del tráfico previsto.

A. CALLE BANDURRIA.

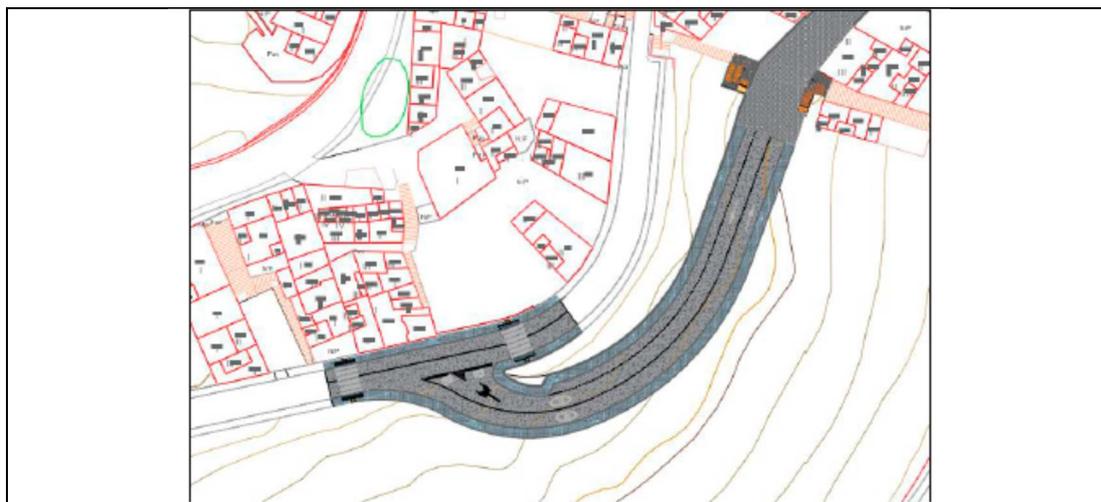
Esta calle se sitúa a poniente entre las calles Caramillo y Masequera. En la actualidad no presenta ningún grado de urbanización. En colindancia con la calle existen nueve edificaciones que disponen de caminos y escaleras autoconstruidos que dan acceso a las viviendas.



Esquema del trazado propuesto para la calle Bandurria.

Para el estudio de la viabilidad del trazado propuesto para la apertura de la calle Bandurria se ha hecho una división en dos tramos, en función del tipo de plataforma a desarrollar.

Esta se descompone en; un primer tramo, de 95,00 m de calzada para tráfico rodado desde la calle Caramillo hasta el comienzo del núcleo de viviendas y un segundo tramo de 114,00 m de plataforma única mixta hasta la calle Tanganillos.



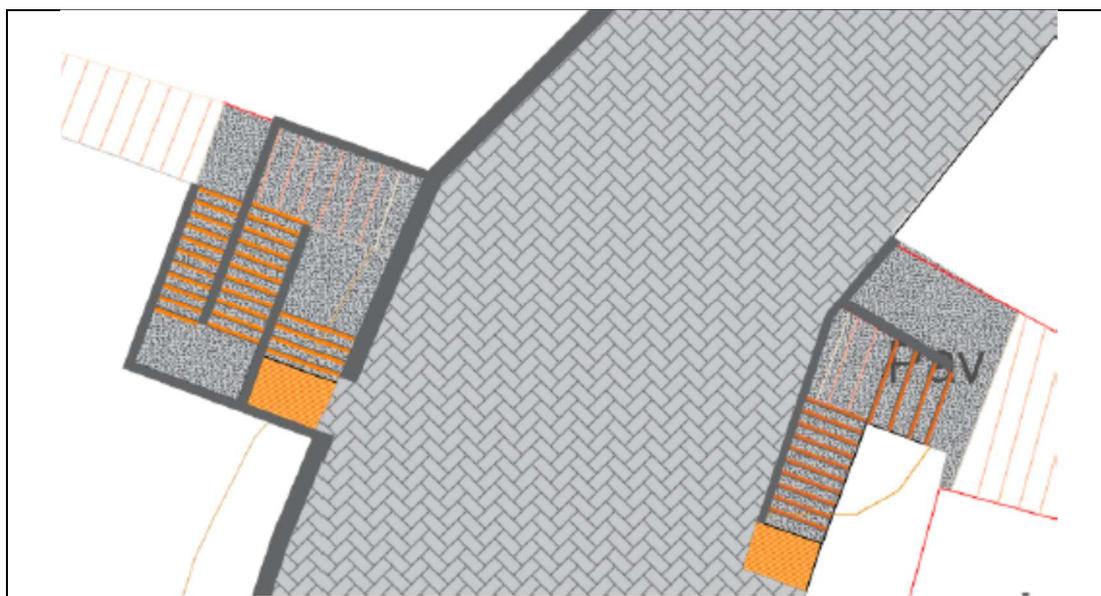
Tramo 1. Calzada para tráfico rodado.



Tramo 2. Plataforma única mixta.

En el punto de enlace de los dos tramos existe en la actualidad una escalera que conecta las calles Masequera y Caramillo.

La nueva plataforma atravesará la citada escalera y por ello, es necesario realizar una nueva intersección de la misma con la plataforma proyectada.



Propuesta de conexión de la nueva plataforma con la escalera existente.

A.1 Perfil Longitudinal.

Para el diseño del alzado de la plataforma se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Punto de intersección con la calle Caramillo.
- Intersección de la escalera de conexión entre las calles Caramillo y Masequera.
- Cotas de salida de las casas que colindan en la calle Bandurria.

En el PK 100,00 de la plataforma estudiada se encuentra la escalera de intersección entre las calles Caramillo y Masequera, por ello, para no cortar la conexión peatonal entre ambas calles, la plataforma debe contar en toda su anchura con las siguientes cotas:

1. Cota de Fin de Escalera – Tramo I = 124,05
2. Cota en zona central de la plataforma (Teniendo en cuenta el 2% de

pendiente transversal) = 123,93

3. Cota al Inicio de la escalera – Tramo II = 123,82

Teniendo en cuenta esta intersección se conecta esta plataforma con la calle Caramillo que se encuentra a cota 104,90. La diferencia de cota entre los dos puntos es de 19,05 metros. Esta diferencia da como resultados una pendiente entre ambos puntos del 18,44% de pendiente.

Dicha pendiente si bien supera el 10% de pendiente excepcional, dada la topografía de la zona y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, es aceptable.

Para el diseño del perfil longitudinal de la zona de plataforma única se han tenido en cuenta las cotas de las viviendas que tienen el acceso por dicha vía y por tanto adaptando el perfil a las mismas. Solamente, una de las viviendas presenta una conexión peatonal por medio de una escalera propia debido a la cota de entrada de la misma.

La cota de conexión entre la vía de estudio y la calle Tanganillos, es la 124,30.

El perfil longitudinal completo y las diferencias entre la rasante y el terreno se puede ver en el Plano PL.01 *Perfiles longitudinales* del Estudio de viabilidad de las principales vías que se incorpora como anexo a la documentación del Plan Especial.

A.2 Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente.

Se han realizado perfiles transversales cada 5,00 metros en la vía de estudio. Dichas secciones dan como resultados la necesidad de ejecutar muros de contención a ambos lados de la vía.

Transversalmente la vía de estudio cuenta en la parte de tráfico rodado con una acera de 1,80 metros, una línea de aparcamiento de 2,00 metros, una calzada de 6,00 metros con un carril para sentido y acera de 1,80 metros.

Transversalmente la vía de estudio cuenta en la parte de plataforma única con una superficie uniforme pavimentada de 8,00 metros de anchura media.

Por un lado, es necesario contener el talud vertical resultante del desmonte por el lado derecho de la vía. A su vez, por el lado izquierdo dado la pendiente pronunciada de la zona es necesario ejecutar otro muro de contención para poder conseguir las cotas necesarias que aparecen el perfil longitudinal.

Para finalizar se ha estimado la cantidad de desmonte y terraplén necesarios:

- M3 de desmonte = 4.137,77
- M3 de terraplén = 1.719,34

A.3 Viabilidad de la accesibilidad de la vía estudiada.

Analizada la accesibilidad de la vía propuesta se han obtenido las siguientes conclusiones:

La rasante de la vía estudiada excede a la pendiente máxima dentro de la normativa de accesibilidad, no obstante, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, no obstante, en su art. 1.3 se nombra que, en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones que se mencionan en la orden, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

Según el art. 5 de la Orden VIV/561/2010, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

- Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
- En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros.
- No presenta escalones aislados ni resaltos.
- Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN VIV/561/2010.
- La pendiente transversal máxima es del 2%

A.4 Estudio Económico de la actuación propuesta.

Teniendo en cuenta las tres Unidades Constructivas más importantes en la actuación: Movimiento de Tierras, Muros y servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica de la ejecución material de la actuación que se presenta en el Estudio Económico Financiero, llegándose a la conclusión de que la actuación es asumible.

A.5 Viabilidad de la vía propuesta.

Para la establecer la viabilidad de la ejecución de la vía estudiada se han tenido en cuenta criterios técnico y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, la vía no presenta problemas es su ejecución.
- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es elevada pero necesario para dar servicios a las viviendas que existen en la zona.

Analizados los dos puntos de vista se llega a la conclusión de que la vía estudiada es VIABLE.

Aunque la inversión es elevada, se considera necesaria, dado que se trata de un conjunto importante de viviendas que se encuentran alejadas de las vías rodadas más próximas y no tienen acceso adecuado y los servicios públicos esenciales no pueden llegar hasta ellas.

B. PROLONGACIÓN DE LA CALLE CARAMILLO HASTA LA CALLE EL VIVO.

Esta calle se desarrolla en parte de la ladera naciente y continua por la ladera norte hasta la calle El Vivo. Entre las calles Tartana y Bandurria, en un primer tramo y las calles Nueva y Malagueña, en un segundo tramo.

El trazado propuesto parte del actual fondo de saco de la Calle Caramillo a la altura de la calle Tanganillos y finaliza, también en fondo de saco, en el comienzo de la calle El Vivo. La sinuosidad del trazado deriva de su ajuste a la pendiente de la ladera y la no afectación de edificación alguna.



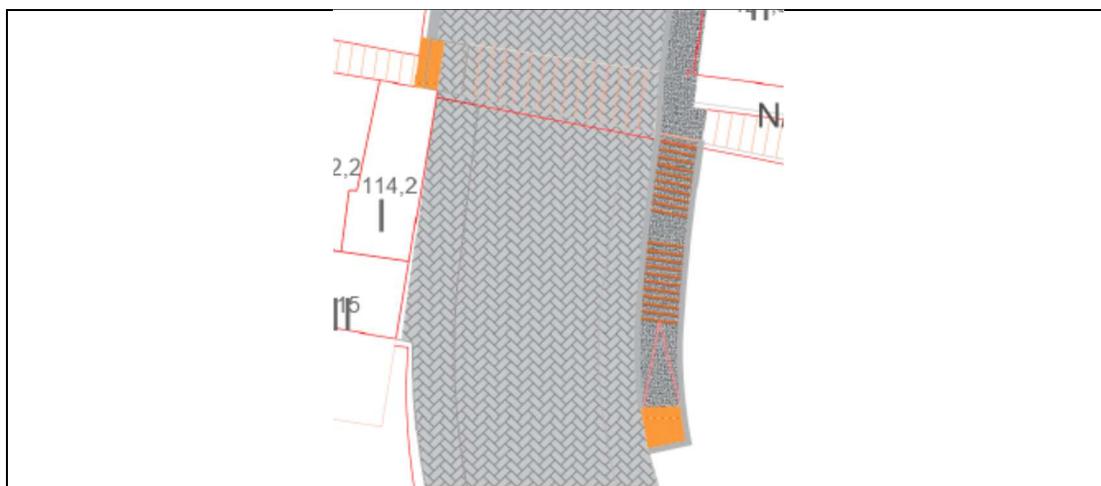
Esquema del trazado propuesto para la prolongación de la calle Caramillo.

La longitud total de este nuevo trazado es de 240 m y se conforma como Plataforma Única Mixta, PUM, con una superficie pavimentada de unos 9,00 m de anchura media.



Trazado de la calle Caramillo. Tramo Plataforma Única Mixta.

El nuevo trazado atraviesa una escalera, calle Tanganillo, que conecta las calles Masequera y Calle Nueva por ello, es necesario realizar una nueva intersección de la misma con la plataforma proyectada.



Intersección de la escalera Tanganillo con la propuesta de la calle Caramillo.

B.1 Perfil Longitudinal.

Para el diseño del alzado de la plataforma se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Punto de intersección con la calle Caramillo.
- Intersección de la escalera de conexión entre las calles Masequera y Calle Nueva
- Punto de intersección con la calle El Vivo.

En el PK 20,00 de la plataforma estudiada se encuentra la escalera de intersección entre las calles Caramillo y Masequera, por ello, para no cortar la conexión peatonal entre ambas calles, la plataforma debe contar en toda su anchura con las siguientes cotas:

- Cota de Fin de Escalera – Tramo I = 112,77
- Cota Intersección de la escalera con la Calle Caramillo = 109,61

La rasante de la calle Isas se ha estudiado adaptando dentro de lo posible la misma al terreno existente. Esta adaptación da como resultado unas pendientes de entre el 5,70% y el 6,00%

El perfil longitudinal completo y las diferencias entre la rasante y el terreno se puede ver en el Plano PL.01 *Perfiles longitudinales* del documento de “Estudio de viabilidad de las principales vías” que se incorpora como anexo a la documentación del Plan Especial.

B.2 Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente.

Se han realizado perfiles transversales cada 5,00 metros en la vía de estudio. Dichas secciones dan como resultados la necesidad de ejecutar muros de contención a ambos lados de la vía.

Transversalmente la vía de estudio cuenta con una plataforma única con una superficie uniforme pavimentada de 8,00 metros de anchura media.

Por un lado, es necesario contener el talud vertical resultante del desmonte por el lado derecho de la vía. A su vez, por el lado izquierdo dado la pendiente pronunciada de la zona es necesario ejecutar otro muro de contención para poder conseguir las cotas necesarias que aparecen el perfil longitudinal.

Para finalizar se ha estimado la cantidad de desmonte y terraplén necesarios:

- M3 de desmonte = 2940,05
- M3 de terraplén = 791,54

B.3 Viabilidad de la accesibilidad de la vía estudiada.

Se analiza la accesibilidad de la vía de estudio como el resultado se han obtenido las siguientes conclusiones:

La rasante de la vía estudiada no excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados.

Según el art. 5 de la Orden VIV/561/2010, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

- Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
- En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros.
- No presenta escalones aislados ni resaltos.
- Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN VIV/561/2010.

- La pendiente transversal máxima es del 2%
- La pendiente longitudinal máxima es del 6%

B.4 Estudio Económico de la actuación propuesta.

Teniendo en cuenta las tres Unidades Constructivas más importantes en la actuación: Movimiento de Tierras, Muros y servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica de la ejecución material de la actuación que se presenta en el Estudio Económico Financiero, llegándose a la conclusión de que la actuación es asumible.

B.5 Viabilidad de la vía propuesta.

Para la establecer la viabilidad de la ejecución de la vía estudiada se han tenido en cuenta criterios técnico y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, la vía no presenta problemas es su ejecución.
- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es elevada pero necesario para dar servicios a las viviendas que existen en la zona.

Analizados los dos puntos de vista se llega a la conclusión de que la vía estudiada es VIABLE.

Aunque la inversión es elevada, se considera necesaria, dado que se trata de un conjunto importante de viviendas que se encuentran alejadas de las vías rodadas más próximas y no tienen acceso adecuado y los servicios públicos esenciales no pueden llegar hasta ellas.

C. CONEXIÓN DE LA CALLE MAZURCA CON LA CALLE ANDENES (CALLE FUSTA).

Este trazado afecta a tres calles; Mazurca, Rancho de Ánimas y Fusta. El inicio se sitúa en la intersección de las calles Mazurca y Malagueñas y el final en la intersección entre las calles Fusta y Andenes.

La propuesta inicial planteada consistía en establecer una conexión mediante una Plataforma Única Mixta (PUM) en todo el trazado, pero esto ha presentado una serie de problemas que ha motivado el establecimiento de dos tramos diferenciados en cuanto a su uso.



Esquema del trazado propuesto para la conexión por la calle Fusta de Mazurca y Andenes.

C.1 Problemas detectados en la propuesta de trazado PUM para la calle Fusta.

La calle Mazurca presenta actualmente una sección de aceras a ambos lados de 0,75 metros de anchura y una calzada para ambos sentidos de 4,50 metros aproximadamente.

La calle Rancho de Ánimas no presenta grado de urbanización superficial, pero si cuenta con servicios de saneamiento, red de abastecimiento de aguas, alumbrado público y baja tensión.

Asimismo, ambas calles, en este tramo, dan acceso a un importante número de edificaciones por lo que las cotas de entrada y las rasantes ya están definidas debiendo, por tanto, la rasante general de la actuación adecuarse a lo existente.

En cuanto a la calle Fusta presenta un recorrido peatonal mediante escaleras y rampas que dan acceso a una zona de escaleras autoconstruidas para el acceso a la calle Rancho de Ánimas. En este punto el desnivel entre ambas calles es del 28%.

Por tanto, para el diseño del alzado de la PUM se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- Cotas de viviendas y rasantes existentes en las calles Mazurca, Rancho de Ánimas y Fuste.
- Las rasantes de las calles Mazurca y Rancho de Ánimas que se adaptan a las existentes. Las rasantes actuales llegan hasta el PK 64,00 con pendientes del 21,97% en la calle Mazurca y 7,96% en la calle Rancho de Ánimas.
- Al intentar conectar desde el PK 64,00 con la calle Fusta para continuar con la PUM, da como resultado una pendiente del 28% que además afecta a las cotas de entrada de las viviendas de la calle Fusta.

Teniendo en cuenta ese desnivel entre esos dos puntos y la distancia longitudinal, resulta **INVIABLE** la conexión mediante plataforma única mixta (PUM) en todo el recorrido.

Por consiguiente, se propone a continuación una alternativa como solución técnica más adecuada y que mejor se adapta a las necesidades de conexión.

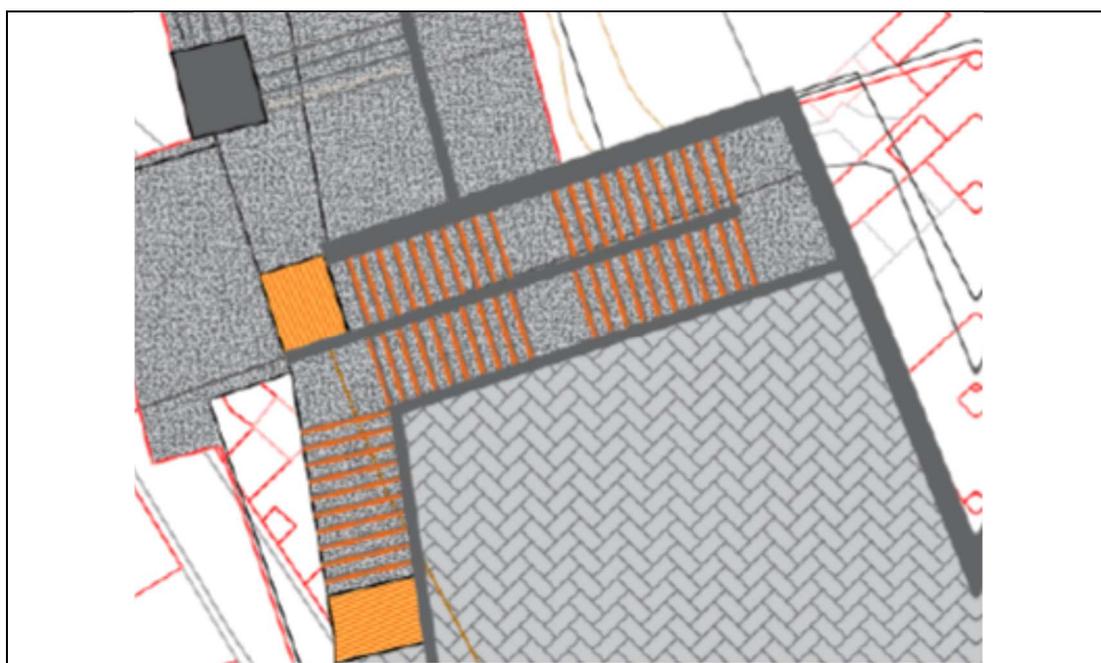
C.2 Nuevo trazado y estudio en planta de la propuesta de conexión para la calle Fusta.

Solución propuesta:

- Plataforma única entre los PK 00,00 y el PK 81,00. Entre calle Mazurca y Rancho de Ánimas.
- Entre el PK 65,00 y PK 81,00 se proyecta un fondo de saco que sirve de aparcamiento y de conexión con la calle Zorondongo.
- Conexión entre el fondo de saco y la calle Andenes mediante recorrido peatonal de escaleras y plataformas pavimentadas.



Nueva propuesta de conexión de la calle Mazurca y Andenes.



Propuesta para el desarrollo de la escalera de conexión entre la calle Rancho de Ánimas y Fusta.

C.3 Perfil Longitudinal.

El perfil longitudinal completo y las diferencias entre la rasante y el terreno se puede ver en el Plano PL.01 *Perfiles longitudinales* del plano "Estudio de viabilidad de las principales vías" que se incorpora como anexo a la documentación del Plan Especial.

C.4 Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente.

Se han realizado perfiles transversales cada 5,00 metros en la vía de estudio. Dichas secciones dan como resultados la necesidad de ejecutar un muro de contención en la PUM y muros-estructura para la escalera de conexión entre las calles Rancho de Ánimas y Fusta.

Transversalmente la vía de estudio cuenta con una plataforma única con una superficie uniforme pavimentada de 6,00 metros hasta el PK 45,00 y de entre 8.00 – 12.00 mts de anchura hasta el PK 81,00.

Para finalizar se ha estimado la cantidad de desmonte y terraplén necesarios:

- M3 de desmonte = 28,08
- M3 de terraplén = 816,4

C.5 Viabilidad de la accesibilidad de la vía estudiada.

Se analiza la accesibilidad de la vía de estudio como el resultado se han obtenido las siguientes conclusiones:

La rasante de la vía estudiada no excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, no obstante, en su art. 1.3 se nombra que, en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones que se mencionan en la orden, se plantearán alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

Según el art. 5 de la Orden VIV/561/2010, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

- Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

- En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros.
- No presenta escalones aislados ni resaltos.
- Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN VIV/561/2010.
- La pendiente transversal máxima es del 2%.

C.6 Estudio Económico de la actuación propuesta.

Teniendo en cuenta las tres Unidades Constructivas más importantes en la actuación: Movimiento de Tierras, Muros y servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica de la ejecución material de la actuación que se presenta en el Estudio Económico Financiero, llegándose a la conclusión de que la actuación es asumible.

C.7 Viabilidad de la vía propuesta.

Para la establecer la viabilidad de la ejecución de la vía ALTERNATIVA PROPUESTA se han tenido en cuenta criterios técnico y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, la vía no presenta problemas es su ejecución.
- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es ajustada y en consonancia con la necesidad de dar servicios a las viviendas que existen en la zona.

Analizados los dos puntos de vista se llega a la conclusión de que la vía ALTERNATIVA PROPUESTA es VIABLE.

D. PROLONGACION DE LA CALLE FRAGUA Y RAMAL CONEXIÓN CALLE FRESA.

El recorrido de estudio propuesto transcurre por una zona de ladera muy pronunciada donde existen pequeñas construcciones en abandono.

La propuesta planteada establece la ejecución de una plataforma para tráfico rodado que conecte con la calle Luigi Pirandello para posibilitar la conexión del Risco San Roque con el barrio de El Batán a través de la calle Fragua.

A su vez, mediante un ramal se enganchará con la Plataforma Única Mixta (PUM) de las calles Fresa y Florinda.

Este trazado propuesto atraviesa, además, la vía Folclorista Eustaquio Villalba, una escalera peatonal de conexión entre las calles Fresa y Párroco Segundo Vega.



Esquema del trazado propuesto para la conexión de la calle Fragua con el barrio de El Batán.

D.1 Trazado y estudio en planta de la propuesta de conexión para la calle Fusta.

La conexión entre las calles Fragua y Luigi Pirandello se ha estudiado como una vía para tráfico rodado. La sección de la misma se compone de una calzada de 6,00 metros de ancho con carril para cada sentido, una acera de 1,80 metros para el tránsito peatonal y una PUM para la intersección de la calle con la escalera Eustaquio Villalba que conecta las calles Párroco Segundo Vega y Fresa.



Propuesta de prolongación de la calle Fragua hasta Luigi Pirandello en El Batán.

Asimismo, se ha estudiado, dentro del mismo ámbito de la actuación, la posibilidad de conectar este vial con la PUM propuesta para la calle Fresa.



Conexión entre la prolongación de la calle Fragua y la calle Fresa.

Esta vía se ha estudiado como plataforma de tráfico rodado con una calzada de 6,00 m con carril para cada sentido y acera de 1,80 m que sirva de itinerario peatonal accesible ya que la conexión actual con la calle Fresa es por medio de una escalera.

D.2 Perfil Longitudinal.

A. Prolongación de la calle Fragua.

Para el diseño del alzado de la calle Fragua como vía para tráfico rodado se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cota de la calle Luigi Pirandello = +107,12
- Cota de la calle Fragua = +94,36
- Cota de la escalera de unión entre las calles Fresa y Párroco Segundo Vega = +103,82

Las rasantes de la nueva vía se adaptan al terreno existente entre el PK 80,00 y el PK 179,00. En los primeros 80,00 metros de vial será necesario un relleno hasta llegar a la cota de rasante.

La pendiente en toda la rasante no supera el 6,00%, cumpliendo con ello con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados.

En consecuencia, se considera VIABLE la ejecución de la vía de prolongación de la calle Fragua para tránsito rodado.

B. Conexión calle Fragua con calle Fresa.

En cuanto a la conexión de la calle Fragua con la calle Fresa, para el diseño en alzado de esta vía, se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cota de la calle estudiada en la intersección de ambas = + 104,93
- Cota de la calle Fresa = + 80,37

Dada las dos cotas de inicio y final de la vía, la rasante presenta una pendiente del 29,50%.

Por ello resulta INVIABLE la ejecución de una vía de tránsito rodado.

Dada la pronunciada pendiente no es posible otro tipo de solución, incluso para tránsito peatonal. Por ejemplo, para ejecutar una conexión peatonal mediante rampas que cumplan con la normativa de accesibilidad, es necesario ejecutar 25 tramos de 10,00 de longitud al 8% de pendiente, con sus respectivos rellanos, para

asumir la diferencia de cota entre los dos puntos.

Por consiguiente, se opta por ELIMINAR esta opción de conexión entre la calle Fragua y la calle Fresa que formaba parte de la propuesta de la Alternativa 3.

Los perfiles longitudinales completos y las diferencias entre la rasante y el terreno se pueden ver en el Plano PL.01 *Perfiles longitudinales* del documento de "Estudio de viabilidad de las principales vías" que se incorpora como anexo a la documentación del Plan Especial.

D.3 Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente.

Se han realizado perfiles transversales cada 5,00 metros en la vía de estudio. Dichas secciones dan como resultados la necesidad de ejecutar un muro de contención en el lado derecho de la vía para contener los rellenos necesarios para poder ejecutar el vial hasta el PK 80,00.

A partir del PK 80,00 es necesario ejecutar un muro de contención en el lado izquierdo para contener la ladera.

Para finalizar se ha estimado la cantidad de desmonte y terraplén necesarios:

- M3 de desmonte = 2.325,25
- M3 de terraplén = 4.536,65

D.4 Viabilidad de la accesibilidad de la vía estudiada.

Se analiza la accesibilidad de la vía de estudio como el resultado se han obtenido las siguientes conclusiones:

La rasante de la vía estudiada no excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados.

Según el art. 5 de la Orden VIV/561/2010, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

- Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

- En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros.
- No presenta escalones aislados ni resaltos.
- Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN VIV/561/2010.
- La pendiente transversal máxima es del 2%
- La pendiente longitudinal máxima es del 6%

D.5 Estudio Económico de la actuación propuesta.

Teniendo en cuenta las tres Unidades Constructivas más importantes en la actuación: Movimiento de Tierras, Muros y servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica de la ejecución material de la actuación que se presenta en el Estudio Económico Financiero, llegándose a la conclusión de que la actuación es asumible.

D.6 Viabilidad de la vía propuesta.

Para la establecer la viabilidad de la ejecución de la vía se han tenido en cuenta criterios técnico y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, la vía no presenta problemas es su ejecución.
- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es ajustada y en consonancia con la necesidad de dar servicios a las viviendas que existen en la zona.

Analizados los dos puntos de vista se llega a la conclusión que la ejecución de la vía rodada es VIABLE. Aunque la inversión económica pueda resultar excesiva, dado la importancia de la conexión para los dos barrios, resulta adecuada.

Llegados a este punto, y a la vista de la viabilidad de la ejecución como vía rodada y que la pendiente longitudinal media no supera el 6%, se propone su paso a PUM para seguir conservando el carácter peatonal que se quiere otorgar al ámbito.



Nueva propuesta. tras la eliminación a raíz del resultado del estudio de viabilidad, de la conexión entre las calles Fresa y Fragua.

E. CONEXIÓN ENTRE LAS CALLES FRESA Y FLORINDA.

En la propuesta de ordenación que establecía la Alternativa 3 se propone llevar a cabo una conexión a modo de anillo entre estas dos calles, que junto con el ramal de enlace con la prolongación de la calle Fragua facilitarían la conexión del Risco con el exterior.

Como acabamos de ver en el punto anterior, la propuesta para el ramal es inviable técnicamente por lo que se procede a estudiar si procede mantener esta conexión técnica y económicamente puesto que, al haberse eliminado el ramal, ya no cumple con objetivo inicial de conexión con el exterior.

Esta conexión se ha propuesto y estudiado como PUM, con una sección de 5,50 mts de anchura media y calzada pavimentada uniforme.

Es necesario exponer que la prolongación de la calle Florinda afecta a cuatro edificaciones que el PGO2012 ya previamente había incluido en la calificación del Espacio Libre de la ladera, aunque no existe valoración del coste económico de la expropiación de estos inmuebles.



Esquema del trazado propuesto para la conexión entre las calles Florinda y Fresa, y edificaciones afectadas.



Conexión calle Florinda y Fresa. Plataforma Única Mixta. PUM.

E.1 Perfil Longitudinal y estudio en alzado de la plataforma.

Para el diseño del alzado de la PUM entre las calles Florinda y Fresa se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cota de la calle Fresa y viviendas= +85,50
- Cota de la calle Florinda y viviendas= +72,48 - +70,71

Las rasantes de la nueva vía se adaptan al terreno existente entre el PK 00,00 y el PK 35,00 y entre el PK 90,00 y el PK 138,26.

La rasante de unión en la zona intermedia es de 19,94%. Dicha pendiente si bien supera el 10% de pendiente excepcional, dada la topografía de la zona y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es aceptable.

El perfil longitudinal completo y las diferencias entre la rasante y el terreno se puede ver en el Plano PL.01 *Perfiles longitudinales* del documento de "Estudio de viabilidad de las principales vías" que se incorpora como anexo a la documentación del Plan Especial.

E.2 Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente.

Se han realizado perfiles transversales cada 5,00 metros en la vía de estudio. Dichas secciones dan como resultados la necesidad de ejecutar dos muros de contención entre los PK 35,00 y 80,00.

Para finalizar se ha estimado la cantidad de desmonte y terraplén necesarios:

- M3 de desmonte = 840,09
- M3 de terraplén = 297,41

E.3 Viabilidad de la accesibilidad de la vía estudiada.

Se analiza la accesibilidad de la vía de estudio como el resultado se han obtenido las siguientes conclusiones:

La rasante de la vía estudiada no excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, no obstante, en su art. 1.3 se

nombra que, en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones que se mencionan en la orden, se plantearán alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

Según el art. 5 de la Orden VIV/561/2010, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

- Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
- En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros.
- No presenta escalones aislados ni resaltos.
- Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN VIV/561/2010.
- La pendiente transversal máxima es del 2%

E.4 Estudio Económico de la actuación propuesta.

Teniendo en cuenta las tres Unidades Constructivas más importantes en la actuación: Movimiento de Tierras, Muros y servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica de la ejecución material de la actuación que se presenta en el Estudio Económico Financiero, llegándose a la conclusión de que la actuación supone una inversión económica excesiva al haber perdido la posibilidad de conexión con la calle Fragua necesaria para cumplir el objetivo de conectar el Risco con el exterior desde las cotas inferiores.

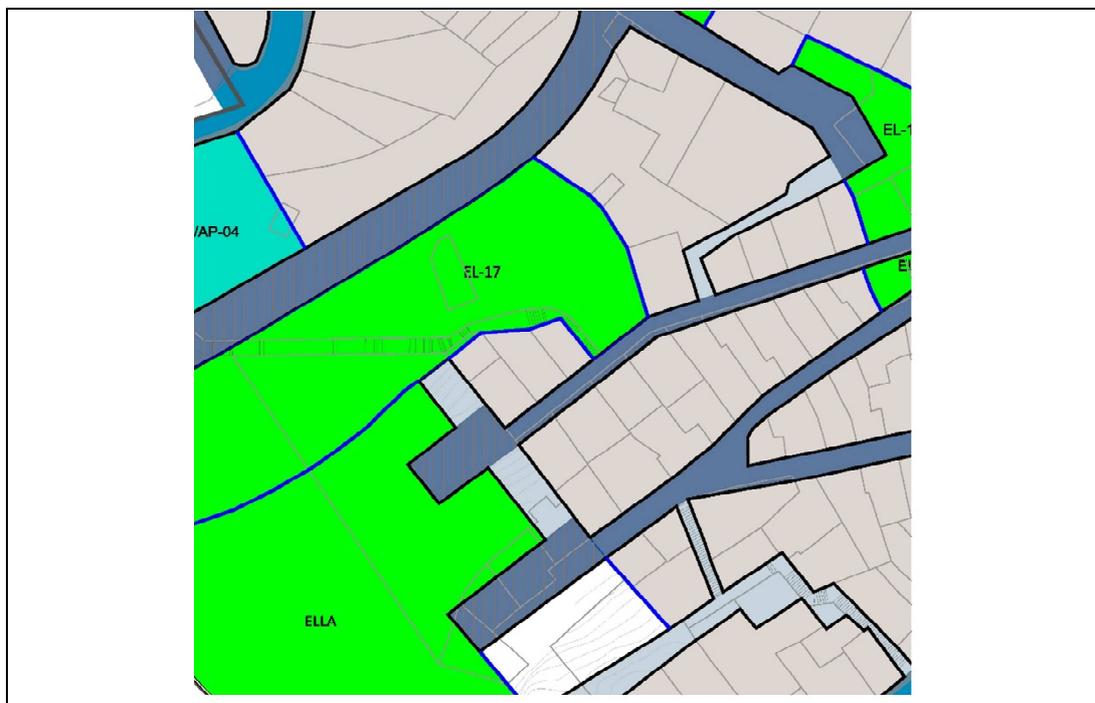
E.5 Viabilidad de la vía propuesta.

Para la establecer la viabilidad de la ejecución de la vía estudiada se han tenido en cuenta criterios técnico y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, la ejecución de la vía resultaría viable.
- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es excesiva para el uso y la superficie.

Analizados los dos puntos de vista se llega a la conclusión de que la vía estudiada es INVIABLE.

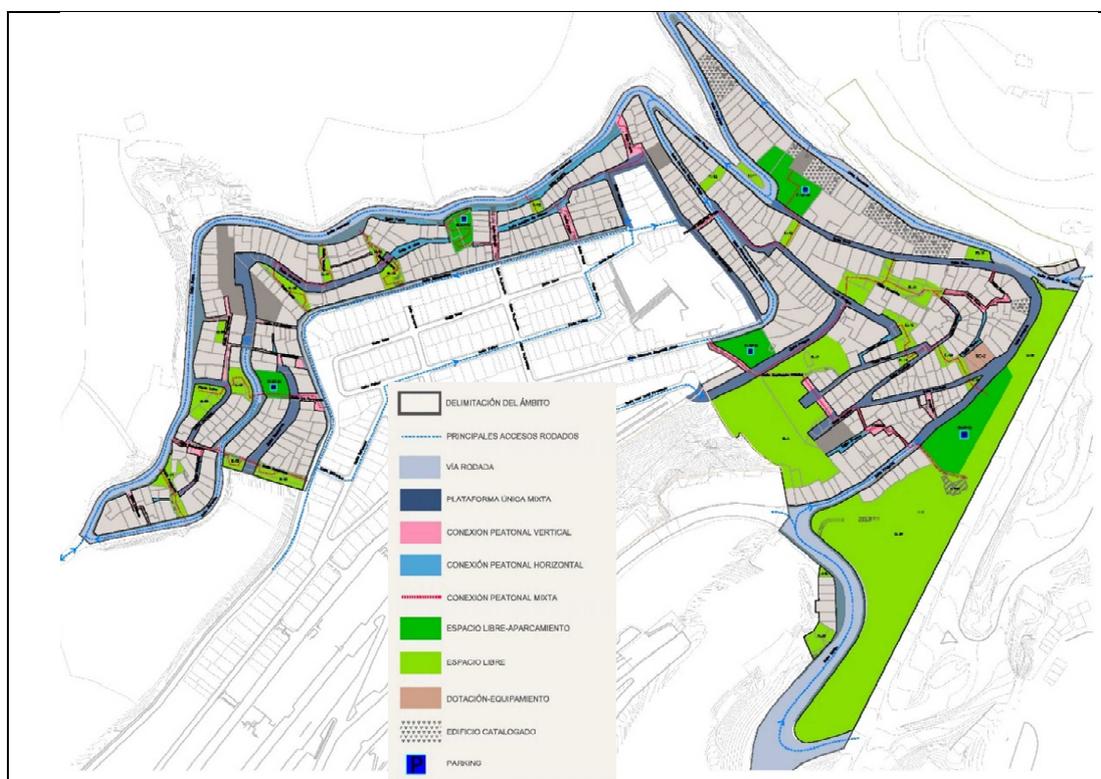
Por consiguiente, se procede a eliminar la propuesta de conexión, entre ambas vías y proyectando la finalización de ambas en fondo de saco y quedando afectadas dos edificaciones únicamente.



Nueva propuesta del trazado de las calles Florinda y Fresa, tras eliminar la conexión entre ellas a raíz del resultado del estudio de viabilidad.

F. RESUMEN DE VIABILIDAD DE LAS VÍAS PROPUESTAS EN LA ALTERNATIVA 3 SELECCIONADA.

	ACTUACIÓN	VIABILIDAD	CONCLUSIÓN
1	Ejecución de la calle Bandurria y su conexión con la calle Caramillo.	<i>VIABLE</i>	Se mantiene la propuesta*
2	Prolongación de la calle Caramillo hasta la calle El Vivo.	<i>VIABLE</i>	Se mantiene la propuesta
3	Conexión de la calle Mazorca con la calle Andenes (calle Fusta).	<i>VIABLE</i>	Se divide en dos tramos, uno primero como PUM y un segundo como PT.
4	Prolongación de la calle Fragua hasta El Batán.	<i>VIABLE</i>	Se mantiene la propuesta
5	Ramal conexión con calle Fragua con Fresa.	<i>INVIABLE</i>	Se elimina la propuesta
6	Conexión entre las calles Fresa-Florinda.	<i>INVIABLE</i>	Se elimina la propuesta
* El tramo de conexión con la calle Caramillo está fuera del ámbito.			



Propuesta final del esquema viario del Plan Especial de San Roque.

7.5.2 La regulación del tejido residencial.

La morfología urbana del Risco de San Roque ha estado marcada desde sus orígenes por el uso residencial conformando un paisaje en el que se desarrolla un entramado irregular de viviendas, con uso predominantemente unifamiliar, y edificaciones de dos y tres plantas de altura, aunque en los últimos años, han proliferado las construcciones con un número mayor de plantas sin atender a los parámetros normativos vigentes.

Ya en la Memoria del documento de Información y en el Diagnóstico quedó patente la problemática existente en la actualidad y que condiciona el adecuado desarrollo del barrio contribuyendo al estancamiento demográfico general en el ámbito y el abandono de un importante número de inmuebles en los últimos años.

Se hace necesario, por tanto, por un lado, la rehabilitación del tejido residencial tradicional existente, característico del entorno, y por otro, el impulso a la regeneración del Risco también desde el punto de vista de la edificación, proponiendo medidas que garanticen el respeto y la conservación de la tipología tradicional del barrio y que fomenten la construcción y la puesta en uso de los inmuebles.

El PERI97 establecía una única altura normativa, con un límite de dos plantas de altura (BH2) para todo el ámbito con la excepción de algunas parcelas en el frontis de la Calle Nueva donde se permitían las tres (3) plantas de altura (BH3) y hacia la calle Farnesio, con algunas determinaciones específicas en cuanto a las alturas en la primera crujía. Y, por último, una manzana en la calle Malagueñas con Norma BHO, consistente desarrollo de una planta de garaje en la rasante de la calle y desarrollo de la vivienda en ladera hacia la cota inferior.

Posteriormente, el PGO2012, incorpora la ordenación del PERI, ampliando la altura normativa única de dos plantas (2) a todo el ámbito (BH2) y, permitiendo las tres (3) plantas de la norma BH3 únicamente para la calle Farnesio.

Sin embargo, esta generalización de alturas en el Risco, no responde a la casuística ni a la estructura de crecimiento propia de este tipo de Barrios de carácter histórico y desarrollo en laderas con una topografía donde las pendientes marcan en gran medida la volumetría de las edificaciones.

En consecuencia, se ha procedido a realizar un estudio de la morfología edificatoria por manzanas y en base a éste se ha estableciendo una altura máxima en fachada en función de la volumetría mayoritaria existente en el entorno más inmediato previendo, también, las posibles alturas resultantes en el interior de la parcela por su desarrollo en pendiente.

Con esta premisa de partida, y en atención a los requerimientos en esta misma línea del Plan General vigente en la ficha API-03, se ha optado por establecer de forma generalizada la Norma BH para el barrio, pero estableciendo una zonificación de alturas, en similitud con la establecida en el PERI97, procurando compensar unas zonas con otras, de manera que no se altere la densidad vigente, y valorando, para ello, los diferentes entornos que conforman el área, tomando en consideración los siguientes factores; la localización dentro del ámbito, las alturas de las edificaciones más antiguas, la topografía y pendiente de las ladera y visuales desde el exterior.

En líneas generales, la altura de la edificación permitida se reduce o amplía, en consonancia con las características urbanísticas que presenta el entorno donde se localiza la parcela. Asimismo, se conserva, con la inclusión de algunos matices, el criterio que establece la normativa vigente para el desarrollo de la edificación en ladera, controlando la altura tanto en la fachada como en los sucesivos escalonamientos que se puedan producir para evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

En consecuencia, los criterios de la ordenación para establecer la zonificación de alturas son los siguientes:

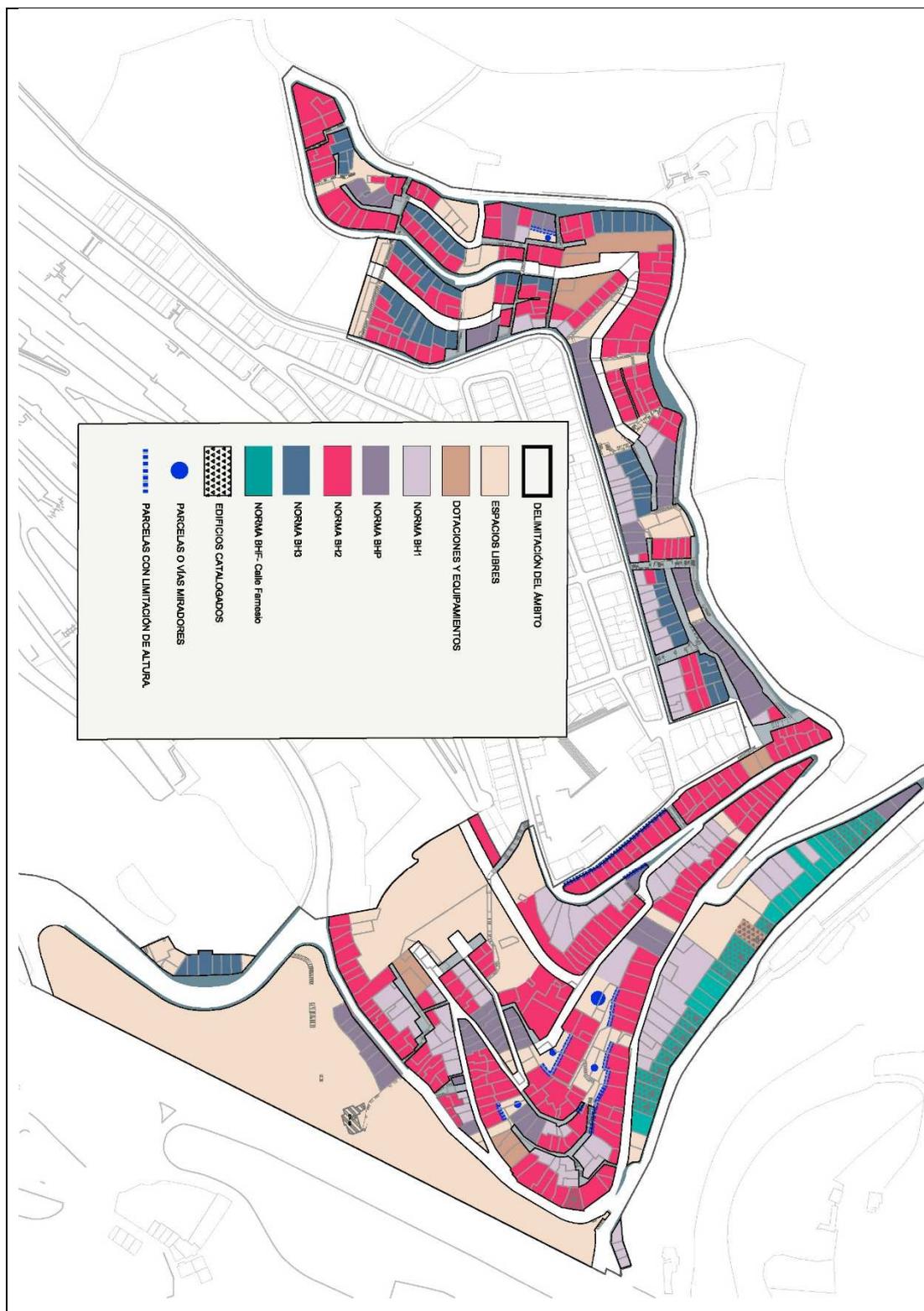
Las mayores alturas (BH3) se localizan, principalmente, en el extremo oeste del Risco; calles, Nueva, Caramillo, Bandurria y Rancho de Ánimas, el resto del barrio alterna la Norma BH2 y BH1 concentrándose esta última en la zona primigenia; calles Fresa, Foro, Flecha, Favorita, Florinda, Fama y Fragua 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.

La calle Farnesio presenta diversas características que le otorgan singularidad en relación al resto del barrio. Alineadas en su margen izquierdo se localiza 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. En general, la mayoría de las edificaciones se encuentra en buen estado siendo contados los casos que han sufrido variaciones significativas a lo largo de estos siglos, resumiéndose éstas en el aumento del número de plantas o algún añadido en cubiertas o cambios de materiales en fachada.

Su interés, además de lo ya expuesto, reside en que forman un conjunto perceptible desde casi todas las visiones lejanas del núcleo más antiguo de San Roque, constituyendo el zócalo del barrio e influyendo notablemente a nivel perceptivo en la imagen del Risco.

En base a ello, el PERI97 hizo una distinción de esta zona estableciendo una Norma BHP con la que pretendía regular, de manera independiente del resto del ámbito y que tenía como objetivo conservar esta imagen de fachadas homogéneas, regularizando la primera crujía con parámetros afines a los existentes, y con la posibilidad de modificarlos en las crujías interiores. La propuesta normativa del Plan Especial recupera estas determinaciones específicas, incluyéndolas como complementos de la BH, con un volumen máximo de dos plantas en una primera crujía en el frente de la parcela hacia la calle Farnesio en sus cotas más bajas y, para asimilar las nuevas construcciones a las edificaciones protegidas, se establece una altura de forjados diferentes al resto de la BH, permitiendo a partir de la segunda crujía las tres plantas escalonadas hacia el interior de la parcela.



Zonificación normativa de las alturas de la edificación residencial BH.

En cuanto a las edificaciones protegidas, en la página 3 de la ficha del API-05, se establece lo siguiente: “las edificaciones catalogadas se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural”.

Actualmente existen en el ámbito del Plan Especial 18 edificaciones protegidas y recogidas en el Catálogo Municipal de Protección en las fichas correspondientes a los siguientes epígrafes:

- ARQ-242. Conjunto de 9 edificios en la calle Farnesio, 7 a 23/ Protección Parcial.
- ARQ-243. Conjunto de 4 edificios en la calle Farnesio, 33 a 39/ Protección Parcial.
- ARQ-244. Conjunto de 4 casas de planta alta en la calle Farnesio, 57 a 63/ Protección Ambiental.
- ARQ-245. Casa de planta alta en la calle Florinda 2-4/ Protección Ambiental.

Todas ellas se encuentran señaladas con el símbolo c en los planos ORD O.03 *Ordenación* y ORD O.07 *Norma para parcelas residenciales* y reguladas por *la Norma para edificaciones residenciales catalogadas* de este Plan Especial con la excepción de la edificación situada en el n 37 de la calle Farnesio, que cambia su calificación de residencial a Servicio Comunitario y pasa a estar regulada por *la Norma para parcelas Calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres* del Plan Especial.

El Plan Especial no propone nuevas protecciones ni establece modificaciones a las determinaciones de las fichas del Catálogo Arquitectónico Municipal, quedando estas complementadas con lo que establece la norma zonal de aplicación en lo relativo a: la regulación de la altura a partir de la segunda crujía en las edificaciones con protección parcial, en el número de viviendas por parcelas y los usos compatibles con el principal.

En cuanto a los bienes de valor arqueológico o etnográfico, en el ámbito solo existe un elemento con interés histórico etnográfico por su vinculación con las instalaciones productivas agrícolas tradicionales; el antiguo molino del Batán, localizado en el interior del Parque de El Batán que data, según la ficha del Catálogo General Municipal del PGO2012 (ETN-120), del siglo XVII, aproximadamente.

Dentro del ámbito de ordenación no se conserva ningún otro vestigio de valor arqueológico o etnográfico que merezca ser conservado.

El esquema volumétrico global de El Risco de San Roque queda por tanto conformado por zonas donde las alturas se van 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 que se puedan ir generando medianeras que produzcan impacto visual hacia el exterior.

Por otra parte, el apartado de las alineaciones, se considera fundamental, al igual que la conservación de la estructura parcelaria de los ámbitos de carácter histórico como el presente. La configuración morfológica definida por las alineaciones es una característica propia de estos barrios, por lo que se mantiene en la gran mayoría de las parcelas la alineación actual con retranqueos por encima de la planta baja en calles y callejones muy estrechos. Con esta medida se pretende aumentar un poco la sección de la vía a partir de la segunda planta, manteniendo en planta baja la estrechez característica del entramado de las áreas internas de San Roque, contribuyendo así a conservar los valores paisajísticos del entorno, pero propiciando también mejores condiciones de salubridad a estas vías y a las edificaciones que les dan fachada.

De los cambios de alineación previstos por el PERI97 y que recogía el PGO2012 se han mantenido, solo, aquellos cuya ejecución es imprescindible para la ampliación de algún tramo viario, por razones de accesibilidad o aquellas cuya ejecución favorece la regulación puntual de los tramos de fachada sin que suponga un cambio drástico en la morfología del callejero original característico.

7.5.2.1 Norma Zonal BH.

La Norma BH establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas residenciales no protegidas situadas en el ámbito regulado por el Plan Especial y que aparecen señaladas en el plano de ordenación O.07 *Normas para parcelas residenciales.*

Tal y como se introduce en el Capítulo 3.1 del documento normativo, con esta Norma BH se busca adaptar las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, 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 vistos en linderos testeros, conservando a su vez los aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto de reconocible interés.

Para estructurar esta Norma se ha seguido el esquema que establece el PGO2012 en su normativa, en relación a los parámetros tipológicos, volumétricos y de uso, con las determinaciones y ajustes con respecto a la Norma anterior.

A. En relación a los parámetros tipológicos, se procura la flexibilización de las condiciones de parcela, para facilitar la construcción y favorecer la renovación del tejido residencial:

- No se establece parcela mínima a efectos de edificación, permitiendo edificar en parcelas pequeñas, siempre y cuando se cumplan las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de edificación y habitabilidad. Tan sólo se limita la superficie mínima de parcela a efectos de segregación, estableciendo un mínimo de 100 m² y una longitud frontal de lindero igual o superior a 6 metros.
- En cuanto a la parcela máxima, se establece la limitación de 250 m², pero se asume además la excepción contenida en la ficha API-05 que permite mantener su dimensión a las parcelas de más de 250 m² registradas antes de la aprobación del PGMO-2.000 (26 de diciembre de 2.000), y que no alcancen los 350 m².
- Se elimina la remisión al Plan General en lo que se refiere a chaflanes, determinando directamente que las edificaciones podrán resolverse sin chaflanes, excepto en circunstancias especiales en las que esta solución mejore la visibilidad del tráfico rodado o contribuya a homogeneizar algún espacio donde el resto de esquinas están resueltas de esta manera.
- Al igual que en otros barrios de características similares, regulados en el Plan General por la Norma Bt, se limita el número máximo de viviendas, dado el reducido tamaño que en general tienen las parcelas. En cualquier caso, al permitirse dos viviendas en la categoría de unifamiliar, se posibilita la práctica habitual en estos barrios de utilizar plantas superiores para, por ejemplo, dar cobijo a los hijos cuando se independizan.

En lo referente a las alineaciones de las edificaciones, siguiendo el modelo de ciudad que se quiere conseguir, de viviendas de baja altura entre medianeras, no se establecen retranqueos como norma general, de forma que la edificación se sitúa con las fachadas sobre la alineación fijada en los planos correspondientes y los muros adosados a las medianeras laterales. En el lindero trasero, únicamente se exige retranqueo en aquellas parcelas con frente a la vía (o espacio público accesible) de cota superior de las que delimitan la manzana, cuando colinden en dicho lindero con parcelas edificables residenciales o dotacionales. En esos casos, las plantas que sobresalgan sobre la cubierta de la edificación colindante deberán retranquearse 3 metros de la misma, para evitar la aparición de muros ciegos vistos; las edificaciones que queden por encima de la rasante de un Espacio Libre contiguo deberán abrir

fachada al mismo en todas las plantas que queden sobre su rasante, evitando igualmente generar muros ciegos a espacios públicos.

Las edificaciones con fachadas a vías muy estrechas, callejones o pasajes con un ancho inferior a 3,00 mts, deberán retranquearse 2,00 mts de la alineación oficial a partir de la planta superior a la baja. Son fachadas hacia vías muy estrechas. Con esta medida se pretende aumentar un poco la sección de la vía a partir de la primera planta, manteniendo en planta baja la estrechez característica del entramado de las áreas internas de San Roque, contribuyendo así a conservar los valores paisajísticos del entorno, pero propiciando también mejores condiciones de salubridad a estas vías y a las edificaciones que les dan fachada.

- Se recuerda la obligatoriedad de tratar todos los planos testeros que queden vistos con un tratamiento adecuado en sintonía con el proyecto de la fachada principal.
- B. En relación a los parámetros volumétricos, nuevamente se procura facilitar la renovación reduciendo al mínimo las restricciones, eso sí, se pormenoriza la regulación de alturas para mantener la tipología tradicional del barrio, adaptar adecuadamente las nuevas construcciones y evitar impactos visuales:
- Siguiendo la línea de la norma que antecedió a la que se propone desde el PGO2012, no se limitan la ocupación ni a la edificabilidad -más allá de las propias limitaciones que impone el cumplimiento de leyes en materia de edificación y habitabilidad-, quedando la volumetría resultante a merced de la superficie de parcela, de las condiciones tipológicas y de la altura máxima permitida.
 - Con respecto a la altura, se prohíbe la regularización con los edificios colindantes y se establece una altura métrica máxima de cornisa de cuatro metros para una planta, siete metros para las dos plantas, y diez metros para las tres plantas, adaptándose la nueva norma a lo establecido por el PGO2012 para la Norma Zonal Bt, similar en muchos sentidos a ésta.
 - La altura máxima permitida se mantiene principalmente y como media en las dos plantas de altura, siguiendo los criterios que se han venido aplicando hasta el momento por el planeamiento anterior, también contenido en la ficha API-03, en la que se obliga al establecimiento de una "ordenanza BH" con el objetivo de conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas, controlando su altura en fachada y en los sucesivos escalonamientos que se producen. La diferencia

principal con el planeamiento anterior es que, manteniendo el criterio general de las dos plantas de altura, se ha analizado las distintas parcelas y manzanas, estableciendo, en consideración de la situación de la parcela en la manzana y de los condicionantes particulares de las mismas, cinco zonificaciones de alturas, cada uno con su regulación específica y quedando diferenciados en el plano de ordenación O.08 "*Alturas de la norma BH*".

- Aplicación de la Norma BH1: Se trata de parcelas con fachada únicamente al lindero con la rasante superior de los que delimitan la manzana, parcelas con frente a vías transversales a las curvas de nivel en las que al menos el 50% de la longitud de su fachada se encuentra ubicada en la mitad más elevada de la fachada de manzana a la que pertenece; y parcelas con varias fachadas que dan frente a vías muy estrechas en las que no convienen alturas mayores. Para estas parcelas, al ser más visibles por encontrarse en la parte más elevada de las manzanas que las cobijan, se prevé una altura máxima baja (1 plantas) que evite impactos, exigiéndose escalonamientos para adaptación a la pendiente, sin que ningún escalón pueda superar las 1 plantas, para evitar impacto visual o la aparición de tipologías no integradas ambientalmente en el Risco.

Se exceptúan las parcelas con frente a las calles Farnesio, Fama, Fragua, Párroco Segundo Vega y Malagueñas cuya topografía, con una pendiente más acusada, deriva en que se mantenga la altura de 1 planta en al menos una primera crujía y el resto de la parcela se escalonará manteniendo una media de 2 plantas con escalonamientos de 2 plantas máximo.

- Aplicación de la Norma BH2: Se trata de parcelas localizadas en zonas donde ya existe una consolidación mayoritaria de esta altura para la que se mantienen de manera general las determinaciones del planeamiento vigente; 2 plantas máximas en toda la parcela.

Se implanta una limitación de alturas relacionada con la presencia en el lindero superior, de parcelas de Espacio Libre o tramos de vía con consideración de miradores (tal como se establece en el plano O.08 Alturas de la Norma BH y en las propias Normas de dichos EL y viarios). Se limita la altura de las parcelas residenciales bajo la influencia de dichos miradores (marcadas con la línea de limitación de altura en el plano O.08 Alturas de la Norma BH), con el fin de potenciar y facilitar al máximo su función, estratégica en el barrio. Estas edificaciones no podrán superar en altura en ningún punto la rasante del mirador y la vía y sus cubiertas deberán tratarse con especial calidad, diseñándolas de forma unitaria con el proyecto del resto de la edificación e integrándose en el entorno.

- Aplicación de la Norma BHP: Se trata de parcelas pasantes, es decir, aquellas que tienen fachada tanto al lindero con la rasante a cota inferior como al lindero con la rasante a cota superior de las calles que delimitan la manzana, algunas incluso en esquina (con tres o cuatro fachadas a vías o espacios públicos accesibles).

Para estas parcelas, a caballo entre los dos tipos anteriores, se prevé una altura máxima de 1 plantas hacia las vías (o espacios públicos accesibles) de cota superior de las que delimitan la manzana; y 2 plantas hacia las vías (o espacios públicos accesibles) de cota inferior de las que delimitan la manzana, exigiéndose escalonamientos para adaptación a la pendiente, sin que ningún escalón pueda superar las 2 plantas.

No obstante, en este tipo de parcelas con proyecto único para la volumetría completa entre fachadas opuestas, se ha considerado interesante ejecutar una altura continua en la parcela, sin superar en ningún punto las 2 plantas, siempre que la diferencia de cota entre el lindero superior y el lindero inferior de la parcela en sea inferior una planta.

En la misma línea de excepción, para las parcelas pasantes con frente hacia las calles Masequera y Malagueñas y lindero inferior en la cota de las calles de nuevo trazado, Bandurria y Caramillo, con una diferencia de cota de aproximadamente 5 plantas, se mantiene la altura de 1 planta hacia el lindero superior y 3 plantas hacia el lindero inferior, en consonancia con las parcelas colindantes (BH3), reduciendo así el número de escalonamientos y evitando el impacto visual o la aparición de tipologías no integradas ambientalmente en el Risco.

- Aplicación de la Norma BH3: Se trata de parcelas con fachada únicamente al lindero con la rasante inferior de los que delimitan la manzana y parcelas con frente a vías transversales a las curvas de nivel en las que al menos el 50% de la longitud de su fachada se encuentra ubicada en la mitad menos elevada da la fachada de manzana a la pertenece.

En estas parcelas, situadas en las cotas más bajas de sus manzanas, se prevé una altura de 3 plantas, exigiéndose escalonamientos para la adaptación a la pendiente, sin que ningún escalón pueda superar las 2 plantas, para evitar el impacto visual o la aparición de tipologías no integradas ambientalmente en el Risco.

- Aplicación de la Norma BHF- Calle Farnesio: Esta regulación normativa afecta a las parcelas con lindero hacia la calle Farnesio en su tramo inferior. Por la singularidad de este tramo de la vía, con un amplio número de edificaciones protegidas, se recuperan las determinaciones del PERI con un volumen máximo de dos plantas en una primera crujía con una altura de forjados diferente para asimilar las nuevas construcciones a las edificaciones protegidas en el frente de la parcela hacia la calle Farnesio en sus cotas más bajas y, para asimilar las nuevas construcciones a las edificaciones protegidas, permitiendo a partir de la segunda crujía las 3 plantas escalonadas hacia el interior de la parcela.
 - Primer forjado $4,00 < h < 4,50$ metros.
 - Segundo forjado $8,00 < h < 9,00$ metros.

Para las parcelas pasantes, con linderos a las vías de diferente cota, se establece para el lindero de cota superior una altura máxima de 1 planta. El resto de la parcela se edificará en las condiciones anteriores.

Como novedad en la Norma BH del presente Plan Especial, se establece para todas las parcelas la posibilidad de presentar una volumetría alternativa a la definida por las determinaciones de las Normas, en los casos en que por razones derivadas de las particularidades concretas de la parcela exista la imposibilidad material de cumplir cualquiera de las determinaciones contenidas en ellas, debiendo justificarse dichas razones pormenorizadamente en el proyecto. Se pretende de esta forma posibilitar la edificación y la renovación incluso en aquellas parcelas de gran singularidad que se salgan de las características generales. En todo caso, la solución alternativa debe buscar ajustarse en lo posible a la tipología propia de este barrio, espíritu que debe mantenerse para cualquier parcela regulada por la Norma BH, por singular que sea. En este sentido, deberá garantizarse la adecuación volumétrica a dicha tipología, la ausencia de impactos visuales y la correcta integración de la edificación en el entorno. Será obligatorio en estos casos aportar un estudio volumétrico en tres dimensiones de la parcela y su entorno, con la propuesta.

- C. En relación a los parámetros de uso, se establece una regulación muy similar a la de la Norma Bt del Plan General, procurando permitir un amplio abanico de usos complementarios y alternativos, que faciliten la puesta en uso de las edificaciones y el desarrollo socio-económico del barrio.

7.5.2.2 Norma para edificaciones residenciales catalogadas

Las únicas parcelas protegidas se encuentran en el entorno de la calle Farnesio y en el comienzo de la calle Florinda.

El entorno donde se sitúan estas edificaciones, en la vertiente más baja del Guiniguada, es un entorno donde destaca, en comparación con el resto del ámbito de ordenación, la homogeneidad del tejido de fachadas de la calle en cuanto a las dimensiones de fachada, altura de cornisa, proporciones y distribución de huecos. Todo ello en su conjunto ofrece hacia el exterior una imagen de sócalo del barrio que es necesario mantener.

Actualmente existen en el ámbito del Plan Especial 18 edificaciones protegidas y recogidas en el Catálogo Municipal de Protección en las fichas correspondientes a los siguientes epígrafes:

- ARQ-242. Conjunto de 9 edificios en la calle Farnesio, 7 a 23
- ARQ-243. Conjunto de 4 edificios en la calle Farnesio, 33 a 39 (el número 37 se califica como dotacional y se regula por el Capítulo 2 de la Norma)
- ARQ-244. Conjunto de 4 casas de planta alta en la calle Farnesio, 57 a 63
- ARQ-245. Casa de planta alta en la calle Florinda 2-4

Todas ellas tienen remitidos sus parámetros de actuación a las determinaciones que para cada grupo establezca la ficha del catálogo en función del grado de protección que tengan y los niveles de intervención.

El marco normativo y de intervención que se desarrolla en esta Norma debe entenderse principalmente orientado hacia la protección y rehabilitación de este conjunto de edificaciones.

La “Norma para edificaciones residenciales protegidas” ha seguido la misma metodología planteada para la Norma Zonal BH establecida en el documento normativo, es decir, se ha dispuesto un esquema similar al que tiene cualquier norma del PGO2012, en el que se establecen unas determinaciones generales y unos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso. Sin embargo, se trata de una Norma muy sencilla, que en gran medida remite al cumplimiento de las disposiciones del Catálogo en vigor, por entender que éste es el instrumento adecuado para regular la normativa de estas edificaciones singulares. Únicamente se establecen las siguientes determinaciones:

1. No se proponen cambios en las alineaciones en fachadas protegidas, al considerarse que no existen casos en los que por el interés general sea preferible hacer un cambio de alineación -por contribuir éste positivamente a conservar el carácter del conjunto o a mejorar una zona concreta- a mantener la fachada protegida en su posición original.
2. En las edificaciones con grado de protección Parcial, se establece una limitación de un máximo de dos (2) viviendas por plantas, siempre que se preserven los valores que motivaron su protección.
3. Las edificaciones con grado de protección ambiental atenderán a las determinaciones establecidas en el propio Catálogo y, de manera general se deberán conservar los elementos del inmueble que conforman el particular ambiente exterior: volumen, alturas generales, forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores. Se podrá modificar el número de viviendas existentes hasta un máximo de dos (2) viviendas por planta, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.
4. En las edificaciones con grado de protección parcial, se deberá conservar la primera crujía y el resto de la edificación se adaptará a las determinaciones de la normativa que le sea de aplicación.
5. La regulación de usos es similar a la de la Norma Zonal BH -correspondiente a las parcelas residenciales que rodean a estas edificaciones singulares-, ya que el objetivo perseguido para estas edificaciones es el mismo de reactivación y rehabilitación que guía la norma del resto del tejido residencial. Con esta premisa se ha optado, igual que en la norma BH, por establecer un amplio abanico de actividades que faciliten la puesta en uso de los inmuebles, presentando con respecto a la BH tan solo las siguientes diferencias:
 - Se han eliminado los usos complementarios bajo rasante, ya que estas edificaciones no presentan sótanos ni el Catálogo en vigor permite su construcción.
 - Entre los usos complementarios en planta baja, no se permiten la Industria por considerarse poco adecuada para edificaciones protegidas, puesto que su implantación podría poner en riesgo la puesta en valor del inmueble.
 - Como uso alternativo exclusivo para las edificaciones catalogadas, se incluye el Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel

emblemático y Casa Emblemática, en conformidad con la legislación vigente en materia turística, que contempla esta posibilidad, y en consonancia con la pauta seguida para este tipo de inmuebles en otros entornos del municipio, como el vecino barrio de Triana.

6. Al final del apartado relativo a parámetros de usos se incluyen dos determinaciones de aplicación únicamente a estas parcelas, frente a lo previsto para las edificaciones con Norma Zonal BH:

- Se aclara que, en cualquier caso, los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar los valores por los que la edificación está protegida, entendiéndose que la conservación y la preservación de los valores de estas edificaciones son prioritarios frente a cualquier otra disposición.
- Con el objetivo de facilitar la renovación, se permite modificar la categoría de Vivienda que presente el inmueble (unifamiliar por colectiva y viceversa), siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y puedan realizarse con las obras permitidas atendiendo a los niveles de intervención que le correspondan a cada edificación.
- Solo se permitirá el uso de aparcamiento en aquellos que ya existiera o cuando la fachada cuente con un hueco que forme parte de la composición original que permita el paso de vehículos.

7.5.2.3 *La ordenanza estética.*

La Ley 4/2017 determina, en el punto 2 de su artículo 153, que las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto, entre otras funciones, la regulación de los aspectos estéticos. En el apartado 3 del mismo artículo, se indica que los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

Así pues, en cumplimiento de lo anterior y teniendo en cuenta la importancia que en un entorno como el Risco de San Roque adquiere la estética del conjunto, se ha valorado conveniente elaborar un apartado específico relativo a la "Ordenanza Estética", separado del resto de las determinaciones normativas, en el que se dispongan un conjunto de medidas orientadas a garantizar la conservación de la configuración paisajística tradicional del Risco con base en su interés histórico y arquitectónico.

Las disposiciones contenidas en el documento son compatibles y se adaptan al resto de determinaciones del Plan Especial. Para su redacción se han tenido en cuenta las características actuales del barrio, su evolución histórica, las determinaciones establecidas por la anterior normativa en vigor y las consideraciones estéticas de los barrios del entorno, en especial las del conjunto conformado por el núcleo fundacional de Vegueta-Triana, por su consideración de Casco Histórico.

La estructura de la Ordenanza Estética sigue el mismo esquema que las Normas, es decir, tras una introducción en la que se señalan ciertas determinaciones generales, se desarrollan dos bloques más específicos en los que se hace distinción entre las edificaciones residenciales y las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres:

- Capítulo 1.1 Consideraciones generales, relativas al objeto y a las disposiciones concernientes a la aplicación.
- Capítulo 1.2 Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial, donde se señalan las "Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación", que contemplan: las actuaciones en la cubierta; las actuaciones en las medianeras y las actuaciones en las fachadas.
- Capítulo 1.3 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, en el que se distinguen las consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos y las consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

A continuación, se exponen las principales determinaciones que se introducen en cada uno de estos bloques y la correspondiente justificación.

a.- Determinaciones Generales.

Las determinaciones generales están orientadas a precisar el objeto y el funcionamiento del propio documento de Ordenanzas. Así, se establece que las Ordenanzas tienen por objeto " regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial de San Roque". En decir, se abordan en el documento tanto las consideraciones estéticas previstas para las edificaciones residenciales como una serie de disposiciones sobre las actuaciones en espacios públicos.

A este respecto se hace referencia de forma general en el artículo 2, relativo a la Aplicación, donde se indican pautas de actuación para cada edificación o parcela, según su calificación, estableciendo lo siguiente:

- Para los edificios catalogados se establecen unas pautas muy generales que remiten al Catálogo de Protección y al PGO2012. En todo caso, se establece que cualquier intervención sobre elementos catalogados respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. Esta premisa referida a la conservación de los valores de los inmuebles protegidos, se repite a lo largo de todo el documento, como pauta a seguir en este tipo de edificaciones.
- Para edificios no catalogados -y también en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos, si el Catálogo las contemplara-, así como para las actuaciones en espacios públicos, se aclara que deberán tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en las Ordenanzas Estéticas del Plan Especial.

Las cuestiones estéticas y compositivas que no se contemplen en el documento se remiten a lo dispuesto de forma general en las Normas del Plan General y/o en las Ordenanzas Estéticas Municipales vigentes.

b.- Regulación de las condiciones estéticas para las parcelas calificadas como residenciales.

Este apartado representa el contenido fundamental de la Ordenanza, pues se refiere a la mayoría de las parcelas y edificaciones que integran el ámbito del Plan Especial teniendo en cuenta que la renovación edificatoria destinada al uso residencial presenta un potencial destacado de riesgos de alteración irreversible de los valores del conjunto tradicional del Risco y de riesgos de crear un gran impacto visual en este lienzo de fondo de la ciudad.

Es por ello que se le ha dado especial valor a las actuaciones que se realizan en la envolvente exterior de las edificaciones, que deben tener por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno. En coherencia, se han considerado para la definición de la Ordenanza Estética de las edificaciones residenciales aquellos elementos o variables característicos de su aspecto exterior y de su volumetría que inciden significativamente en el paisaje, estableciendo las determinaciones concretas para cada uno de ellos:

- a) Las cubiertas. Representan la variable de formalización paisajística del conjunto edificado a través de la perspectiva superior:
- Se establece, en coherencia con la tendencia histórica de los Riscos, que tendrán que ser planas y transitables.

- Se incluyen consideraciones relativas los elementos que se permiten sobre las cubiertas, procurando minimizar el posible impacto e introduciendo consideraciones de adaptación a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Se establecen determinaciones en relación al acabado. La cubierta tendrá que ser considerada una fachada más, debiendo presentar un tratamiento acorde al resto de la composición. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberán ser en colores neutros y no reflectantes.

Las cubiertas son elementos de especial interés en el Risco, pues el barrio se desarrolla adaptándose a la topografía, en escalonamientos sobre la falda de la ladera que permiten que las cubiertas más bajas sean vistas desde las zonas altas del barrio; además, San Roque presenta varios espacios susceptibles de ser utilizados como miradores urbanos. Un tratamiento adecuado de las cubiertas pone en valor dichos miradores, de interés tanto en la vida de los habitantes locales como para la actividad turística.

- b) Las medianeras. Muy extendidas en el ámbito del Risco, forman parte de su compleja estructura compositiva, pero deben al menos tener cierta regulación estética, para integrarse adecuadamente en el entorno. Así, se establece que las medianeras vistas tendrán el mismo acabado y color que el resto de las fachadas y que será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, estableciendo la norma unas pautas de actuación a este respecto.
- c) Las fachadas. Representan la principal variable de implicación ambiental directa, ya que la formalización paisajística del conjunto edificado viene condicionada, en gran medida, por la calidad individual de cada elemento y su efecto sobre la cuenca visual. En este sentido, el cuidado en la composición y materiales de la fachada de cada inmueble resulta de especial interés para conservar y exaltar los valores tradicionales, culturales y populares del conjunto del Risco, que representa el entorno en el que cada edificación debe integrarse adecuadamente. En coherencia, como primera medida, se establece que cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno. El resto de las medidas referidas a las fachadas se disponen en relación a los principales parámetros que configuran su aspecto:

- Cromatismo:

El control del color es un aspecto fundamental en un entorno como el barrio de San Roque, que, como ya se ha expresado con anterioridad, constituye junto con los demás Riscos los lienzos de fondo de la ciudad. Ha habido experiencias previas exitosas en este sentido, especialmente en el Risco de San Juan, buscando realzar sus valores paisajísticos con el uso del color, puesto que el cromatismo contribuye a integrar mejor las edificaciones en el entorno, minimizando su impacto en el paisaje.

La elección del color y todo lo relativo al cromatismo adquiere tanta importancia que se exige su justificación en el proyecto. En la elección de colores deberá tenerse en cuenta el entorno, de manera que cada edificación deberá pintarse de un color diferente a los de sus edificaciones vecinas. Por ello, y amparados en el amplio trabajo de investigación y estudio realizado para su elaboración, se permite, tomar como referencia, las combinaciones cromáticas recomendadas en la "Guía del color de Las Palmas de Gran Canaria" para los ámbitos donde se desarrolla el estilo arquitectónico popular como es el caso de Los Riscos, prohibiéndose, específicamente, los colores estridentes, brillantes, metálicos, fluorescentes y el negro.

Se establece como indicación general en las edificaciones con Norma Zonal BH la utilización de un único color para el fondo del paño de las fachadas, restricción que no se exige a las edificaciones catalogadas, por su singularidad.

- Composición de fachada:

Se dan unas pautas generales de actuación que resaltan la importancia de adaptar las nuevas construcciones al conjunto edificado, con una adecuada calidad compositiva. Por este motivo, se exige a las edificaciones no protegidas su integración en el entorno y el diseño unitario de la fachada. En este entorno tan pintoresco que es el Risco, se permite además la utilización de cierto lenguaje propio de la arquitectura popular, permitiéndose la incorporación de elementos decorativos singulares con determinadas condiciones relativas a la seguridad y siempre que se pueda justificar la adecuación de la propuesta a los valores ambientales del conjunto edificado y la conveniencia de su introducción.

Además, se introducen ciertas consideraciones respecto a los huecos, al paso de cableado por la fachada, al cerramiento de solares y al uso de cornisas, molduras, remarques y balcones (se profundizará en este aspecto en apartados posteriores). Todas ellas procurando mantener las características tradicionales del Risco.

- Materiales:

Los materiales de la fachada son otro aspecto que facilita la integración de las nuevas edificaciones en el entorno protegido. Se da prioridad al enfoscado y pintado, acabado de la mayoría de las edificaciones del ámbito, prohibiéndose las pinturas plásticas o acrílicas, así como una serie de materiales que se considera no son adecuados en un entorno histórico de alta visibilidad como San Roque, porque su presencia implica riesgos potenciales de causar impacto en el paisaje que se pretende conservar: revestimientos de fibrocemento y chapa metálica, muros cortina y sistemas análogos (como solución única para toda la fachada) y los revestimientos con material cerámico en más de un 25 % de la superficie de la fachada.

- Elementos antepuestos y sobrepuestos:

Se regulan en este apartado las condiciones exigibles a los elementos antepuestos, aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación (balcones, vuelos cerrados y miradores) y los elementos sobrepuestos, entendiéndose como tales aquellos que no forman parte funcional del edificio, pero cuya utilización enriquece o complementa la actividad que en él se desarrolla (cornisas, marquesinas, toldos, molduras, remarques, zócalos, etc.).

Se debe destacar en este apartado que, como norma general, no se permiten balcones, vuelos cerrados, ni miradores. Solo podrá incluirse excepcionalmente en la fachada alguno de estos elementos en las edificaciones con fachada a vías rodadas (Viario Estructurante Principal y Plataformas Únicas Mixtas) cuando el ancho de la vía de fachada a fachada sea superior a 5m, siempre y cuando se trate de un elemento puntual que contribuya a mejorar la composición, debiendo justificarse en la memoria del proyecto de edificación su adecuada integración en la propia composición y en el entorno.

Para el resto de elementos antepuestos y sobrepuestos se establecen condiciones que procuran su adecuada integración con la fachada, prohibiendo expresamente la instalación en ésta de elementos técnicos tales como aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores, etc.

c.- *Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.*

Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos en el ámbito del Plan Especial, generalmente ocupan parcelas de grandes dimensiones y que se pretende que destaquen sobre las demás por su composición y calidad. Se ha considerado la necesidad de propiciar esta excepcionalidad, permitiendo a estas edificaciones una mayor plasticidad en el diseño frente a las edificaciones residenciales, siempre y cuando se justifique en el proyecto la adecuada integración de la edificación propuesta en el entorno.

Así, se ha dispuesto que las edificaciones no catalogadas puedan tomar como referencia los parámetros establecidos para las edificaciones de uso residencial, pero se les permite, en todo caso, una mayor flexibilidad en el diseño y materiales, acorde con la singularidad de cada edificación en cuanto a dimensión y uso.

En relación a los Espacios Libres, se establecen unas pautas generales, que procuran que toda actuación armonice con el entorno de protección. Por este motivo, se determina que los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas, etc.) deberán estar diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno y su elección deberá justificarse pormenorizadamente en la memoria del proyecto que se tramite.

Las consideraciones estéticas relativas a los espacios públicos que se han incluido en las Ordenanzas Estéticas son mecanismos que tratan simplemente de propiciar la coherencia y homogeneización tipológica y formal de dichos espacios públicos, promoviendo la adecuada implantación de los distintos elementos que los conforman en su entorno, a los efectos de potenciar su definición como elementos implicados en la configuración positiva del paisaje urbano. También se promueve la conservación del pavimento tradicional existente, por su papel en la configuración del paisaje urbano-cultural y la representatividad histórica de los mismos.

7.5.3 La ordenación del sistema de equipamientos, dotaciones y espacios libres.

La falta de espacios de esparcimiento y ocio, de reunión de vecinos y lugares de juegos para niños y actividades deportivas para jóvenes y mayores es una de las principales carencias detectadas en El Risco de San Roque y extraídas de los documentos de información y diagnóstico, y demandas en las reuniones de participación con los residentes del barrio.

La ordenación vigente califica con el uso de Espacio Libre una serie de solares localizados en ambos extremos del Barrio. Son, en su mayoría de parcelas residuales de gran superficie, con elevadas pendientes y fuertes condicionantes topográficos que unido a la deficitaria estructura viaria y peatonal existente no ha facilitado su desarrollo. La nueva ordenación propone, por tanto, la recalificación como residencial de alguno de estos solares, en concreto, los situados en colindancia con la calle Malagueñas.

De las parcelas calificadas como Espacio Libre por el PGO2012, únicamente se ha ejecutado el Parque de El Batán, situado al sur del ámbito, en el margen inferior de la atalaya en contacto con la GC-110. Este espacio, con una superficie de aproximadamente 2 Ha, hace las funciones de zócalo y colchón verde entre la autovía y la zona edificada, pero su ubicación en la zona perimetral y su difícil accesibilidad al encontrarse separado del núcleo residencial por la calle Fragata, no le otorga la cualidad de espacio libre local. De resto, solo existen cuatro pequeñas plazas localizadas en el margen de las calles Nueva y Andenes, utilizadas, en su mayoría, para el estacionamiento de vehículos de los residentes.

En los trabajos previos de información y diagnóstico llevados a cabo se detectó la colonización a modo de jardines y lugares de estancia y reunión que los vecinos, de manera espontánea, habían materializado en los pequeños espacios residuales entre edificaciones como muestra de la necesidad de su presencia en localizaciones próximas a las residencias.

Esto ha servido de punto de partida para la localización de espacios, estratégicamente situados y de dimensiones ajustadas a las necesidades y a la organización y estructura del ámbito, para su calificación como Espacio Libre o Dotación/equipamiento y que puedan estar fácilmente conectados entre sí de manera que resulten accesibles al conjunto de la población del barrio y proponiendo determinaciones que fomenten la inclusividad, la seguridad, la accesibilidad y la incorporación de zonas para el estacionamiento de vehículos favoreciendo así su proximidad.

En consecuencia, la propuesta mantiene el objetivo previsto de llevar a cabo una

ordenación encaminada a generar un barrio con un sistema de dotaciones descentralizado; distribuyendo su localización por todo el ámbito territorial, y homogéneo; aumentando la oferta de espacios libres y equipamientos actual. Para ello, se ha aprovechado la existencia de vacíos edificatorios intersticiales y solares de mediano y pequeño tamaño que presenten condiciones óptimas para la creación de esos lugares donde poder desarrollar cualquier tipo actividad que fomente la relación de los residentes y aumente el sentimiento de pertenencia y comunidad del Risco.

En consecuencia, un importante número de las nuevas propuestas de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres que incorpora este Plan Especial y que quedan gráficamente señalados en los planos de ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos* y O.06 *Espacios Libres*, se ubican en parcelas en ruinas o solares vacíos.

Ahora bien, no todas las parcelas en ruinas y lo solares vacíos que encontramos en el barrio son aptos, al menos no son óptimos para la localización de parcelas con usos que complementen al residencial. En este sentido, la movilidad y la accesibilidad juegan un papel importante en la elección concreta de la ubicación de Dotaciones, Equipamientos y Espacios libres. La vinculación de estos usos a las principales vías, tanto rodadas como peatonales, facilitará su puesta en uso y el acceso a un mayor número de vecinos.

7.5.3.1 Las dotaciones y equipamientos.

En relación a las clases y categorías del uso Dotacional y Equipamiento, se ha optado por introducir en la propuesta dos clases que se entienden compatibles y adecuadas a las necesidades del barrio: la clase Servicios Comunitarios y la clase Servicios Públicos, éstas, junto con el resto de dotaciones y equipamientos calificados, aparecen gráficamente delimitadas en el plano de ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos*.

1. Servicios Comunitarios (SC):

Con el fin de flexibilizar la asignación de los usos y diversificar la oferta de actividades permitidas, garantizando de este modo que cada parcela se destine a las necesidades concretas de los vecinos de la zona en cada momento –necesidades que probablemente variarán a lo largo del tiempo durante la vigencia de este Plan Especial-, en los planos de ordenación no se han distinguido categorías dentro del uso Servicios Comunitarios y en el documento normativo, de forma general (exceptuando dos parcelas a las que se les asigna directamente la categoría de Deportivo por solicitud de los vecinos) se establece una estructura de usos muy abierta, que permite alternar fácilmente entre Cultural, Sanitario, Servicios Sociales

y Deportivo, e incluso Espacio Libre y Administración Pública, pudiendo optarse también, pero como usos autorizables, que requieren según el Plan General en vigor un Estudio de Incidencia Ambiental, a las categorías de Religioso y Educativo y a algunas otras categorías de la clase Servicios Públicos.

Como norma general, las dos parcelas calificadas se regulan unos parámetros tipológicos que remiten a las alineaciones fijadas en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y rasantes*, posicionando la edificación en la medianera.

Los parámetros volumétricos solo limitan la altura, dejando la posibilidad de edificar el 100% de la parcela siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad. Las condiciones de altura se pormenorizan para ambas parcelas, con los mismos criterios considerados para las alturas en parcelas con Norma Zonal BH, entre las que se ubican.

Se han considerado algunas singularidades del entorno, para lograr la máxima integración de las parcelas dotacionales. Así, para ambas parcelas; SC01 (en la calle Farnesio con lindero trasero hacia el EL/AP03) y SC02 (entre las calles Florinda y Flecha) se limita la altura máxima a la rasante de los Espacios Libres/miradores con los que colindan, con el fin de mantener la apertura visual, y se exige calidad en la solución de cubiertas para integrarlas en el paisaje y evitar impactos visuales.

Con las medidas expuestas se pretende que estas parcelas dotacionales, en consonancia con su carácter local, queden integradas volumétricamente en el conjunto construido, manteniendo la imagen tradicional del Risco y evitando que se generen impactos visuales.

Como ya se expuso, por petición de los vecinos, se califican específicamente dos parcelas en la categoría de Deportivo (DP), localizadas en los extremos opuestos del barrio, una en la calle Caramillos esquina Alpisa y otra en la prolongación de la calle Florinda. Ambas parcelas servirán de complemento a los espacios libres calificados en el ámbito para desarrollo de actividades deportivas que necesiten de mayor superficie. Para ambas parcelas se propone su uso para actividades deportivas al aire libre. El DP de la Calle Caramillo podrá quedar vinculado con el uso deportivo de la cubierta del edificio de Aparcamientos colindante en la misma calle. Para el DP la parcela de la calle Florinda se propone un espacio deportivo abierto y aprovechar la diferencia de cota entre esta calle y la prolongación de la calle Fresno para disponer un graderío que haga las funciones de mirador.

2. Servicios Públicos (SP):

Se califica como (SP), Servicios Públicos, una única parcela con frente hacia la calle Párroco Segundo Vega, 14,16, la cual se destinará preferentemente a la categoría de Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos, con el objeto de albergar un centro de recogida de residuos urbanos para los que no exista un contenedor específico en la vía pública, así como los residuos peligrosos y los de gran volumen. Con ello se pretende facilitar a los vecinos el depósito de residuos y evitar su acumulación en las parcelas vacías, práctica habitual en la actualidad. Como uso vinculado se establece el de Garaje-aparcamiento para al menos dos (2) vehículos, de manera que los ciudadanos puedan depositar los residuos sin invadir la vía pública. Su altura se ha determinado tomando como máxima la rasante de la intersección entre la calle Rancho de Ánimas y la calle Zorondongo de manera que la cubierta pueda hacer la función de mirador.

3. Garaje-aparcamiento (AP):

Se califica como (AP), Garaje-Aparcamiento, una parcela en la calle Andenes, 53, antigua nave industrial y que durante muchos años fue utilizado con garaje por los vecinos. Se propone por ello aprovechar su estructura, en la medida de lo posible, para su uso como garaje-aparcamiento en edificio con desarrollo en varias plantas y la cubierta coincidiendo con la rasante de la calle Caramillo, donde se establece como uso vinculado el deportivo. Se propone, el estudio de un posible acceso rodado desde la calle Caramillo facilitando así el acceso de los residentes de las cotas altas de la ladera.

Para finalizar este apartado, debe señalarse que, siendo el Plan General en vigor el marco de referencia del presente Plan Especial, para las parcelas dotacionales y los equipamientos, se atenderá a las definiciones y tipos establecidos para la Clase Servicios Comunitarios y para la clase Servicios Públicos en las Normas de Ordenación Pormenorizada de dicho instrumento urbanístico; y para todo lo no dispuesto en las Normas del presente Plan Especial, se cumplirán las condiciones particulares de estos usos igualmente recogidas en él.

A continuación, se incluye unos cuadros en los que se relacionan las parcelas calificadas como Dotación y Equipamiento en este Plan Especial; nuevas actuaciones, actuaciones en parte previstas por el antiguo Plan Especial o por el PGO2012 y error material detectado en el PGO que se subsana.

NUEVAS ACTUACIONES

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
SC01	Servicio Comunitario Calle Farnesio	262	Se propone un nuevo Servicio Comunitario en la calle Farnesio, n37. Se trata de una edificación incluida en el Catálogo Municipal con grado de protección Parcial (fachada y primera crujía). La parcela donde se sitúa la edificación tiene una superficie de 1.500 m2 estando la parte no ocupada por la edificación calificada como EL/AP. El objetivo de la propuesta es llevar a cabo una ordenación conjunta de toda la parcela de manera que se consiga una sucesión de espacios libres en cota descendente desde la calle Fama hasta la cubierta de la edificación. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC02	Servicio Comunitario Calle Florinda.	414	Se propone un nuevo Servicio Comunitario entre las calles Florinda y Flecha, aprovechando la existencia de tres edificaciones en ruinas, en concreto los números 16,18 y 20 de la calle Florinda, con el fin de dotar de actividad al Risco proponiendo un espacio de referencia y centralidad para los vecinos y apoyado en el recorrido vertical colindante como sucesión de Espacios Libres entre las calles Fragata y Fragua. En la Norma se establece un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SP	Servicio Público Calle Párroco Segundo Vega	298	Se propone un nuevo Servicio Público en la calle Párroco Segundo Vega números 14 y 16, aprovechando la existencia de dos solares en ruinas, con una localización estratégica, en un punto intermedio del barrio, y cuyo destino preferente será el de Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos, y la recogida de residuos urbanos para los que no exista un contenedor específico en la vía pública, así como los residuos peligrosos y los de gran volumen. El objetivo es facilitar a los vecinos el depósito de residuos y evitar su acumulación en las parcelas vacías, práctica bastante habitual en la actualidad.
AP	Edificio Aparcamientos. Calle Andenes.	1.125	Se propone calificar como Aparcamiento, la antigua nave industrial localizada en la calle Andenes, 53 con el objeto de aprovechar su estructura para disponer de un espacio centralizado para el estacionamiento y que posibilite el acceso del vehículo desde la calle Andenes y/o la calle Caramillo en cota superior, utilizando la superficie de la cubierta para uso deportivo en relación con la parcela deportiva DP-01.
DP01	Deportivo. Calle Caramillo	646	Se propone la calificación como uso Deportivo al aire libre de una parcela a naciente de la calle Caramillo y en esquina con la calle Alpispá que se verá complementado por el uso para actividades deportivas de la cubierta del edificio de aparcamientos localizado en el otro frente de la calle, conformando, con los espacios libres colindantes, un punto de actividades lúdico-deportivo para los residentes.

ACTUACIONES NUEVAS CON UNA PARTE PREVISTA EN EL PGO2012 O PERI97

CÓDIGO ACTUAL PE PGO 2012 PERI	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
DP02 PGO 2012 0315EL	DEPORTIVO calle Florinda	500	Se propone la calificación como uso Deportivo la parcela resultante de la prolongación de las calles Florinda y Fresno y aprovechar el desnivel entre ambas calles para la materialización de un espacio para la realización de actividades deportivas al aire libre. Esta parcela es parte del EL delimitado por el PGO-2012, la ordenación de el Plan Especial modifica la calificación para la ejecución de un deportivo al aire libre, uso demandado por los vecinos, pero manteniendo el carácter dotacional de la parcela.

ERROR MATERIAL DETECTADO EN EL PGO2012 Y QUE SE PROCEDE A CORREGIR.

CÓDIGO ACTUAL PE PGO 2012	NOMBRE UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
SIN CÓDIGO CO	COMERCIAL calle Farnesio	En el plano de Regulación de Suelo, RS-20Q, aparece calificada como comercial CO una parcela que se corresponde con el número 35 de la calle Farnesio siendo, además, la única parcela calificada con equipamiento/dotación por el PGO2012. Esto constituye un error de grafismo puesto que en la ficha del API-05, en el apartado de Modificaciones de aplicación directa, se señala la parcela en cuestión y se especifica lo siguiente, "Se modifica el uso de una parcela situada en la calle Farnesio, pasando de uso Dotacional y Equipamiento a Residencial, con la misma Ordenanza de los edificios colindantes". Se procede, por tanto, a su calificación como parcela de uso cualificado residencial.

7.5.3.2 Los espacios libres.

Entre las parcelas destinadas al uso Espacio Libre se han distinguido tres tipos: Espacios Libres (EL), Espacios Libres/Aparcamientos (EL/AP) y Espacios Libres en Ladera Abierta (ELLA), todos ellos aparecen grafiados y diferenciados en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*.

Los Espacios Libres (EL), a su vez, se subdividen para su regulación en tres subcategorías: parcelas EL de superficie inferior a 500 m², parcelas EL de superficie igual o superior a 500 m² y las parcelas EL con normas particulares.

1. Espacio Libre (EL):

En general, para los EL se han planteado una serie de determinaciones básicas en relación a la proporción entre superficie pavimentada y superficie ajardinada, el mobiliario urbano, la vegetación, la edificabilidad permitida y los usos vinculados a ésta, siempre en consideración con la superficie de la parcela, que es el parámetro al que se ajustan todos los demás. El conjunto de medidas propuestas pretende garantizar el confort y la utilidad de estas parcelas, transformando en "rincones singulares y seguros" los Espacios Libres de pequeñas dimensiones, y en parques, áreas verdes o espacios funcionales complementados para ello, con otros usos atractores, las parcelas de mayores dimensiones.

Con este doble enfoque se han trazado las directrices que dan cuerpo a la norma general, que a grandes rasgos pueden resumirse en la exigencia de un porcentaje más alto de superficies ajardinadas en las parcelas de más de 500 m², frente a lo que se demanda a las parcelas pequeñas, donde la superficie pavimentada podrá llegar a ser el 100% siempre que se respete los espacios para los alcorques necesarios para los árboles portadores de sombra. Además, a partir de 100 m² se obliga a la introducción de cierto mobiliario urbano específico -como bancos o elementos que proporcionen sombra- para dar a estas parcelas carácter de zonas de estancia y reunión, indispensables en un barrio como San Roque por su alto índice de peatonalización y sus elevadas pendientes. La ejecución de los Espacios Libres del Risco debe someterse a tal requerimiento de funcionalidad y alejarse de la creación de zonas puramente ornamentales, más teniendo en cuenta que la mayoría de estos Espacios Libres se ubican en el recorrido de conexiones verticales o en contacto con vías de gran importancia en la zona. El carácter de zonas de estancia y reunión se fomenta también con la posibilidad que la norma otorga a dichas parcelas de edificar quioscos con uso Comercial o Recreativo-ocio, pudiendo introducir además el Deportivo, Cultural y aparcamiento bajo rasante en superficies superiores a 500 m².

Asimismo, se establecen una serie de determinaciones normativas generales de aplicación al diseño de estos Espacios Libres que deberán valorarse en función del tamaño del espacio, con el fin de garantizar un uso inclusivo, vital y seguro del mismo.

Por otro lado, la mayoría de los espacios libres sirven de conexión entre dos o más vías ubicadas a distinto nivel y la ordenación da una respuesta adaptada y accesible en base a los parámetros y determinaciones normativas.

Las parcelas que por sus particulares condiciones necesitan, para su ejecución, el establecimiento de determinaciones complementarias a las anteriores o una normativa específica, se han agrupado en el artículo 2.2.4 *Normas particulares para determinados Espacios Libres*, que contempla el siguiente grupo de parcelas:

- a) El Espacio Libre, EL-03, conocido como Plaza Lema y ligado a la vía de borde principal, calle Nueva, no tiene, por su condición de plaza y estar ya parcialmente ejecutado, limitación de la superficie pavimentada, exceptuando el espacio destinado a los alcorques necesarios. Desde la calle Tartana, coincidiendo con la rasante de esta calle, se ejecutará una plataforma siguiendo la pendiente de la calle en toda su longitud con un ancho mínimo de 8,00 metros. El espacio que se genera bajo esta plataforma tendrá acceso directo desde la plataforma situada en la cota de la calle Nueva y se destinará a usos dotacionales y/o equipamientos en las categorías establecidas como usos complementarios.
- b) La parcela EL-04, entre las calles Tartana y Caramillo, se desarrollará escalonado en los bancales que sean necesarios para el desarrollo de una rampa que permita la conexión peatonal entre ambas calles debiendo coincidir la plataforma superior con la rasante de la calle Caramillo potenciando así la capacidad del espacio para su función como atalaya-mirador gracias al importante desnivel topográfico que posee la parcela.
- c) La parcela EL-08, se desarrollará en dos tramos; un primer tramo, desde la rasante de la calle Malagueñas hasta la calle Caramillo, y un segundo, desde la rasante de la calle Caramillo hasta la plaza en la calle Andenes. El objeto de este EL es resolver la conexión peatonal entre ambas calles, que conforman el límite superior e inferior del ámbito. Para ello será necesario establecer un sistema de rampas y/o escaleras con rellanos que permitan los accesos a las edificaciones colindantes. La superficie de áreas ajardinadas quedará supeditada a la ocupación necesaria del pavimento para el adaptado desarrollo de la conexión. El tramo intermedio, se ve interrumpido por el tramo final de la calle Caramillo (calle El Vivo), debiendo reservarse, en

colindancia con esta calle, un espacio que facilite el estacionamiento de vehículos de servicios públicos y emergencias.

- d) Por la singularidad de su localización, en el interior de la parte más antigua del Risco de San Roque la parcela que recoge el espacio libre EL-14 es el nodo donde convergen las calles Fragua, Fama, Florinda y Foro. Esta se desarrollará en plataformas que irán en descenso desde la rasante de la calle Fragua hasta la calle Fama en el número 27, estableciendo los niveles de cada plataforma los encuentros con cada una de las calles y cuidando el contacto con las edificaciones colindantes. Esta operación supone la expropiación de 9 edificaciones que se encuentran en estado de ruinas o en consideración de infravivienda, pero la acción se considera necesario para conseguir esponjar esta parte del Risco, así como facilitar los recorridos peatonales.
- e) La parcela EL-15, se localiza entre las calles Fragua y Fresa debiendo ejecutarse resolviendo la conexión peatonal entre ambas calles con la ejecución de un recorrido accesible. En consecuencia, la superficie de áreas ajardinadas quedará supeditada a la ocupación necesaria del pavimento para el desarrollo de la conexión. En la rasante con la calle Fragua se potenciará el carácter de espacio mirador, incorporando elementos de estancia y sombra.
- f) El Espacio Libre EL-17 se desarrolla en plataformas a modo de bancales situándose la cota inferior en la rasante de la calle fresa y la superior, coincidiendo con la propuesta de prolongación de la calle Fragua al norte y al mismo nivel. Este espacio deberá ir adaptándose a la pendiente y a las edificaciones colindantes reservando un paso de uso mixto (peatonal y rodado) en el lindero este que permita el acceso a las edificaciones propuestas o existentes. Se eliminarán las edificaciones existentes en su interior y se podrá variar el trazado de la calle Eustaquio Villalba por otro más adaptado, pero sin perder la referencia con el tramo que conecta con la calle Párroco Segundo Vega.
- g) En el Espacio Libre EL-22 ya ejecutado y conocido como “Parque de El Batán”, se propone que se lleve a cabo una revisión de las condiciones de accesibilidad desde las vías y entre las plataformas en el caso de que haya escalonado, incorporando recorridos adaptados que garanticen la accesibilidad universal. Se propone la recuperación de los restos del antiguo molino, incluido en el catálogo etnográfico (ETN-120), y del espacio que lo rodea de manera que pueda desarrollarse en él actividades ambientales o culturales vinculadas a la historia del barrio. Asimismo, se tendrá en cuenta las conexiones y la integración ambiental con la parcela EL/AP 05 propuesta por el PE.

- h) En las parcelas EL-07, EL-10 y EL-12 los elementos de conexión vertical adaptados serán, preferentemente, medios mecanizados como rampas, escaleras y en su caso, ascensores.

2. Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP):

La norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre / Aparcamiento (EL/AP) está enfocada de una manera más concreta que la norma para Espacios Libres (EL). La idea es que estas parcelas se desarrollen como parcelas de uso mixto que combinen el uso Espacio Libre con los aparcamientos bajo la rasante de la calle de mayor cota y con usos dotacionales en la proporción que se indica en los siguientes apartados. Son parcelas especiales que pueden cubrir muchas de las necesidades fundamentales del barrio, entre ellas la dotación de aparcamientos, por ello, además de unas pocas determinaciones generales comunes, se ha considerado adecuado desarrollar normas particulares para cada una de las parcelas señaladas con esta categoría (EL/AP), que son las siguientes:

- a) *EL/AP-01. Calle Caramillos / Calle Bandurria*: El edificio que alberga el aparcamiento se desarrollará con frente y rasante para medición de alturas en la calle Caramillo siendo el número máximo de plantas las que sea posible o necesario materializar debiendo coincidir la altura máxima, en el lindero posterior, con la rasante de la calle Bandurria en toda su longitud y donde se deberá desarrollar una plataforma con una profundidad no menor de 8 metros con carácter de mirador y con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar. El proyecto se podrá desarrollar de manera escalonada en plataformas que se adapten a la diferencia de cota entre ambas vías con retranqueos mínimos de 8 metros.
- b) *EL/AP-02. Calle Andenes / Calle El vivo*: Se establece una norma que permite la ejecución de un edificio de aparcamientos ocupando el 100% de la parcela y con el número de plantas que permita la cota del trazado del paseo peatonal superior que conforma la calle Fusta. En este punto, la edificación se retranqueará tres metros para permitir la continuidad del paseo peatonal y se irá escalonando en función a las necesidades del uso y constructivas hasta que la última cubierta coincida con la rasante del pasaje peatonal de la calle Belingo. Estas plataformas deberán ajustarse a las cotas de acceso de las edificaciones situadas en sus linderos y a la conexión con las calles EL Vivo y Belingo. El Espacio Libre tendrá carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar. Para evitar el impacto que podría generar una fachada de aparcamientos hacia la calle Andenes, se establece en las ordenanzas estéticas

directrices orientadas a la ejecución de una fachada con materiales que estén en consonancia con el entorno.

- c) *EL/AP-03. Calle Fama/Calle Farnesio*: El Plan Especial ha mantenido la calificación que el PGO-2012 establece para esta parcela -se ha modificado ligeramente el límite para ajustarlo a la parcela catastral-. Se trata de una propuesta de especial relevancia para el ámbito, tanto por su ubicación como por las dimensiones de la parcela ya que permite la ejecución de un edificio de aparcamientos, aprovechando las condiciones topográficas de la parcela, y sin sobrepasar la rasante de las calles Famas ni Farnesio en su lindero frontal. La cubierta se desarrolla en distintas plataformas conformando un espacio libre escalonado aprovechando su potencial como atalaya-mirador y proponiéndose la posibilidad de acceder peatonalmente desde la edificación protegida (ARQ-243), Farnesio 37, colindante, destinada a Servicios Comunitarios y que se podrá ver complementada con la edificabilidad destinada a usos dotacionales permitidos.
- d) *EL/AP-04. Calle Párroco Segundo Vega / Calle Fragua*: La edificación tendrá como número máximo de plantas las que sea posible materializar tomando como rasante la prolongación propuesta de la calle Fragua y sin que sobrepase, en ningún punto, la rasante de la calle Párroco Segundo Vega pudiendo desarrollarse de forma escalonada con retranqueos mínimos de 8,00 metros reservando una última plataforma de 8,00 metros en la rasante de la calle superior con carácter de mirador, con un proyecto que potencie las vistas desde este lugar.
- e) *EL/AP-05 Calle Fragata / Parque El Batán*. El parque de El Batán es el único Espacio Libre calificado por el PGO-2012 que al día de hoy ha sido ejecutado quedando la ladera, situada en el lindero con la calle Fragata, con un tratamiento de ajardinamiento. Ante la escasez de aparcamientos en el ámbito, el Plan Especial propone aprovechar la ladera y su pendiente para la ejecución de un aparcamiento en estructura con la cubierta superior coincidiendo con la rasante de la calle Fragata de manera que se le pueda sacar un mayor aprovechamiento para su uso como Espacio Libre. El resultado sería un área de 2.600 m² de superficie dividida en dos plataformas cuya ordenación y usos servirán de complemento a las dotaciones del barrio y el Parque de El Batán. La superficie se desarrolla en dos niveles. La primera plataforma, nivel superior, se sitúa coincidiendo con la rasante de la calle Fragata, y la segunda, nivel inferior, se localiza sobre la plataforma horizontal existente en el parque. Bajo la cubierta del primer nivel se localizarán los usos complementarios debiendo tratarse el muro del bancal como fachada teniendo en cuenta que los materiales de

revestimiento deben estar en sintonía e integrados con el entorno. Las cubiertas de los volúmenes se podrán destinarán a usos deportivos al aire libre.

3. Espacios Libres en Ladera Abierta (ELLA):

Por último, se ha incorporado una nueva calificación; ELLA o Espacios Libres en Ladera Abierta, para el establecimiento de directrices orientadas a la limpieza y regeneración de la ladera localizada a poniente cuya escarpada topografía hace muy complicado llevar a cabo otras actuaciones. Desde el Plan Especial se promueve su regeneración con el fin de mantener el criterio que sigue el planeamiento en vigor y señalado en las directrices marcadas para este Plan Especial en la ficha API-05 del PGO2012 de mantener esta área como conexión con la urbanización de El Batán favoreciendo los itinerarios peatonales en combinación con el resto de Espacios Libres de carácter estacional. En el documento normativo se establecen condiciones generales para la zona señalada como ELLA (ver el plano de ordenación O.06 Espacios Libres). En ésta se puntualiza la importancia de dar un tratamiento conjunto a las laderas, evitando el trabajo parcheado en el que no tengan relación unas actuaciones con otras. Así, cualquier intervención en una parte concreta de los Espacios Libres en Ladera Abierta deberá realizarse contemplando su correcta integración en el entorno para procurar que el ELLA funcione como un único espacio libre unitario con un sistema de trazados, recorridos y espacios de estancia suficientes y complementarios. Asimismo, se establece la recomendación de recuperar e integrar como elementos atractores en el sistema de recorridos peatonales que se desarrollen, las cuevas localizadas en el lindero sur de la parcela.

A continuación, se incluye un cuadro en el que se relacionan las parcelas calificadas como Espacio Libre en este Plan Especial, distinguiendo entre las nuevas propuestas, las propuestas heredadas del PGO-2012 que aún no se han ejecutado, las parcelas ejecutadas y aquellas contempladas en el PGO-2012 que se eliminan:

NUEVAS ACTUACIONES

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
EL05	Espacio Libre Tanganillos	142	Se propone un nuevo Espacio Libre en el lindero poniente de la calle Tanganillos y en la trasera de las edificaciones situadas en Andenes, con el fin de esponjar y dar mas espacio de relación a esta parte del Risco.
EL07	Espacio Libre Tambor.	297	Aprovechando la presencia de un solar en ruinas en la calle Andenes 31 se propone su calificación como espacio libre así como el suelo colindante en el lindero trasero hasta la prolongación propuesta de la calle Caramillo como parte del grupo de Espacios Libres delimitados con el objeto de dar solución a las conexiones verticales, mejorando la accesibilidad de los accesos (escaleras) ya existentes procurando su adaptación a la movilidad peatonal y en caso necesario, haciendo uso de medios mecanizados.
EL09	Espacio Libre Polca	118	Espacio libre delimitado aprovechando la presencia de un solar lindando con un tramo del recorrido peatonal de la calle Polca que une el paseo de la calle Fusta con la calle Malagueñas. Este forma parte del grupo de Espacios Libres delimitados con el objeto de dar solución a las conexiones verticales, mejorando la accesibilidad de los accesos (escaleras) ya existentes procurando su adaptación a la movilidad peatonal evitando el uso de medios mecanizados.
EL10	Espacio Libre Párroco Segundo Vega	228	Aprovechando la presencia de un solar en ruinas en la calle Párroco Segundo Vega 17 y la pequeña edificación en el 69 de la calle Fama, se propone su calificación como espacio libre como parte del grupo de Espacios Libres delimitados con el objeto de dar solución a las conexiones verticales, mejorando la accesibilidad de los accesos (escaleras) ya existentes procurando su adaptación a la movilidad peatonal y en caso necesario, haciendo uso de medios mecanizados.
EL11	Espacio Libre Fama1	181	A petición de los vecinos se propone la calificación como Espacio Libre de los terrenos que se localizan en el desnivel entre la calle Fama y la calle Farnesio, con el objetivo de resolver el problema de desprendimientos existente en esa zona.
EL12	Espacio Libre Fama2	211	Aprovechando la presencia de una edificación en ruinas en la calle Fama 47 cuya superficie coincide en el lindero posterior con la calle Fragua, se propone su calificación como espacio libre como parte del grupo de Espacios Libres delimitados con el objeto de dar solución a las conexiones verticales, mejorando la accesibilidad de los accesos (escaleras) ya existentes procurando su adaptación a la movilidad peatonal y en caso necesario, haciendo uso de medios

NUEVAS ACTUACIONES

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
EL14	Espacio Libre Fragua	1.756	Se propone un nuevo Espacio Libre en la zona histórica del Risco, en un área en la que no existe ningún EL en la actualidad, conformando el nodo de conexión entre las calles Fragua y Fama y los peatonales Florinda y Foro. Se justifica su calificación ante la presencia de solares vacíos, edificios en ruina e infraviviendas para llevar a cabo una importante acción de liberación de suelo para generar un área de esparcimiento y estancia que tanto demandan los vecinos. Este EL se conforma como el polo a partir del cual se distribuyen el resto de conexiones peatonales de esta parte del Risco, permitiendo la unión de la calle Fama con la ladera del Batán.
EL16	Espacio Libre Fresa	114	Espacio Libre calificado por el PGO-2012 que amplía su superficie aprovechando la existencia de una parcela colindante en ruinas y favorecer la conexión peatonal desde el Parque El Batán hasta la calle Fragua en unión a los EL-19, EL-18 y EL-15.
EL21	Espacio Libre Carretera de El Batán1	66	Pequeño espacio libre que sirve de remate de la manzana situada en la entrada del barrio, a poniente de la carretera de El Batán.
EL/AP 01	Espacio Libre/Aparcamiento Caramillo/Bandurria	548	Se propone un Espacio Libre/Aparcamiento en el extremo suroeste del ámbito que facilite el desarrollo como PUM de la Calle Caramillo en su tramo interior al ámbito, al posibilitar el estacionamiento de los vehículos. Asimismo, el tratamiento como espacio libre de la cubierta facilita la conexión peatonal entre esta calle y la calle Bandurria de nueva ejecución.
EL/AP 02	Espacio Libre/Aparcamiento Andenes /El Vivo	717	Atendiendo a la importante demanda de aparcamientos en el barrio, se propone un nuevo Espacio Libre con la previsión de aparcamientos bajo rasante aprovechando la existencia de un solar de considerable dimensión en conexión con una vía de acceso principal como es la calle Andenes. Se aprovecha la parcela en cubierta, a partir del paseo de calle Fusta, para completar la conexión vertical mediante sistemas de acceso peatonal adaptado a la topografía y estableciendo conexiones con la calle El Vivo y la calle Belingo.

ACTUACIONES EN PARTE NUEVAS / EN PARTE PREVISTAS POR EL PGO 2012 O PERI97.

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
EL01 PERI ---	Espacio Libre Pasacote	575	Se propone consolidar, a través de un espacio libre unitario la conexión existente entre las calles Caramillo y Calle Nueva tomando como referencia el callejón de Pasacote como parte de la estrategia de conexiones peatonales adaptadas entre las diferentes cotas del ámbito. Al día de hoy existe una pequeña plazoleta en el linde con Calle Nueva desde la que desarrolla una pequeña escalera que da acceso a las edificaciones colindantes. El objetivo de la propuesta de calificación es llevar a cabo una ordenación conjunta de la parcela y resolver la conexión peatonal universal desde la calle Caramillo hasta la Calle Nueva.
PGO2012 0989VL			
EL03 PERI ---	Espacio Libre Plaza Lema	653	Se propone, a petición de los vecinos, la ampliación de la plaza Lema ya existente, entre la calle Nueva y la calle Tartana, con la incorporación de la superficie de las edificaciones y solares correspondientes con los números 33, 35 y 37 de la calle Nueva para su ampliación. La normativa establece un desarrollo en dos plataformas con el fin de incorporar usos dotaciones bajo la rasante de la calle Tartana.
PGO-2012 0357EL			
EL04 PERI ---	Espacio Libre Parranda.	423	Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Caramillo y Calle Parranda como parte de la estrategia de conexiones peatonales adaptadas entre las diferentes cotas del ámbito. La propuesta deberá aprovechar las cualidades visuales de la parcela, así como su pendiente, para llevar a cabo una solución que combine los espacios miradores con la accesibilidad a las cotas inferiores permitiendo así la conexión con la plaza Lema. (EL-03).
PGO-2012 0357EL			
EL06 PERI ----	Espacio Libre Laúd	477	Se mantiene la calificación como Espacio Libre que establece el PGO2012 de la superficie de suelo situada en el lindero naciente de la calle Laúd por su interés como apoyo a la conexión vertical a esta vía.
0357EL			
EL07 PERI ----	Espacio Libre Tambor.	297	Aprovechando la presencia de un solar en ruinas en la calle Andenes 31 se propone su calificación como espacio libre así como el suelo colindante en el lindero trasero hasta la prolongación propuesta de la calle Caramillo como parte del grupo de Espacios Libres delimitados con el objeto de dar solución a las conexiones verticales, mejorando la accesibilidad de los accesos (escaleras) ya existentes procurando su adaptación a la movilidad peatonal y en caso necesario, haciendo uso de medios mecanizados.
0357EL			
EL08 PERI ----	Espacio Libre calle Berlina	593	Se mantiene la calificación como Espacio Libre que establece el PGO2012 de la superficie de suelo situada en el lindero norte de la calle Malagueña. Este espacio forma parte de la previsión del PGO de desarrollar una conexión vertical aprovechando el desarrollo de la calle Berlina, permitiendo, con el mantenimiento de la calificación en esta parcela, la
0357EL			

ACTUACIONES EN PARTE NUEVAS / EN PARTE PREVISTAS POR EL PGO 2012 O PERI97.

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
			recualificación de este eje vertical.
EL15 PERI ----	Espacio Libre Fragua	507	Se localiza entre las calles Fragua y Fresa debiendo ejecutarse resolviendo la conexión peatonal entre ambas calles con la ejecución de un recorrido accesible. En consecuencia, la superficie de áreas ajardinadas quedará supeditada a la ocupación necesaria del pavimento para el desarrollo de la conexión. En la rasante con la calle Fragua se potenciará el carácter de espacio mirador, incorporando elementos de estancia y sombra.
PGO-2012 0315EL. Sin valorar			
EL16 PERI ----	Espacio Libre Fresa	114	Espacio Libre calificado por el PGO-2012 que amplía su superficie aprovechando la existencia de una parcela colindante en ruinas y favorecer la conexión peatonal desde el Parque El Batán hasta la calle Fragua en unión a los EL-19, EL-18 y EL-15.
PGO-2012 Sin valorar			
EL17 PERI ----	Espacio Libre en calle Fragua	3.216	El PE propone la modificación del trazado de la prolongación de la calle Fragua, propuesto por el PGO2012, para evitar la afección de numerosas edificaciones lo que ha derivado en una redelimitación del EL que proponía el PGO-2012 al sur de esta vía aumentando su superficie y manteniendo la conexión peatonal de la calle Eustaquio Villalba.
PGO2012 0315EL Existe código, pero no está recogida la acción.			
EL18 PERI ACT 6	Espacio Libre Flecha	340	El PGO-2012 propone aprovechar la existencia de un solar para llevar a cabo la continuidad de la calle Flecha en su recorrido peatonal. Al día de hoy no ha sido ejecutada por lo que se propone anexionar este solar con otro a cota inferior y calificarlos como EL con el objeto de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal entre el Parque El Batán hasta la calle Fragua en unión a los EL-19, EL-16 y EL-15.
EL19 PERI. ACT.5	Espacio Libre Fragata/Florinda.	81,45	El PGO2012 calificó esta parcela como Verde Viario (VV). Se propone su calificación como Espacio Libre y obtener así un espacio de estancia y reunión como parte del recorrido de conexión vertical entre el Parque de El Batán y la calle Fragua.
PGO-2012 SIN CÓDIGO			

ACTUACIONES EN PARTE NUEVAS / EN PARTE PREVISTAS POR EL PGO 2012 O PERI97.

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
EL22 PERI ---	Espacio Libre carretera de El Batán	381	Se mantiene la calificación como Espacio Libre que establece el PGO2012 de la superficie de suelo situada al sur del pequeño núcleo de edificaciones en la carretera de El Batán a la entrada del Barrio, con el objeto de resolver ambientalmente esta parte del ámbito mediante acciones de adecentamiento y mantenimiento.
PGO-2012 0315EL Existe código, pero no está recogida la acción.			
ELLA PERI. -----	Espacio Libre en laderas de El Batán.	4.173	Espacio Libre en ladera escarpada con notables valores ambientales y paisajísticos ya que se trata de una zona de gran visibilidad. Por lo escarpado de su topografía no entra puede valorarse toda su superficie como uso espacio libre por lo que se consideran actuaciones ambientales de adecentamiento, mantenimiento y adecuación, pudiendo albergar puntualmente zonas de estancia y reunión.
PGO-2012 0315EL Existe código, pero no está recogida la acción.			
EL/AP 03 PERI. ACT.8	Espacio Libre/Aparcamiento Farnesio/Fama	1.579	Se trata de un EL/AP calificado por el PGO-2012 pero que no ha llegado a ejecutarse. Se aprovecha este Plan Especial para modificar su delimitación y adaptarla a la finca registral a fin de facilitar su gestión. La propuesta asume las determinaciones volumétricas y de usos que establece el PGO-2012 y se propone una conexión peatonal con la calle Farnesio en su cota inferior a través de la edificación calificada como dotacional SC-01.
PGO2012 SIN CÓDIGO			
EL/AP 04 PERI ACT 3	Espacio Libre/Aparcamiento Párroco Segundo Vega /Fragua	987	El PE propone modificar el trazado de la prolongación de la calle Fragua, propuesto por el PGO-2012, para evitar la afección de numerosas edificaciones lo que ha derivado en una redelimitación del EL que proponía el PGO al norte de esta vía, aprovechando para la calificación de la superficie resultante como edificio de aparcamientos con cubierta coincidente con la rasante de la calle Párroco Segundo Vega, pudiéndose desarrollar de manera escalonada y resolver la conexión peatonal entre esta calle y el EL-17.
PGO2012 0315EL Existe código, pero no está recogida la acción.			
EL/AP 05 PERI ----	Espacio Libre/Aparcamiento Fragata /El Batán	2.614	Se trata de un Espacio Libre ya ejecutado y conocido como Parque de El Batán. Atendiendo a la importante demanda de aparcamientos en el barrio, se propone aprovechar la ladera ajardinada en la parte alta del Parque de El Batán en contacto con la calle Fragata, vía de acceso principal al barrio, para la ejecución de un espacio polivalente con la

ACTUACIONES EN PARTE NUEVAS / EN PARTE PREVISTAS POR EL PGO 2012 O PERI97.

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
PGO2012 0315EL Existe código, pero no está recogida la acción.			inclusión de aparcamientos bajo rasante. La propuesta genera dos plataformas destinadas a usos deportivos y de ocio al aire libre con la posibilidad de incluir otros usos dotacionales y equipamientos bajo la rasante de la plataforma situada a nivel de la calle Fragata. Por tanto, se propone, aprovechando la propiedad pública de la parcela, subdividirla y calificar esta superficie como EL/AP.

ACTUACIONES EN EL PGO 2012 PREVISTAS QUE SE MANTIENEN.

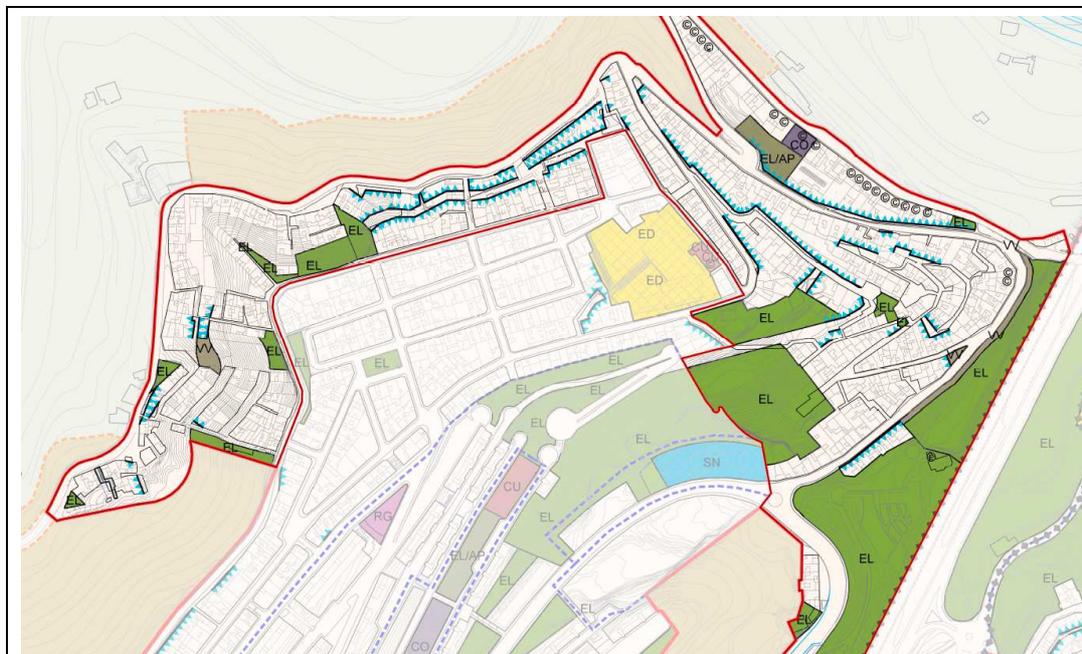
CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
EL02 PERI ----	Espacio Libre Mandolina.	778	Se mantiene la calificación como Espacio Libre que establece el PGO2012 de la superficie de suelo situada en el lindero sur de la calle Mandolina con pequeños ajustes de superficie y límites derivados de la propuesta de trazado de la prolongación de la calle Bandurria. Se trata de unas parcelas estrechas con ladera pronunciada pero que resultan adecuadas como apoyo a la comunicación vertical de la calle Mandolina para la localización de rampas o rellanos de descanso.
PGO-2012 0294EL			
EL13 PERI ----	Espacio Libre en calle Farnesio.	210	
PGO-2012 1509EL			Espacio libre previsto por el PGO que la ordenación del este Plan Especial mantiene por su localización en la entrada del Risco por la calle Real de San Roque y como elemento de estancia en las cotas bajas del Risco.

ACTUACIONES PROPUESTAS PGO 2012 EJECUTADAS.

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
EL20 (PGO2012) PERI SIN CÓDIGO	Espacio Libre Parque de El Batán	19.225	Espacio Libre existente ejecutado en parte como parque con vegetación ajardinada incluidos árboles de gran porte. Se propone la segregación de una parte del parque, la que aún no ha sido acondicionada como tal, para la ejecución de un EL/AP en el lindero con la calle Fragata.
PGO-2012 0315EL			
No está recogida la acción por estar adquirido			

ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL PGO 2012 QUE HAN SIDO ELIMINADAS.

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	JUSTIFICACIÓN
--- 0357EL (PGO2012)	Espacio Libre calle Malagueñas poniente.	390	Al no estar obtenido y seguir siendo una parcela de propiedad privada. Se elimina la calificación como Espacio Libre debido a las características topográficas de la parcela que hace muy complicado su desarrollo con las características necesarias para el este tipo de EL.
--- 0357EL (PGO2012)	Espacio Libre calle Malagueñas norte.	1407	Al no estar obtenido y seguir siendo una parcela de propiedad privada. Se elimina la calificación como Espacio Libre debido a las características topográficas de la parcela que hace muy complicado su desarrollo con las características necesarias para el este tipo de EL.
--- 1508EL (PGO2012)	Espacio Libre calle Nueva / Caramillo		Se elimina la calificación como EL de esta parcela, ya que, por su localización, resulta un espacio aislado en la confluencia de dos calles de borde, lo que lo convierte en un lugar poco atractivo para su uso por parte de los vecinos. Se propone su calificación como residencial de manera que se desarrolle una fachada de remate del ámbito.



Ordenación vigente del PGO2012



Ordenación de Espacios Libres, dotaciones y equipamientos, propuesto por el Plan Especial.

7.6 COMPARATIVA DE SUPERFICIES DE LA NUEVA PROPUESTA DEL PE CON RESPECTO AL PGO EN VIGOR.

El apartado 2 del artículo 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del *Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, establece, en relación a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que:

“1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de Espacios Libres y de las Dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente Ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de este incremento.”

En los siguientes cuadros se muestran las superficies totales destinadas a Espacios libres, Dotaciones y equipamientos, residencial y viario, del Plan General en vigor y del Plan Especial, haciendo una comparativa entre ambos instrumentos.

COMPARATIVA DE SUPERFICIE DEL ÁMBITO

ORDENACIÓN VIGENTE PGO2012		NUEVA PROPUESTA PE	
ÁMBITO ORDENADO	SUPERFICIE (m ²)	ÁMBITO ORDENADO	SUPERFICIE (m ²)
	154.000		154.367*
	15,40 ha		15,43 ha

*La diferencia entre la superficie del ámbito del PGO-2012 y del presente Plan Especial se justifica por el ajuste en el límite según se expone en el epígrafe 7.2 de este Memoria.

COMPARATIVA DE SUPERFICIE VIARIO VIGENTE Y PROPUESTA.

ORDENACIÓN VIGENTE PGO2012		NUEVA PROPUESTA PE	
VIARIO, ESPACIOS DE RELACIÓN Y ASOCIADOS.	SUPERFICIE (m ²)	VIARIO, ESPACIOS DE RELACIÓN Y ASOCIADOS.	SUPERFICIE (m ²)
	56.277		53.608

La nueva propuesta de ordenación del Plan Especial reduce en 2.688 m² un 5%, la superficie de espacio viario en relación con el planeamiento vigente, pero se trata de una reducción en su mayoría del espacio destinado a viario rodado, por el ajuste en los cambios de alineación y reducción de la sección de algunas vías por su calificación como plataforma única mixta. (PUM)

COMPARATIVA DE ESPACIOS LIBRES VIGENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN VIGENTE PGO2012		NUEVA PROPUESTA PE	
Espacios Libres (EL)	SUPERFICIE (m2)	Espacios Libres (EL)	SUPERFICIE (m2)
EL-01	239	EL-01	575,26
EL-02	365	EL-02	777,64
EL-03	259	EL-03	653,27
EL-04	501	EL-04	422,71
EL-05	325	EL-05	141,75
EL-06	991	EL-06	476,97
EL-07	711	EL-07	297,12
EL-08	232	EL-08	593,37
EL-09	3.426	EL-09	118,30
EL-10	7.005	EL-10	227,57
EL-11	458	EL-11	181,04
EL-12	43	EL-12	210,66
EL-13	20.898	EL-13	210,10
EL-14	510	EL-14	1.756,30
	35.963	EL-15	507,49
		EL-16	114,14
		EL-17	3.216,63
		EL-18	339,67
		EL-19	81,45
		EL-20	19.225,80
		EL-21	66,45
		EL-22	380,95
		EL-LA	4.412,58
			34.994,22

COMPARATIVA DE ESPACIOS LIBRES/APARCAMIENTOS (EL/AP) VIGENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN VIGENTE PGO2012		NUEVA PROPUESTA PE	
Espacio libre/ Aparcamiento (EL/AP)	SUPERFICIE (m2)	Espacio libre/ Aparcamiento (EL/AP)	SUPERFICIE (m2)
ELAP-01	1.320,05	ELAP-01	548,19
	1.320,05	ELAP-02	717,43
		ELAP-03	1.578,85
		ELAP-04	987,17
		ELAP-05	2.614,00
			6.445,64

COMPARATIVA DE ESPACIOS LIBRES/APARCAMIENTOS (EL/AP) VIGENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN VIGENTE PGO2012		NUEVA PROPUESTA PE	
EL + EL/AP	SUPERFICIE (m2)	EL + EL/AP	SUPERFICIE (m2)
TOTAL EL	35.963	TOTAL EL	34.994,22
TOTAL EL/AP	1.320,05	TOTAL EL/AP	6.445,64
	37.283,05		41.439,86

Como se observa en los cuadros anteriores la superficie de EL y EL/AP calificada por el PGO2012 es de 37.283,05 m².

La propuesta del Plan Especial, hace una pequeña redistribución de algunos EL dentro del ámbito, con el objeto de llevar obtener ubicación más estratégica y accesible de estos espacios y, sobre todo, con una topografía adecuada para el desarrollo de las actividades propias de un espacio libre. Por ello, se eliminan algunas de las calificaciones establecidas en la ficha del PGO, en concreto las localizadas en colindancia con las calles Malagueñas y Masequera, por no resultar su topografía apropiadas para su uso y se sustituyen por otras más céntricas y que faciliten su ejecución y uso sin que esto suponga una merma en su superficie.

En total, el Plan Especial califica una superficie de 41.439,86 m² lo que equivale a un aumento de 4.156,81 m², es decir un 11% más.

COMPARATIVA DE DOTACIÓN/EQUIPAMIENTO VIGENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN VIGENTE PGO2012		NUEVA PROPUESTA PE	
Dotación -Equipamiento	SUPERFICIE (m2)	Dotación -Equipamiento	SUPERFICIE (m2)
No existen dotaciones ni equipamientos propuestos por el PGO2012.		APARCAMIENTO EN EDIFICIO (AP)	1124,51
		DEPORTIVO (DP-01)	643,74
		DEPORTIVO (DP-02)	500
		SERVICIOS COMUNITARIOS (SC-01)	259,32
		SERVICIOS COMUNITARIOS (SC-02)	413,78
		SERVICIOS PÚBLICOS (SP)	297,24
			3.238,59

El aumento de dotaciones y equipamientos del Plan Especial, en relación al PGO2012, es de un 100% ya que, como se observa en el cuadro anterior, el PGO no calificó ninguna parcela con estos usos mientras que la superficie calificada por el Plan Especial es de 3.238,59 m².

COMPARATIVA DE SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIGENTE Y PROPUESTA.

ORDENACIÓN VIGENTE PGO2012			NUEVA PROPUESTA PE		
RESIDENCIAL	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICB. (m ² c)	RESIDENCIAL	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICB. (m ²)
BH2	55.511	111.022	BH1*	12.516	18.774
BH3 Farnesio	4.929	14.787	BH2	21.414,5	42.828
	60.440	125.809	BHP**	10.816,29	27.040
			BH3	6.406,53	19.209
			BHF	4.929	14.787
				56.081	122.638

*Para el cálculo de la edificabilidad, entendiéndose una ocupación del 100%, se ha tomado como media para todas las parcelas, por su condición de parcelas en ladera, en su mayoría, un coeficiente de 1,5 m²/m², ya que la Norma permite alturas de entre 1 (primera crujía) y, a partir de ahí, 1-2 plantas, en el interior de la parcela en función de la diferencia de cotas entre las vías de las manzanas.

**Para el cálculo de la edificabilidad, entendiéndose una ocupación del 100%, se ha tomado como media para todas las parcelas, por su condición de parcelas en ladera, en su mayoría, un coeficiente de 2,5 m²/m², ya que la Norma establece 1 planta en la primera crujía hacia la fachada de mayor cota y alturas de 3 plantas en el interior de la parcela y, en algunos casos concretos, 3 plantas en la fachada de menor cota, derivado de la relevante diferencia de cotas entre las vías de las manzanas.

La superficie destinada a usos residenciales calificada por el vigente PGO2012 es de 60.440 m², de los cual, 55.511m² (92%) se podría ejecutar con una altura de 2 plantas (BH2), equivalente a 111.022 m² de volumen edificable y los restantes 4.929 m² (8 %), con una altura de 3 plantas (BH3) lo que equivale a 14.787 m²c, representando, estos valores, un volumen edificable total de 125.809 m².

La nueva propuesta de ordenación del **Plan Especial califica con uso residencial, una superficie de 56.081m², reduciendo en 4.359 m², un 8%, la superficie residencial vigente.** Esta reducción se justifica en mayor medida por el hecho, antes expuesto, de la necesidad de calificar nuevas parcelas con uso equipamiento o dotacional, por no existir en la ordenación vigente. Para ello se optó por seleccionar

parcelas que se encontraran actualmente vacías o en estado de abandono o ruina estando, y muchas, calificadas como residencial por el PGO-2012.

En consecuencia, esta reducción de la superficie supone una disminución del volumen edificable, sin embargo ésta queda prácticamente compensada con la propuesta de ordenación del Plan Especial, ya que, aunque mantiene una media de 2 plantas de altura en el ámbito, delimita una serie de parcelas donde se permite 1 planta, especialmente en la zonas más antigua del barrio que conserva aún muchas de estas tipologías, y otras con limitación de hasta 3 plantas en áreas de desarrollo más contemporáneo y con mayor pendiente pero, como novedad, establece también, para las parcelas pasantes, con fachadas hacia calles de diferente cota, en el frente de más altura una altura de 1 planta en una primera crujía y hacia la calle inferior 2 o incluso 3 plantas en función de la pendiente, lo cual da lugar a que la **reducción del volumen edificable total sea de un 2,5% menos del volumen edificable vigente.**

En definitiva, el volumen edificable propuesto no se incrementa, sino que se reduce, y, por tanto, no es necesario ampliar en proporción los Espacios Libres y las dotaciones públicas, tal como se determina en el apartado 2 del artículo 166 de la Ley 4/2017. No obstante, aún sin esta exigencia legal, tal como se ha expuesto, se ha aumentado la superficie destinada a usos públicos en San Roque, incluyendo nuevos espacios libres, dotaciones y equipamientos.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES (m2)			
	ORDENACIÓN EN VIGOR PGO2012 (m2)	NUEVA PROPUESTA PLAN ESPECIAL (m2)	DIFERENCIA (m2)
SUPERFICE AMBITO	154.000	154.367	367
VIARIO Y ESPACIOS ASOCIADOS	56.277	53.608	-2.668
ESPACIOS LIBRES (EL Y EL/AP)	37.283	41.440	4.157
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	0	3.238	3.238
RESIDENCIAL	60.440	56.081	-4.359
<i>VOLUMEN EDIFICABLE (m2c)</i>	<i>125.809</i>	<i>122.638</i>	<i>-3.171</i>

7.7 INTRODUCCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Las medidas ambientales fijadas en la Evaluación Ambiental Estratégica han sido consideradas e incluidas en los documentos que integran el Plan Especial, tanto en la forma de estrategias de ordenación como en forma de determinaciones para la ejecución, con el fin de garantizar en todo caso su cumplimiento:

1. En relación a las medidas propuestas por el PGO-2012, se establece una ordenación y una normativa que promueven, como aspecto prioritario, la valoración y determinación de medidas de carácter ambiental, introduciendo constantes referencias respecto a la conservación y puesta en valor del paisaje y de los valores ambientales de cada elemento en particular y del conjunto en general. Algunas de estas referencias están contenidas de forma directa en el artículo 1.7 *Medidas ambientales* del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas de este Plan Especial; mientras que otras se han incorporado de manera transversal en las distintas normas y disposiciones particulares para cada parcela o Norma zonal.

Se han tenido en especial consideración las siguientes medidas propuestas desde el Plan General:

- La protección y rehabilitación de edificios y estructuras catalogadas por su interés arquitectónico y etnográfico: objetivos propuestos en la propia normativa redactada para estas parcelas, estando remitidas a la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias y al Catálogo Municipal de Protección (Capítulo 3.2 de las Normas de este Plan Especial).
- Conservación y rehabilitación de las construcciones tradicionales y la integración paisajística de edificaciones en laderas con especial referencia al tratamiento de medianeras vistas y traseras: por medio de la consolidación de una Norma BH (normativa para barrios históricos recogida en el capítulo 3.1 de las Normas de este Plan Especial) especialmente diseñada para conservar la idiosincrasia y el carácter singular propios del Risco de San Roque, regulando una altura media-baja integrada en la ladera, conservando como norma general la estructura parcelaria existente y estableciendo unas ordenanzas estéticas y unos usos acordes a los valores tradicionales del conjunto.
- Evitar efecto pantalla de las edificaciones en la rasante de las vías superiores, con la propuesta de establecer una Norma BH-1 cuyo principal objetivo es reducir la altura de las edificaciones hacia la ladera inferior con fachada a este vial, consiguiendo así minimizar el efecto pantalla que producen las construcciones y facilitar las visuales desde las cotas superiores del ámbito.

- Rehabilitación paisajística de las laderas en el entorno de contacto con El Batán y Autovía del Centro: estableciendo una nueva calificación para esta área como ELLA (Espacios Libres en Ladera), cuyo objetivo principal es preservar la esencia de estos espacios, pero desarrollando labores de limpieza y mantenimiento y permitiendo su uso como estancia y contemplación del paisaje.
 - La adopción de estrategias de cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire, así como de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales: se introducen directamente en el citado artículo 1.1.7 de las Normas, como preceptos de obligado cumplimiento para todas las parcelas que integran el ámbito y para todas las actividades que en él se realicen.
2. En relación al resto de medidas ambientales propuestas en la Evaluación Ambiental Estratégica, también se han introducido convenientemente en las estrategias y documentos del Plan Especial de San Roque:
- a) Respecto a la integración paisajística de las actuaciones:
- Como criterio general, se desarrolla un esquema normativo claro y conciso que pretende servir de referencia en los procedimientos de autorización de actuaciones edificatorias y constructivas, con vistas a garantizar la conservación del paisaje y la significación histórica y tradicional del Risco de San Roque. En este sentido, se mantiene la estructura urbana y arquitectónica común al desarrollo urbano tradicional del barrio, adaptándose a las características generales del ambiente y de su silueta paisajística.
 - En la Ordenanza Estética se incluyen determinaciones relativas a materiales, cromatismo, mobiliario urbano, medianeras, publicidad y otros aspectos de interés, que se regulan en consideración con su adecuada integración en el entorno.
 - En el documento normativo se adoptan soluciones que procuran eliminar o, al menos, reducir el impacto paisajístico de las medianeras, entre ellas, la regularización de alturas, así como revertir la insalubre situación actual propiciada por el abandono de inmuebles, para lo cual se adopta como medida principal la adquisición de algunas de estas parcelas para usos dotacionales y de Espacio Libre, que generarán actividad y espacios de ocio que contribuyan a rehabilitar el barrio.

- Se procura la conservación de los especímenes arbóreos y los enclaves ajardinados existentes (reconociendo muchos de ellos como Espacios Libres), y de los espacios viarios de descanso peatonal (cuya red se amplía con la introducción de pequeños espacios que se destinarán a rincones con encanto o pequeñas plazoletas de encuentro). Se proponen además nuevos Espacios Libres y dotaciones a lo largo de las vías principales y aquellas de mayor y mejor accesibilidad.
- Se regula para todos los Espacios Libres y zonas ajardinadas la preferencia de revegetación de con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial, apartado 7.b, del artículo 2.2.1 de las Normas de este Plan Especial.

b) Respecto a la fauna:

- Se establece, en la Ordenanza Estética, la preferencia del soterramiento de acometidas aéreas de cableado eléctrico, con la finalidad de evitar la colisión de especies de avifauna.

c) Respecto a la vegetación:

- Se regula en la Norma para Espacios Libres y en las Normas de Urbanización la preferencia por la revegetación del ajardinamiento del viario y de las zonas verdes con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial, al objeto de contribuir a su propagación y puesta en valor.

d) Respecto a las alteraciones del perfil del terreno:

- Se procuran soluciones topográficas que eviten una transformación apreciable de los terrenos y del perfil de la ladera superior. En este sentido, se incide constantemente desde la normativa en la conveniencia de adaptar las actuaciones -bien sean Espacios Libres, Dotaciones o equipamientos, o parcelas residenciales- a la topografía del terreno.
- Se limita, en el artículo 1.7 Medidas Ambientales, del Título I de las Normas, la apertura de caminos y pistas durante la fase de obras, y se establece que en caso de ser estrictamente necesaria la implementación de tales vías en sectores no objeto de ordenación, se debe restituir la topografía original una vez concluidos los trabajos.

e) Respecto a la contaminación:

- En las Normas de Urbanización, se establecen limitaciones de velocidad a las vías rodadas calificadas como Plataformas Únicas Mixtas (artículo 4.1.6 de las Normas) con el objetivo de disminuir las emisiones de gases y mitigar las emisiones de ruido.
- En el artículo 1.7.1 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas del Plan Especial, se establecen como normas generales orientadas a reducir la contaminación y a mejorar las condiciones de higiene y salubridad del entorno: la obligación de limpiar periódicamente las parcelas, públicas y privadas; y en fase de obras, se exige la inspección de la maquinaria y su nivel de emisiones, así como el cubrimiento de las bañeras y volquetes de los camiones que transportan áridos de manera que se evite la emisión de partículas de tierra y polvo a la atmósfera.
- Se incluyen también en el mencionado artículo 1.7.1, la obligación de procurar que todas las actuaciones que se realicen en el ámbito garanticen la cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire. En este sentido, se incide en la importancia del establecimiento de unos estrictos horarios de trabajo en aquellas actividades generadoras de ruidos, y de procurar el adecuado estado y mantenimiento de la maquinaria de obras que se utilice, tanto en lo que se refiere a su eficiencia energética como a la emisión de ruido y gases contaminantes.

f) Respecto a la eficiencia en el consumo de recursos.

- Se introducen, en la Ordenanza Estética y en las Normas de Urbanización, determinaciones relativas a la durabilidad del mobiliario urbano de exterior y al uso de energías renovables y maximización de la eficiencia energética para el alumbrado público.

g) Respecto a la gestión de residuos:

- Se propone la ejecución de un servicio público (SP) de recogida de residuos urbanos para los que no exista un contenedor específico en la vía pública, así como los residuos peligrosos y los de gran volumen.
- Se introduce, un apartado específico relativo a la gestión de residuos y la limpieza, dada la importancia que en este ámbito tiene este aspecto, pues el abandono de residuos ha generado un verdadero problema de insalubridad en el barrio. Este artículo contiene las siguientes determinaciones:

- Se deben mantener todos los solares y espacios abandonados libres de residuos. Deberán realizarse periódicamente tareas de limpieza y mantenimiento de las parcelas. La competencia para ello podrá ser compartida entre las administraciones, vecinos, voluntarios y asociaciones mediante la previsión de programas que faciliten esa labor.
- Todos los proyectos de obra deberán acompañarse de un estudio de gestión de residuos.
- Se deberán proporcionar vehículos y habilitar sistemas de recogida de residuos que sean capaces de acceder con facilidad a la totalidad o mayor parte del barrio con los medios más ecológicos y eficientes posibles.
- Se deberán reutilizar las tierras procedentes de las excavaciones para rellenos en la propia u otra actuación. La cantidad que no proceda reciclar o reutilizar deberá transportarse a vertedero autorizado para recoger este material.
- Todo residuo generado en el emplazamiento será gestionado acorde con la legislación de aplicación, en especial los residuos peligrosos. De igual modo los residuos no peligrosos serán recogidos periódicamente por gestor de residuos autorizado.
- En caso de producirse algún vertido o derrame accidental de sustancias contaminantes, se recogerá en el menor tiempo posible, utilizando absorbentes específicos. El material impregnado se gestionará como residuo peligroso.

8. CONCLUSIONES Y OTRAS CONSIDERACIONES

En definitiva, este Plan Especial procura dar respuesta a las necesidades actuales de los vecinos del barrio de San Roque, proponiendo soluciones que puedan adaptarse también a futuros requerimientos, por medio de una estrategia de actuaciones de “cirugía urbanística” y una regulación pormenorizada flexible, orientada tanto a la renovación e impulso de la actividad como a la conservación de los valores históricos y ambientales, y sustentada principalmente en la optimización de la accesibilidad y la movilidad, la mejora y el acondicionamiento del espacio público, la dotación de servicios y la regeneración del tejido edificado.

Para concluir este documento, se presenta a continuación una aproximación general a la propuesta realizada, citando a modo de resumen las principales actuaciones que se plantean en la ordenación del barrio de San Roque y que se condensan en el plano O.03 *Ordenación*:

a) En relación a la accesibilidad y a la movilidad:

- Mejoras orientadas al coche y al transporte público de grandes dimensiones:
 - Se organiza el viario con una estructura que separa el tráfico de carácter principal del tráfico local, que se resuelve dando prioridad a la convivencia con el peatón.
 - Se prioriza el fin de obra y puesta en marcha de la prolongación de la calle Caramillo (Plataforma Segunda) como plataforma única mixta, PUM.
 - Se prioriza, también, la ejecución y prolongación de la calle Bandurria.
 - Prolongación de la calle Fragua hasta su conexión con el barrio de El Batán y en el tramo de contacto con la calle Fresa se mantiene el remate como fondo de saco y la provisión un área de mirador/aparcamiento.
 - Para la calle Fragata, segundo tramo, se opta por la eliminación de aceras y el desarrollo de pavimento continuo (PUM), la mejora del trazado y la ampliación de la sección en el tramo de donde existen edificaciones a ambos lados de la vía, la dotación de aparcamientos e inclusión de actuaciones dotacionales en su recorrido.
- Con respecto al acceso de vehículos para personas con movilidad reducida, servicios de emergencia y servicios públicos:

- Se habilitan las calles interiores como Vías de Servicio, que pasan a funcionar como PUM, con pavimentos especialmente adaptados para el tránsito ocasional de vehículos especiales, con acceso a zonas internas del barrio, y en conexión con las principales vías rodadas y con peatonales adaptados de manera que se pueda acceder a todas las viviendas del ámbito en un tiempo reducido.
- Con respecto a la movilidad y la accesibilidad peatonal:
 - En la calle Rancho de Ánimas se mejora del trazado, con el retranqueo de fachadas y establecimiento de un recorrido peatonal entrelazado con conexiones verticales. Se amplía la sección con la provisión de barandillas y rampas como acondicionamiento general para el uso del peatón.
 - Se propone la mejora general de la urbanización del barrio con la recualificación puntual de la sección de callejones y escaleras mediante retranqueo de fachadas y aprovechamiento de solares, pavimentación, vallados, barandillas y saneamiento.
 - Se mejoran las conexiones peatonales verticales con nuevas aperturas (Tambor, El Vivo, Párroco Segundo Vega, Fama, Favorita, Fresa, Florinda) y ampliaciones puntuales para dar continuidad a ciertos tramos existentes estratégicamente situados (Pasacote, Mandolina, Berlina), mejorando la sección e introduciendo rincones y plazoletas que hagan más amable la subida.

b) En relación a los Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos:

- Con respecto a los Espacios Libres:
 - Se crea una red de pequeños espacios a modo de plazas, miradores y rincones dando prioridad a las actuaciones sobre solares y parcelas en ruinas (que representan cerca del 27% de las parcelas del barrio), que se reducen en número, reconvirtiéndose a usos públicos necesarios, siempre con criterios de correcta accesibilidad, en colindancia con las comunicaciones verticales, con las vías adaptadas al tráfico y con los trazados horizontales sin barreras.
 - Se dota al barrio espacios libres de mayor escala donde la vegetación coja más protagonismo y genere lugares de estancia y esparcimiento.
 - Se propone la adecuación y restauración del Espacio Libre de la Ladera, eliminando la maleza y escombros que causa impacto visual.

- Se propone actuar en la cota alta de El Parque de El Batán con el fin de desarrollar un Aparcamiento bajo rasante y ampliar los usos deportivos y recreativos.
- Con respecto a las dotaciones y equipamientos:
 - Se flexibilizan los usos, posibilitando un amplio abanico de opciones adaptables a los requerimientos del barrio en cada momento.
 - Se califican, estratégicamente situadas, una serie de parcelas destinadas a usos deportivos, en relación directa con espacios libres, de manera que actúen en conjunto y permitan el acceso inmediato de los residentes a las actividades que se puedan desarrollar en ellos.
 - Se incluyen la posibilidad de ejecutar dotaciones en los EL/AP, que se transforman de esta manera en espacios polivalentes con actividades vinculadas que fomenten su uso y disfrute.
 - Se promueve la reutilización de edificaciones singulares del barrio actualmente deterioradas como nuevas áreas de dotación. Por ejemplo, la edificación situada en la calle Farnesio 37 para su uso como Servicios Comunitarios y previsión para la parte trasera de la parcela de un EL/AP.
 - Con respecto a la dotación de aparcamientos, se mejora la sección de algunas vías aptas para tráfico rodado para albergar aparcamientos en superficie en áreas puntuales, dando prioridad a los aparcamientos prioritarios; se introducen bolsas de aparcamientos en áreas de "EL/AP" ubicadas en las principales vías rodadas, en las que se combinan Espacios Libres, Dotaciones y Aparcamientos en el subsuelo.
 - Se califica como Servicios Públicos una parcela que se destinará a la recogida y gestión de residuos para contribuir a mejorar la salubridad y el saneamiento del barrio, en una posición estratégica en el barrio para que los vecinos puedan acceder cómodamente a ellas y conectada con las calles Párroco Segundo Vega y Fragua, para facilitar el acceso de los vehículos particulares y de los camiones de la basura.

c) En relación al tejido residencial:

- Se propone como norma de regulación general para el conjunto edificado residencial la Norma Zonal BH, con alturas que van desde 1 planta hasta las 3 plantas, zonificado de forma que se fomente la conservación de la estructura y la tipología características del Risco de San Roque, al tiempo que procura,

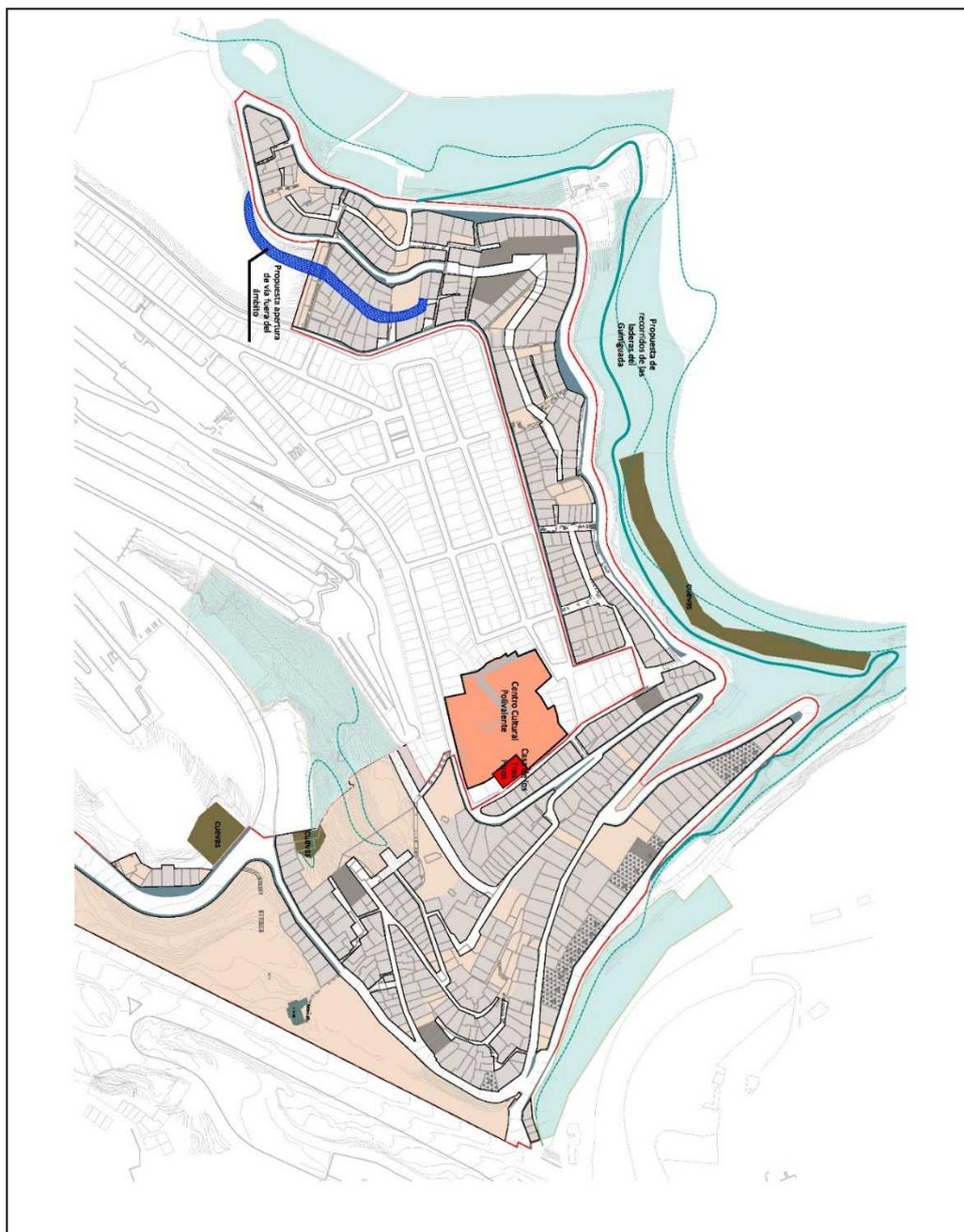
flexibilizar las condiciones generales de edificación para facilitar la regeneración y la puesta en uso del conjunto edificado.

- Se plantea una norma específica para las edificaciones residenciales incluidas en el Catálogo Municipal de Patrimonio Arquitectónico, con la intención de contribuir a preservar sus valores al tiempo que se las integra adecuadamente en el barrio.
- Se desarrolla una Ordenanza Estética adaptada a las particularidades del barrio, con el objeto de poner en valor su imagen tradicional y de mejorar paisajísticamente su percepción de conjunto.
- Se procura eliminar parte del tejido residencial en ruinas o en muy mal estado, así como los solares, sustituyendo muchas de estas parcelas por dotaciones, Espacios Libres o actuaciones públicas.

Por último, se contemplan a continuación una serie de sugerencias relativas al entorno del Plan Especial, que, aun escapando su competencia, se entienden íntimamente relacionadas con el barrio, y que por tanto inciden en su adecuado desarrollo:

- La calle Bandurria, para su correcto uso y funcionamiento precisa de la ejecución de la conexión con la calle Caramillo, estando este tramo fuera de los límites del ámbito del Plan Especial y siendo, esta actuación, una de las más solicitada por los vecinos.
- Otra de las demandas presentadas por los vecinos, por medio de sus representantes, es la calificación del antiguo Colegio de San Roque, ahora abandonado, como espacio polivalente para actividades deportivas y culturales.
- Recualificación de la Casa de los Tres Picos y recuperación de su perspectiva visual desde el exterior.
- En las laderas situadas en las cotas inferiores del Risco, por debajo de la Calle Farnesio y Andenes, al norte y noreste del ámbito, existen un conjunto de cuevas naturales y estanques cuya recuperación en incorporación a un sistema de recorridos y plataformas para usos agrícolas podría suponer una regeneración de la zona y un atractivo añadido a la visita del Risco y del Barranco Guiniguada.
- En la zona suroeste, el barrio colinda con Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos que el Plan General denomina ESR-08

Pambaso. Las actuaciones que se han previsto en el presente Plan Especial en el contacto con dicho suelo están pensadas para favorecer la integración en la vida del barrio de las actividades que se desarrollen en él. Se sugiere, por tanto, que todas las actuaciones que se propongan en el entorno al Colegio Guiniguada se valoren considerando su relación y apertura hacia San Nicolás.



Sugerencias de actuaciones a realizar fuera del ámbito del Plan Especial que inciden en el adecuado desarrollo del ámbito.

Las Palmas de Gran Canaria. Julio 2021

Carolina Saavedra García.
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra.
Técnico Jurídico

