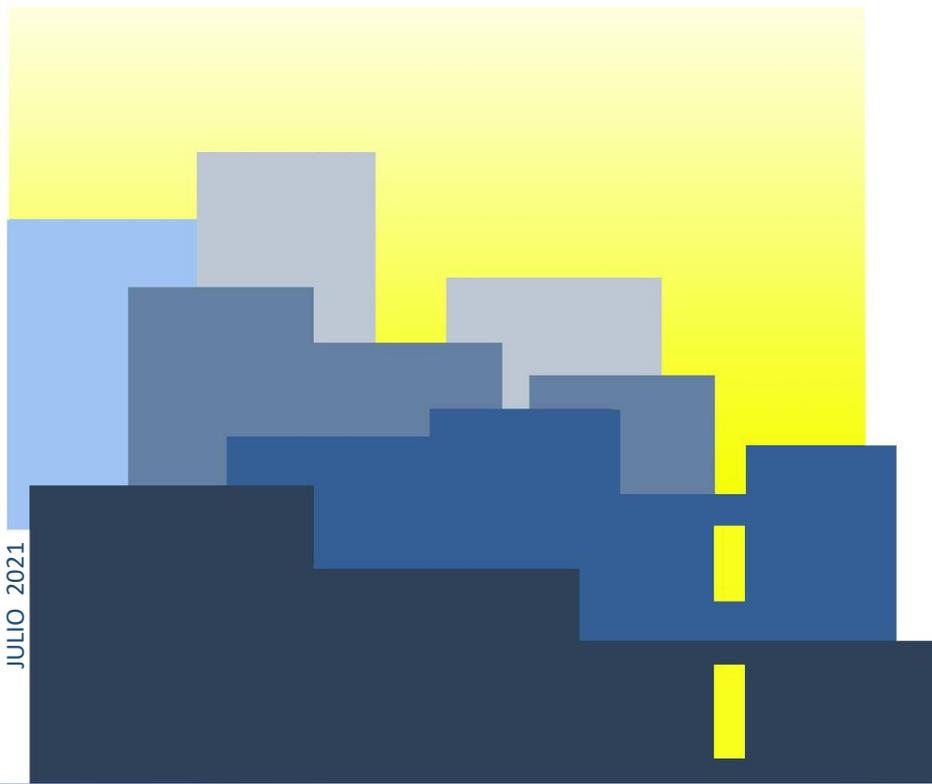


PLAN ESPECIAL “SAN NICOLÁS” (API-03)



JULIO 2021

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Memoria Justificativa

COORDINACIÓN MUNICIPAL

M^a Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

EQUIPO REDACTOR

Elvira Monzón 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

Zoraida López León. Edición de textos

Argelia Esther Martín Martín. Soporte informático

Jorge Cortadellas Izquierdo. Soporte informático

1. INTRODUCCIÓN	Pág. 1
1.1 Breve exposición de motivos	Pág. 1
1.2 Ámbito de ordenación	Pág. 4
1.3 El Plan Especial y la reforma interior	Pág. 5
2. ANTECEDENTES	Pág. 7
2.1 Resumen del proceso histórico de formación del barrio	Pág. 7
2.2 Antecedentes administrativos.....	Pág. 15
2.3 Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada	Pág. 22
3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN	Pág. 23
3.1 Legislación en materia de ordenación urbanística y del territorio	Pág. 23
3.2 Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada	Pág. 27
3.3 Normativa urbanística	Pág. 29
3.3.1 Ficha API-03 del Plan General en vigor	Pág. 30
3.3.2 Fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal	Pág. 33
3.3.3 El Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás aprobado en 1998.....	Pág. 40
4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	Pág. 48
5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN.....	Pág. 50

6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LOGAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA DEL RISCODE SAN NICOLÁS.....	Pág. 56
6.1 La perspectiva de género y el marco normativo autonómico	Pág. 56
6.2 Participación ciudadana.....	Pág. 58
6.3 Criterios para la introducción de la perspectiva de género en la ordenación del Risco de San Nicolás	Pág. 62
7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	Pág. 73
7.1 Elección de alternativa.....	Pág. 73
7.2 Ajustes en la delimitación del ámbito	Pág. 94
7.3 Clase y categoría del suelo.....	Pág. 99
7.4 Estructura normativa	Pág. 103
7.5 La ordenación del sistema de equipamientos, dotaciones y Espacios Libres	Pág. 108
7.5.1 Las dotaciones y equipamientos.....	Pág. 110
7.5.2 Los Espacios Libres	Pág. 122
7.5.3 Cuadro comparativo de superficies con respecto al PGO en vigor	Pág. 136
7.6 El sistema de accesibilidad y movilidad.	Pág. 139
7.6.1 Viario Estructurante Principal	Pág. 140
7.6.2 Plataformas Únicas Mixtas.....	Pág. 143
7.6.3 Vías de Servicio	Pág. 144
7.6.4 Peatonal Accesible.....	Pág. 147
7.6.5 Peatonales	Pág. 148
7.6.6 Otras consideraciones relativas al viario, la movilidad y la accesibilidad	Pág. 153
7.6.7 Estudio de viabilidad de las vías principales.....	Pág. 158

7.7	La regulación del tejido residencial	Pág. 181
7.7.1	Norma Zonal BH	Pág. 182
7.7.2	Norma para edificaciones residenciales catalogadas	Pág. 188
7.8	La ordenanza estética	Pág. 191
7.8.1	Determinaciones generales	Pág. 192
7.8.2	Regulación de las condiciones estéticas para las parcelas calificadas como residenciales	Pág. 193
7.8.3	Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.....	Pág. 197
7.9	Introducción de las Medidas Ambientales fijadas en la Evaluación Ambiental Estratégica	Pág. 198
8.	CONCLUSIONES Y OTRAS CONSIDERACIONES	Pág. 204

1. INTRODUCCIÓN

1.1 BREVE EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El barrio de San Nicolás conforma, sin lugar a dudas, un enclave de alto valor en la ciudad, destacando por su alta visibilidad que lo dispone como lienzo de fondo sobre los que se dibuja la ciudad, su singularidad paisajística, arquitectónica y cultural y su estrecha relación de cercanía con el núcleo de formación de Las Palmas de Gran Canaria. Estas características deberían haber supuesto para este Risco una clara ventaja con respecto a otras áreas de la ciudad, de manera que se podría pensar que han constituido una razón más que justificada para impulsar su adecuado desarrollo. Sin embargo, la historia de este entorno ha seguido un rumbo muy alejado del ideal, tal como ha ocurrido con los otros Riscos de la ciudad, que han ido acumulando a lo largo del tiempo, desde su surgimiento, problemas de diversa índole que han arrastrado hasta la actualidad propiciando su degeneración y abandono, así como el aislamiento y marginalidad de su población.

En las últimas décadas, afortunadamente, esta percepción ha ido cambiando y ahora los Riscos se ven como espacios de oportunidad, otra forma muy sugerente de ciudad que puede funcionar si se resuelven los problemas, de cara al ciudadano que lo habita, principalmente, y como reclamo turístico del municipio en segundo término. Con esta idea de fondo, la Administración promovió desde el Plan General aprobado en 1989, la elaboración de un Plan Especial para la zona, que tratara de “mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, dotando al barrio con los equipamientos necesarios”. Con esta premisa se redactó un documento que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 25 de septiembre de 1998 (B.O.P. de Las Palmas de 13/11/1998), y que está en vigor hasta la aprobación del nuevo Plan Especial que nos ocupa.

Así pues, el Plan Especial de Reforma Interior “San Nicolás” vigente tiene ya una antigüedad de más de 20 años. Si bien a lo largo de estas dos décadas se han realizado algunas de las actuaciones propuestas, mejorando en cierta medida las condiciones de vida de los vecinos de este emblemático barrio, muchos de los objetivos que se fijaron en aquel momento siguen sin haberse cumplido en la actualidad y San Nicolás sigue siendo un barrio humilde y empobrecido en muchos sentidos, que no ha alcanzado todo el valor que su potencial sugiere. Además, debe tenerse en cuenta que no todas las determinaciones de aquel plan encajan con las necesidades que detectamos en el barrio en la actualidad; el propio transcurso del tiempo nos hace considerar las circunstancias y la problemática desde una

perspectiva diferente. La normativa urbanística aprobada en 1998 se generó en un contexto urbano y de modelo de ciudad distinto al vigente en 2019, por lo que los parámetros de uso y construcción, las estrategias espaciales, el conjunto poblacional, las necesidades socioeconómicas y de servicios, así como las oportunidades para el desarrollo propuestas requieren al menos de una revisión y actualización.

Con el fin de revisar la ordenación propuesta por el Planeamiento vigente, tratando de dar un nuevo enfoque que acelere el desarrollo del barrio, se acomete la redacción de un nuevo Plan Especial para el Risco de San Nicolás. Para ello, desde el año 2016, se comenzó una extensa labor de recopilación de información, con un pormenorizado trabajo de campo y una investigación por medio de los que se recabaron los datos con los que se redactó el Documento Informativo y posteriormente el Diagnóstico, documento desde el que se realizó un estudio crítico de todos los datos recabados, en tres áreas diferenciadas pero relacionadas -socio-demográfica, urbanística, y ambiental-, identificando en cada una de ellas los problemas y las potencialidades del barrio, que se han tenido en cuenta como punto de partida para la propuesta de ordenación y que se resumen en los siguientes puntos en los que se irá profundizando a lo largo de la presente Memoria Justificativa:

A. PROBLEMAS O DEBILIDADES:

1. El barrio de San Nicolás ha sufrido en los últimos años una pérdida importante de población y el abandono de muchos inmuebles. Preocupa el mal estado general de la edificación y la enorme proporción de parcelas en ruinas y solares vacíos e infraviviendas.
2. En el Risco existen numerosas edificaciones y calles de interés que actualmente pasan desapercibidos y que podrían terminar deteriorados y en desuso.
3. Debido al desarrollo horizontal en ladera y a la alta visibilidad del barrio, algunas edificaciones que superan las cuatro plantas de altura causan impacto visual en el entorno.
4. Las dotaciones y equipamientos se concentran en el perímetro exterior del barrio, sobre todo en la franja sur, mientras que el tejido interior es casi exclusivamente residencial.
5. Llama la atención la escasez de espacios libres en el barrio, sobre todo en el interior, que sigue teniendo fuertes carencias en este sentido. Además, los pocos Espacios Libres existentes no reúnen en todos los casos condiciones óptimas para su uso y disfrute.

6. El encuentro del barrio con el entorno, tanto urbano como rural, no está resuelto adecuadamente.
7. Se requieren mejoras en la accesibilidad rodada que permitan al menos la llegada al centro del barrio de los servicios de emergencia y mejoren en acceso al transporte público.
8. En relación a los peatonales, quedan pendientes la reurbanización general y la mejora de las infraestructuras públicas, así como la ejecución conexiones transversales más directas y la reducción en lo posible las barreras arquitectónicas.
9. Las laderas se han convertido en espacios abandonados, en ocasiones utilizados para el vertido de basuras y escombros, que, en las condiciones actuales, lejos de reforzar el valor paisajístico del entorno, contribuyen a su empobrecimiento.

B. POTENCIALIDADES:

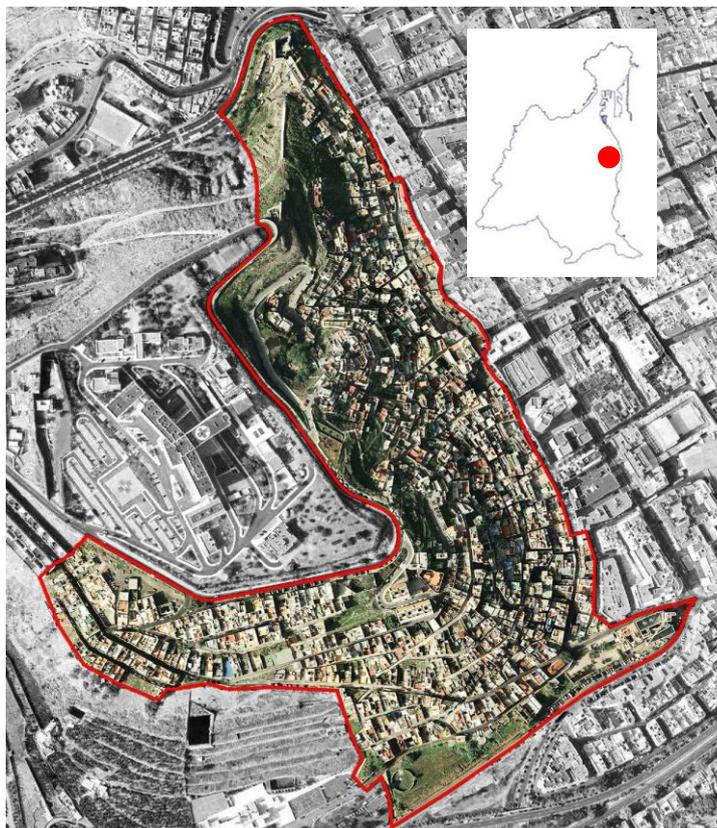
1. Su ubicación privilegiada en la ladera de la montaña convierte al barrio de San Nicolás en el telón de fondo de la ciudad en el área del Guinguada.
2. Al interés que tiene su capacidad de generar paisaje hay que sumarle su cualidad como espacio desde el que observar la zona baja de Las Palmas de Gran Canaria. San Nicolás es un barrio mirador.
3. El Risco está fuertemente vinculado a los orígenes de la ciudad y alberga elementos de gran interés y numerosos inmuebles, catalogados y no catalogados, representativos de distintas épocas de nuestra arquitectura y del “saber hacer” popular.
4. El barrio tiene una estructura desordenada y caótica característica de estos tipos de crecimientos espontáneos que constituye la versión más sugerente del Risco.
5. San Nicolás ya es un entorno peatonal, tendencia a nivel europeo en los entornos históricos o de gran interés.
6. San Nicolás conecta en su extremo oeste con el entorno rústico del barranco Guinguada y representa el punto de partida urbano del nuevo “Sendero Verde del Guinguada”.
7. El altísimo porcentaje (casi un 20%) de solares vacíos o en ruinas propicia la reconversión de estos espacios para usos alternativos al residencial.
8. El barrio con una comunidad que se implica directamente en los procesos de desarrollo, que valora su entorno y tiene interés en mejorarlo.

1.2 ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito de ordenación (ver plano de ordenación O.01 *Delimitación del Ámbito*) es el delimitado como API-03 por el Plan General de Ordenación vigente, que remite la zona al desarrollo de un Plan Especial en su ficha correspondiente. La delimitación viene indicada tanto en la ficha como en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General, y difiere en su extremo suroeste de la delimitación que tenía el Plan Especial aprobado en septiembre de 1998, pues se excluyeron del ámbito los terrenos donde se ubica el Colegio Guiniguada.

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

Delimitación y localización del Plan Especial “San Nicolás”



1.3 EL PLAN ESPECIAL Y LA REFORMA INTERIOR

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, el área de ordenación se corresponde con la señalada como API-03 “Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás” en la ficha correspondiente de 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 se mantuvieron con una redacción prácticamente idéntica incluso hasta el Plan General de 2012, que en su documento de aprobación definitiva, en el apartado 2 del artículo 1.1.10 de sus Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, determinaba que:

“Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- a) La ordenación de áreas concretas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General de Ordenación.
- b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; la protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario; la definición de las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; el desarrollo de los programas de viviendas y el establecimiento de la ordenación precisa para su ejecución.
- c) La ordenación de los Sistemas Generales, cuando así lo determine el Plan General de Ordenación, así como la creación, ampliación o mejora de dotaciones y equipamientos.”

De estas tres finalidades posibles, el apartado a) era el que mejor se ajustaba al cometido del Plan Especial de San Nicolás, pues el nuevo documento, al fin y al cabo, debía procurar la ordenación de este barrio de suelo urbano, mediante labores que incluirán su reforma interior, mejora y saneamiento, y se optó por resaltar en el propio nombre del Plan Especial su condición de Plan de Reforma Interior. Sin embargo, si bien la reforma interior del barrio de San Nicolás es uno de los principales cometidos a abordar por el Plan Especial, 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, 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 tres finalidades posibles previstas por el Plan General de 2012 para un Plan Especial, el nuevo documento de Plan Especial debería también abordar colateralmente los puntos b) y c) del citado artículo 1.1.10, 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; y a su vez, también habría que procurar la creación, ampliación y mejora de las dotaciones y equipamientos del barrio. La “reforma interior” es por tanto solo una de las finalidades del Plan Especial.

En el documento normativo actualmente en vigor, la Modificación de Las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de 2012, aprobado definitivamente con fecha 7 de agosto de 2020, se modifica en cierta medida la redacción de las finalidades de los planes especiales, en adaptación a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En el artículo 1.1.7 apartado 1.b) se determina como finalidades posibles para un Plan Especial las 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 programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
- Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.
- Cualesquiera otras que se prevean reglamentariamente.”

Como se puede observar en el texto anterior, el documento normativo vigente mantiene la finalidad de “establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas”, pero esta finalidad es tratada de una forma más amplia que en las versiones anteriores de las normas del Plan General, de manera que en el texto vigente la reforma interior y la renovación urbana -puesto que no quedan definidas en el PGO- pueden englobar la mejora y el saneamiento, conceptos que ya no se mencionan, así como las labores de puesta en valor del patrimonio y de la retícula tradicional, y la ampliación y mejora de las dotaciones. En cualquier caso, el citado apartado b) del artículo 1.1.7, se refiere a la reforma interior como una finalidad posible para un Plan Especial, pero no como una modalidad de Plan Especial. El PGO, en adaptación a la Ley 4/2017, distingue como tipos de “instrumentos urbanísticos de desarrollo” únicamente el Plan Parcial y Plan Especial (artículos 145 y 146 de la Ley 4/2017 y artículo 1.1.7 de las Normas Pormenorizadas del Plan General), y no establece “subtipos” 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 coletilla “de reforma interior”, que como se ha explicado responde únicamente a una finalidad 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 Nicolás”.

2. ANTECEDENTES

2.1 RESUMEN DEL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL BARRIO

El origen, proceso de formación y consolidación del barrio de San Nicolás se remonta, según la investigación histórica, al siglo XVII¹; fecha más antigua en que se documenta cartográficamente las primeras edificaciones. Así, el plano de la “Ciudad de Las Palmas de la Isla de Canaria” de Pedro Agustín del Castillo, de 1686, nos grafía un conjunto de viviendas en el tramo que hoy conocemos como San Nicolás.

Por aquel entonces, el aumento en el coste del suelo en la ciudad consolidada (Vegueta, Triana) derivó en un efecto de expulsión de la población residente con limitados recursos económicos y la dedicada a los empleos de rango básico en el desarrollo económico (tareas marítimas, talleres artesanales, agricultura, etc.). A estos vecinos se sumó la población procedente de las zonas del interior insular que ante las constantes crisis del desarrollo agrícola decidían trasladar su residencia a un centro urbano con mayor dinamismo y nivel de vida, pero que, debido igualmente a su precariedad económica, tenían limitadas posibilidades de acceder a la zona fundacional, debiendo instalarse en otros ámbitos, con preferencia del perímetro inmediato o cercano de la ciudad o sus áreas de actividad.

Por su colindancia, los riscos fueron localizaciones preferentes en este proceso, auspiciada por su cercanía al centro urbano y a las zonas de cultivos del Barranco de

¹ Por seleccionar algunos especialmente clarificadores:

- Herrera, A. (1978): *La ciudad de Las Palmas. Noticia histórica de su urbanización*. Las Palmas de Gran Canaria. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- Martín, F., (2001): *Las Palmas. Ciudad y Puerto. Cinco siglos de evolución*. Las Palmas de Gran Canaria. Fundación Puertos de Las Palmas. Quintana, P. (2000): “La génesis de un espacio social: Los Riscos de Las Palmas durante el Antiguo Régimen”. *XVIII Coloquio de Historia Canario Americana*. Las Palmas de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria y Casa de Colón. pp. 990-1.004.

Guinguada y la plataforma costera. Quedó en un segundo plano el carácter pronunciado de la ladera y la condición de zonas degradadas y con menor salubridad, resolviéndose mediante formas constructivas modestas y de escasas dimensiones (chozas, casas-cueva y similares). Se forma un primer enclave de construcciones dispersas en la actual zona del Pambaso-Prolongación de 1º de Mayo, en torno al cual fue generándose un núcleo que buscaba su apoyo en los caminos de acceso a la ciudad y las huertas (actuales Callejón del Molino, Domingo Guerra del Río, Real de San Nicolás); sobre todo a partir de la construcción de la ermita previa a la actual Iglesia de San Nicolás de Bari.

Un siglo después, ya aparece consolidada la zona como asentamiento poblacional periférico al entonces barrio de Triana y en el contrafuerte suroriental de la Montaña de San Francisco, acompañada de la Iglesia de San Nicolás de Bari, localizada en un margen y haciendo de atalaya hacia el Barranco en la zona del Pambaso, como se puede observar en el plano de Antonio Riviere de la “Ciudad de Las Palmas de la Isla de Canarias” (1742). En esta época ya se muestra un crecimiento hacia el Oeste, buscando adentrarse en las laderas bajas del Barranco de Guinguada, y hacia el Norte, bordeando la zona agrícola junto a la actual Avenida Primero de Mayo.

En 1849 D. Francisco Coello, en su plano de “Ciudad de Las Palmas”, nos muestra una prolongación hacia el norte a lo largo de la actual calle Domingo Guerra del Río. Se rompe entonces el carácter nuclear o en forma de arco para buscar su expansión más allá de su enclave original en una dirección norte hacia el Castillo de Mata y ocupando buena parte de la base de las laderas de San Nicolás-San Bernardo-San Lázaro. Pocos años después, en 1857, Antonio Bethencourt Sortino realiza una nueva representación gráfica en la que se observa un enjambre de construcciones a lo largo del frente de las laderas de San Nicolás y San Bernardo y una definición más clara en el entorno de la Ermita mediante la agrupación de viviendas que podrían asimilarse a sencillas manzanas. Para esta etapa de mediados del siglo XIX ya pueden constatarse algo más de 300 viviendas de distintas modalidades, mostrando San Nicolás un desarrollo bastante más numeroso en este sentido que el resto de los riscos urbanos de la zona; quizás por tener un emplazamiento más privilegiado en el contexto de la ciudad. Resulta especialmente llamativo el hecho de que en el ámbito del presente Plan proliferase la tipología de la casa-cueva como elemento identificativo de este conjunto residencial, siendo partícipe del sustrato histórico sobre el que se asienta el actual barrio.

El crecimiento “ladera arriba” vuelve a percibirse en planos posteriores, como el “Plano de la Ciudad de Las Palmas” de Tomás Clavijo (1874), considerándose ya evidenciada una formación urbana de “risco” con una extensión más propia de un barrio periférico a la ciudad central que la de un núcleo menor. A finales del siglo XIX, ya es posible datar una

trama urbana que en parte nos advierte la actual, coincidiendo en una parte sustantiva con el ámbito de ordenación del presente Plan Especial.

En el plano de Las Palmas de Gran Canaria de Laureano Arroyo (1898) puede distinguirse el recorrido de la actual calle Domingo Guerra del Río y la Calle Álamo-Callejón del Molino, mostrando un desarrollo paralelo de hileras que ascienden ladera arriba y una dispersión de trama indefinida en la mitad alta de la vertiente.

El perfil urbanístico del Risco de San Nicolás a finales del s.XIX continuaba siendo el mismo que en épocas pasadas, a lo que influyó la propia estrategia pública del Ayuntamiento de atender a la demanda de viviendas mediante medidas de parcelación y de reparto de parcelas en continuidad y similitud con la forma urbana del barrio -en un trabajo de investigación² se contabilizaron hasta 372 expedientes de cesión de solares de similares características a las parcelas preexistentes en el barrio a finales del s.XIX-. El perfil social de los habitantes del Risco también se mantuvo, siendo característica la modalidad de residentes con bajo poder adquisitivo cuya economía no le permitía seleccionar otros modelos que la pequeña choza o el acondicionamiento de la ladera en casas-cuevas. La precariedad de estas viviendas (escasa salubridad, condiciones constructivas modestas, prevalencia de materiales de la zona, superficie muy restringida) ha sido un rasgo común que ha venido acompañado de una destacada condición de pobreza y provisionalidad³.

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 mediante los que puede testimoniarse su vinculación a una población humilde. La inexistente planificación de su modelo de ocupación del territorio, de la disposición y tipología de las viviendas, la carencia de una mínima cohesión de la estructura de movilidad y accesibilidad en su desarrollo ladera arriba o la existencia de servicios urbanos y equipamientos colectivos básicos ya se mostraba como una problemática característica que ha llegado heredada a nuestros días.

² Domínguez, J., y Díaz, R. (2010): "La segregación social del espacio de la ciudad en el siglo XIX: la demanda de vivienda en cuevas en Las Palmas de Gran Canaria". *XIV Coloquio de Historia Canario Americana*. Las Palmas de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria y Casa de Colón. pp. 748-766.

³ Martín, F., (2001): *Las Palmas. Ciudad y Puerto. Cinco siglos de evolución*. Las Palmas de Gran Canaria. Fundación Puertos de Las Palmas.



San Nicolás. Luis Ojeda Pérez, 1890. Fundación para el Estudio y el Desarrollo de la Artesanía Canaria (FEDAC)

En las primeras décadas del siglo XX se produce un crecimiento introvertido del núcleo basado en la colmatación de la mitad baja de la ladera, ascendiendo en distintos tramos hacia las zonas altas. Hacia 1911 es posible remarcar la configuración del ámbito como barrio resultante de la agrupación de manzanas más o menos definida y una red extremadamente irregular de accesos. Es preciso remarcar que este momento de la historia fue una etapa de crecimiento importante de la población en el conjunto de la ciudad, que vino acompañado de una transformación destacada de su trama y límite urbano. Ese ensanche y desbordamiento del espacio urbano “intramuralla” tuvo especial protagonismo en el barrio de Arenales-Canalejas-Lugo y, de modo complementario, en la incorporación de nuevas viviendas en los Riscos, al calor del dinamismo agrícola y el bajo coste del suelo para las nuevas residencias de la población inmigrante. San Nicolás no quedó al margen.



Detalles de planos históricos. Por orden de izquierda a derecha y de arriba abajo: 1. DETALLE DEL PLANO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE LA ISLA DE CANARIA, Leonardo Torriani, 1686; PLANO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS, Antonio Riviere, 1742; PLANO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS, Francisco Coello, 1849; PLANO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS. Tomás Clavijo, 1874; PLANO DE LAS PALMAS GRAN CANARIA. Laureano Arroyo, 1898; PLANO DE LA CIUDAD DEL REAL DE LAS PALMAS. Fernando Navarro, 1911.

Las dos Guerras Mundiales, la Guerra Civil y el inicio de la Dictadura de Franco ralentizaron el proceso urbano en el barrio, como consecuencia del estancamiento del

comercio portuario como actividad económica fundamental en la ciudad. Sin embargo, en 1949 el conjunto del ámbito que se ordena en este Plan ya se encontraba bastante consolidado con respecto a la fisonomía actual, con una sucesión de calles y manzanas con la trama irregular que hoy conocemos, excepto el tramo superior de la zona de San Francisco, que aún estaba en gran parte libre de ocupación edificatoria.



FOTOGRAFÍA AÉREA DEL NÚCLEO DE SAN NICOLÁS, 1954. Servicio Geográfico del Ejército

A partir de mediados del siglo XX se inició 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 que hoy conocemos. Es un contexto de explosión del crecimiento urbano de la ciudad, el cual afectaba a una terraza superior (Ciudad Alta) en la que los cultivos ya hacía tiempo habían interrumpido su actividad. La dinámica demográfica era especialmente expansiva con un crecimiento natural y un éxodo de grandes cantidades de población procedentes

del interior rural o de otras islas, ante la explosión portuaria, turística y comercial de la urbe.

En San Nicolás se repitieron características similares a las de períodos anteriores, en las que la población con menor poder adquisitivo, asociada al empleo en la construcción, el comercio o la actividad agrícola del Barranco, seleccionaban un emplazamiento periférico al centro urbano sin los rasgos negativos de la producción inmobiliaria del suelo (valor económico, planificación, asociación a piezas territoriales estructurantes, etc.).

La foto fija en 1974 ya refleja un grado de consolidación del barrio con una formalización muy parecida a la actual y la generalización del modelo constructivo de casa salón, alterando sustancialmente las pautas compositivas de determinados emplazamientos donde la vivienda tradicional resulta discutida o sustituida.



FOTOGRAFÍA AÉREA DEL NÚCLEO DE SAN NICOLÁS, 1974. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Realmente, ha sido un proceso de colmatación de manzanas aprovechando los intersticios y solares vacíos, con una influencia reducida en la generación de nueva trama urbana. Incluso, es muy probable que una proporción importante de los inmuebles hayan sustituido a unidades preexistentes y heredadas de alguno de los períodos anteriores; en especial en el tramo bajo del ámbito. La aportación más visible se define en la contemporaneidad de la tipología arquitectónica y la preferencia por la edificación colectiva en el número de viviendas, siendo igualmente común el acompañamiento de garajes en sótanos o bajo rasantes.

La excepción a esa norma viene en la tipología de edificación colectiva con destacado volumen en altura, superficie de edificio y número de viviendas (varias decenas). Son tres inmuebles aparecidos a finales de los 60s, los cuales se asociaron a una acelerada estrategia (común en la ciudad) de aumentar la oferta de vivienda en régimen de protección que para los colectivos sociales más desfavorecidos se construyeron durante la 2ª mitad del siglo XX. En este caso, se testimonia un tipo de gran inmueble en cajón y de arquitectura simple en que se optimizó la superficie para el máximo número de unidades residenciales, mostrándose los ejemplos interiores al ámbito API-03 como los colindantes a su perímetro hacia las laderas del Barranco de Guiniguada (San Francisco) como elementos con destacada distorsión morfológica en la fisonomía tradicional del barrio.



EL ÁMBITO EN LA ACTUALIDAD

2.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Debido a las necesidades singulares del entorno del Risco, que, tal como se ha comentado en el apartado anterior, llegó a finales del siglo XX con marcados problemas sociales y urbanísticos, el Plan General de Ordenación Urbana de 1989 determinó para el barrio de San Nicolás un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) con el objeto de “mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, dotándolo, en lo posible, de los equipamientos necesarios”.

Las características formales de la actuación debían mantener la tipología edificatoria de la edificación en orden a conservar su identidad histórica. En este sentido, se proponía un uso residencial, de dos plantas de altura, con una edificabilidad máxima de 1,90 m²/m². Con estas premisas fue redactado por la empresa GESPLAN el vigente PERI de San Nicolás, aprobado definitivamente en septiembre de 1998 (BOP 13/11/1998).

En los 21 años que han transcurrido desde la aprobación del Plan Especial se han llevado a cabo algunas de las actuaciones previstas en dicho documento, destacando el desarrollo de la bolsa de equipamientos situada al sur del ámbito y la ejecución de la vía circular de conexión entre la calle Nilo y la calle San Nicolás de Bari, prácticamente terminada en la actualidad.

Puesto que se trata de un planeamiento aprobado, el Plan General, en sus sucesivas aprobaciones ha incorporado el Plan Especial como API (Ámbito de Planeamiento Incorporado), introduciendo sus principales determinaciones en la ficha correspondiente, API-03, y la ordenación pormenorizada en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-17R; RS-18R; RS-18S; RS-19R; y RS-19S, correspondientes al ámbito. Sin embargo, debe indicarse que desde el año 2000, la ficha ha incluido cambios con relación a la propuesta del Plan Especial, introduciendo ajustes complementarios, modificaciones y mejoras en el apartado “Modificaciones de Aplicación Directa” de la propia ficha API-03:

“Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, excluyendo del mismo el Área situada al sur, donde se localiza el Colegio Guinguada y unos cultivos de plataneras, pasando a integrarse en las categorías del Suelo Rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas. Por el contrario, se incorpora al ámbito una parcela triangular situada en la manzana definida por las calles Bajada de San Nicolás, calle Concha Espino y calle Acequia, que pasa a regularse por la ordenanza BH2 y las Normas Especiales de Protección.

Se amplía el límite de la unidad de actuación SN3 y se crea una nueva, la SN2. La ordenación de estas áreas será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, siendo la ordenanza de aplicación la BH.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación “equipamientos” quedan adscritas al uso dotacional en las clases y categorías que se reflejan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidos en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

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.

Son edificios protegidos los incluidos en el “Catálogo del Patrimonio Arquitectónico” que se regularán por las disposiciones de las Normas Especiales de Protección cuya redacción establece el presente Plan General. Hasta que ésta no se produzca queda suspendido el otorgamiento de licencias en los inmuebles catalogados.

El Espacio Libre de las cotas altas del barrio, se remite a una Revisión del PERI que estudie su delimitación con arreglo a la realidad física y demás circunstancias que se deriven del trazado viario propuesto. En el mismo expediente y con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se redactará un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás y hasta tanto no se produzca se aplicarán las determinaciones del PERI vigente.”

En la Adaptación Básica del Plan General aprobada inicialmente en noviembre de 2003 se introducen a demás los siguientes cambios en las “Modificaciones de Aplicación Directa”:

“(…) El sistema de gestión de la SN2 será privado.

(…)

Se modifica el uso de la parcela situada en c/Domingo Guerra del Río, 14, pasando de residencial a dotacional en la categoría CU (Cultural).

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

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

(…)”

Estas modificaciones se mantienen en la aprobación definitiva de dicha Adaptación Básica, de 9 de marzo de 2005. Entre ese documento y la aprobación definitiva de la Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003), de 29 de octubre de 2012, actualmente en vigor, se introducen nuevos cambios en este apartado que dejan su redacción como se indica a continuación:

“ Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, excluyendo del mismo el Área situada al sur, donde se localiza el Colegio Guiniguada y unos cultivos de plataneras, pasando a integrarse en las categorías del suelo rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural. Por el contrario, se incorpora al ámbito una parcela triangular situada en la manzana definida por las calles Bajada de San Nicolás, calle Concha Espino y calle Acequia, que pasa a regularse por la ordenanza BH2 y las Normas Especiales de Protección.

Se amplía el límite de la unidad de actuación SN3. La ordenación de esta área será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, siendo la "Ordenanza" de aplicación la BH.

La alineación y la calificación de las parcelas situadas en la extinta UA-SN2, es la establecida en los planos de Regulación y la norma será la BH (de aplicación en todo el ámbito), no siendo exigible el cumplimiento de la parcela máxima de la norma Zonal BH en las dos manzanas ordenadas.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Dotación 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. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifica el uso de la parcela situada en c/Domingo Guerra del Río, 14, pasando de Residencial a Cultural (CU).

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidos en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

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 el Título 5 de 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.

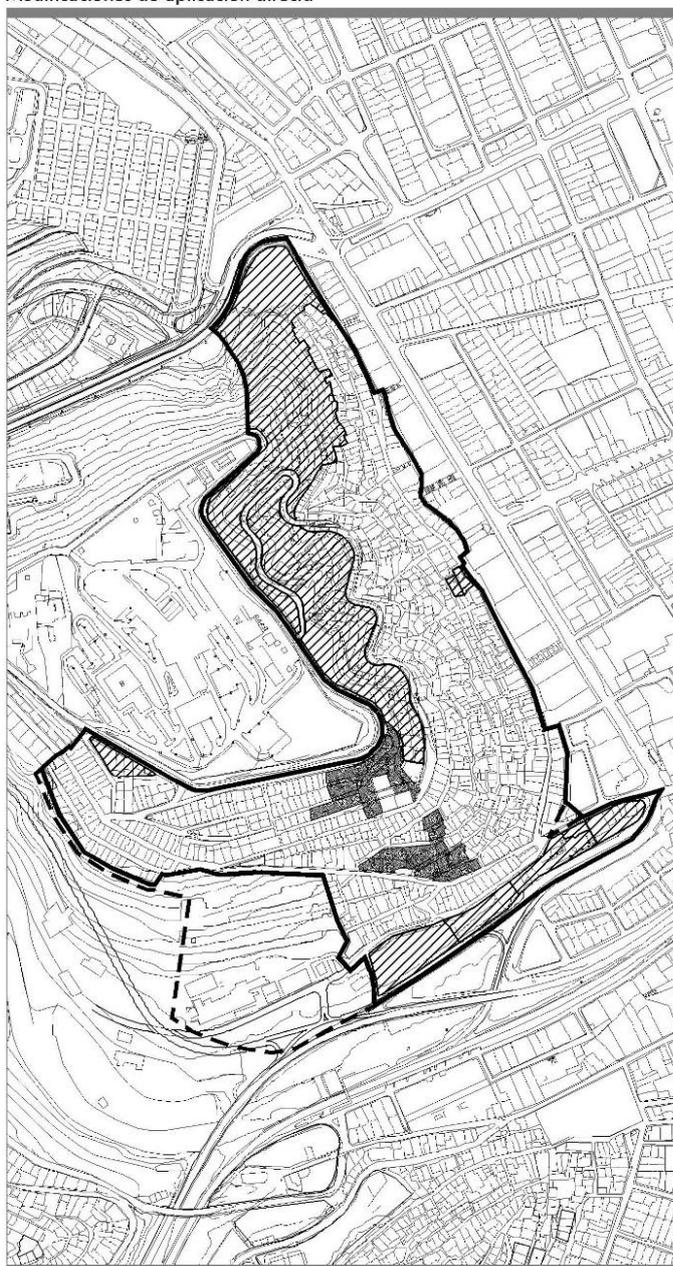
El Espacio Libre de las cotas altas del barrio se remite a una Revisión del PERI que estudie su delimitación con arreglo a la realidad física y demás circunstancias que se deriven del trazado viario propuesto. En el mismo expediente y con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se redactará un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás y hasta tanto no se produzca se aplicarán las determinaciones del PERI vigente.”

Todas estas modificaciones al Plan Especial se pueden ver en las sucesivas aprobaciones del Plan General, en la correspondiente ficha API-03 Plan especial de Reforma Interior “San Nicolás”:

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		API-03
Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO		
Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “San Nicolás”		hoja 4 de 4

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO

Modificaciones de aplicación directa



sin escala

 Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*, excluyendo del mismo el Área situada al sur, donde se localiza el Colegio Guinguada y unos cultivos de plataneras, pasando a integrarse en las categorías del Suelo Rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en el Título IV de las *Normas Urbanísticas*. Por el contrario, se incorpora al ámbito una parcela triangular situada en la manzana definida por las calles Bajada de San Nicolás, calle Concha Espino y calle Acequia, que pasa a regularse por la ordenanza BH2 y las Normas Especiales de Protección.

 Se amplía el límite de la unidad de actuación SN3 y se crea una nueva, la SN2. La ordenación de estas áreas será la que se refleja en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*, siendo la ordenanza de aplicación la BH.

 Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación “equipamientos” quedan adscritas al uso dotacional en las clases y categorías que se reflejan en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título VII de las *Normas Urbanísticas*. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidos en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*.

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.

Son edificios protegidos los incluidos en el “Catálogo del Patrimonio Arquitectónico” que se regularán por las disposiciones de las Normas Especiales de Protección cuya redacción establece el presente Plan General. Hasta que ésta no se produzca queda suspendido el otorgamiento de licencias en los inmuebles catalogados.

El Espacio Libre de las cotas altas del barrio, se remite a una Revisión del PERI que estudie su delimitación con arreglo a la realidad física y demás circunstancias que se deriven del trazado viario propuesto. En el mismo expediente y con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se redactará un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás y hasta tanto no se produzca se aplicarán las determinaciones del PERI vigente.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA

API-03

Ámbito de Planeamiento: **URBANO INCORPORADO**

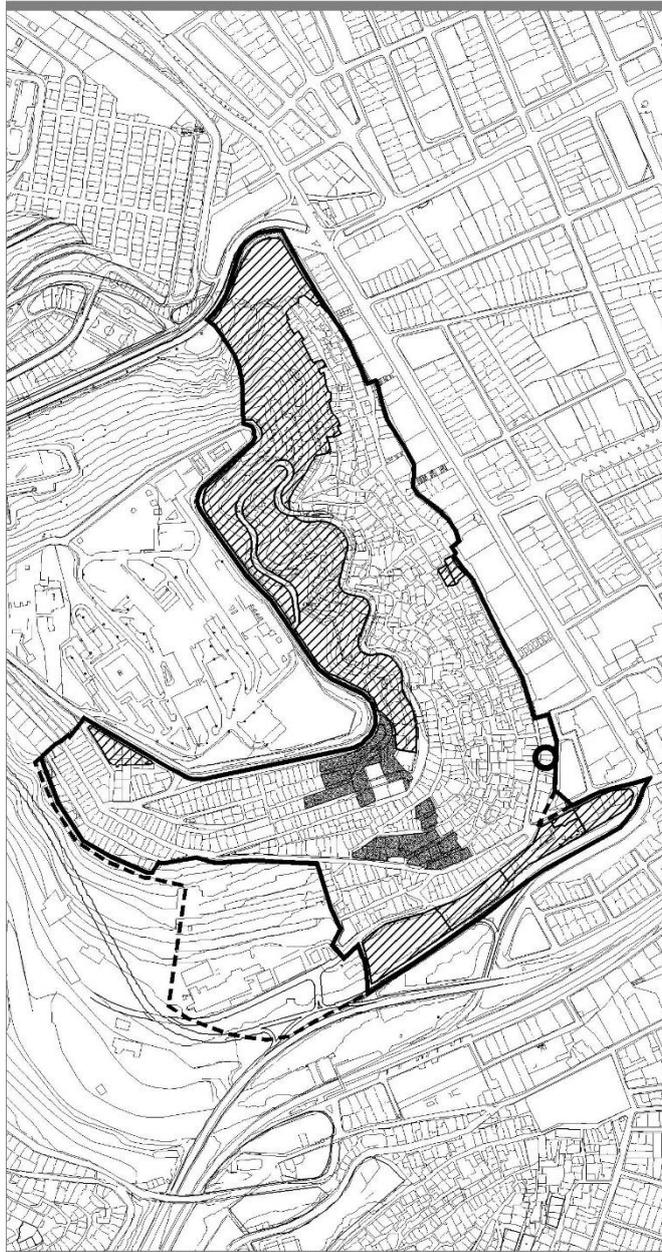
Denominación: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "San Nicolás"**

hoja 4 de 4

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO

Modificaciones de aplicación directa

sin escala



- 

Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*, excluyendo del mismo el Área situada al sur, donde se localiza el Colegio Guiniguada y unos cultivos de plataneras, pasando a integrarse en las categorías del Suelo Rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en el Título IV de las *Normas Urbanísticas*. Por el contrario, se incorpora al ámbito una parcela triangular situada en la manzana definida por las calles Bajada de San Nicolás, calle Concha Espino y calle Acequia, que pasa a regularse por la ordenanza BH2 y las Normas Especiales de Protección.
- 

Se amplía el límite de la unidad de actuación SN3 y se crea una nueva, la SN2. La ordenación de estas áreas será la que se refleja en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*, siendo la ordenanza de aplicación la BH. El sistema de gestión de la SN2 será privado.
- 

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas al uso dotacional en las clases y categorías que se reflejan en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título VII de las *Normas Urbanísticas*. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.
- 

Se modifica el uso de la parcela situada en c/Domingo Guerra del Río, 14, pasando de residencial a dotacional en la categoría CU (Cultural).

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidos en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*.

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.

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

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

El Espacio Libre de las cotas altas del barrio, se remite a una Revisión del PERI que estudie su delimitación con arreglo a la realidad física y demás circunstancias que se deriven del trazado viario propuesto. En el mismo expediente y con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se redactará un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás y hasta tanto no se produzca se aplicarán las determinaciones del PERI vigente.



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA **API-03**

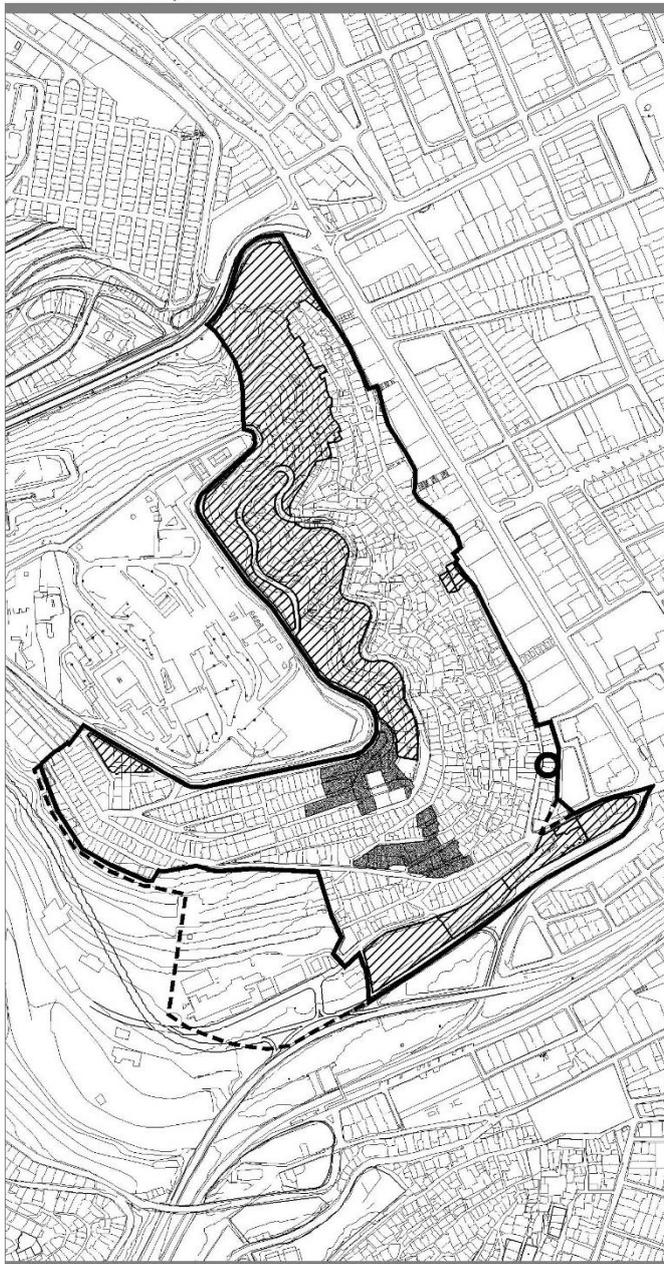
Ámbito de Planeamiento: **URBANO CONSOLIDADO con áreas de Suelo Urbano No Consolidado** **INCORPORADO**

Denominación: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "San Nicolás"** hoja 4 de 4

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO

Modificaciones de aplicación directa

sin escala



Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*, excluyendo del mismo el Área situada al sur, donde se localiza el Colegio Guinguada y unos cultivos de plataneras, pasando a integrarse en las categorías del Suelo Rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en el Título IV de las *Normas Urbanísticas*. Por el contrario, se incorpora al ámbito una parcela triangular situada en la manzana definida por las calles Bajada de San Nicolás, calle Concha Espino y calle Acequia, que pasa a regularse por la ordenanza BH2 y las Normas Especiales de Protección.

Se amplía el límite de la unidad de actuación SN3 y se crea una nueva, la SN2. La ordenación de estas áreas será la que se refleja en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*, siendo la ordenanza de aplicación la BH. El sistema de gestión de la SN2 será privado.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas al uso dotacional en las clases y categorías que se reflejan en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título VII de las *Normas Urbanísticas*. Salamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

Se modifica el uso de la parcela situada en c/Domingo Guerra del Río, 14, pasando de residencial a dotacional en la categoría CU (Cultural).

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidos en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*.

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.O.

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

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

El Espacio Libre de las cotas altas del barrio, se remite a una Revisión del PERI que estudie su delimitación con arreglo a la realidad física y demás circunstancias que se deriven del trazado viario propuesto. En el mismo expediente y con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se redactará un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás y hasta tanto no se produzca se aplicarán las determinaciones del PERI vigente.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

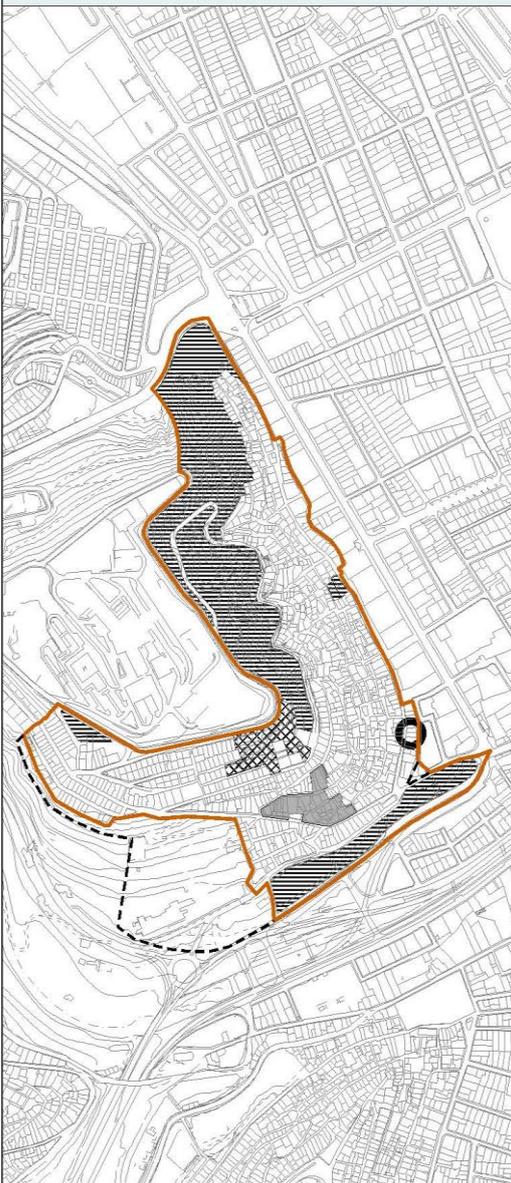


ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes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

HOJA
42 de 99

ÁREAS DIFERENCIADAS	API-03
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás"	hoja 3 de 3

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



- Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, excluyendo del mismo el Área situada al sur, donde se localiza el Colegio Guiniguada y unos cultivos de plataneras, pasando a integrarse en las categorías del suelo rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural. Por el contrario, se incorpora al ámbito una parcela triangular situada en la manzana definida por las calles Bajada de San Nicolás, calle Concha Espino y calle Acequia, que pasa a regularse por la ordenanza BH2 y las Normas Especiales de Protección.
- Se amplía el límite de la unidad de actuación SN3. La ordenación de esta área será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, siendo la "Ordenanza" de aplicación la BH.
- La alineación y la calificación de las parcelas situadas en la extinta UA-SN2, es la establecida en los planos de Regulación y la norma será la BH (de aplicación en todo el ámbito), no siendo exigible el cumplimiento de la parcela máxima de la norma Zonal BH en las dos manzanas ordenadas.
- Las parcelas que el PERI agrupe bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Dotación 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. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.
- Se modifica el uso de la parcela situada en c/Domingo Guerra del Río, 14, pasando de Residencial a Cultural (CU).

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidos en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

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 el Título 5 de 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.

El Espacio Libre de las cotas altas del barrio se remite a una Revisión del PERI que estudie su delimitación con arreglo a la realidad física y demás circunstancias que se deriven del trazado viario propuesto. En el mismo expediente y con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se redactará un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás y hasta tanto no se produzca se aplicarán las determinaciones del PERI vigente.

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 203314/2019, la solicitud de inicio de tramitación del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de San Nicolás (API-03) 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 Nicolás.
- 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 Nicolás (API-03), 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 Nicolás (API-03), 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 8 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 de la “Plan Especial de San Nicolás” (API-03), 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 Nicolás (API-03), al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente. Con fecha 3 de agosto de 2020, se publica en el Boletín Oficial de La Provincia de las Palmas, número 93, el anuncio relativo al mencionado Informe Ambiental Estratégico.

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 lo siguiente, en adaptación a la LS 4/2017:

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

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 Nicolás, 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-03 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 Nicolás.

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 cita 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-03 del Plan General, 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 septiembre de 1998, 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-03 del Pan General en vigor

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-03
Denominación:	"Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás"	
	hoja 1 de 3	
Clase y Categoría de suelo:	Urbano Consolidado con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización	
Distrito:	Centro	Superficie del ámbito: 19,85 Ha
Sector urbanístico:	08 Los Riscos	
Barrio:	San Francisco - San Nicolás	
Hojas RS/GS:	17-R, 18-R, 18-S, 19-R, 19-S	
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO		

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de 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 PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

HOJA
40 de 99

■ 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 ha sido diligenciado mediante firma electrónica de 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 PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

HOJA
41 de 99

ÁREAS DIFERENCIADAS

API-03

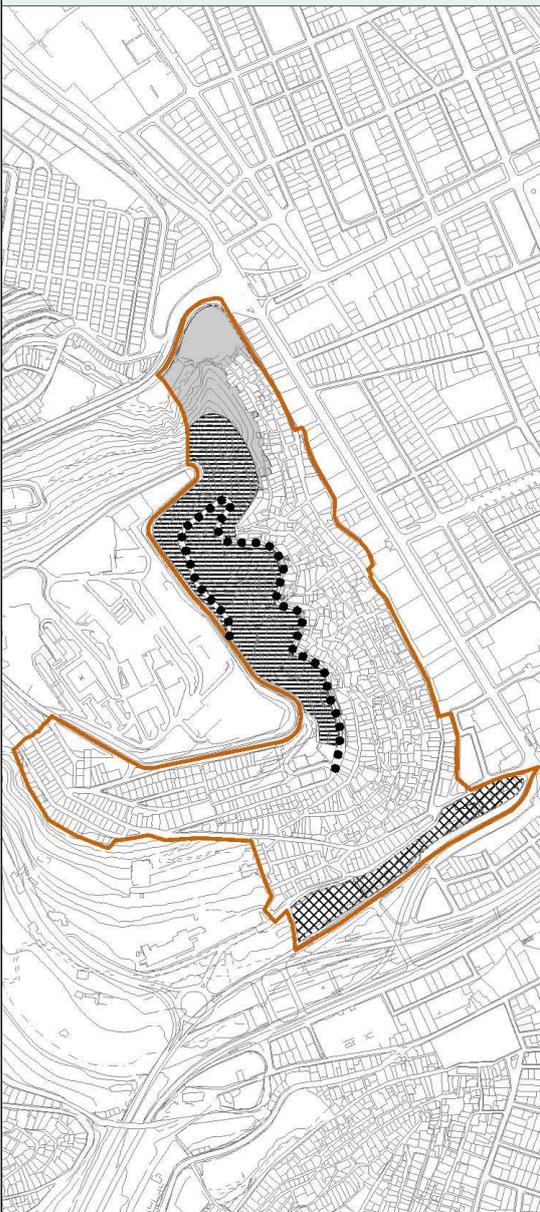
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás"

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: 2 planta(s)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



- Configuración de una vía de borde que dé accesibilidad a las cotas altas del Barrio y que enlace con la vía de cornisa.
- Localización de un área de Espacios Libres que mejore las condiciones paisajísticas de la ladera y suprima la edificación en las cotas altas del Barrio.
- Establecimiento de un área de Dotaciones y Espacios Libres, situada en el límite sur en contacto con la vía de acceso al centro de la Isla.
- Localización en el Castillo de Mata y su entorno de un área Dotacional destinada a uso Cultural y Espacios Libres, formando éstos parte de una zona mucho mayor de acondicionamiento paisajístico de las laderas del Sector.

Establecimiento de una "ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

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



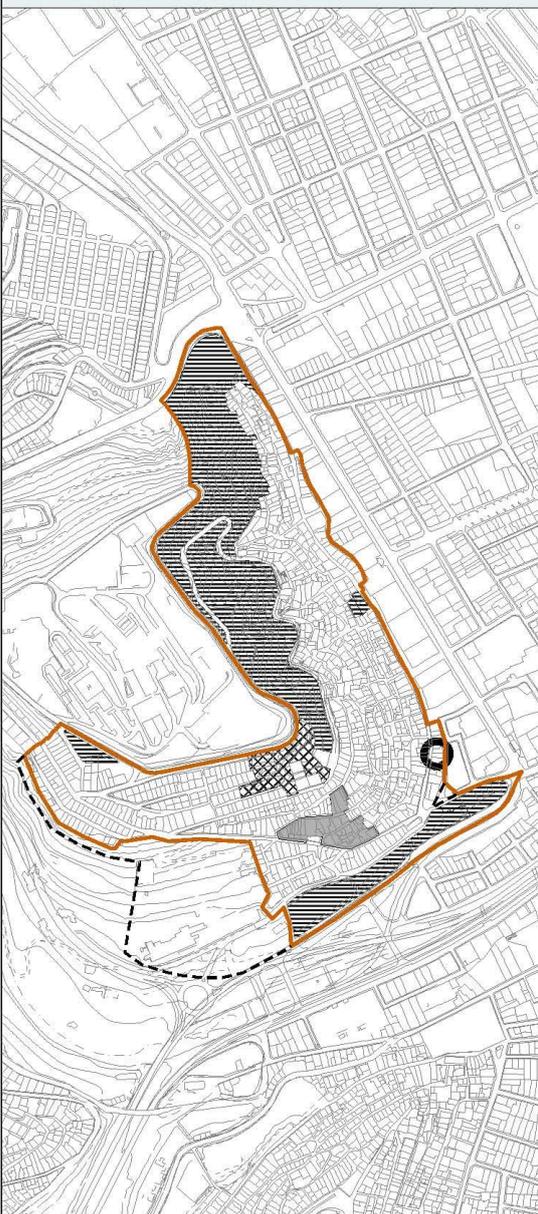
ÁREAS DIFERENCIADAS

API-03

Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás"

hoja 3 de 3

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



-  Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, excluyendo del mismo el Área situada al sur, donde se localiza el Colegio Guinguada y unos cultivos de plataneras, pasando a integrarse en las categorías del suelo rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural. Por el contrario, se incorpora al ámbito una parcela triangular situada en la manzana definida por las calles Bajada de San Nicolás, calle Concha Espino y calle Acequia, que pasa a regularse por la ordenanza BH2 y las Normas Especiales de Protección.
 -  Se amplía el límite de la unidad de actuación SN3. La ordenación de esta área será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, siendo la "Ordenanza" de aplicación la BH.
 -  La alineación y la calificación de las parcelas situadas en la extinta UA-SN2, es la establecida en los planos de Regulación y la norma será la BH (de aplicación en todo el ámbito), no siendo exigible el cumplimiento de la parcela máxima de la norma Zonal BH en las dos manzanas ordenadas.
 -  Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos Espacio Libre, Dotación 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. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.
 -  Se modifica el uso de la parcela situada en c/Domingo Guerra del Río, 14, pasando de Residencial a Cultural (CU).
- Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidos en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
- 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 el Título 5 de 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.
- El Espacio Libre de las cotas altas del barrio se remite a una Revisión del PERI que estudie su delimitación con arreglo a la realidad física y demás circunstancias que se deriven del trazado viario propuesto. En el mismo expediente y con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se redactará un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás y hasta tanto no se produzca se aplicarán las determinaciones del PERI vigente.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de 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 PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

HOJA
42 de 99

■ 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



3.3.2 Fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal

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

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

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 TRI-LOTICENC 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 subanación 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-207
Denominación: Conjunto de Viviendas		hoja 1 de 2
Situación	c/ Domingo Guerra del Río, 3-5 / Gabarra, 4	
Barrio	San Francisco - San Nicolás	
Sector Urbanístico	08 Los Riscos	
Hojas RS (PGMOI)	19-S	
INFORMACIÓN		
Autores	F. Navarro (n. 3) / E. Laforet (n. 5)	
Fechas	1914 (n. 3) / 1928 (n. 5)	
Documentación	AHPLP.:PyO. Leg. 49, Exo. 2, 1914; 1ª Serie Naranja, Leg. 73, 1928	
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores: Comercial, Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación: Regular
PROTECCIÓN		
Descripción	Proyectadas como casas de planta alta, los edificios protegidos tienen ahora tres alturas y forman una cierta unidad urbana al situarse en la pendiente. La casa n. 3 es de cinco huecos con balcón en el eje de simetría y su planta sigue el desarrollo de estancias en torno a un patio central. La n. 5 se resuelve con la esquina convexa y huecos en la misma, con una planta de estancias en torno a un hall. La casa de la c/ Gabarra, 4 mantiene las dos alturas con dos huecos de dintel en medio punto con balcón en la planta alta.	
Observaciones	-	
Catalogación	C.Ambiental	
Otras protecciones	-	
		

Patrimonio Arquitectónico

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

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

Serie de casas de planta alta y otra más de tres alturas que forman unidad urbana. El tipo base es el de tres huecos con balcón central que se repite en el edificio más alto. El nº 91 tiene cuatro huecos y balcón doble también en el eje. Este edificio tiene tres viviendas por planta en torno a un patio abierto donde se sitúa la escalera. 1910-1920. Uso residencial.

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-LTC/ENC 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-208
Denominación: Conjunto de Viviendas	hoja 1 de 2	
Situación	c/ Domingo Guerra del Río 85-87-89-91 / Nogal, 1-2	
Barrio	San Francisco - San Nicolás	
Sector Urbanístico	08 Los Riscos	
Hojas RS [PGMO]	18-S	
INFORMACIÓN		
Autores	Desconocido	
Fechas	h. 1910 - 1930	
Documentación	-	
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores: Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación: Buena
PROTECCIÓN		
Descripción	Serie de casas de planta alta y otra más de tres alturas que forman unidad urbana. El tipo base es el de tres huecos con balcón central que se repite en el edificio más alto. El nº 91 tiene cuatro huecos y balcón doble también en el eje. Este edificio tiene tres viviendas por planta en torno a un patio abierto donde se sitúa la escalera.	
Observaciones	Se documenta el nº 91.	
Catalogación	C.Ambiental	
Otras protecciones	-	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Patrimonio Arquitectónico

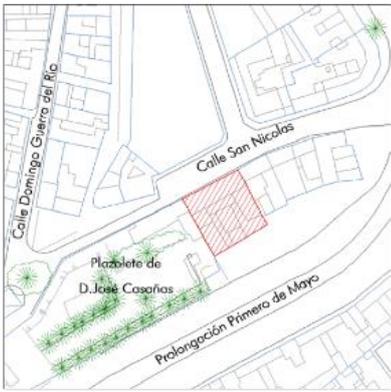
■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

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

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

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 TRIOTECNIC 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-209
Denominación: Casa de Planta Alta		hoja 1 de 2
Situación	c/ San Nicolás, 21-23 - Bernardino Correa Viera	
Barrio	San Francisco - San Nicolás	
Sector Urbanístico	08 Los Riscos	
Hojas RS (PGMO)	19-S	
INFORMACIÓN		
Autores	Desconocido	
Fechas	-	
Documentación	Levantamiento DACT	
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores: Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación: Buena
PROTECCIÓN		
Descripción	<p>Se protege toda la parcela, debiendo conservarse tanto la fachada principal del edificio como la trasera, así como el patio y aquellos elementos constructivos que puedan ser de interés histórico, como el torreón a cuatro aguas situado en el alzado trasero.</p> <p>La casa tiene un patio central y se construye con una crujía y media perimetral de estancias y galería, y una serie de escaleras -principal de tres tramos y de servicio, que van solucionando el acceso a los diversos niveles. El alzado es de cuatro huecos en planta baja -los laterales recercados en cantería- y cinco en la alta, con balcón central de entrelazos. En el alzado trasero destaca su composición compleja rematada por la cubierta cerámica policroma y a cuatro aguas de una despensa.</p>	
Observaciones	La normativa de aplicación se recoge en el capítulo relativo a parcelas calificadas con uso Sanitario, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO.	
Catalogación	C.Ambiental	
Otras protecciones	-	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Patrimonio Arquitectónico

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

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



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

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

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-210	
Denominación: Conjunto de Viviendas		hoja 1 de 1	
Situación	c/ San Nicolás, 22-24-25-26-27-28		
Barrio	Triana		
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana		
Hojas RS [PGMO]	19-S		
INFORMACIÓN			
Autores	Manuel Ponce de León (n. 26)		
Fechas	1871 (n. 26) / Finales del s. XIX		
Documentación	Hernández Socorro, M. (1992) pp. 560-561		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada
PROTECCIÓN			
Descripción	Se protegen las fachadas de las edificaciones así como la primera crujía de las mismas. Son edificios que confían el ornamento al recercado en cantería de los huecos, así como en las pilastras, zócalos y cornisas. Destaca la casa del n. 25-27, con acceso por portón abierto en una tapia de tres almenas en punta de diamante y huecos de guillotina, así como la galería trasera de madera sobre pies derechos.		
Observaciones	La normativa de aplicación se recoge en el capítulo relativo a parcelas calificadas con uso Cultural, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO.		
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-LC/2003 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.

Patrimonio Arquitectónico



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

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

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 acuerdo de la COTRMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del POC de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-211
Denominación: Castillo de Mata	hoja 1 de 2	
Situación	Carretera de Mata, s/n	
Barrio	San Francisco - San Nicolás	
Sector Urbanístico	08 Los Riscos	
Hojas RS [PGMO]	17-R, 18-R	
INFORMACIÓN		
Autores	Desconocido / M. Hermosilla / L. Arroyo	
Fechas	1575 - 1615 / 1781 / 1895	
Documentación	Rumeu de Armas, A. (1991) III, p. 83, Tous Meliá, J. (1997) pp. 166-167	
Usos planta baja	-	Usos anteriores Defensivo , Militar
Usos otras plantas	-	Conservación -
PROTECCIÓN		
Descripción	De la Casamata original quedan las trazas. Hoy, una vez suprimidas las intervenciones de su época más reciente como cuartel, es un sólido edificio escalonado y almenado en el que destaca la disposición regular de huecos a lo largo de sus muros de mampostería y cantería.	
Observaciones	En origen era una Casamata situada en el punto de giro de la muralla. Se protegió en 1949 (BOE. 5.5.1949) junto con los demás castillos del Estado.	
Catalogación	B.Integral	
Otras protecciones	Monumento Histórico Artístico	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Patrimonio Arquitectónico

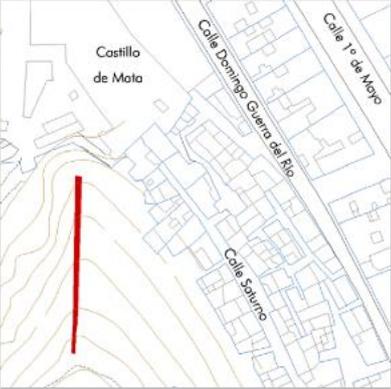
■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

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

El trozo de muro protegido es lo que queda de la muralla que protegía la ciudad desde el siglo XVI por el norte. Así mismo se incluye los restos del reducto bajo el Castillo de San Francisco, donde acababa la muralla. Siglo XVI. Uso militar.

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-LDT/CENC 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-212
Denominación: Muralla y Cubelo		hoja 1 de 1
Situación	Carretera de Mata	
Barrio	San Francisco - San Nicolás	
Sector Urbanístico	08 Los Riscos	
Hojas RS [PGMO]	18-R	
INFORMACIÓN		
Autores	Desconocido	
Fechas	1577 / 1615	
Documentación	Rumeu de Armas, A. (1991) II, pp. 135-137, Tous Meliá, J. (1997) pp. 167, 169-170	
Usos planta baja	-	Usos anteriores Defensivo
Usos otras plantas	-	Conservación Mala
PROTECCIÓN		
Descripción	El trozo de muro protegido es lo que queda de la muralla que protegía la ciudad desde el siglo XVI por el norte. Así mismo se incluye los restos del reducto bajo el Castillo de San Francisco, donde acababa la muralla.	
Observaciones	-	
Catalogación	B. Integral	
Otras protecciones	-	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

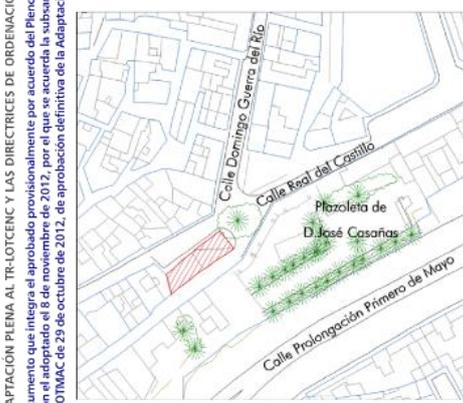
Patrimonio Arquitectónico

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

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

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

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-213	
Denominación: Ermita de San Nicolás de Bari		hoja 1 de 1	
Situación	Plaza de San Nicolás, s/n		
Barrio	San Francisco - San Nicolás		
Sector Urbanístico	08 Los Riscos		
Hojas RS [PGMO]	19-S		
INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido / Secundino Zuazo		
Fechas	2ª mitad del siglo XVII / XVIII / h. 1943		
Documentación	Fraga, C. (1977) p. 219		
Usos planta baja	Religioso	Usos anteriores	Religioso
Usos otras plantas	-	Conservación	Buena
PROTECCIÓN			
Descripción	Edificio de planta rectangular y una nave con arco toral que divide el salón del presbiterio. Sobre éste la cubierta es a cuatro aguas, mientras el resto, más baja, lo es a dos. El artesanado es característico de la arquitectura mudéjar. Destaca la portada bajo arco de medio punto enmarcada en cantería, el mismo material usado en las portadas laterales y esquineros.		
Observaciones	La primitiva ermita fue demolida y vuelta a levantar en el siglo XVIII. Fue parroquia en 1939.		
Catalogación	B. Integral		
Otras protecciones	Inventario del Gobierno Canario		



Este documento solo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni genera 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.

Este documento 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.

ADAPTACIÓN PLENA AL TRL-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Patrimonio Arquitectónico



3.3.3 El Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás aprobado en 1998

Sus objetivos de ordenación pueden definirse en los siguientes:

- 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 puede resumirse en una ordenación pormenorizada con los siguientes aspectos fundamentales:

- Aplicación en todo el ámbito del actual API-03 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.
- Definir variedades de tipología y volumen constructivo según la altura el número de plantas existentes y permitidas (BH2 y BH3), planteándose algunas singularidades normativas de la edificación en ladera (fachada alta-fachada baja, escalonamiento de alturas, etc.).
- Se mantiene al nivel de determinación urbanística la vocación de barrio residencial como uso predominante (viviendas unifamiliares o en edificio colectivo).
- Se prevén otros usos complementarios posibles para propiciar tejido doméstico de economía o de servicios domésticos: comercio, industria artesanal, almacén menor, oficinas.

La mejora del sistema de acceso se formaliza en las siguientes actuaciones específicas:

- Nueva vía rodada desde la calle Real del Castillo a Urbanización Copherfam.
- Nueva vía rodada desde la calle anterior a la calle Gregorio Gutiérrez.
- Nueva vía rodada desde la calle Granizo a la calle Domingo Guerra del Río.

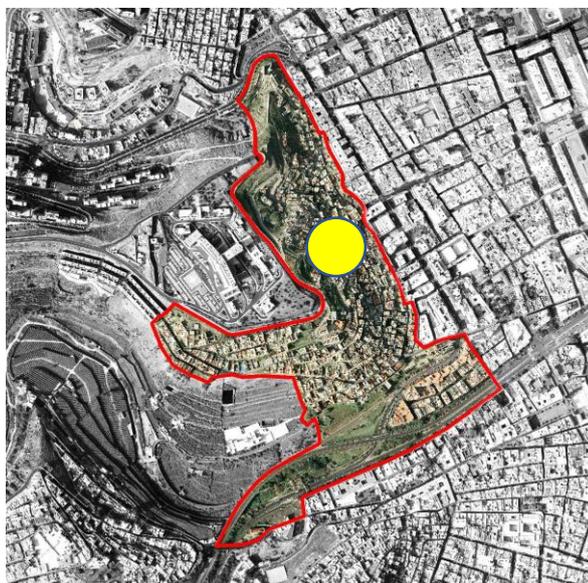
- Ensanchamiento, prolongación y mejora de las pocas existentes: Real del Castillo, conexión calle Guadiana-calle Sierra Nevada, calle Teide.
- Mejora de la red y accesos peatonales: ensanchamiento selectivo, mobiliario urbano, jardines.

Y en cuanto a las dotaciones y equipamientos, se previeron las siguientes piezas:

- Espacios libres, jardines y parques infantiles. Distribución de pequeñas plazas, espacio libre Prolongación Primero de Mayo - calle Álamo – calle Callejón del Molino, repoblación de laderas, gran plaza entre las calles Trasera Real y Sierra Nevada.
- Equipamientos educativos de preescolar en centros culturales multiusos.
- Equipamientos deportivos: gran área por encima del Colegio y otro entre calle Álamo y Prolongación Primero de Mayo.
- Equipamientos comerciales genéricos en bajos de edificios. Tejido doméstico.
- Equipamientos culturales en calle Domingo Guerra del Río.

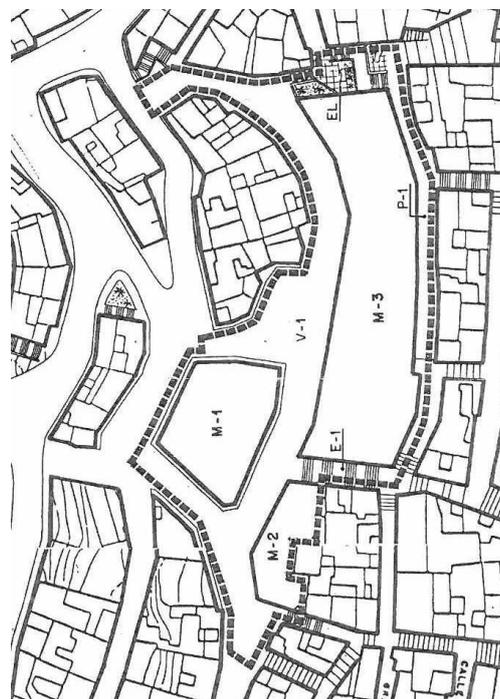
En ese escenario general, el tratamiento del ámbito se completa con un conjunto de tres enclaves destinados a su formalización mediante la figura de Unidad de Actuación, a los efectos de propiciar una renovación efectiva de esos puntos, atendiendo a las necesidades u oportunidad de su reconfiguración puntual de manzanas, edificios y accesos.

Resumen de la ordenación y determinaciones de la UA-SN-1

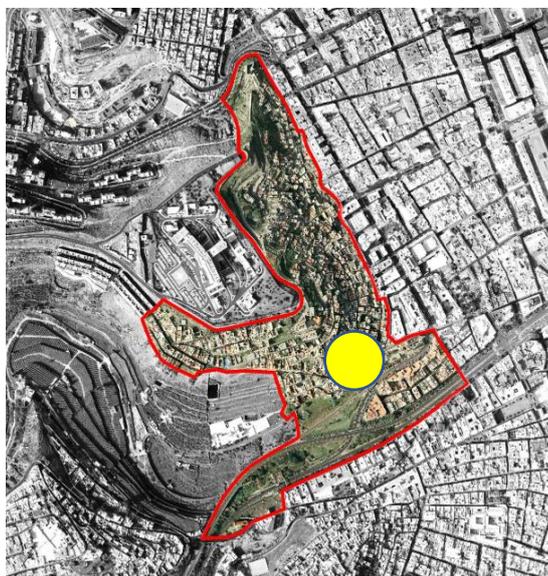


Calle Dr. Manuel Nuez-calle Malta

- 3.312 m²
- Reordena área deteriorada y de edificación ruinosa
- Nueva plaza
- Nuevas y ensanchamiento de vías, rotonales y peatonales



Resumen de la ordenación y determinaciones de la UA-SN-3

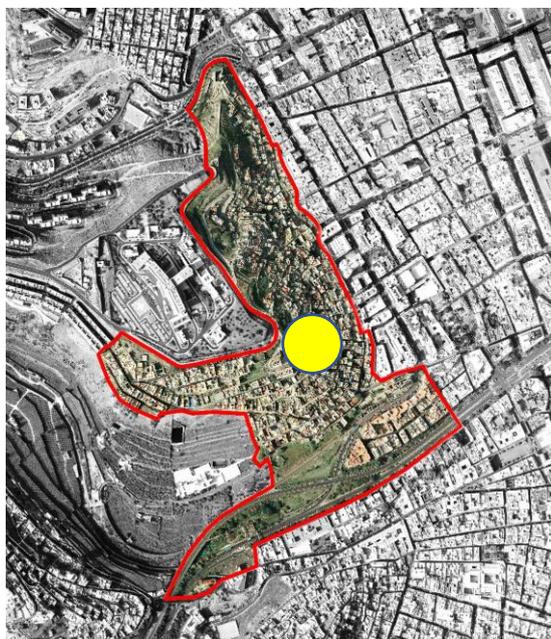


Calle Gregorio Gutiérrez - Real del Castillo

- 4.230 m2.
- Reordena área deteriorada y de edificación ruinososa
- Nueva plaza
- Ensanchamiento de vías

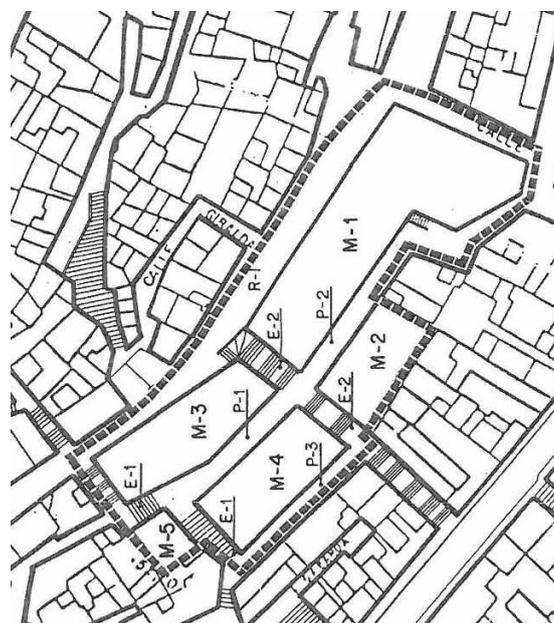


Resumen de la ordenación y determinaciones de la UA-SN-4



Calle Dr. Manuel Nuez-Callejón Gato

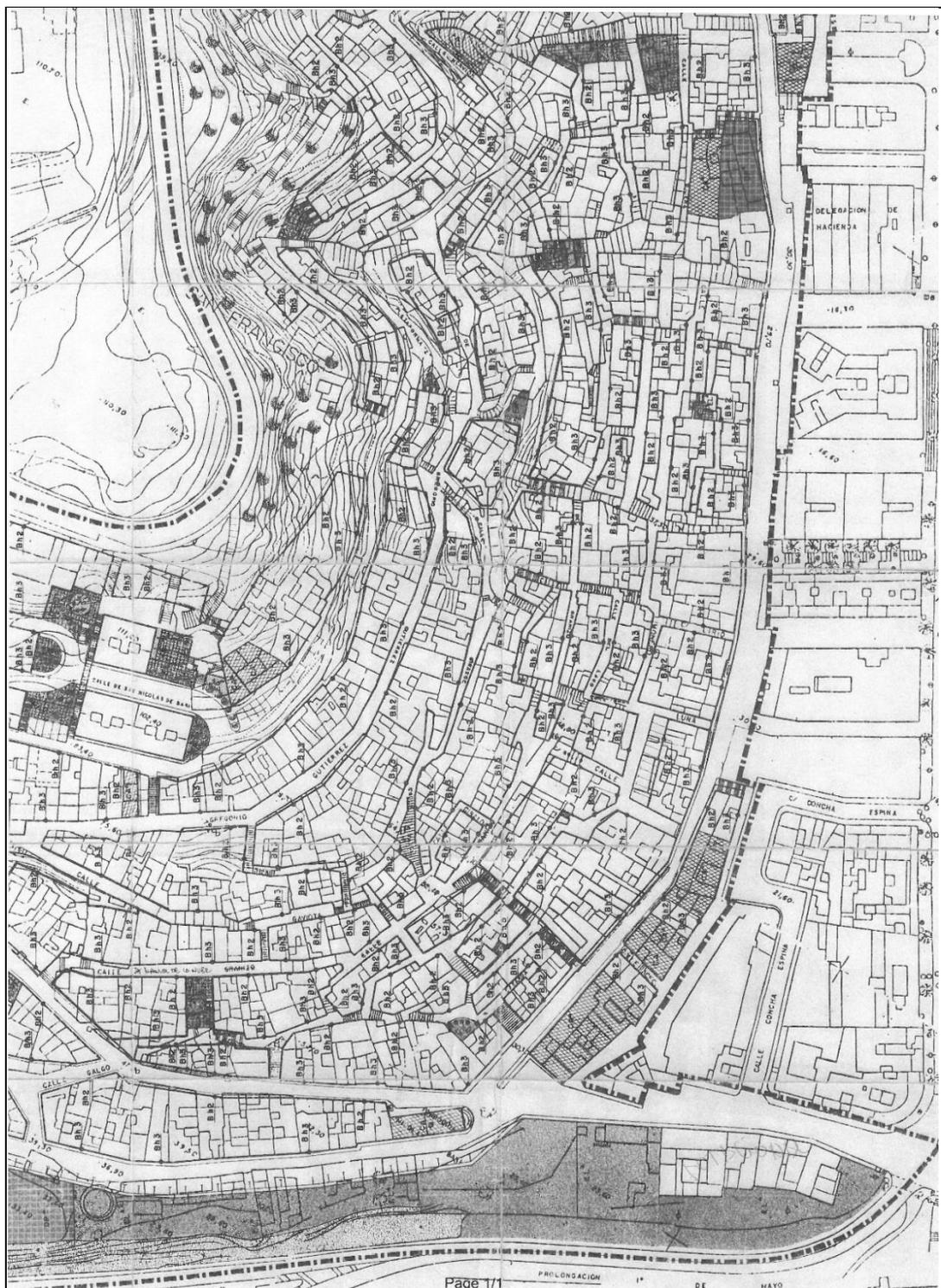
- 2.443 m2
- Reordena área deteriorada y de edificación ruinososa
- Suavizar pendiente
- Ensanchamiento de vías



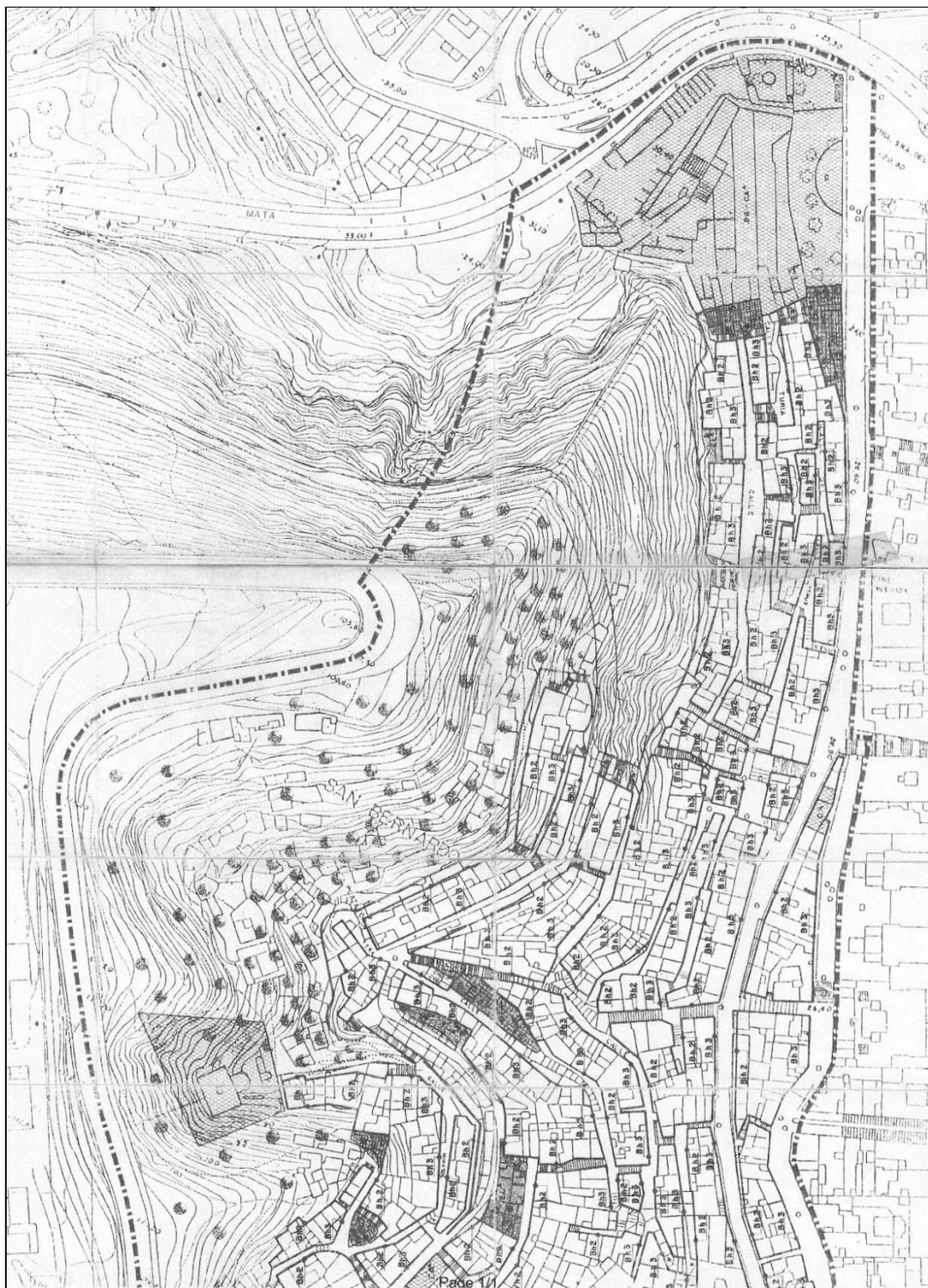
Se incluyen a continuación los planos de ordenación del Plan Especial en los que se puede observar la planificación propuesta:



Plano de ordenanza del PERI en vigor. Margen San Francisco-San Nicolás



Plano de ordenanza del PERI en vigor. Margen San Nicolás-San Bernardo



Plano de ordenanza del PERI en vigor. Margen San Lázaro

4. DOCUMENTACIÓN DEL 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.

Este Reglamento especifica en los artículos siguientes, del 59 al 66, el contenido sustancial de cada uno de esos documentos. Y conforme a esos criterios y directrices se ha desarrollado su contenido. Por lo que, en coherencia con estos preceptos legales, este Plan especial contiene los siguientes documentos:

Tomo I. Documento de Información

Tomo I.1:

1. Memoria informativa
2. Planos de información

Tomo I.2:

1. Memoria del diagnóstico

2. Planos de diagnóstico

Tomo II. Documento 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

Y, a modo de 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 ORDENACIÓN

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

Los principales problemas detectados en San Nicolás son los siguientes:

1. El barrio, en los últimos años, ha sufrido una pérdida importante de población y el abandono de muchos inmuebles. Preocupa el mal estado general de la edificación y la enorme proporción de parcelas en ruinas, solares vacíos e infraviviendas existentes.
2. Debido al desarrollo en ladera y a la alta visibilidad del barrio, algunas edificaciones que superan las cuatro plantas de altura causan impacto visual en el entorno.
3. Es un área deteriorada paisajísticamente debido a la compilación de impactos visuales asociados a la falta de planificación, la autoconstrucción y el crecimiento urbano espontáneo que generan medianeras, fachadas inacabadas o con materiales discordantes, etc.
4. Las dotaciones y equipamientos se concentran en el perímetro exterior del barrio, mientras que el interior es casi exclusivamente residencial. Ni las vías rodadas, donde se concentra más actividad, tienen un porcentaje significativo de equipamientos y dotaciones y aparcamientos.
5. Llama la atención la escasez de Espacios Libres, sobre todo en el interior y los pocos Espacios Libres existentes carecen en muchos casos de zonas de sombra y de mobiliario urbano adecuado y no están asociados a actividades que los hagan atrayentes.

6. El encuentro del barrio con el entorno no está resuelto, pues, por una parte, no se aprovecha la ventaja paisajística de estar en contacto con un entorno rústico; y, por otro lado, el barrio está desconectado funcionalmente del centro histórico urbano colindante.
7. El sistema viario rodado ha mejorado con la introducción de la nueva vía San Nicolás de Bari-Nilo, pero las barreras arquitectónicas y la pronunciada pendiente sin adecuado tratamiento aún alejan a las zonas centrales del acceso a servicios de emergencia y transporte.
8. En relación a los peatonales, se observan muchas barreras arquitectónicas, largos recorridos laberínticos y tramos sin urbanizar y/o en malas condiciones. El entorno no está adecuadamente adaptado a las necesidades de las personas con movilidad reducida y presenta deficiencias en relación a los objetivos planteados desde la perspectiva de género.
9. Las laderas se han convertido en espacios abandonados, utilizados para el vertido de basuras y escombros, que empobrecen el valor paisajístico del entorno.

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

1. La ubicación privilegiada del barrio de San Nicolás en la ladera de la montaña lo convierte en el telón de fondo de la ciudad en el área del Guiniguada.
2. Al interés que tiene su capacidad de generar paisaje hay que sumarle su cualidad como espacio desde el que observar. San Nicolás es un barrio mirador, salpicado de observatorios que enmarcan distintas escenas de la ciudad.
3. El Risco es un muestrario de las formas del crecimiento de la ciudad a lo largo de la historia y cabe señalar la presencia de numerosos inmuebles emblemáticos, protegidos o no, representativos de distintas épocas de nuestra arquitectura y del “saber hacer” popular.
4. La estructura desordenada y caótica del barrio, el entramado de callejuelas, escalinatas, pasadizos, escondites y rincones constituyen la versión más sugerente del Risco, un entorno de creatividad, con acabados pintorescos y con muestras variadas de arte urbano.

5. San Nicolás ya es un entorno peatonal, siguiendo la tendencia de los centros históricos a nivel europeo, aunque queden aún muchos aspectos por solucionar en este sentido.
6. El barrio conecta en su extremo oeste con el entorno rústico del barranco Guinguada, que comienza a verdear en su encuentro. San Nicolás representa el punto de partida urbano del nuevo “Sendero Verde del Guinguada”, adaptado para la bicicleta y el senderismo.
7. Los problemas que tiene el Risco pueden ser también una oportunidad para el cambio: el altísimo porcentaje (casi un 20%) de solares vacíos o en ruinas propicia la reconversión de estos espacios para usos alternativos al residencial. Estos espacios vacíos también facilitan la adaptación de la ordenación a las necesidades de los grupos de población más vulnerables, como los ancianos, los niños y las personas con movilidad reducida, y el planteamiento de soluciones inclusivas desde la perspectiva de género.
8. El Risco tiene una comunidad de vecinos que se implica en los procesos de desarrollo, valora su entorno y tiene interés en mejorarlo y darlo a conocer. Han intervenido en el adecentamiento de fachadas, solares y calles, y han contribuido a otras mejoras sociales.

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

Así pues, el OBJETIVO PRINCIPAL del Plan Especial es la adecuada planificación y ordenación del barrio histórico de San Nicolás, por medio de la elaboración de un documento que procure el equilibrio entre cinco aspectos fundamentales u OBJETIVOS ESPECÍFICOS que se desprenden de lo observado en las fases de información y diagnóstico:

- a) La conservación y promoción de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio, potenciando su idiosincrasia y su singularidad.
- b) La integración y acondicionamiento ambiental y paisajístico del Risco y la recuperación de la ladera como espacio preferentemente libre de edificación.

- c) La determinación de medidas de regeneración y desarrollo (incluyendo labores de limpieza, adecentamiento, reurbanización y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas) que mejoren las condiciones de vida de los habitantes del barrio, con soluciones inclusivas que promuevan la igualdad de género y se adapten a las necesidades de los grupos de población más vulnerables, como los ancianos, los niños y las personas con movilidad reducida.
- d) El impulso de actividades y actuaciones que contribuyan al desarrollo económico y social de los habitantes del barrio, así como a la promoción turística respetuosa, ecológica y no invasiva.
- e) La previsión de una gestión eficaz, que garantice la viabilidad de las obras planificadas, la apertura de viarios y la ejecución de espacios libres y edificaciones de uso público.

La ordenación propuesta se centrará en la conservación de los aspectos tradicionales que hacen único el espacio edificado, pero determinará al mismo tiempo medidas de regeneración, de impulso al desarrollo y de adecuación a las necesidades sociales actuales que los habitantes del barrio y el turismo puedan requerir.

A esto objetivos deben someterse una serie de ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN que deben servir de guía a las actuaciones propuestas:

1. Se procurará la ejecución de medidas que impulsen, rehabiliten y saneen el Risco, con la limpieza y “reconversión” de las parcelas vacías para otros usos alternativos y la generación de unas condiciones que atraigan al residente. Los solares vacíos y en ruinas deberán ser considerados como la opción principal para las intervenciones públicas en el barrio.
2. Debido al desarrollo en ladera y a la alta visibilidad del barrio, habrá de tenerse en consideración la altura del conjunto edificado, para no producir impacto, procurando mantener la altura media del barrio, de dos y tres plantas.
3. Se deberán tomar medidas en relación a las edificaciones de interés arquitectónico, cultural o histórico, previendo actuaciones que las integren como hitos de interés en el marco general del ámbito, teniendo en consideración tanto las edificaciones protegidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal como todas aquellas que, sin ser tener valores que motiven su catalogación, tienen especial interés por su arquitectura popular o su historia.

4. Habrá que considerar la regeneración del tejido residencial en convivencia con otros usos que los complementen, incluyendo estratégicamente dotaciones y equipamientos y ampliando la oferta de aparcamientos. Se procurará que los edificios propuestos como dotaciones tengan un uso flexible que garantice su destino a los usos que en cada momento el barrio pueda requerir.
5. Se tendrá que contemplar la necesidad de aumentar la red de Espacios Libres y recualificar la regulación de los mismos para que respondan a las verdaderas necesidades de la población local. Se procurará crear, además de parques y plazas, rincones y espacios con encanto que acompañen los recorridos peatonales. Se propondrán medidas de regeneración de las laderas.
6. Deberán mejorarse la accesibilidad al barrio, mejorando las conexiones con los grandes Espacios Libres y áreas rústicas colindantes, así como con las zonas urbanas adyacentes, procurando incorporar intervenciones que abran el barrio a su entorno. Deberá considerarse la posibilidad de realizar nuevas actuaciones que permitan la llegada al centro del barrio al menos de los servicios de emergencia y de transportes alternativos.
7. En cuanto a los trazados peatonales, se tendrá que estudiar la manera de agilizar el tránsito por el barrio, estableciendo conexiones transversales directas y reduciendo en lo posible las barreras arquitectónicas y los obstáculos existentes en los tramos horizontales. En la movilidad se priorizará al peatón. Se valorará la conveniencia de introducir ciertos medios mecánicos en puntos estratégicos.
8. Se preverán obras de reurbanización general que incluyan repavimentados, vallados, acondicionamiento de vías y mejora de las infraestructuras públicas. Habrá que estudiar también las alineaciones de la edificación, para mejorar la sección de las vías en determinados tramos.
9. 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.
10. Todas las actuaciones que se promuevan deberán ser soluciones inclusivas, que atiendan en la medida de lo posible a las necesidades de los grupos de población más vulnerables, como los ancianos, los niños y las personas con movilidad reducida; y deberán elaborarse en consideración a su adaptación a la perspectiva de género, para la garantía de igualdad entre mujeres y hombres.

11. Se cumplirán además las directrices de la ordenación de la ficha API-03 del Plan General:

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

6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO⁴ Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA DEL RISCO DE SAN NICOLÁS

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:

“... 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.”

⁴ 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 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 se establece, en relación con la ordenación territorial y urbanística, qué 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”, que en el apartado a) expone que:

“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 al 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 NICOLÁS

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.



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 compensada con el cumplimiento de los demás.

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 el equilibrio entre todos y con el espacio urbano.

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

1. PROXIMIDAD. Movilidad/Identidad

- a) Priorizar los recorridos peatonales y el transporte público en las conexiones viarias entre los distintos espacios de relación, dotaciones y equipamientos, minorando las distancias recorridas y aproximando estos lugares a toda la población.
- b) Establecer preferentemente plataformas únicas, al mismo nivel y con varias texturas de pavimento y elementos que definan las líneas de desplazamiento de las personas y transmitan al vehículo la sensación de ser él quien invade el espacio público.
- c) Facilitar la movilidad, tanto rodada como peatonal, pero, además, deberá recuperarse 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.

2. LEGIBILIDAD. Señalética / Estructura urbana

- a) Conformar el espacio de manera que se pueda realizar una lectura rápida y eficaz del entorno más próximo para poder optar por un recorrido u otro de emergencia o necesidad de huida.

- b) Construir una configuración urbana que permita comprender la estructura y la organización del espacio, para poder ubicarnos y localizar con facilidad aquellos lugares a los que queremos dirigirnos.
- c) Disponer la señalización suficiente, o habilitar recorridos sencillos y directos para poder situarnos en todo momento en el espacio.

3. VISIBILIDAD. Física / Social

- a) Favorecer 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.
- b) Facilitar la localización de una posible salida ante una situación de riesgo.
- c) Promover una mayor visibilidad social a la mujer.

4. VITALIDAD. Afluencia

- a) Favorecer la posibilidad de escucha de aquello que ocurra a nuestro alrededor para identificar con facilidad situaciones que puedan resultar peligrosas.
- b) Facilitar la posibilidad de poder ser escuchados en caso de pedir ayuda.
- c) Diversificar las actividades que se desarrollen en el espacio urbano favoreciendo la asistencia de la población (a más personas más probabilidad de ser escuchados en cualquier situación).

5. SEGURIDAD. Vigilancia natural solidaria

- a) Propiciar la vigilancia natural de manera espontánea y cotidiana entre los ciudadanos.
- b) Fomentar el cuidado y la protección entre iguales de manera solidaria y no autoritaria ni impuesta en el entorno urbano.
- c) Procurar la afluencia de personas al entorno urbano.

6. CONFORT. Visual/ Auditiva/ Mental/ Física

- a) Conformar espacios acogedores y compuestos por el equipamiento necesario para potenciar la vitalidad de la escena urbana.
- b) 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.

7. COMUNIDAD. Lugares de encuentro

- a) Disponer espacios que potencien la socialización conjunta e igualitaria de los ciudadanos, apostando por la generación de comunidad y unión entre todos.
- b) Favorecer la convivencia entre todos, propiciando el sentimiento de pertenencia.
- c) Contribuir en las redes comunitarias.
- d) Aumentar la afluencia de personas.

El nivel de consolidación de la trama urbana de El Risco de San Nicolás y su condición de barrio histórico y cultural en el que prima la premisa de la protección y el mantenimiento de su naturaleza tradicional, suponen dos importantes condicionantes para la consecución de un entorno cien por cien ajustado a la sostenibilidad social urbana total. No obstante, la ordenación deberá atender al mayor número posible de los objetivos anteriormente expuestos, que se podrán detectar en los planos de ordenación y en la normativa establecida, de manera que, gracias a la 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 la descripción de la ordenación propuesta para el Risco de San Nicolás, y se señala, en cada apartado, cómo procura la solución desarrollada el logro de los objetivos relacionados con la perspectiva de género.

6.3 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 urgentes 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 Nicolás:

1. Reunión en el Centro Cívico San Nicolás (26 febrero de 2019):

A esta reunión acudieron varios representantes del barrio, siendo en total catorce vecinos, dos miembros del Grupo MUSE, el técnico del Ayuntamiento Santiago Hernández y dos técnicos de GEURSA: Elvira Monzón, redactora del Plan Especial, y Ruth Navarro, coordinadora de planeamiento. Los vecinos hicieron las siguientes aportaciones:

- En relación a las áreas colindantes con el ámbito del Plan Especial manifiestan que:
 - Los bloques de San Francisco no están dentro de los límites del API-03, por lo que esa zona queda pendiente para su ordenación.
 - Les preocupa el destino de los suelos en el Pambaso (terrazas agrícolas actuales que el PGO delimita como ESR-08). Sugieren modificar el límite del API-03 para introducir estos terrenos.
 - Impera la necesidad de “civilizar” el Hospital Militar, eliminando las vallas, los límites, para que el Espacio Libre Asociado a él sea de acceso público, una franja verde y de ocio.
 - Es necesario fomentar un tránsito peatonal desde la Ciudad Alta “Las Rehojas, Miller, etc.”, que pase por el castillo San Francisco y por el barrio de San Nicolás y descienda, en último término, hasta Triana.
 - Debe actuarse en la franja en colindancia con Domingo Guerra del Río, en las traseras de las edificaciones de Primero de Mayo, permitiendo ensanchar la vía y realizar actuaciones que contribuyan a integrar el barrio.
- Como observaciones generales para todo el barrio comentan que:
 - En los 20 años que lleva el PERI vigente lleva en vigor se han realizado muy pocas intervenciones de las propuestas.

- Deben abordarse más actuaciones sean directas, obras ordinarias y públicas, como las obras ejecutadas a través de los presupuestos participativos.
- Existen muchas personas empobrecidas que hay que censar. Habrá de tenerse en cuenta para incorporarlos en las acciones orientadas al realojo en el caso de que las intervenciones afecten a su situación actual.
- Es conveniente, a la hora de abordar la movilidad, considerar un Plan de Emergencia que garantice el acceso a la guagua, las ambulancias y los bomberos.
- En relación también con la movilidad, están abiertos a la incorporación de medios mecanizados como escaleras mecánicas y ascensores, siempre y cuando la Administración garantice la seguridad y el mantenimiento adecuados. También apuestan por la reurbanización de las escaleras en mal estado, y se muestran contrarios a las “escaleras marselesas” (peldaño con pendiente en su huella), proponiendo, en contraposición, escaleras normales con planos horizontales donde poder descansar.
- Quieren un barrio “en bancales” con recorridos horizontales accesibles y comunicaciones verticales que unan la parte baja con la parte alta del barrio acortando distancias, pero sin perder la estructura irregular del barrio, evitando los ejes completamente rectos y procurando en su trayectoria la aparición de elementos sorpresivos característicos de la estructura del risco, como miradores, rincones y esquinas con encanto.
- Hay una falta generalizada de mantenimiento en las dotaciones existentes y se detectan problemas graves de aparcamiento en todo el ámbito.
- Podría acometerse la revisión de los inmuebles catalogados, pues muchos no se están conservando adecuadamente. Consideran que hay otras edificaciones que evidencian la evolución histórica del barrio y que, si no se protegen, al menos requieren un tratamiento especial. Habrá que tener en cuenta en esta línea la presencia en el barrio tanto de casas cueva con las que habrá que tener cuidado con las intervenciones que se propongan- como de “portones”, que podrían como muestra del patrimonio cultural.
- En relación a intervenciones concretas en calles y dotaciones sugieren:
 - La completa ejecución del nuevo anillo viario, del que sólo quedan 6 metros por ejecutar, y representa una prioridad para la adecuada movilidad dentro del barrio.

- El calmado del tráfico en la calle Guerra del Río, para que convivan el coche y el peatón sin riesgos, así como ensanchar su sección (existen muros que se pueden rodar).
- El saneamiento de la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez es prioritario, los inmuebles impares de esta calle vierten sus aguas fecales directamente al barranco Guiniguada.
- Subir la cota del espacio libre -parque- junto a la Iglesia y al Centro de Salud. Este parque fue construido en tres niveles (terrazas) y no funciona, inaccesible.
- No quieren plazas duras como la cubierta del Mercadona.
- Proponen dotaciones en la franja situada entre la calle Minerva y la calle Domingo Guerra del Río, promoviendo intervenciones que permitan aprovechar la calle Minerva como conexión con Primero de Mayo y el barrio de Triana y ensanchar la calle Guerra del Río.
- Solicitan el ensanchamiento de las Aceras de la calle Álamo, en el lado en el que están ubicadas las viviendas.

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 todas 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 mostramos 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.

3. Reunión en las Oficinas Municipales del edificio ubicado en la Plaza de La Constitución, 2, en la zona del Obelisco (8 de agosto de 2019):

A la reunión asistieron algunos de los vecinos de San Nicolás y representantes de la plataforma Amirisco y dos técnicos de GEURSA (Elvira Monzón, redactora del Plan Especial, y Ruth Navarro, coordinadora de Planeamiento). Los vecinos comentaron lo siguiente:

- Quieren un “urbanismo de cirugía”, que solucione los problemas del barrio con pequeñas intervenciones que no sacrifiquen en la medida de lo posible edificaciones residenciales ocupadas. Prefieren mantener la estructura actual del barrio limitando la apertura de vías.
- Para la calle Real del Castillo, solicitan más aparcamientos y mayor accesibilidad horizontal, con la introducción de paradas para los servicios de emergencia o accesos que comuniquen con los viales peatonales de desarrollo longitudinal.
- Para la calle Domingo Guerra del Río, piden que se ensanche la sección sin tocar edificaciones residenciales, más aparcamientos y la eliminación de la barrera que representan los muros que delimitan la calle hacia Primero de Mayo.
- Para la calle Troya solicitan la ejecución de Espacios Libres.
- Como usos necesarios piden los que se contemplan como Servicios Comunitarios, sobre todo Servicios Sociales, Cultural, Deportivo y Sanitario, y solicitan cierta flexibilidad. Piden que muchos de estos usos se concentren en la zona de la ermita, incorporando a los dotacionales el edificio catalogado en Domingo Guerra del Río, 3 (días más tarde dieron marcha atrás a la propuesta considerando al contactar con los propietarios que no estaban interesados).

Otro uso que sugieren es lo que denominan “servicios de proximidad” o pequeñas tiendas o comercios locales.

- Sugieren como zona óptima para la reposición de viviendas en el caso de necesidad, la “zona del barco”.
- Proponen la mejora del entorno y de las dotaciones de la Asociación de Jubilados y Pensionistas ubicada en la calle Plataforma 2.

- Aportan documentación en fotocopias:
 - El “Mapeo El Risco” (que más tarde remitirían en formato digital), con la ubicación de numerosos puntos de interés en el barrio, como Espacios Públicos, Servicios y recursos, Patrimonio histórico, Lugares representativos de la Memoria del Risco, Sedes de distintas Iniciativas y entidades y Rutas.
 - La “Propuesta de presupuestos participativos 2017. Distrito Centro”, con distintas propuestas centradas principalmente en las calles Domingo Guerra del Río y Real del Castillo, en consonancia con las actuaciones que proponen a voz alzada en la reunión.
 - La “Propuesta de presupuestos participativos 2018-2019.El Risco, por la mejora de la red de callejones y escalinatas de un barrio en movimiento”, centrada en la movilidad y accesibilidad de San Nicolás.
 - El “Decálogo por la rehabilitación integral y desarrollo socioeconómico de los Riscos de San Nicolás, San Bernardo y San Lázaro. 28 de marzo de 2017”, con la aportación de un modelo de actuaciones y estrategias en diez puntos de los que el 5 incide directamente en la redacción del Plan Especial: “Urgimos la definición del modelo de desarrollo urbanístico y la actualización del ya desfasado Plan Especial de Reforma Interior del barrio, descatalogando las previstas Unidades de Actuación y considerando las singularidades, demandas y necesidades actuales del barrio”.

4. Reunión en las Oficinas Municipales del edificio ubicado en la Plaza de La Constitución, 2, en la zona del Obelisco (12 de agosto de 2019):

A la reunión asistieron dos vecinos representantes de la Asociación Cultural y Vecinal Cofiris y el técnico de GEURSA Elvira Monzón, redactora del Plan Especial. Los vecinos hicieron las siguientes solicitudes, que dejaron también por escrito:

- Eliminar la alusión a “San Francisco” en los trabajos que se están realizando, pues el Plan Especial se ciñe únicamente a San Nicolás, quedando San Francisco fuera de los límites.

- Mejorar la calidad del parque que se ha ejecutado en las cotas más altas, en la ladera abierta de San Nicolás, en contacto con la calle Sierra Nevada, pues carece de áreas de sombra y tiene pocas zonas de estar, las plataformas en las que se divide no están conectadas entre sí y no está bien pavimentado.
- En la calle Domingo Guerra del Río hacen falta aparcamientos, tal vez pueda usarse para esta necesidad la parcela que el planeamiento en vigor hasta la fecha señala como CU y DP cerca del encuentro con la calle Nogal.
- Habilitar la conexión rodada de Gregorio Gutiérrez con Plataforma 2ª y enganchar también con la calle Guadiana.
- Adecuar los solares y casas viejas del barrio como espacios abiertos con zona verde y de descanso (bancos). Crear zonas de recreo (con mesas y sillas) y habilitar más zonas verdes en el interior del barrio.
- Delimitar una zona de actuación entre las calles Galón y Doctor Manuel de La Nuez y actuación dotacional, o aparcamiento o punto turístico en área en abandono en la calle Real del Castillo.
- Introducir escaleras mecánicas, mejorar la accesibilidad, ensanchar las vías y acondicionar y ensanchar las escaleras que conectan la parte baja con la alta. Pensar también en la posibilidad de incluir trayectos de bicicleta en el barrio. Adecuar en concreto la urbanización del entorno de la ermita.
- Continuar la calle Teide y ensancharla, dándole salida a San Nicolás de Bari. En la calle Teide ejecutar un local social con salón de actos en el solar en venta.
- Habilitar aparcamientos y un local social en los solares entre el 1 y el 11 de la calle Francisco Rodríguez Pérez.
- Introducir aparcamientos de “zona verde” en Domingo Guerra del Río.
- Ejecutar equipamientos y dotaciones deportivas y, en esta línea, convertir Punta de Diamante en un área Deportiva.
- Crear un área de aparcamientos en el solar en la calle Río Guadalete.
- Darle valor al patrimonio cultural del barrio.

5. Paseo con los vecinos por San Nicolás (14 de agosto de 2019):

Al Paseo acudieron varios vecinos y representantes de asociaciones del barrio. Sus solicitudes expresadas durante el recorrido fueron las siguientes:

- Rehabilitar un antiguo Portón con acceso desde la calle Real del Castillo, y la casa de la escobera, en Dr. Manuel de La Nuez, 11.
- Mejorar la urbanización en general, y en concreto las escaleras de la calle Gabarra.
- Crear rincones singulares aprovechando espacios vacíos y solares.
- Fomentar actividades de desarrollo local como la artesanía.
- Ralentizar el tráfico de Real del Castillo, hacer la calle más amable al peatón, ampliar las aceras y poner áreas de carga y descarga.
- Mejorar la urbanización de Domingo Guerra del Río con un pavimento continuo y la eliminación de aceras.
- Eliminar las unidades de actuación, pues han contribuido a la degeneración del barrio.
- Eliminar las barreras arquitectónicas en los tramos en los que sea posible y pensar en las personas de movilidad reducida.

6. Reunión el Centro Cívico de San Nicolás (17 septiembre de 2019):

A la reunión asistieron vecinos de San Nicolás y representantes de algunas asociaciones y plataformas relacionadas con el Risco, así como dos técnicos de GEURSA (Elvira Monzón, redactora del Plan Especial, y Ruth Navarro, coordinadora de Planeamiento).

La reunión, más expositiva que las anteriores, valió para que los técnicos expusieran la propuesta que estaban desarrollando, y explicaran cómo habían incorporado las principales solicitudes de los vecinos.

A grandes rasgos se tocaron aspectos sobre la estrategia general de actuación, en la que la puesta en uso para nuevos destinos dotacionales o públicos en general de los solares y las parcelas en ruina cobra principal protagonismo; además, se comentaron las soluciones aportadas desde el planeamiento en cuanto a movilidad, tipología edificatoria, usos propuestos -con la pormenorización de la ubicación de los nuevos aparcamientos-, red de

dotaciones y Espacios Libres -incluyendo el tratamiento de laderas- y la reflexión sobre posibles ubicaciones de viviendas de reposición, para aquellos casos concretos en los que, por el interés general, se hace necesario intervenir sobre los terrenos ocupados por viviendas habitadas (en la reunión se expuso detalladamente la relación de dichas parcelas dibujadas en un documento gráfico).

El balance general de la reunión fue muy positivo, pues los vecinos y ciudadanos allí reunidos manifestaron su acuerdo con la propuesta. Incidieron tan solo en ciertos aspectos puntuales, en su mayoría contemplados, que querían subrayar para que en ningún caso pasaran desapercibidos de cara a la propuesta definitiva. Citaron, entre otras puntualizaciones la importancia de la pavimentación continua de la calle Domingo Guerra del Río; la mejora de la urbanización general del barrio (citaron por ejemplo una escalera rota y con ratones en la calle Doctor Manuel de la Nuez); la necesidad de un estudio del saneamiento del barrio, alcantarillado, bajantes y de la red en general; las posibles obras de ejecución directa que se pueden realizar durante la propia tramitación del Plan Especial (comentan que le han facilitado un listado al Concejal de Urbanismo con las obras que más urgencia tienen); el interés de abrir también recorridos horizontales en San Lázaro; o la conexión de la calle Saturno con las actuaciones en el entorno del Castillo de Mata.

7. Además de las sucesivas reuniones con ciudadanos y colectivos, los vecinos han tenido a su disposición 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 el tiempo de redacción de este Plan especial se han recibido los siguientes documentos o entradas:

- Correo electrónico de la Asociación Amirisco, de fecha 28-08-2019, con el asunto “Envío Pendiente”.
- Correo electrónico de la Asociación Cofiris Comisión de Fistas del Risco de San Nicolás, de fecha 23-09-2019.
- Correo electrónico de un particular, de fecha 17-10-2019, con el asunto “Barrios Pendientes-Risco de San Nicolás”.

- Correo electrónico de la Asociación Amirisco, de fecha 11-11-2019, con el asunto “Aportaciones al PERI”.
- Correo electrónico de la Asociación Amirisco, de fecha 20-11-2019, con el asunto “00.Propues 00.Propuestas de mejora El Risco_octubre_noviembre_2019tas de mejora El Risco_octubre_noviembre_2019”.
- Dos visitas de dos vecinos del barrio en referencia al uso de una edificación catalogada en el entorno de la calle Domingo Guerra del Río y de la ermita, y a un cambio de alineación en Domingo Guerra del Río.

Se ha rescatado también una alegación antigua archivada en espera de la redacción del presente Plan especial, con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 28 de agosto de 2017 y con registro 5067, en referencia a la alineación de una parcela en la calle Real del Castillo.

Con toda la información recogida a través de los distintos cauces señalados en este apartado, se ha procurado redactar 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*.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

7.1 ELECCIÓN DE ALTERNATIVA

Con el fin de explicar la elección de la alternativa de ordenación es conveniente realizar previamente un acercamiento al modelo que ha inspirado las distintas propuestas de ordenación, así como a las propias alternativas presentadas en el documento Borrador de la Evaluación Ambiental.

En relación al modelo de desarrollo propuesto para el barrio de San Nicolás, este se ha extraído de los objetivos fijados a partir de las conclusiones de la fase de información y diagnóstico del Plan Especial en combinación con las estrategias estructurales que el Plan General propone para este Risco, y se concreta en las siguientes líneas de actuación:

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

de acceso al centro de la isla, que ya está ejecutada en la actualidad. Se tendrá en especial consideración la posibilidad de ampliar la oferta de aparcamientos.

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

Las alternativas de ordenación 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 Nicolás, 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.

Dada la complejidad del análisis de un ámbito como el Risco de San Nicolás, con una problemática que abarca aspectos de muy distinta índole, se abordó el planteamiento de las alternativas en seis bloques coincidentes con los aspectos estudiados en el Diagnóstico:

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

Para cada uno de los grupos se incluyeron varias alternativas, siendo en todos los casos la primera una simulación de la propuesta del planeamiento en vigor, que se considera que

debe ser evaluada como punto de partida, puesto que podría ocurrir que lo que el planeamiento aprobado sugiere –que aún no se ha ejecutado- siga siendo la mejor alternativa de ordenación en determinados casos. La segunda propuesta de ordenación se refiere siempre a la asunción normativa de la realidad urbanística existente, esto es, la transformación en parámetros de ordenación de lo que existe en el barrio en la actualidad. Se considera que esta alternativa también debe evaluarse porque podría ocurrir que, en la actualidad, al menos de forma parcial, ciertos problemas ya estén resueltos sin necesidad más que de dar un correcto formato normativo a la realidad existente. El resto de alternativas que se incluyeron son nuevas propuestas de ordenación. A continuación, se incluye unos cuadros-resumen de las alternativas propuestas:

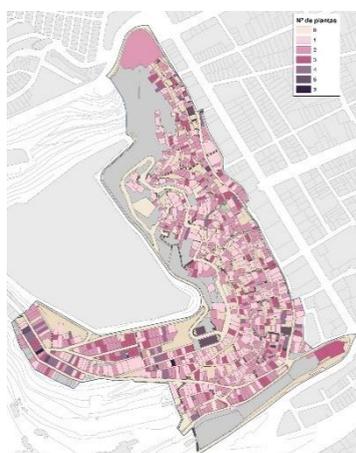
ALTERNATIVAS SOBRE TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA

Alternativa A0. Planeamiento en vigor



Esta alternativa consiste en mantener sin cambios la ordenación vigente en relación a la volumetría, la estructura parcelaria y las alineaciones propuestas para el barrio de San Nicolás. El Plan General y el Plan Especial en vigor establecen para el ámbito una tipología de edificación baja entre medianeras, con “Ordenanza Bh”, de dos plantas de altura hacia las cotas más altas de cada manzana, y de tres plantas hacia las cotas más bajas. La edificación se escalona adaptándose de ese modo a la pendiente del barrio, con una volumetría que trata de respetar la morfología tradicional y altura mayoritaria existente (de entre 1 y 3 plantas). La parcela mínima se establece en 70 m² y la máxima en 250 m² (350 m² si la parcela se encuentra registrada antes de la aprobación de las Normas del PGMO-2000). Las alineaciones son las establecidas en el PGO vigente, y responden a un intento de sanear el entorno y adecuar el entramado viario a la ejecución de la nueva vía rodada.

Alternativa A1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente

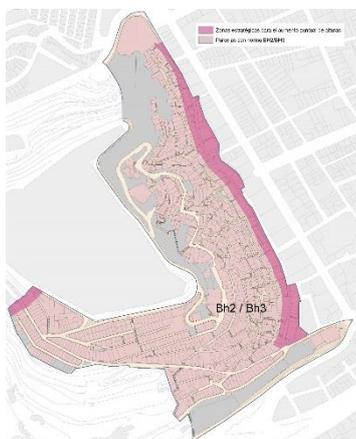


Esta alternativa consiste en mantener la volumetría existente en el barrio, es decir, propone desarrollar una normativa que congele las alturas de las edificaciones existentes, manteniendo la heterogeneidad que caracteriza al entorno. En San Nicolás la mayoría de las edificaciones tienen una altura de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



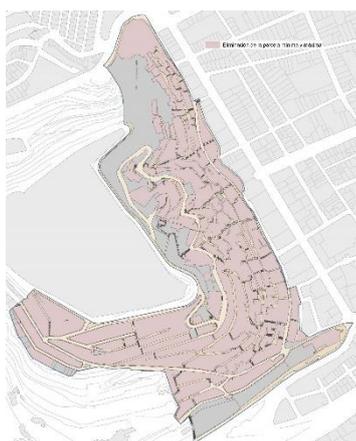
Alternativa A2. Propuesta de aumento general de la altura

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



Alternativa A3. Aumento puntual de altura en zonas estratégicas

La alternativa A3 consiste en mantener de forma general la normativa prevista por el planeamiento vigente en cuanto a la volumetría y tipología de la edificación, es decir, promover la edificación entre medianeras de dos y tres plantas, pero plantea también la posibilidad de aumentar la altura puntualmente en lugares estratégicos como la conexión de San Nicolás con Primero de Mayo o con el barrio de San Francisco, si se considera necesario, contribuyendo a tapar medianeras altas y a integrar de esta manera el Risco con sus bordes edificados, de mayor altura.



Alternativa A4. Libre agrupación parcelaria

Esta alternativa A4 se refiere a la estructura parcelaria. La idea que promueve es la de incentivar la construcción mediante la eliminación de toda restricción en lo que se refiere al tamaño máximo de parcela edificable (que el Plan General establece en 250 m², 350 m² si la parcela se encuentra registrada antes de la aprobación de las Normas del PGMO-2000), para incentivar la rehabilitación de la trama residencial y fomentar así la repoblación del barrio. La estructura parcelaria pasaría a ser moldeable, lo que haría posible que la manzana entera se edificara con una única edificación.



Alternativa A5. Mayor flexibilidad en la agrupación de parcelas

La alternativa A5 también se refiere a la estructura parcelaria. Si bien procura, de la misma manera que la anterior, impulsar la regeneración del tejido residencial, es un poco menos agresiva en su propuesta, pues permite la agrupación de parcelas, pero no de forma generalizada, sino hasta una superficie máxima de 350 m² (superficie que se permite actualmente a las parcelas registradas con posterioridad al año 2000). Se plantea también la posibilidad de suprimir la parcela mínima, permitiendo que se edifique en cualquier parcela inferior a 70 m², siempre y cuando se cumplan las exigencias legales referidas a habitabilidad y edificación.



Alternativa A6. Modificación en las alineaciones

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

ALTERNATIVAS SOBRE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS



Alternativa B0. Propuesta actual del planeamiento en vigor

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



Alternativa B1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente

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



Alternativa B2. Dotaciones y equipamientos en torno a D. Guerra del Río

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



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

La alternativa B3 comparte con la anterior la propuesta de ubicar las dotaciones y los equipamientos a lo largo del eje que forman las calles Domingo Guerra del Río, Real del Castillo y Gobernador Acuña, pero, además, propone complementar esta oferta con una red de equipamientos y dotaciones vinculadas a otras las vías rodadas, teniendo en especial consideración la nueva vía Nilo-San Nicolás de Bari, al tratarse, igual que la anterior, de una vía rodada situada en contacto directo con la zona residencial, en esta ocasión en las cotas altas, siendo de hecho la vía más cercana al interior del barrio en la zona alta, ya que la mayor parte de Sierra Nevada queda separada del barrio por la ladera.



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

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



Alternativa B5. Vacíos utilizados para de localizar dotaciones y equipamientos

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



Alternativa B6. Dotaciones y equipamientos en los recorridos transversales

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

Alternativa B7. Planteamiento de otras clases y categorías de usos

Más allá de la ubicación de las dotaciones y los equipamientos, cabe cuestionar las clases y categorías de usos que el PGO propone y aquellos que existen en la actualidad. Las dotaciones y los equipamientos que existen en la actualidad son insuficientes a todas luces y la propuesta del Plan General se centra sobre todo en el uso Cultural, al que dedica la mayoría de las parcelas de servicios. Pero el barrio adolece de la necesidad de deportivos, áreas de esparcimiento, aparcamientos, así como de espacios de reunión, o a la prestación de servicios sociales, entre otros usos. Es decir, la nueva propuesta de usos se centrará en incremento de parcelas destinadas a usos tales como Deportivo, Garaje-aparcamiento, EL-AP y Servicios Sociales. Se propone ampliar la oferta de usos y cuestionar los usos complementarios asignados a la trama de parcelas residenciales.

ALTERNATIVAS SOBRE APARCAMIENTOS

Alternativa C0. Propuesta actual del planeamiento en vigor

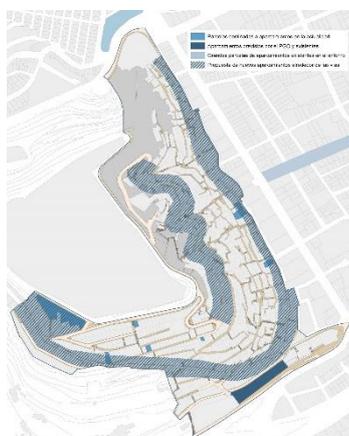


Esta alternativa consiste en mantener sin cambios la ordenación vigente en relación a las áreas y edificios de aparcamiento propuestos. El PGO en vigor establece dentro del ámbito una única parcela destinada a aparcamiento, ubicada en la zona sur de San Nicolás, en el interior de la gran bolsa de servicios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

Alternativa C1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente



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



Alternativa C2. Habilitación de nuevos aparcamientos en torno a las vías

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

ALTERNATIVAS SOBRE ESPACIOS LIBRES



Alternativa D0. Propuesta actual del planeamiento en vigor

Esta alternativa consiste en mantener sin cambios la ordenación vigente en relación a los Espacios Libres propuestos. El PGO en vigor establece para el ámbito una serie de Espacios Libres de pequeñas dimensiones repartidos por el ámbito que tratan de reducir en cierta medida la densidad edificatoria y esponjar la trama urbana. Los Espacios Libres de mayores superficies se disponen en los extremos: una gran parcela en el entorno del Castillo y la Muralla de Mata; una parcela triangular en el extremo oeste, en la calle Sierra Nevada; y un EL/AP situado en la gran bolsa de servicios en la zona sur. Además de lo anterior, el planeamiento propone la recuperación de la ladera como Espacio Libre, pero no indica acciones concretas.



Alternativa D1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente

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



Alternativa D2. Concentración en torno a Domingo Guerra del Río

Esta estrategia considera que los Espacios Libres existentes son insuficientes y que el planeamiento no propone una estrategia global adecuada que resuelva los problemas derivados de la alta densidad, así pues, su principal objetivo es desarrollar dicha estrategia. Esta alternativa D2 plantea la posibilidad de ampliar la oferta de Espacios Libres locales, concentrándolos en torno a la calle Domingo Guerra del Río, continuando con la banda de Espacios Libres situada al Sur. De esta manera los Espacios Libres quedarían repartidos a lo largo de todo el ámbito, en las cotas bajas, haciendo más amable la transición entre el Rico y la zona de Primero de Mayo, contribuyendo a su integración.



Alternativa D3. Concentración del EL en grandes entornos del área central

La alternativa D3, al igual que la anterior, parte de la idea de que los Espacios Libres existentes son insuficientes y que el planeamiento no propone una estrategia global adecuada que resuelva los problemas derivados de la alta densidad. Así pues, plantea la posibilidad de ampliar la oferta de Espacios Libres locales en la zona central del barrio, en grandes áreas que generen vacíos puntuales que desahoguen la maraña residencial.



Alternativa D4. Concentración en torno a los recorridos peatonales transversales

Esta alternativa D4 mezcla las dos anteriores, apostando por Espacios Libres transversales, ligados a los recorridos peatonales transversales de trazado directo, existentes o que se propongan. Los Espacios Libres dispuestos de esta manera pueden contribuir a mejorar el contacto con el frente urbano de Primero de Mayo, facilitando la integración como hacía esta zona con la continuación de algunos de sus ejes, pero, al mismo tiempo, los Espacios Libres se prolongan introduciéndose en las zonas centrales del barrio, esponjando la trama residencial, pero de forma más sutil que la alternativa D3.



Alternativa D5. Disposición de los EL aprovechando los vacíos existentes

La alternativa D5 consiste en utilizar los numerosos solares y parcelas vacías u ocupadas por edificaciones en ruinas que actualmente existen en San Nicolás para ubicar en ellas los Espacios Libres que precisa este entorno, repartidos en toda la superficie del ámbito. Esta propuesta pretende dar uso a estas parcelas que degeneran la imagen del barrio y que en estos momentos son espacios de insalubridad e inseguridad; además, la solución que se plantea permite repartir los Espacios libres a en las distintas cotas del ámbito, confiriéndoles a estas dotaciones un carácter muy local, muy en relación con la trama residencial dominante.



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

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



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

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

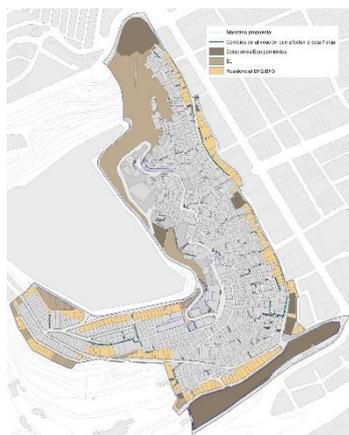


Alternativa D8 Ajustes del Espacio Libre propuesto en la ladera

La alternativa D8, como las dos anteriores, es relativa a las laderas de San Nicolás. En este caso no se cuestiona la necesidad de reconvertir toda la superficie de las laderas en las cotas altas del Risco en un gran Espacio Libre, pues se considera que rehabilitar las laderas como Espacio Libre mejorará la calidad paisajística del barrio y el nivel de vida de sus habitantes, pero sí se considera la posibilidad de realizar acciones diferentes en los bordes de la mancha definida por el Plan General; acciones que comprenden tanto mantener ciertas edificaciones situadas en esta zona de contacto, como proponer nuevas edificaciones que contribuyan a realizar una transición adecuada entre la trama residencial y el Espacio Libre.

ALTERNATIVAS SOBRE BORDES

Alternativa E0. Propuesta actual del planeamiento en vigor



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

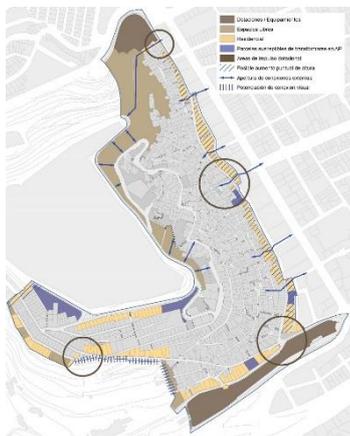
Alternativa E1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente



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

Alternativa E2. Introducción de nuevas propuestas de borde

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



ALTERNATIVAS SOBRE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Alternativa F0. Propuesta actual del planeamiento en vigor

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



Alternativa F1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente

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





Alternativa F2. Introducción de nuevos pasos peatonales transversales

La alternativa F2 consiste en la propuesta de nuevas rutas peatonales, recorridos transversales que conecten con más eficacia y rapidez las cotas bajas con las altas. Esta alternativa parte de la idea de que San Nicolás necesita agilizar la movilidad y ofertar conexiones continuas desde las vías rodadas de borde -que concentran el transporte público y las parcelas de aparcamientos- con el interior del barrio. La propuesta aprovecha los trazados preexistentes, ampliándolos y mejorándolos con la apertura de nuevos tramos que acortan las distancias a recorrer entre Domingo Guerra del Río, Real de Castillo, Álamo y Bernardino Correa y la nueva vía Nilo-S. Nicolás de Bari y Sierra Nevada. La suma de todos estos transversales configura una red de pasos rápidos, numerosos y muy repartidos a lo largo del ámbito, que en ningún caso se ejecutarían como grandes avenidas que rompan la estructura del Risco, sino como una red transversal que se amolde a las características del barrio.



Alternativa F3. Introducción de anchos caminos transversales

La alternativa F3, al igual que la anterior, surge de la necesidad de agilizar la movilidad y ofertar conexiones directas entre las vías rodadas de borde y el interior del barrio. Sin embargo, la solución en este caso se plantea más compacta, concentrando los recorridos transversales directos que acortan las distancias a recorrer en unos pocos caminos, de mayor entidad y estratégicamente situados, en relación a puntos de interés en San Nicolás, como el Castillo de Mata, el mirador Punta de Diamante, la calle San Bernardo, el entorno de la ermita de San Nicolás, el intercambiador de transportes o el Hospital militar.



Alternativa F4. Definición de un recorrido turístico

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



Alternativa F5. Ampliación de la red de viarios rodados

La alternativa F5 se centra en la movilidad por medio del vehículo motorizado. La ejecución de la nueva vía Nilo-San Nicolás de Bari supone un acercamiento del coche, del transporte público y de los servicios de emergencia a las cotas altas de San Nicolás. Sin embargo, la zona central del área residencial queda aún alejada de estos servicios. La solución que plantea la alternativa F5 consiste en ampliar el viario rodado mediante la ejecución de nuevas vías interiores al barrio que conecten con las vías existentes.



Alternativa F6. Introducción de un viario de servicios

La alternativa F6 propone habilitar en la zona central del barrio un recorrido que de acceso a los servicios de emergencias, y a transportes públicos de pequeña escala o medios de transporte alternativos (como la bicicleta, la bici-taxi o la moto-taxi, o el bus "Citymobil2", por citar algunos), pero que a su vez facilite el desplazamiento a las personas con movilidad reducida por el interior del barrio e interconecte los recorridos verticales transversales directos. Se trataría de una vía rodonal, similar en este sentido a la calle Guadiana, de trazado continuo sin escalones y otros obstáculos y barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad, que funcionaría como un eje de servicios complementario de la red viaria principal.

Sobre estas alternativas, el documento de Evaluación Ambiental Estratégica concluye lo siguiente:

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

participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento como órgano promotor del Plan Especial.

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

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

Las alternativas propuestas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de “no significativo” atendiendo a las características y limitaciones patrimoniales y paisajísticas del ámbito.

Las alternativas desechadas, presentan un mayor alcance que podríamos considerar “significativo y moderado” en tanto adoptan una propuesta de ordenación que amplía la posibilidad del crecimiento en altura de las edificaciones y modificaciones poco sutiles de la trama urbana. Previendo efectos negativos relacionados con la conservación del paisaje urbano, la conservación del patrimonio arquitectónico, y las sinergias negativas asociadas al incremento poblacional en un área social y urbanísticamente sensible.

Las alternativas propuestas se concluyen más adecuadas en el equilibrio de la normativa edificatoria, la calidad ambiental, el bienestar social y la impronta paisajística, de modo que responden mejor al objetivo de controlar y diluir los impactos sobre el paisaje urbano y sobre el valor cultural del ámbito. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.

El potencial estratégico del Risco “San Nicolás” como barrio tradicional en contacto de proximidad con el Centro Histórico de Vegueta-Triana, se entiende mejor solventado en este conjunto de alternativas, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes socio-culturales y económicos intrínsecos. El modelo de “Risco” urbano propuesto en estas alternativas ofrece mayor capacidad de dinamismo socioeconómico en relación al patrimonio cultural, el turismo y la oferta dotacional en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.”

Atendiendo a lo expuesto, en concordancia con las conclusiones de la Evaluación Ambiental Estratégica, desde este documento de ordenación se opta por una solución que engloba varias alternativas, atendiendo a los distintos aspectos urbanísticos que se han trabajado. En concreto, las alternativas elegidas son las señaladas como A3, A5, A6, B5, B6, C2, D5, D8, E2, F2 y F6, de cuya combinación se obtiene una alternativa sincrética que se corresponde con la ordenación propuesta, que queda reflejada en los planos de ordenación (ver plano de ordenación O.03 *Ordenación*). Se han añadido a las alternativas propuestas en las conclusiones de la Evaluación Ambiental Estratégica, la A5 y la A6, que se refieren a la estructura parcelaria y a las alineaciones, aspectos no contenidos en el resto de alternativas elegidas. Ambas alternativas fueron evaluadas positivamente a lo largo del documento ambiental, por lo que se entiende que también deben ser incluidas.

A continuación, se justifica desde el punto de vista urbanístico, la selección de las alternativas escogidas dentro de cada grupo. La superposición de estas alternativas da como resultado la ordenación propuesta (ver plano de ordenación O.03 *Ordenación*):

1. Tipología y morfología:

Con relación a la altura propuesta, se ha optado por la alternativa A3 “Aumento puntual de alturas en zonas estratégicas”, pues se considera que, de manera general, mantener la altura de 2 y 3 plantas que el PERI actual propone para el ámbito contribuye a seguir una de las líneas que definen el modelo del barrio de San Nicolás:

“Deberá respetarse de forma general el modelo edificatorio de barrio tradicional, puesto que define en gran medida el carácter singular del Risco. Por este motivo, cualquier propuesta para el barrio deberá tener en consideración la altura del conjunto edificado, para no producir impacto.”

Pero al mismo tiempo, se permite aumentar excepcionalmente la altura en puntos en si se considera imprescindible para mejorar la integración del barrio con su entorno.

Con relación a la estructura parcelaria, se ha optado por la alternativa A5 “mayor flexibilidad en la agrupación de parcelas”, que procura conservar a grandes rasgos la estructura característica del Risco pero facilita los procesos de regeneración del tejido residencial, tan necesarios en el barrio, pues permite la agrupación de parcelas hasta una superficie máxima, y plantea la supresión de la parcela mínima, permitiendo que se edifique en cualquier parcela inferior a 70 m², siempre y cuando se cumplan las exigencias legales referidas a habitabilidad y edificación.

En lo que se refiere a las alineaciones, frente a las consolidadas en la actualidad (alternativa A1) y las propuestas por el planeamiento en vigor (alternativa A0), se opta por una tercera vía, la alternativa A6 “Modificación de las alineaciones”, que se afrontará pormenorizadamente para cada tramo de manzana teniendo en cuenta las necesidades concretas en cada caso, atendiendo a criterios de mejora de trazados, saneamiento, seguridad y homogeneización de fachadas, optando por soluciones inclusivas que integren la perspectiva de género y respondan a las necesidades de los grupos de población más vulnerables, como los ancianos, los niños y las personas con movilidad reducida.

2. Dotaciones y equipamientos:

En relación a las dotaciones y equipamientos, de las alternativas contempladas, se opta por la alternativa B5 “Vacíos utilizados para localizar dotaciones y equipamientos”. La puesta en uso de los solares y las parcelas en ruinas va a ser una de las principales estrategias de regeneración del tejido edificatorio de San Nicolás y en esta línea, se entiende interesante su aprovechamiento para introducir los usos dotacionales y equipamientos. Con esta iniciativa se consigue, por una parte, la eliminación o al menos la reducción de los focos de insalubridad y abandono; y, por otra parte, la introducción de nuevos usos distintos al residencial en el interior del barrio, promoviendo su desarrollo social y económico, y facilitando su adaptación para la consecución de los objetivos relacionados con la igualdad de género citados en el epígrafe 6.2 de esta Memoria. Para evitar la problemática relacionada con aspectos de movilidad y accesibilidad, los nuevos usos dotacionales y equipamientos propuestos se ubicarán en relación con los principales recorridos peatonales y rodados, incorporando así las ventajas de otras alternativas como la B3 o la B6.

Con respecto a las clases y categorías de las dotaciones y equipamientos, se ha procurado, en la línea de la alternativa B7, ampliar la oferta con relación a lo existente y a lo propuesto por el planeamiento vigente, incorporando nuevos usos alternativos, flexibilizando la compatibilidad de los usos y diversificando la oferta.

3. Aparcamientos:

Teniendo en cuenta el grave problema de aparcamientos de San Nicolás, como alternativa a la consolidación únicamente de las plazas de aparcamiento existentes en la actualidad en el barrio, y a la propuesta, ya agotada, de aparcamientos del planeamiento vigente, se opta por la alternativa C2 “Habilitación de nuevos aparcamientos en torno a las vías”, disponiendo nuevas áreas y parcelas destinadas a este fin, tanto a lo largo de las principales vías rodadas, como en el subsuelo, en parcelas

de uso mixto destinadas a Espacios Libres y dotaciones en superficie y a Garaje-aparcamiento en el subsuelo. Siguiendo la estrategia general de poner en uso los solares y parcelas en ruinas, se ha procurado utilizar estos vacíos también para la ubicación de este uso.

4. Espacios Libres:

En el caso de los Espacios Libres, la estrategia seguida es similar a la de las dotaciones y equipamientos. Se ha priorizado la reutilización de los solares y parcelas en ruinas para la disposición de zonas de ocio y esparcimiento al aire libre (alternativa D5 “Disposición de los Espacios Libres aprovechando los vacíos existentes”), centrando la actuación en el interior de la trama urbana, que adolece en la actualidad de la falta de parcelas destinadas a este uso. Se aumenta la oferta del planeamiento vigente hasta el momento, procurando ubicar los Espacios Libres propuestos repartidos a lo largo de toda la trama urbana, priorizando las parcelas en contacto con los principales recorridos peatonales para crear pequeños espacios de descanso, áreas de descongestión o simplemente pequeños rincones con encanto que se sumen a los ya existentes y faciliten el tránsito del peatón (alternativa D4). Esta estrategia de introducción de nuevos Espacios Libres contribuirá a mejora de la calidad de vida de los residentes en el barrio, con especial repercusión sobre los colectivos vulnerables como ancianos, niños y personas con movilidad reducida, facilitando a su vez la consecución de los objetivos relacionados con la igualdad de género citados en el epígrafe 6.2 de esta Memoria.

Con relación a las laderas situadas al poniente del barrio, se promueve su regeneración, consolidando el criterio que se había seguido en el planeamiento en vigor, también señalado en las directrices marcadas para este Plan Especial en la ficha API-03 del Plan General. Únicamente se introducen ajustes en los bordes de la delimitación de este gran Espacio Libre que conforman las laderas, sobre todo en la línea en contacto con la nueva vía rodada circular que une Nilo con San Nicolás de Bari (alternativa D8). Se entiende que mantener la edificación en esta franja contribuirá al dinamismo de esta vía y a su utilización como vía interior y no como nueva vía de borde del barrio. Además, teniendo en cuenta que la franja en la que se permitirá edificar está ubicada en las cotas más bajas de la ladera, su conservación como parte de la trama edificada no genera impacto visual. Las edificaciones de las cotas superiores serán eliminadas, devolviendo a las laderas su carácter natural y saneando de esta forma toda esta cornisa.

5. Actuaciones en los bordes:

Se opta en este caso por la alternativa E2 “Introducción de nuevas propuestas de bordes”, frente a la consolidación de la realidad existente o a las estrategias del

planeamiento en vigor. Se considera que los bordes son espacios de oportunidad para mejorar la conexión e integración del barrio en el entorno. Se propone la inclusión de áreas de impulso dotacional en zonas estratégicas de contacto con los barrios colindantes o ubicación privilegiada; la introducción de una estrategia de transición entre los bloques de San Francisco y las edificaciones de baja altura de San Nicolás; la utilización de algunas parcelas vacías para la disposición de aparcamientos en el perímetro, ligado a las principales vías rodadas; la mejora de la conexión visual y la ubicación de espacios de transición entre el ámbito y el suelo rústico situado al suroeste; la ampliación y mejora de la accesibilidad entre San Nicolás y Primero de Mayo, sugiriendo además la posibilidad de que el PGO abra nuevas conexiones en el futuro y mejore el tramo en contacto con inmediato con el límite del barrio; así como la recuperación de la ladera como Espacio Libre, su regeneración paisajística y la introducción de peatonales asociados a esta que la conecten con el interior del barrio.

6. Accesibilidad y movilidad:

Con relación a estos aspectos, se han elegido las alternativas F2 y F6 (aunque reforzadas con ciertos aspectos de la F3 y F4), puesto que se considera que ambas refuerzan y mejoran el sistema de accesibilidad y movilidad actual. La alternativa F2 mejora las conexiones verticales, con la introducción de nuevas rutas peatonales y la ampliación y optimización de las existentes, para 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 que albergan el transporte público y las parcelas de aparcamientos. La propuesta aprovecha los trazados preexistentes, ampliándolos y 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 muy repartidos a lo largo del ámbito. Vinculados a estas conexiones verticales, se dispondrán Espacios Libres y Dotaciones, como sugiere la alternativa F3, haciendo más amable cada recorrido, que en algunos casos incorporarán medios mecanizados para facilitar la movilidad vertical también a las personas de movilidad reducida.

La alternativa F6, por su parte, propone la mejora la movilidad horizontal con la introducción de recorridos que darán acceso a los servicios de emergencias, y a transportes públicos de pequeña escala o medios de transporte alternativos (como la bicicleta, la bici-taxi o la moto-taxi, o el bus "Citymobil2", por citar algunos), y que a su vez facilitarán el desplazamiento a las personas con movilidad reducida por el interior del barrio. Los recorridos serán transitables en algunos tramos por vehículos de servicios, mientras que en otros serán únicamente destinados al peatón, pero entendibles como recorridos adaptados, sin barreras arquitectónicas en su trayectoria. En este sentido se atiende también a la alternativa F4, que promueve la puesta en valor

del carácter histórico y artístico del barrio, puesto que estas sendas adaptadas facilitan también los recorridos turísticos y, en todo caso, dan prioridad al peatón.

La estrategia movilidad y accesibilidad seleccionada favorece la mejora de la calidad de vida de los residentes en el barrio, con especial repercusión sobre los colectivos vulnerables como ancianos, niños y personas con movilidad reducida, facilitando a su vez la consecución de los objetivos relacionados con la igualdad de género citados en el epígrafe 6.2 de esta Memoria.

7.2 AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

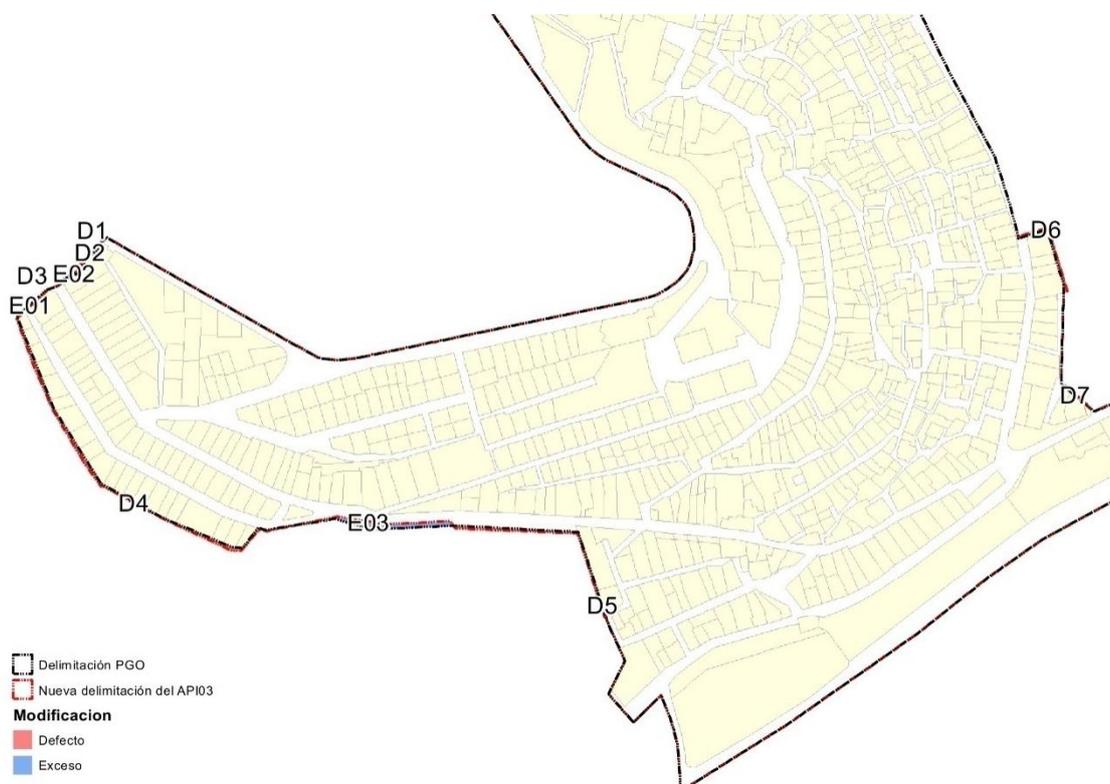
En el apartado A.c) del artículo 136 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, relativo a la *Ordenación urbanística estructural*, se establece que la delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado “podrá ser reajustada al establecerse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

Durante los trabajos de análisis del ámbito se observó que la cartografía del barrio de San Nicolás proveniente del Plan General había quedado obsoleta y no coincidía con la realidad en muchos puntos del territorio, 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

Como consecuencia de la normalización cartográfica hubo que modificar ligeramente el límite del ámbito de planeamiento en las zonas en las que algún elemento relevante, especialmente el parcelario, se veía cortado o excluido, o en los casos en que no se ajustaba a los elementos planimétricos que originalmente se han usado como referencia para establecer dicho límite (muros, escaleras...). Por tanto, en reconocimiento de la realidad existente se han producido las siguientes modificaciones puntuales en el límite del ámbito:



A continuación, se muestra con mayor detalle cada uno de los ajustes que se han señalado en el esquema gráfico anterior, por medio de la superposición de los límites cartográficos – previo y propuesto- a la ortofoto del año 2018:

AJUSTES POR DEFECTO

D1, D2 y D3

Se ha modificado el límite del ámbito en la zona suroeste, en el encuentro con la ladera de San Francisco. Se ha ampliado, en tres tramos, 25,25 m² el área del Plan Especial, ajustándolo al parcelario catastral existente.

**D4**

Se ha modificado el límite del ámbito en el suroeste, en un tramo de edificación con fachada a la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez. Se ha ampliado 219,04 m² su superficie, ajustando la línea a la fachada trasera de las edificaciones, en el encuentro real con el suelo rústico.

**D5**

Se ha modificado el límite del ámbito al sur, en un área de aparcamiento en batería vinculado a la calle Real del Castillo. Se ha ampliado 110,86 m² el área del aparcamiento, ajustándola al muro existente que la separa del suelo rústico.



D6

Se ha modificado el límite del ámbito en la zona este, en un tramo de edificación entre las calles Acequia y San Nicolás. Se ha ampliado 52,69 m² el área del Plan Especial, ajustando la línea a las propiedades catastrales existentes.

**D7**

Se ha modificado el límite del ámbito en la zona sureste, en un tramo de edificación entre las calles Acequia y San Nicolás. Se ha ampliado 11,45 m² el área del Plan Especial, ajustando la línea a la medianera existente entre las dos edificaciones que marcan el límite interior y exterior del ámbito en este punto.



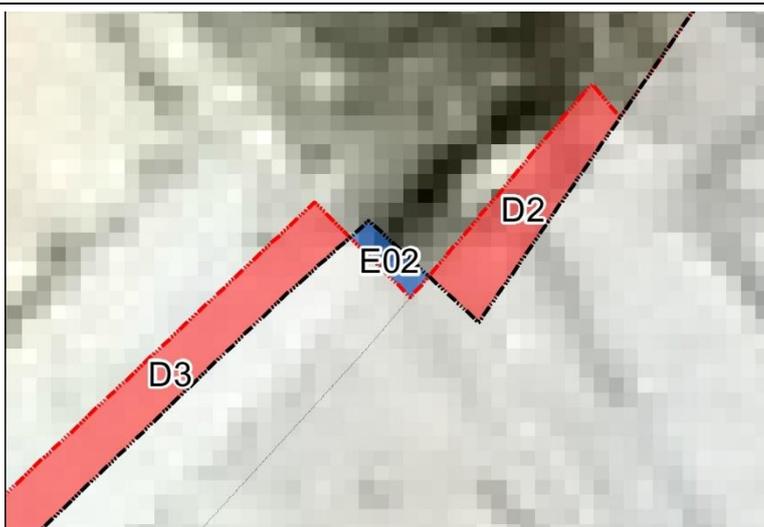
AJUSTES POR EXCESO

E1

Se ha modificado el límite del ámbito en la zona suroeste, en el encuentro con la ladera de San Francisco. Se ha reducido 13,93 m² el área del Plan Especial, ajustándolo al parcelario catastral existente.

**E2**

Se ha modificado el límite del ámbito en la zona suroeste, en el encuentro con la ladera de San Francisco. Se ha reducido 0,41 m² el área del Plan Especial, ajustándolo al parcelario catastral existente.

**E3**

Se ha modificado el límite del ámbito en la zona sur, en una franja colindante a la calle Real del Castillo. Se ha reducido 182,65 m² el área del ámbito, ajustando la línea del límite al muro existente que separa la citada vía del suelo rústico.



Resumiendo, se han producido los siguientes ajustes:

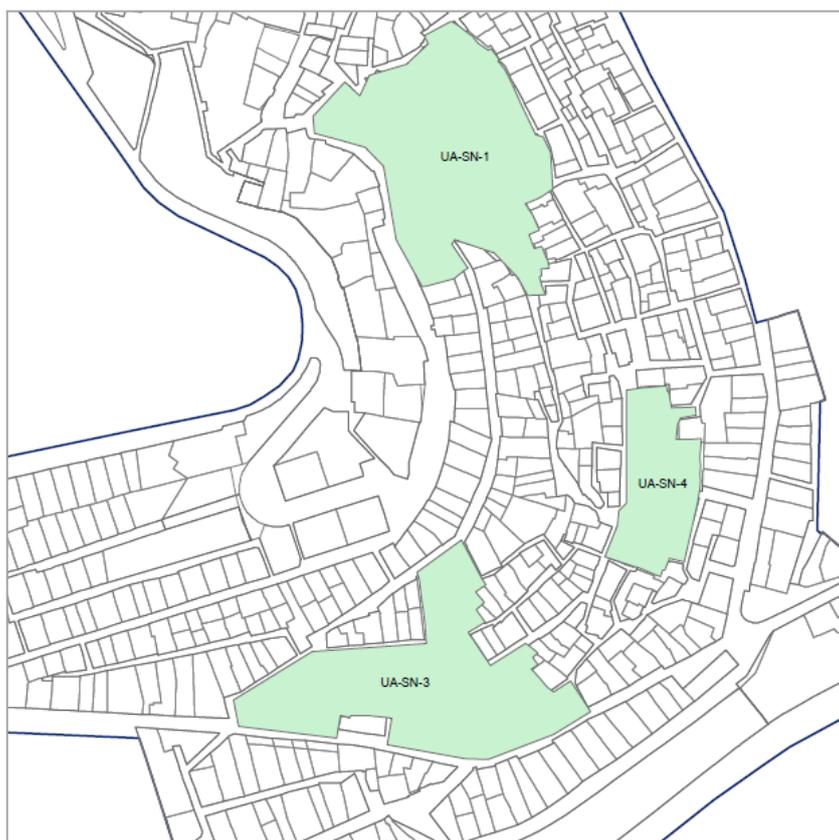
Código	Tipo de modificación	Área	% en relación a la superficie total del ámbito
D1	Por defecto	Se amplía el ámbito 17,35 m ²	0,06
D2	Por defecto	Se amplía el ámbito 2,60 m ²	0,01
D3	Por defecto	Se amplía el ámbito 5,29 m ²	0,12
D4	Por defecto	Se amplía el ámbito 219,04 m ²	0,00
D5	Por defecto	Se amplía el ámbito 110,86 m ²	0,00
D6	Por defecto	Se amplía el ámbito 47,96 m ²	0,01
D7	Por defecto	Se amplía el ámbito 11,46 m ²	0,03
E1	Por exceso	Se reduce el ámbito 13,93 m ²	0,09
E2	Por exceso	Se reduce el ámbito 0,41 m ²	
E3	Por exceso	Se reduce el ámbito 182,65m ²	

En definitiva, tal como se ha expuesto, todas las modificaciones del límite del ámbito que se han introducido son ajustes por el reconocimiento de la realidad existente, dando cumplimiento así al 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*; y en todo caso, como se puede observar en la tabla anterior, representan un porcentaje ínfimo en relación a la superficie total del ámbito, siendo la superficie modificada inferior al 1% del total.

7.3 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO

En la ficha API-03 "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás", el Plan General vigente 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 con áreas de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización".

El Plan Especial delimitó cuatro áreas en las que, a juicio de los redactores, la estructura urbana se modificaba lo suficiente para ser consideradas como áreas urbanas no consolidadas, de las que se han mantenido hasta ahora las tres que se señalan en el plano que se incluye a continuación:



A lo largo de las dos últimas décadas, las Unidades de Actuación propuestas han permanecido sin ejecutarse, debido a lo complicada que resultaba su gestión en un ámbito socialmente empobrecido y en proceso de desertización como el Risco de San Nicolás, mientras que las actuaciones de ejecución directa que tan solo requerían de la expropiación por parte de la Administración Local -como el trazado de la vía de borde propuesta- se han ido desarrollando en cumplimiento de las determinaciones del Plan Especial de 1998.

Como antecedente jurídico hay que decir que, en el momento de redacción y aprobación del Plan Especial de Reforma interior de San Nicolás, se encontraba vigente el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no distinguía entre suelo urbano consolidado o no consolidado. Es decir, sólo existía la clasificación como urbano, sin categorización. La distinción entre consolidado y no consolidado se abordaría posteriormente por la Ley 9/1999, de 13 de mayo, Ordenación del Territorio de Canarias.

Así, en el citado TR 92 se definían los Planes de reforma interior de la siguiente forma:

“Artículo 85. Planes Especiales de reforma interior.

Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
- b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previsto para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, los Planes Especiales de reforma interior a que se refiere la letra b) del número 1 de este artículo contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.”

Conforme a esta legislación, los PERI de los Riscos se desarrollaron como solución a la problemática de estos barrios congestionados en su fisonomía y con alta densidad de población, con la finalidad de conseguir mejoras relativas a la circulación, seguridad, ventilación, luz solar, y estética, entre otras, lo que, a su vez, conllevó, en algunos supuestos puntuales, la delimitación de unidades para llevarlas a cabo. Pero, en ningún caso, esto supuso una distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado. Todo el ámbito de actuación era suelo urbano en aquel momento y lo ha seguido siendo en el tiempo hasta ahora, perfilándose desde entonces con categoría de consolidado, por su propia estructura urbana y por la existencia de todos los servicios conforme a su definición reglada.

Partiendo de esta premisa fueron redactados los tres Planes que afectaban a los Riscos: San Nicolás, San Roque y San Juan-San José.

Posteriormente, la citada Ley 9/1999 sí realiza esa distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado, como una competencia propia de las CCAA.

El Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, como su nombre indica, refunde la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias con los preceptos de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias.

El Plan General de ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado en el año 2012, es fruto de la adaptación a ese Texto Refundido. Y aquí se incluyen las Fichas de los Ámbitos de planeamiento incorporado (API) con unas nuevas determinaciones a cumplir en su futura regulación.

En estas Fichas de los Riscos se mantuvo la distinción de estas mínimas áreas como no consolidadas, pero en realidad, tal y como se ha dejado apuntado, no es que se trate de "Suelos urbanos no consolidados". Se trata más bien de una errónea interpretación, estas delimitaciones o unidades se conformaban como técnicas urbanísticas de gestión que han perdido su virtualidad al estar integradas en un conjunto de suelo urbano consolidado de forma integral. Su falta de ejecución ha derivado en un abandono y situación de degradación puntual, pero están integrados en un espacio urbano consolidado, tanto por la urbanización como por la edificación, justificado además por el tiempo transcurrido desde que se aprobaron los PERI citados.

Así, en esta línea, el Plan Especial aprobado en 1998 consideraba que la mayor parte del ámbito ordenado en San Nicolás, al mantener la configuración y la estructura general existentes, en cuanto a red viaria y tejido edificatorio -a pesar de las intervenciones

concretas de cirugía urbana que proponía con actuaciones como la apertura de una vía de borde de enlace con la calle Sierra Nevada, o las numerosas aperturas de nuevos peatonales- debía ser categorizado como suelo urbano consolidado.

Actualmente, la consideración del ámbito como suelo urbano consolidado está fuera de toda duda, pues se trata de un área de la ciudad que reúne las características que la actual Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 47, establece en relación a esta categoría de suelo, esto es, aquellos terrenos de suelo urbano que además de los servicios previstos de forma general para esta clase de suelo, “cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.”

El presente Plan Especial asume este hecho y puesto que las intervenciones que promueve implican tan solo actuaciones puntuales que no afectan a la estructura general del ámbito y que fácilmente se pueden resolver mediante la expropiación directa -como la apertura de tramos cortos de vía- propone la consideración de todo el ámbito como suelo urbano consolidado (ver plano de ordenación O.02 Clases y Categorías de suelo), eliminando la delimitación de áreas de suelo urbano no consolidado.

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 Plan General de Ordenación actualmente en vigor, el *Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás* aprobado en 1995 y el Plan Especial de Protección Vegetativa Triana aprobado en junio de 2018- siempre pasado todo por el tamiz de las particularidades y las necesidades concretas del barrio de San Nicolás:

- El Plan General en vigor 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 de San Nicolás, que lo toma como referencia sobre la cual se trabajan las particularidades propias de este barrio. Además, este documento sienta ciertas bases del tipo de normativa a redactar, así, en la ficha API-03, 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 testers.”

- El PERI de San Nicolás de 1995 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.
- En cuanto al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, se ha tomado también como referencia por su relación de cercanía con el barrio de San Nicolás y por tratarse de dos entornos de gran interés histórico. Se extraen de él ciertas consideraciones relativas a la estética y al tratamiento del conjunto edificado.
- La ordenación concreta se ha diseñado a partir del diagnóstico del ámbito, en el que se han reflejado las necesidades y las potencialidades del barrio, que en el documento normativo se traducen en la propuesta de una determinada regulación de la red de conexiones, 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.12.1 *Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de la operación de aeronaves* y O.12.2 *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

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 de estos usos contemplada en el Plan General en vigor. La normativa de cada capítulo de este capítulo se ha estructurado siguiendo un modelo similar al de cualquier norma del Plan General, en las que se establecen 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 Plan General en vigor, se ha hecho distinción entre los Espacios Libres, los Servicios Comunitarios y los Servicios Públicos. Así, la estructura de este Título se ha planteado de la siguiente manera:

- Capítulo 2.1 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
- 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 de la siguiente manera:

- Capítulo 3.1 NORMA ZONAL BH SAN NICOLÁS
 - 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 Categorías de la Red Viaria de San Nicolás
- Artículo 4.1.3 Pautas para la urbanización del Viario Estructurante Principal (VEP)
- Artículo 4.1.4 Pautas para la urbanización de las Plataformas Únicas Mixtas (PUM)
- Artículo 4.1.5 Pautas para la urbanización de las Vías de Servicio (VS)
- Artículo 4.1.6 Pautas para la urbanización del Peatonal Accesible (PA)
- Artículo 4.1.7 Pautas para la urbanización de los Peatonales (P)

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 Nicolás”; 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 ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Como ya se avanzó en el punto 7.1 de esta Memoria, relativo a la elección de la alternativa, la puesta en uso de los solares y las parcelas en ruinas se impone como una de los métodos más eficaces de regeneración del tejido edificatorio de San Nicolás. El barrio cuenta con un porcentaje muy elevado de parcelas en estado de abandono, que se utilizan como vertederos de escombros y basura y además muchas veces están mal valladas, resultando peligrosas y contribuyendo al declive progresivo del entorno. Es por ello que el aprovechamiento de estas parcelas para la introducción de Equipamientos, Dotaciones y Espacios Libres se juzga interesante y casi fundamental para la regeneración del barrio, pues se eliminan, o al menos se reducen, los focos de insalubridad y peligro, al tiempo que se promueve el desarrollo social y económico de la comunidad (con especial repercusión en los colectivos vulnerables como ancianos, niños y personas con movilidad reducida), y se favorece la generación de un entorno inclusivo desde la perspectiva de género.

Así pues, la mayoría de las nuevas propuestas de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres que incorpora este Plan Especial (ver planos de ordenación O.05 *Dotaciones y*

Equipamientos y O.06 Espacios Libres) se ubican en parcelas en ruinas o solares vacíos, y solo en contadas ocasiones, en las que se ha considerado muy positivo por las condiciones particulares del entorno o los beneficios que genera para el barrio, se ha optado por ubicar estos usos en áreas con edificaciones habitadas, cuestión que se justificará con detalle más adelante.

Ahora bien, no todas las parcelas en ruinas y lo solares vacíos que alberga el barrio son aptos, al menos no son óptimos para la localización de parcelas con usos singulares ajenos 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 peatonales como rodadas, facilita su puesta en uso y el acceso a un mayor número de vecinos.

Desde la perspectiva de género, la propuesta de actuación en relación a las dotaciones, equipamientos y espacios libres, contribuye a favorecer el urbanismo inclusivo y la consecución de los objetivos señalados en el apartado 6.2 de esta Memoria:

- La ampliación de la oferta de parcelas destinadas a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos ayuda a la transformación del barrio en un entorno VITAL, COMUNITARIO Y SEGURO, pues se introducen espacios acogedores pero abiertos, como plazas, parques y miradores, donde se potencia la socialización de los ciudadanos y la afluencia de personas, y se mejora la apertura visual, favoreciendo la vigilancia espontánea entre vecinos y la escucha de cualquier tipo de sonido; y se introducen elementos necesarios para desarrollar la vida cotidiana y potenciar la VITALIDAD de la escena urbana, espacios de actividad, como los Servicios Comunitarios, que favorecen la convivencia y el sentimiento de pertenencia.
- La utilización de los vacíos urbanos residuales como los solares y las edificaciones en ruinas para la introducción de Espacios Libres disminuye los puntos peligrosos, de poca visibilidad, facilitando la generación de un entorno VISIBLE y la lectura directa del espacio urbano en toda su amplitud, para posibilitar la identificación de las personas y los elementos del entorno.
- La vinculación de las nuevas Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres a los principales recorridos peatonales y rodados contribuye a la creación de un entorno LEGIBLE, por medio de una red de espacios seguros, de fácil accesibilidad física y visual, que facilita la lectura rápida del entorno urbano, permite comprender de forma intuitiva su estructura y su organización para poder ubicarnos y localizar sin complicaciones aquellos lugares a los que queremos dirigirnos.

Por lo tanto, como estrategia general en relación a las dotaciones, equipamientos y Espacios Libres, se ha optado por ampliar la oferta de espacios destinados a estos usos diferentes al Residencial, seleccionando para ello principalmente parcelas vacías o en abandono que estén vinculadas a las principales vías rodadas y peatonales. Estas nuevas parcelas dotacionales se suman a las parcelas existentes y a algunas provenientes del planeamiento anterior a este Plan Especial que se han considerado de interés, conformando un conjunto de servicios de carácter local, interconectados a través de las principales arterias de la red viaria, y destinados principalmente a mejorar la calidad de vida de los vecinos de barrio.

7.5.1 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.

1. Servicios Comunitarios (SC):

Con el fin de flexibilizar la asignación de los usos, para diversificar la oferta de actividades permitidas y garantizar de este modo que cada parcela se destina 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 tan solo determinadas parcelas a las que se asigna algunas categorías concretas), 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.

El amplio abanico de usos permitidos promueve un urbanismo inclusivo, que ha tenido en consideración las necesidades del barrio también desde la perspectiva de género, al promover la utilización optimizada de las parcelas dotacionales como lugares de encuentro que se destinan al equipamiento necesario en cada lugar y momento, lo que potencia la vitalidad de la escena urbana y aumenta, en

consecuencia, la afluencia de personas en las zonas donde se ubican los nuevos usos (objetivos contemplados en el epígrafe 6.2 de la presente Memoria).

Como norma general, para la mayoría de las parcelas se regulan unos parámetros tipológicos que remiten a las alineaciones fijadas en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones*, posicionando la edificación en la medianera, de existir, o presentando fachada en el caso de dar frente a espacio público o Espacio Libre. En parcelas exentas o en colindancia con edificaciones con fachada retranqueada hacia la parcela dotacional, se establece un retranqueo de 3 metros hacia la parcela colindante, para armonizar con la tipología contigua.

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 parcela a parcela, con los mismos criterios considerados para las alturas en parcelas con Norma Zonal BH, entre las que se ubican. Es decir, se han dispuesto alturas máximas de dos y tres plantas hacia las vías o espacios públicos accesibles- optando por las alturas menores en las cotas más altas de las manzanas o en pasajes muy estrechos (generando espacios públicos menos insalubres y mejor adaptados a los objetivos de inclusión y perspectiva de género), y permitiendo escalonamientos para adaptarse al terreno- y se ha definido un tratamiento de especial calidad en el contacto con áreas sensibles como las laderas abiertas o el suelo rústico. Se han considerado también algunas singularidades del entorno, para lograr la máxima integración de las parcelas dotacionales. Así, para el SC04 (entre la calle Nogal y la calle Moneda) se limita la altura máxima a la rasante del mirador con el que colinda, 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. En la parcela SC05 (entre la calle Madera y la calle Nogal) se exige también calidad extra en el encuentro con la edificación protegida, requiriendo una solución volumétrica lo más respetuosa posible a sus valores. Por último, para el conjunto formado por los SC09, SC10, SC11, SC12 y SC13 (parcelas no catalogadas en la calle Domingo Guerra del Río, entre los nº6 y 18 de esta vía) se establece hacia Domingo Guerra del Río una altura máxima de 1 planta, para compensar el estrechamiento de la vía en este tramo y conservar el valor ambiental que tiene el conjunto actual, en el que la mayoría de edificaciones son de una planta a esta vía. Se recomienda mantener y rehabilitar la edificación en el nº 18 (SC09), por integrarse adecuadamente con los valores paisajísticos de la calle.

Con todas las medidas expuestas se pretende que las 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 produzcan impactos visuales.

Al margen de las normas generales, se establecen parámetros concretos para algunas parcelas destinadas a Servicios Comunitarios cuya singularidad exige una solución particular, siempre en pro del interés general. Estas parcelas son las siguientes (ver plano de ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos*):

- a) SC01 (Conjunto y entorno del Castillo y la Muralla de Mata): esta parcela de SC tiene la particularidad de albergar el Castillo de Mata, con su ampliación, y la Muralla de Mata, incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal con las fichas ARQ-211 y ARQ-212, y declarados BIC el 5 de mayo de 1949 y el 6 de mayo de 1997, respectivamente. Al tratarse de Bienes de Interés Cultural, la Norma de este Plan Especial se limita a remitirlas a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias y en el Catálogo Municipal de Protección. En relación a los usos, se establece como cualificado el uso Cultural, en consonancia con el destino actual del complejo.
- b) SC07 y SC08 (parcelas en la calle Plataforma de San Nicolás, 2, actual Asociación de Jubilados y Pensionistas Párroco Manuel Romero y la parcela SC colindante): se trata de un edificio con características muy particulares que no responde a los parámetros generales de las edificaciones de la zona pero que se integra bien en el entorno y se adecua a su actual función social, por lo que se propone conservar su volumetría y tipología actual, según el proyecto aprobado y ejecutado. En relación a los usos, se propone un régimen bastante abierto, en la línea del régimen general establecido para el resto de parcelas de Servicios Comunitarios. En la parcela colindante se propone un uso dotacional complementario del existente, terminado de formalizar esa cabecera de manzana en el contacto con la ladera, en condiciones tipológicas y volumétricas similares a las parcelas residenciales ubicadas al pie de la ladera abierta junto a la vía.
- c) SC14, SC15 y SC16 (parcelas en la calle San Nicolás, 23, 24 y 33 / Domingo Guerra del Río, 2 y 4 / Acequia, 1): las edificaciones ubicadas en estas parcelas componen un conjunto de edificios representativos de la arquitectura académica y neoclásica, incluido en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, con la ficha ARQ-210. La Norma remite la regulación de sus parámetros tipológicos y volumétricos a lo dispuesto en el

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, y en cuanto a los parámetros de uso, propone un régimen bastante abierto, similar al régimen general establecido para el resto de parcelas de Servicios Comunitarios.

- d) SC17 (parcela en la calle San Nicolás, 23 / Bernardino Correa Viera, actual Unidad de Salud Mental “El Lasso”): la edificación ubicada en esta parcela es un edificio representativo de la arquitectura neoclásica, incluido en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, con la ficha ARQ-209. La Norma remite la regulación de sus parámetros tipológicos y volumétricos a lo dispuesto en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, y en cuanto a los parámetros de uso, propone un régimen bastante abierto, similar al régimen general establecido para el resto de parcelas de Servicios Comunitarios.
- e) SC18 (parcela en la calle Bernardino Correa Viera, actual Centro de Salud Triana): se trata de un edificio con características muy particulares que no responde a los parámetros generales de las edificaciones de la zona pero que se integra bien en el entorno y se adecua a su función sanitaria, por lo que se propone conservar su volumetría y tipología actual, según el proyecto aprobado y ejecutado. En relación a los usos, se establece como cualificado el uso Sanitario, siendo de aplicación lo establecido en los “Parámetros de uso” de la “Norma para parcelas calificadas con uso Sanitario” de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor.
- f) SC21 (parcela en la calle Real del Castillo, 70 / Gaviota, “El Portón”): esta parcela alberga los restos de un antiguo portón que ha quedado como vestigio de formas de habitar del pasado. Aunque en la actualidad se encuentra en muy mal estado, se considera adecuada su rehabilitación y reconstrucción como testimonio histórico-arquitectónico del barrio, destinándose a Cultural o Servicios Sociales. Se complementan estos usos con un Espacio Libre ubicado en la parte trasera de la parcela, con fachada hacia la calle Gaviota, que deberá acondicionarse como mirador a nivel de dicha vía, debiendo garantizarse la adecuada conexión, pública y accesible, entre las calles Gaviota y Real del Castillo (se pretende con ello garantizar la accesibilidad universal y la legibilidad del recinto, que dispondrá de al menos dos accesos o salidas, introduciendo en la ordenación la perspectiva de género). Con el fin de fomentar la memoria histórica colectiva, se exige que cualquier intervención que se realice en la parcela incluya paneles u otros dispositivos informativos que hagan referencia a la edificación original y su vinculación con la historia del barrio.

- g) SC22 (parcela en la calle Doctor Manuel de La Nuez, 11 / Gaviota, “Casa de la Escobera”): parcela que alberga la antigua casa de “la escobera”, enclave emblemático para los vecinos del barrio, por su valor popular en la historia y cultura del Risco. Se conservan la estructura de muros portantes e incluso una de las antiguas vigas de madera de la cubierta. Se propone la rehabilitación y reconstrucción de la casa original como dotación Cultural o de Servicios Sociales, y el tratamiento del resto de la parcela como Espacio Libre de acceso público que conecte la calle Doctor Manuel de La Nuez con la calle Gaviota (se pretende con ello garantizar la accesibilidad universal y la legibilidad del recinto dotacional, que dispondrá de al menos dos accesos o salidas, introduciendo en la ordenación la perspectiva de género). Para fomentar la memoria histórica colectiva se exige que cualquier intervención que se realice en la parcela incluya paneles u otros dispositivos informativos que hagan referencia a la edificación original y su vinculación con la historia del barrio.
- h) SC23 (Ermita de San Nicolás de Bari): este SC se refiere a la Ermita de San Nicolás de Bari, del s. XVIII, incluida en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, con la ficha ARQ-213. La Norma remite su regulación a lo dispuesto en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal, determinando tan solo el uso Religioso que la caracteriza como único uso cualificado posible.
- i) SC24 (parcela en la calle Álamo): en esta parcela se ha edificado recientemente un parque deportivo, en ejecución de las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente hasta la fecha, que la señalaba como parcela Deportiva. Se mantiene esta consideración porque se trata de un uso al aire libre, de interés, que complementa la oferta de la zona. Se vincula su regulación a lo establecido en la “Norma para parcelas calificadas con uso Deportivo” de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en vigor.

2. Servicios Públicos (SP):

Son las tres parcelas señaladas en el plano de ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos* como (SP), Servicios Públicos. La única de ellas que se propone como nueva dotación es la SP02, ubicada en la calle Plataforma Segunda, en el nuevo anillo viario. La parcela se destina 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. Con ello se pretende facilitar a los vecinos la recogida de residuos y evitar su acumulación en las parcelas vacías, práctica habitual en la actualidad. Además, se podría considerar la posibilidad de la gestión del centro en coordinación con los habitantes locales, así como permitir el reciclaje de ciertos residuos para su utilización en las actuaciones de acondicionamiento que los propios vecinos realizan con regularidad en el Risco. De esta forma se contribuiría a hacer partícipes a los habitantes del barrio en las tareas de reacondicionamiento, generando comunidad y propiciando el sentimiento de pertenencia que favorece el urbanismo inclusivo y la consecución de los objetivos de perspectiva de género. Como uso vinculado se establece el de Garaje-aparcamiento para al menos cuatro vehículos, de manera que los ciudadanos puedan depositar los residuos sin invadir la vía pública. Se han regulado con unos parámetros tipológicos y volumétricos que procuran su aislamiento (con espacios públicos por separación) con relación a las edificaciones residenciales, con las que no comparten medianeras. Sus alturas se han determinado en consonancia con las alturas de las edificaciones de la zona.

Las otras dos parcelas son la SP01, un depósito de agua existente, y la SP02, una edificación de EMALSA también existente, que se asumen en la ordenación y se regulan manteniendo sus parámetros actuales.

3. Garaje-aparcamiento:

En la Norma relativa a Parcelas Calificadas no se ha introducido ningún apartado específico en relación con el uso Garaje-aparcamiento, pero ello no significa en ningún caso que no se haya previsto la dotación al barrio de una amplia oferta de plazas de aparcamiento que complementen las existentes. En este sentido, la principal contribución del Plan Especial es la provisión de cinco grandes parcelas que se destinarán a EL/AP (en azul oscuro en el esquema adjunto), además de las dos ya existentes (en azul claro), cuya regulación se justificará en esta Memoria en el apartado correspondiente a Espacios Libres, pero que vienen al caso por tratarse de parcelas de uso mixto y de gran superficie en las que se obliga a destinar una o más plantas bajo rasante al uso Garaje-aparcamiento. Estas parcelas se ubican repartidas a lo largo de todo el barrio, con acceso desde las principales vías de conexión: una en Sierra Nevada, una en el nuevo anillo viario San Nicolás-Nilo, una en Domingo Guerra del río y una en Real del Castillo, esta última con previsión de conexión peatonal mecanizada desde la calle Álamo.



Además de esta propuesta concreta, también se han introducido ajustes en las Normas residenciales con el objetivo de posibilitar la ampliación de la oferta en caso de demostrarse su necesidad, esto es, en la Norma Zonal BH de San Nicolás se ha incluido el Garaje-Aparcamiento como uso autorizable en parcelas de superficie mayor a 250 m².

Por último, se ha señalado expresamente para las vías de circulación rodada (véase las Normas para la Urbanización) la posibilidad de incorporar plazas de aparcamiento en superficie, así como de acceder a los aparcamientos existentes.

Para finalizar este apartado, debe señalarse que, puesto que el Plan General en vigor es un 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, 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	JUSTIFICACIÓN
SC02	Servicio Comunitario en Madera-Troya	Se propone un nuevo Servicio Comunitario entre las calles Troya y Madera, aprovechando la existencia de edificaciones en ruinas, con el fin de dotar de actividad al nuevo Peatonal Accesible en el contacto con la conexión vertical existente en la calle Troya así como al recorrido vertical preferentemente mecanizado que se incorpora como sucesión de Espacios Libres en la prolongación de la calle Perdomo. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC05	Servicio Comunitario en Madera-Nogal	Se propone un nuevo Servicio Comunitario entre las calles Nogal y Madera, aprovechando la existencia de un solar vacío, con el fin de dotar de actividad al nuevo Peatonal Accesible en el contacto con el recorrido vertical existente en la calle Nogal. Este nuevo edificio dotacional pretende completar con calidad una manzana de gran valor histórico y arquitectónico por la presencia de edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona y unos parámetros acordes a la sensibilidad del área de actuación.
SC06	Servicio Comunitario en Milagro-Dr. Manuel de la Nuez	Se propone un nuevo Servicio Comunitario entre las calles Milagro y Doctor Manuel de la Nuez, aprovechando la existencia de una infravivienda, con el fin de dotar de actividad al nuevo Peatonal Accesible en el contacto con el recorrido vertical existente en la calle Milagro. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona y unos parámetros acordes a la sensibilidad del área de actuación.

SC07	Servicio Comunitario en Plataforma de San Nicolás, 4	Se propone un nuevo Servicio Comunitario en el nuevo anillo Viario San Nicolás de Bari-Nilo, aprovechando la existencia de un solar vacío, con el fin de dotar de actividad a la citada vía, complementando las actividades ya ofertadas en el dotacional existente en la parcela colindante (Asociación de Jubilados y Pensionistas Párroco Manuel Romero). Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC21	Servicio Comunitario en Real del Castillo, 70-Gaviota (El Portón)	Se propone un nuevo Servicio Comunitario en el encuentro entre las calles Doctor Manuel de La Nuez y Real del Castillo. En respuesta a la solicitud de los vecinos, se aprovecha la preexistencia de un antiguo portón de interés histórico y cultural para el barrio, proponiendo su rehabilitación como espacio polivalente de uso dotacional (con un amplio abanico de opciones establecidas en la Norma en este sentido) que contribuirá a dotar de actividad a la calle real del Castillo en el punto en el que nace el Viario de Servicio de Doctor Manuel de La Nuez. A través de la parcela se propone habilitar también comunicación con la calle Gaviota.
SC22	Servicio Comunitario en Doctor Manuel de La Nuez, 11-Gaviota (Casa de la Escobera)	Se propone un nuevo Servicio Comunitario en el encuentro entre las calles Doctor Manuel de La Nuez y Gaviota. En respuesta a la solicitud de los vecinos, se aprovecha la preexistencia de parte de una antigua edificación en la que vivía "la escobera", considerada de interés histórico y cultural para el barrio, proponiendo su rehabilitación y la regeneración del Espacio Libre colindante, que funcionará como espacio de ocio y esparcimiento para el nuevo Viario de Servicio de Doctor Manuel de La Nuez. A través de la parcela se propone habilitar también comunicación con la calle Gaviota. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SPO2	Servicio Público en Plataforma Segunda	Se propone un nuevo Servicio Público en contacto con el anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo (en la zona centro-norte del barrio), destinado preferentemente a la categoría de Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos, para la recogida de residuos urbanos para los que no exista un contenedor específico en la vía pública. Se pretende facilitar a los vecinos el depósito de residuos y evitar su acumulación en las parcelas vacías, práctica habitual en la actualidad. La parcela, además, contemplará un aparcamiento prioritario para vehículos de emergencia vinculado a la Vía de Servicio Gregorio Gutiérrez. La zona, que estaba incluida en el PGO2012 en una unidad de actuación (UA-SN-01), y para la que se preveía en parte su expropiación como viario desde el PERI de 1995 (EXP.14), está constituida en la actualidad por solares vacíos e infraviviendas, cuya sustitución por el nuevo uso propuesto mejoraría considerablemente la calidad del entorno.

ACTUACIONES EN PARTE NUEVAS / EN PARTE PREVISTAS PGO 2012 O PERI

CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
SC19	Servicio Comunitario en Francisco Rodríguez Pérez	Se propone un nuevo Servicio Comunitario en la calle Francisco Rodríguez Pérez. En respuesta a la solicitud de los vecinos, se recalificará parte del solar existente como edificación polifuncional en el extremo suroeste del ámbito, donde no existen parcelas de este uso en la actualidad. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGO 2012 NO EJECUTADAS

CÓDIGO ACTUAL PE PGO 2012	NOMBRE UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
SC04 0117CU (PGO 2012)	Servicio Comunitario en Nogal-Moneda	Se mantiene la dotación propuesta por el PGO-2012 entre las calles Nogal y Moneda, aprovechando la existencia de un solar vacío, con el fin de crear puntos de actividad al recorrido vertical existente en la calle Nogal, que el Plan Especial quiere poner en valor por su elevado uso y relevancia en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC09 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 16-18	Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC10 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 14	Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC11 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 12	Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC12 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 10	Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

SC13 1489CU (PGO 2012)	Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 6	Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC14 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en Edificación catalogada en Domingo Guerra del Río, 2 y 4-Acequia	Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.
SC16 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Edificación catalogada en San Nicolás, 33	Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para la edificación protegida situada en San Nicolás, 33, que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.

ACTUACIONES DE 2012 EJECUTADAS

CÓDIGO ACTUAL PE PGO 2012	NOMBRE UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
SC01 0103CU (PGO 2012)	Conjunto y Entorno del Castillo y la Muralla de Mata	Dotación existente: Conjunto Cultural del Castillo y la Muralla de Mata y su entorno.
SC03 CU SIN CÓDIGO	Domingo Guerra del Río, 66	Equipamiento privado existente: Centro Parroquial de San Nicolás de Bari.
SC08 ---	Servicio Comunitario en Plataforma de San Nicolás, 2	Equipamiento existente: Asociación de Jubilados y Pensionistas Párroco Manuel Romero.
SC15 ---	Servicio Comunitario en Edificación catalogada en San Nicolás, 24- Acequia	Dotación existente: Centro Cívico de San Nicolás.

SC17 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Edificación catalogada en San Nicolás, 23- Bernardino Correa Viera	Dotación existente: Unidad de Salud Mental "El Lasso".
SC18 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Bernardino Correa Viera	Dotación existente: Centro de Salud Triana.
SC20 --- ---	Servicio Comunitario en Teide-Guadiana	Equipamiento privado existente: Club deportivo Polonia.
SC23 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Ermita de San Nicolás de Bari	Equipamiento privado existente: Ermita de San Nicolás de Bari.
SC24 0146DP (PGO 2012)	Servicio Comunitario en Álamo	Parcela dotacional ejecutada: Parque Deportivo de San Nicolás de Bari.
SP01 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Público en la ladera ELLA01	Dotación existente: Depósito de agua.
SP03 APARECE EN PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Público en Real del Castillo, 187 (EMALSA)	Dotación existente: Instalaciones de EMALSA

ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PGO-2012 QUE HAN SIDO ELIMINADAS

CÓDIGO ACTUAL PE PGO 2012	NOMBRE UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
ELLA02 SP SIN CÓDIGO	Servicio Público en Ladera oeste (ELLA02)	Muy alto en la ladera, podría ocasionar impacto visual. Se propone como Espacio Libre en Ladera y se traslada el uso SP a cotas más bajas en contacto con el nuevo anillo viario.
EL/AP02 0165DP y 1400CU	DP y CU Madera / Domingo Guerra del Río	Estas actuaciones no desaparecen, sólo se modifican para formalizar una propuesta conjunta, que además de incorporar los usos dotacionales previstos, incluye Espacio Libre y dotación de Aparcamientos, muy necesarios en la zona.

7.5.2 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).

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. Para los EL generales 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 esta, 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” los Espacios Libres de pequeñas dimensiones, y en parques, áreas verdes o espacios funcionales vinculados a otros usos atractivos, las parcelas de mayores dimensiones (espacios en general confortables, abiertos, visibles y fácilmente legibles, integrados, accesibles y dinámicos, en consonancia con los objetivos que desde la perspectiva de género se enumeran en el epígrafe 6.2 de esta Memoria).
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 tendrá que superar el 60% del total. 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 Nicolás 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, como el Peatonal Accesible. El carácter dinámico 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 Cultural y aparcamiento bajo rasante en superficies superiores a 500 m².

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 (ver el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*):

- a) Los Espacios Libres con elevada pendiente, EL19 y EL27, en los que, no se permite edificar y su tratamiento se limita a la limpieza, acondicionamiento y ajardinamiento de las parcelas para garantizar las condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

- b) Los Espacios Libres que deben servir de conexión entre dos vías ubicadas a diferente nivel, entre los que se encuentran los EL07, EL08 y EL09 y EL10, que deberán albergar elementos de conexión vertical directa y adaptados en continuidad con la subida desde la calle Perdomo, siendo preferentes en estas parcelas los medios mecanizados como rampas, escaleras y ascensores. En este grupo también se encuentra el EL03, cuya singularidad radica en su relación directa con las actuaciones promovidas en el entorno del Conjunto de la Muralla y el Castillo de Mata, así como el mirador Punta Diamante, a cuyo interés debe prestar servicio, resolviendo a su vez adecuadamente la comunicación vertical entre las distintas vías que convergen en él, para lo que se sugiere una conexión preferentemente mecanizada, que podría incluso continuar a lo largo del EL02 y del ELLA01, siempre que quede adecuadamente integrada en el entorno y no comprometa sus valores paisajísticos, arquitectónicos, histórico y/o culturales. El acondicionamiento de estos nuevos Espacios Libres de conexión favorece la accesibilidad universal, el urbanismo inclusivo y la consecución de los objetivos de proximidad relacionados con la perspectiva de género señalados en el epígrafe 6.2 de la presente Memoria.

- c) Los Espacios Libres (EL) que deben tener carácter de miradores, en toda su superficie o en parte, ejecutándose de manera que se preserven las vistas, se señalice su condición de mirador urbano y se facilite su uso como zona de estancia y disfrute (aún cuando su superficie sea menor a 100 m²). Este grupo lo integran los Espacios Libres EL06, EL13, EL17, EL26 y las plataformas

superiores de los Espacios Libres EL10, EL21, EL22 y EL28. La norma da además algunas pautas concretas para aquellos EL en los que se considera necesario con el fin de optimizar su uso. En este sentido, establece que el EL21 y el EL22 deben ejecutarse bajo un proyecto conjunto, mejorando la calidad del recorrido de la vía de servicio Doctor Manuel de la Nuez, en el encuentro con Girasol; al EL28 se le exige el escalonamiento en plataformas, debiendo ejecutarse una de ellas a nivel de la calle Real del Castillo; y consolida los miradores existentes en el EL10. El acondicionamiento de estos nuevos Espacios Libres con carácter de mirador favorece la mejora de la visibilidad y la apertura de la trama urbana, lo que redundará en la seguridad y la legibilidad de los propios Espacios Libres y del barrio en general, en consonancia con los objetivos de proximidad relacionados con la perspectiva de género señalados en el epígrafe 6.2 de la presente Memoria.

- d) Los Espacios Libres (EL) ya ejecutados, en los que se exige la revisión de las condiciones de accesibilidad desde las vías y entre plataformas en el caso de que se hayan escalonado, debiendo incorporarse mecanismos adaptados que garanticen la accesibilidad universal y el urbanismo inclusivo.
2. 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 sobre rasante.

Se ha procurado ordenar todas estas parcelas creando espacios abiertos, visualmente abarcables, accesibles, con salidas múltiples a distintos niveles, incorporando usos dotacionales que los dinamizan y garantizan la afluencia de personas, en coherencia con los principios del urbanismo inclusivo y la consecución de los objetivos relacionados con la perspectiva de género señalados en el epígrafe 6.2 de la presente Memoria.

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 (ver el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*):

- a) EL/AP01. Calle Tesoro / Calle Nilo: se establece una norma que escalona en plataformas la actuación permitida en la parcela, situando el uso Aparcamiento bajo el Nivel de la calle Nilo y el Espacio Libre en las cubiertas descendientes desde Nilo a Tesoro, adaptándose al desnivel existente. La cubierta superior se incluye en la red de miradores del barrio, por lo que se dispone que se ejecute de manera que se preserven las vistas, se señalice su condición de mirador urbano y se facilite su uso como zona de estancia y disfrute. Para evitar el impacto que podría generar una fachada de aparcamientos hacia la calle Tesoro, de carácter local peatonal, se obliga a destinar la franja de cinco metros de profundidad con fachada a esta vía a los usos Servicios Sociales, Deportivo o Cultural. También se exige la garantía de conexión adecuada y accesibilidad universal entre los distintos niveles que une este EL/AP.
- b) EL/AP02. Calle Madera / Calle Domingo Guerra del Río: se establece una norma que propone el establecimiento del Espacio Libre a nivel de la calle Madera y bajo éste un volumen edificado gran carga dotacional, en atención a su ubicación singular en la calle Domingo Guerra del Río, cerca de un conjunto de edificaciones catalogadas. Así, en las plantas edificadas entre la calle Domingo Guerra del Río y la calle Madera se establece como uso cualificado Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Deportivo o Cultural. Bajo el Nivel de Domingo Guerra del Río se deberá ubicar el aparcamiento subterráneo.
- c) EL/AP03. Calle Sierra Nevada / Trasera Gobernador Martin Acuña: se establece una norma que escalona en plataformas la actuación permitida en la parcela hacia la calle Sierra Nevada, adaptándose al desnivel existente. Por sus grandes dimensiones, se exige la introducción de arbolado y la garantía del tratamiento adecuado con las fachadas existentes hacia la parcela, a las que deberá posibilitarse el acceso peatonal y rodado hacia los garajes. Además se permite cierta edificabilidad sobre rasante, que deberá destinarse a usos atractivos para los vecinos y el ciudadano; el uso Garaje-Aparcamiento, se concentrará bajo rasante con acceso desde la calle Sierra Nevada.

- d) EL/AP04. Calle Real del Castillo / Calle Álamo: se establece una norma que escalona en plataformas la actuación permitida en la parcela, tanto hacia la calle Real del Castillo como en la bajada desde ésta hacia la calle Álamo, adaptándose a los desniveles existentes. Por sus grandes dimensiones, su contacto directo con el suelo rústico y su relevancia como fachada urbana hacia el Guinguada, se exige para esta parcela un tratamiento singular en el que cobran protagonismo la vegetación y las áreas ajardinadas (especialmente en la franja de 5 metros en colindancia con el SRPI, para la que además se ha dispuesto la obligación de permitir el contacto visual hacia el Guinguada). Se hace especial hincapié en la accesibilidad para personas de movilidad reducida, dando prioridad a los accesos mecanizados como elevadores, rampas mecánicas o ascensores. Además se permite cierta edificabilidad sobre rasante, que deberá destinarse a usos atractivos para los vecinos y el ciudadano; el uso Garaje-Aparcamiento, se concentrará bajo rasante del Espacio Libre, en la parte de la parcela ubicada entre las calles Real del Castillo y Gacela, con acceso desde la calle Real del Castillo, aprovechando los resaltes de las plataformas en las que se escalona el Espacio Libre en paralelo a esta vía.
- e) EL/AP05. Calles Álamo / Bernardino Correa Viera: para esta parcela, ejecutada en la actualidad, se respetan las condiciones con las que se ha edificado, y se remite a los parámetros establecidos en el proyecto de edificación. Debe respetarse el uso como Espacio Libre de la cubierta y debe posibilitarse la comunicación vertical mecanizada para uso público a través del interior del volumen construido.
- f) EL/AP06. Calles San Nicolás / Bernardino Correa Viera: también se trata de un Espacio Libre existente y consolidado, pero aún así se considera mejorable en relación a la accesibilidad, por lo que se proponen ciertas medidas en este sentido, como la exigencia de disponer rampas o elementos que permitan la accesibilidad universal a los distintos niveles del parque, estudiando la posibilidad de elevar la cota de parte de la plataforma superior hasta alcanzar el nivel de la calle San Nicolás, o la mejora de la conexión del parque con la calle Bernardino Correa Viera, para que el Espacio Libre funcione como un espacio de enlace entre San Nicolás y la ciudad.

3. Por último, se ha incorporado un grupo de parcelas señaladas como ELLA o Espacios Libres en Ladera Abierta, que cobran especial significación en San Nicolás, donde la ladera abierta escarpada representa un amplio porcentaje de la superficie del ámbito. Desde el Plan Especial se promueve su regeneración, consolidando el criterio que se había seguido en el planeamiento en vigor, también señalado en las directrices marcadas para este Plan Especial en la ficha API-03 del Plan General. Únicamente se introducen ajustes en los bordes de la delimitación del Espacio Libre constituido por las laderas situadas al poniente del barrio, en la línea en contacto con la nueva vía rodada circular que une Nilo con San Nicolás de Bari. Aunque el Plan General proponía la eliminación de toda la edificación, se entiende desde este Plan Especial que mantener la edificación en esta franja contribuirá al dinamismo y a la utilización de la nueva vía. Además, teniendo en cuenta que la franja en la que se permitirá edificar está ubicada en las cotas más bajas de la ladera, su conservación como parte de la trama edificada no genera impacto visual, quedando integrada en el conjunto edificado.

En el documento normativo se establecen condiciones generales para las tres zonas señaladas como ELLA (ver el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*):

- a) En los Espacios Libres en Ladera Abierta ubicados en el costado oeste del barrio, en las cotas más altas del mismo (ELLA 1 y ELLA 2) se exige la eliminación de la edificación existente, en consonancia con lo previsto para estas laderas en la ficha API-03 del Plan General vigente, y se establece un tratamiento adecuado que mejore las condiciones paisajísticas de la ladera, que incluye la restitución a su estado natural, garantizando siempre las condiciones mínimas de seguridad y salubridad. No obstante, en los terrenos cuya pendiente lo permita se podrá además ejecutar áreas de descanso y esparcimiento -con la introducción obligatoria en estas zonas de elementos que produzcan sombra, dando preferencia para este fin a los árboles de medio y gran porte-, senderos y recorridos peatonales o de bicicleta, áreas de deporte al aire libre, zonas de juego de niños y otras instalaciones al aire libre propias de los Espacios Libres, que contribuyan a integrar las laderas en el barrio como espacios inclusivos y adaptados a los requerimientos de la perspectiva de género. En los Espacios Libres ELLA01 y ELLA02 se establece también la posibilidad de incorporar cierta edificabilidad puntual siempre que se garantice la correcta integración de las nuevas edificaciones en el entorno, reduciendo al mínimo el impacto visual que puedan generar.

Se establecen condiciones particulares para la parcela en colindancia con el encuentro entre las calles Sierra Nevada y Nilo, incluida en el ELLA02, donde se ha ejecutado una parcela de Espacio Libre, en dos plataformas a diferente nivel, que presenta deficiencias en su acabado, accesibilidad y nivel de confort, por lo que se proponen medidas de mejora para garantizar una actuación inclusiva y la adaptación desde la perspectiva de género. Así también, se hace un inciso sobre las intervenciones que se lleven a cabo en el entorno del Castillo y la Muralla de Mata y en los alrededores del nuevo Mirador Punta Diamante, que deberán respetar e integrar las actuaciones previstas por la Administración para ambas dotaciones en cumplimiento de los requerimientos de la ficha API-03.

- b) En los Espacios Libres en Ladera Abierta ubicados en el borde suroeste del ámbito, en contacto con la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez (ELLA03) se exige también la eliminación de la edificación existente y la aplicación de un tratamiento adecuado que mejore las condiciones paisajísticas de la ladera, como la restitución y/o conservación en su estado natural, garantizando siempre las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Como punto final respecto de estos Espacios Libres en Ladera Abierta, se puntualiza en la Norma 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 cada ELLA funcione como un único espacio libre unitario con un sistema de recorridos bien trazado y espacios de estancia suficientes y complementarios.

- 4. 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	JUSTIFICACIÓN
EL04	Espacio Libre en Saturno-Tajo	Se propone un nuevo Espacio Libre en el entorno de San Lázaro, área en la que no existe ningún EL en la actualidad. El nuevo Espacio Libre se ubica en contacto con el Peatonal Accesible P01, como uno de los espacios de estancia y reunión que se habilitan a lo largo de este recorrido. Se aprovecha la presencia de un solar vacío para dotar a la zona de un área de esparcimiento.
EL07	Espacio Libre en Mirasol-Madera	Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Mirasol y Madera, como parte de una estrategia de conexión vertical preferentemente mecanizada en el entorno de San Lázaro-San Bernardo, en la prolongación con la calle Perdomo. En esta actuación se implican varios Espacios Libres con el fin de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal desde Primero de Mayo hasta el nuevo anillo viario de la calle Nilo, así como la integración del Risco con el barrio de Triana. Se aprovecha para ello una parcela en la que existe una edificación en ruinas.
EL08	Espacio Libre en Madera-Domingo Guerra del Río	Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Madera y Domingo Guerra del Río, como parte de una estrategia de conexión vertical preferentemente mecanizada en el entorno de San Lázaro-San Bernardo, en la prolongación con la calle Perdomo. En esta actuación se implican varios Espacios Libres con el fin de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal desde Primero de Mayo hasta el nuevo anillo viario de la calle Nilo, así como la integración del Risco con el barrio de Triana. Se aprovecha para ejecutar parte de este EL una parcela en la que existe una edificación en ruinas.
EL09	Espacio Libre en Domingo Guerra del Río-Minerva	Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Domingo guerra del Río y Minerva, como parte de una estrategia de conexión vertical preferentemente mecanizada en el entorno de San Lázaro-San Bernardo, en la prolongación con la calle Perdomo. En esta actuación se implican varios Espacios Libres con el fin de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal desde Primero de Mayo hasta el nuevo anillo viario de la calle Nilo, así como la integración del Risco con el barrio de Triana. Se aprovecha para ello una parcela en la que existe una edificación considerada infravivienda.
EL17	Espacio Libre en Girasol-Luna	Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando una parcela de titularidad municipal con altas cualidades visuales, ubicada en un entorno singular (rincón urbano existente) que se pretende poner en valor, con la incorporación de un espacio mirador vinculado al recorrido vertical existente entre las calles Lirio, Luna y Girasol.
EL21	Espacio Libre en Doctor Manuel de La Nuez-Girasol I	Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando una parcela de titularidad municipal con altas cualidades visuales, en contacto con el Viario de Servicio de la calle Doctor Manuel de La Nuez, como mirador urbano, y espacio de estancia y reunión de este recorrido. La actuación se propone conjuntamente con el EL22, en una plataforma continua a nivel de la vía de Servicio.
EL22	Espacio Libre en Doctor Manuel de La Nuez-Girasol II	Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un solar vacío con altas cualidades visuales, en contacto con el Viario de Servicio de la calle Doctor Manuel de La Nuez, como mirador urbano, y espacio de estancia y reunión de este recorrido. La actuación se propone conjuntamente con el EL21, en una plataforma continua a nivel de la vía de Servicio.

EL23	Espacio Libre en Girasol	Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un solar vacío colindante al recorrido del peatonal vertical de la calle Girasol. Se pretende la creación de un “rincón con encanto”, un espacio de estancia y reunión que mejore la calidad del recorrido.
EL26	Espacio Libre en Teide	Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un solar vacío con altas cualidades visuales en contacto con la Plataforma Única Mixta de la calle Teide. La acera sur de este tramo de la calle se ha mantenido libre de edificación hasta la actualidad, consolidándose como un espacio privilegiado por su amplia visibilidad hacia la ciudad, cualidad que se pretende potenciar. Se determina su ejecución como mirador urbano, y espacio de estancia y reunión de este recorrido.
EL28	Espacio Libre en Teide-Real del Castillo	Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un grupo de parcelas vacías o en ruinas (únicamente hay una parcela edificada, que debe expropiarse para facilitar el acceso al nuevo Viario de Servicio de Doctor de La Nuez), ubicado en el recorrido del Viario Estructurante Principal constituido por las calles Gobernador Marín Acuña y Real del Castillo, en una zona donde en la actualidad no hay Espacios Libres. Esta parcela se desarrollará como lugar de ocio, estancia y reunión de este recorrido principal, que se pretende recualificar, propiciando a su vez la conexión vertical con la calle Teide. La plataforma superior de este Espacio Libre deberá ejecutarse como mirador urbano, en consideración sus altas cualidades visuales. La acera sur de este tramo de la calle Teide se ha mantenido libre de edificación hasta la actualidad, consolidándose como un espacio privilegiado por su amplia visibilidad hacia la ciudad, cualidad que se pretende potenciar.
EL29	Espacio Libre en Real del Castillo-Gobernador Marín Acuña	Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un solar vacío ubicado en el recorrido del Viario Estructurante Principal constituido por las calles Gobernador Marín Acuña y Real del Castillo, en una zona donde en la actualidad no hay Espacios Libres. Esta parcela se desarrollará como lugar de estancia y reunión de este recorrido principal, que se pretende recualificar, mejorando además la calidad ambiental del tramo de escalera colindante.
EL/AP01	Espacio Libre/Aparcamiento en Tesoro-Nilo	Se propone un nuevo espacio polivalente al norte del ámbito, integrado en el paisaje de la ladera, eliminando las edificaciones preexistentes en consideración de las determinaciones de la ficha API-03 del PGO. El uso Espacio Libre de las cubiertas se complementa con dotacional y una importante provisión de aparcamientos bajo rasante (con acceso desde el anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo). Atendiendo a la alta demanda de aparcamientos en el barrio se ha optado por distribuir “bolsas de aparcamiento subterráneo” en contacto con las principales vías rodadas, siendo una de ellas este anillo viario. Se aprovecha la parcela para completar la conexión vertical mecanizada propuesta entre el citado anillo viario y el nuevo Peatonal Accesible (P02).

ACTUACIONES EN PARTE NUEVAS / EN PARTE PREVISTAS PGO 2012 O PERI

CÓDIGO ACTUAL PE	UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
EL06	Espacio Libre en Mirasol-Troya	Se mantiene el Espacio Libre propuesto por el PGO 2012 entre las calles Mirasol y Troya, aprovechando un solar en ruinas con altas cualidades visuales, ubicado en un entorno muy deteriorado con ausencia de espacios de estancia y esparcimiento, por lo que se propone la incorporación de este mirador urbano a nivel de la calle Mirasol. Se incorpora a la actuación la edificación situada en la esquina, que ha quedado como residual aislada entre las dos vías y se aprovecha para ampliar la sección de la vía pública.
EL10	Espacio Libre en Nilo-Mirasol	Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Nilo y Mirasol, como parte de una estrategia de conexión vertical preferentemente mecanizada en el entorno de San Lázaro-San Bernardo, en la prolongación con la calle Perdomo. En esta actuación se implican varios Espacios Libres con el fin de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal desde Primero de Mayo hasta el nuevo anillo viario de la calle Nilo, así como la integración del Risco con el barrio de Triana. Se aprovecha para ello una zona en la que el PGO 2012 proponía la ejecución de una conexión peatonal vertical, así como dos Espacios Libres miradores existentes y varias parcelas en estado de abandono y ruina, de alto impacto visual.
EL13	Espacio Libre en Roble-Gregorio Gutiérrez	Se propone un nuevo Espacio Libre en un solar vacío entre las calles Roble y Gregorio Gutiérrez que el PGO 2012 proponía expropiar para la ampliación de la sección de la calle Roble en el tramo del encuentro. Dadas las altas cualidades visuales de la parcela, con gran visibilidad sobre el entorno y la ciudad, se conserva la gestión pública de la parcela, pero orientada a su uso como Espacio Libre, como mirador urbano de cualificación de la calle Roble, vía de comunicación vertical existente y de gran interés en la zona.
EL14	Espacio Libre en Milagro-Malta	Se propone un Espacio Libre en un solar vacío entre las calles Milagro y Malta, manteniendo el uso que el PGO 2012 proponía para la mitad de la parcela y ampliándolo hasta ocupar completamente el encuentro. Se pretende la ejecución de un "rincón con encanto" para recalificar el recorrido vertical que parte de la calle Milagro y se abre hasta Gregorio Gutiérrez.
EL16	Espacio Libre en Plataforma Segunda-Gregorio Gutiérrez	Se propone un nuevo Espacio Libre en el tramo -de nueva apertura- entre las calles Gregorio Gutiérrez y Plataforma Segunda. Se pretende recalificar estas vías, resolviendo la curva y generando un espacio de estancia y reunión ligado al encuentro entre ambas, utilizando para ello una zona que estaba incluida en la unidad de actuación (UA-SN-01) del PGO2012.
EL/AP04	Espacio Libre/Aparc en Real del Castillo-Álamo	Se propone un nuevo espacio polivalente entre las calles Real del Castillo y Álamo, aprovechando una zona ocupada actualmente en su mayor parte por edificaciones en muy mal estado y solares vacíos, parte de la cual ya estaba prevista para la expropiación como Espacio Libre y Cultural por parte del PGO2012 (ambos usos se integran en la nueva actuación). La propuesta genera un gran Espacio Libre escalonado adaptado a Real del Castillo, que se complementa con usos dotacionales y una importante provisión de aparcamientos bajo rasante de esta vía. Atendiendo a la alta demanda de aparcamientos en el barrio se ha optado por distribuir "bolsas de aparcamiento subterráneo" en contacto con las principales vías rodadas, siendo Real del Castillo una de ellas. La intervención pretende, a su vez, resolver con una transición adecuada, el encuentro con el suelo rústico colindante.

EL/AP06	Espacio Libre/Aparc en San Nicolás-Bernardino Correa Viera	Se trata de un EL/AP existente, contemplado en el PGO2012. Sin embargo, se observa que presenta deficiencias de conectividad que deben resolverse. A propuesta de los vecinos, en la Norma del presente Plan Especial, se determina la obligación de incorporar elementos que permitan el acceso a personas de movilidad reducida, así como un estudio de rasantes para que mejore la conexión con Bernardino Correa Viera, para lo que deberá contemplarse una previsión de presupuesto.
---------	--	---

ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGO 2012 NO EJECUTADAS

CÓDIGO ACTUAL PE PGO 2012	NOMBRE UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
EL03 0285EL (PGO 2012) o EXP.1 (PERI)	Espacio Libre en el Entorno del Castillo y la Muralla de Mata I	Se mantiene en el entorno de San Lázaro, en el encuentro con el Castillo de Mata el Espacio Libre propuesto por el PGO 2012, por considerarse de interés como comunicación vertical y como espacio de enlace entre la trama residencial edificada y el conjunto de alto interés histórico del castillo.
EL05 EXP.2 (PERI)	Espacio Libre en Saturno, 29	Se mantiene en el entorno de San Lázaro el Espacio Libre propuesto por el PERI de 1995 como parcela a expropiar (el PGO 2012 no lo recogió). El nuevo Espacio Libre se propone en una zona en la que no existe ningún EL en la actualidad, y en contacto con el Peatonal Accesible P01, como uno de los espacios de estancia y reunión que se habilitan a lo largo de este recorrido. Se aprovecha la presencia de un solar vacío para dotar a la zona de un área de esparcimiento al pie de la ladera, dejando abierta la posibilidad de que este espacio también pueda servir como posible plataforma de recepción de alguna comunicación vertical futura con la citada ladera.
EL11 0286EL (PGO 2012) o EXP.10 (PERI)	Espacio Libre en Nogal-Mercurio	Se mantiene el Espacio Libre entre las calles Nogal y Madera, por tratarse, junto con el EL13, de un área actualmente vacía que puede ser de interés para la recalificación del eje de comunicación vertical existente que representa la calle Nogal. Además, este conjunto de Espacios Libres se ubican en contacto con el Peatonal Accesible P01, constituyendo espacios de estancia y reunión en su recorrido.
EL12 0286EL (PGO 2012) o EXP.10 (PERI)	Espacio Libre en Mercurio-Madera	Se mantiene el Espacio Libre entre las calles Mercurio y Madera, por tratarse, junto con el EL12, de un área actualmente vacía que puede ser de interés para la recalificación del eje de comunicación vertical existente que representa la calle Nogal. Además, este conjunto de Espacios Libres se ubican en contacto con el Peatonal Accesible P01, constituyendo espacios de estancia y reunión en su recorrido.
EL15 0286EL (PGO 2012) o EXP.18 (PERI)	Espacio Libre en Limonero, 32	Se mantiene el espacio Libre propuesto por el Plan General en la parcela en Limonero, 32, con la función de esponjar un área muy densificada aprovechando un solar vacío.
EL18 VIARIO (PGO 2012) o Exp.18 (PERI)	Espacio Libre en Limonero-Luna-Lorenzo Alemán García	Se mantiene esta actuación para generar espacio público en la calle Limonero, proveniente del PGO2012, pero se cambia el uso al que se destina, de viario a Espacio Libre, por considerarse que se trata de un recinto suficientemente ancho para albergar, además del paso, una zona de estancia y reunión que contribuya a esponjar el tejido residencial altamente densificado de la zona.

EL19 APARECE EN PLANO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO DE GESTIÓN	Espacio Libre en Sierra Nevada-San Nicolás de Bari	Se trata de un Espacio Libre de titularidad municipal, que el PGO2012 por error no contempló en su Gestión, pero sí en su ordenación. Se mantiene la actuación al considerarse que se trata de una parcela estrecha en ladera muy pronunciada y en la curva de una vía, por lo que resulta poco apta para la edificación. Parte de la ladera no ha recibido un tratamiento adecuado por lo que se considera que debe ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento.
EL27 APARECE EN PLANO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO DE GESTIÓN	Espacio Libre en Real del Castillo-Guadiana	Se trata de un Espacio Libre que el PGO2012 por error no contempló en su Gestión, pero sí en su ordenación. Se mantiene la actuación al considerarse que se trata de una punta de parcela estrecha en ladera muy pronunciada que resulta poco apta para la edificación y cuya vacuidad ha propiciado la generación de una cornisa de gran amplitud visual a lo largo del tramo de la calle Guadiana con la que colinda. La ladera debe ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento.
EL/AP02 0165DP/14 00CU (PGO 2012) o EXP.17 (PERI)	EL/AP en Madera-Domingo Guerra del Río	Se mantiene el uso dotacional de las dos parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Madera, pero se da un enfoque algo diferente a la propuesta, que consistirá en una única actuación para las dos parcelas actualmente vacías, sobre las que se ejecutará un espacio polivalente. La propuesta genera un gran Espacio Libre a nivel de la calle Madera, en el recorrido del nuevo Peatonal Accesible, al que dará servicio de estancia y recreo, que se complementa con usos dotacionales hacia la calle Domingo Guerra del Río y una importante provisión de aparcamientos bajo rasante de esta vía. Atendiendo a la alta demanda de aparcamientos en el barrio se ha optado por distribuir "bolsas de aparcamiento subterráneo" en contacto con las principales vías rodadas, siendo Domingo Guerra del Río una de ellas. La parcela deberá resolver a su vez la conexión vertical entre ambas vías.
EL/AP03 0286EL (PGO 2012) o EXP.26 (PERI)	EL/AP en Sierra Nevada-Trasera Gobernador Martín Acuña	Se mantiene el uso Espacio Libre en la parcela situada entre las calles Sierra Nevada y Trasera de Gobernador Martín Acuña, configurándose como un espacio polivalente con un gran Espacio Libre escalonado, adaptado a la rasante de ambas calles, que se complementa con usos dotacionales y una importante provisión de aparcamientos bajo rasante de Sierra Nevada. Atendiendo a la alta demanda de aparcamientos en el barrio se ha optado por distribuir "bolsas de aparcamiento subterráneo" en contacto con las principales vías rodadas, siendo Sierra Nevada una de ellas.
EL02 LADERA SIN CÓDIGO (PERO ACCIÓN PREVISTA SEGÚN FICHA API03)	Espacio Libre en el Entorno del Castillo y la Muralla de Mata II	Espacio Libre en Ladera escarpada con valores ambientales y culturales, ligado al entorno del Castillo y la Muralla de Mata. Se considera que debe ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento. Esta parcela podría albergar también un acceso de conexión vertical que partiría de Domingo Guerra del Río a través del EL03 y continuaría por el ELLA01 hasta el mirador Punta Diamante.
ELLA01 0027AM / LADERA SIN CÓDIGO (PERO ACCIÓN PREVISTA SEGÚN FICHA API03)	Espacio Libre en Laderas oeste I	Espacio Libre en Ladera escarpada con destacados valores ambientales y paisajísticos, puesto que se trata de la zona más alta de las laderas de San Nicolás, de gran visibilidad desde varios puntos de la ciudad y vinculada al mirador Punta Diamante, de valor histórico y arqueológico. Se considera que debe ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento, mantenimiento y adecuación a las acciones que se promuevan en el entorno del Mirador. Se requerirá también la eliminación de parte de la edificación que actualmente alberga, siguiendo directrices de la ficha API-03 del PGO-2012, que ya contemplaba esta acción. Esta parcela podrá albergar también un recorrido de conexión vertical que partiría de Domingo Guerra del Río a través del EL03 y EL02 y continuaría por el ELLA01 hasta el mirador Punta Diamante.

<p>ELLA02</p> <p>0027AM / LADERA SIN CÓDIGO (PERO ACCIÓN PREVISTA SEGÚN FICHA API03)</p>	<p>Espacio Libre en Laderas oeste II</p>	<p>Espacio Libre en Ladera escarpada con destacados valores ambientales y paisajísticos, puesto que se trata de una zona alta de las laderas de San Nicolás, de gran visibilidad desde varios puntos de la ciudad. Actualmente está construida en gran parte de su superficie, ocupada por edificación de baja calidad y alto impacto visual. Se requerirá la eliminación de gran parte de la edificación que alberga (exceptuando la franja en contacto con el anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo, que se mantiene), siguiendo directrices de la ficha API-03 del PGO-2012, que ya contemplaba esta acción. Se considera que debe ser además objeto de acciones ambientales de adecentamiento, mantenimiento y adecuación como espacio de conexión entre Sierra Nevada y la zona interior del barrio, pudiendo albergar también puntualmente zonas de estancia y reunión.</p>
<p>ELLA03</p> <p>0286EL (PGO 2012) o EXP.27 (PERI)</p>	<p>Espacio Libre en Laderas sur</p>	<p>Se mantiene la calificación (EL) propuesta por el PGO-2012 para estas tres parcelas, por considerarse adecuada a las condiciones físicas de los terrenos que ocupan y facilitar la ejecución de miradores urbanos en el recorrido de la calle Francisco Rodríguez Pérez. Se trata de tres Espacios Libres en Ladera escarpada con destacados valores ambientales y paisajísticos, puesto que constituyen parte de la fachada suroeste del ámbito, una zona de alta visibilidad desde varios puntos de la ciudad. Se considera que deben ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento.</p>

ACTUACIONES DE 2012 EJECUTADAS

CÓDIGO ACTUAL PE PGO 2012	NOMBRE UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
EL01 0285EL (PGO 2012)	E. Libre en Entorno Castillo y Muralla de Mata I	Espacio Libre existente en Ladera escarpada con valores ambientales y culturales, ligado al entorno del Castillo y la Muralla de Mata.
APARECE EN PGO 2012 SIN CÓDIGO	Espacio Libre en San Nicolás de Bari	Espacio Libre existente en el entorno de los bloques de San Nicolás, ejecutado en varias plataformas con área de juegos y zona infantil.
EL24 APARECE EN PGO 2012 SIN CÓDIGO	Espacio Libre en San Nicolás de Bari-Guadiana	Espacio Libre existente ejecutado como jardinera con vegetación incluidos árboles de gran porte.
EL25 APARECE EN PGO 2012 SIN CÓDIGO	Espacio Libre en Plazoleta de San Nicolás	Plaza pavimentada en el entorno de la ermita de San Nicolás, con fuente y árbol.
EL/AP05 0290EL (PGO 2012) o EXP.20 y 21 (PERI) APARECE EN PGO 2012 SIN CÓDIGO	Espacio Libre/Aparcamiento en Álamo-Bernardino Correa Viera	Parcela polifuncional con uso Comercial, plantas de aparcamiento bajo rasante y cubiertas destinadas a Espacio Libre.

ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PGO-2012 QUE HAN SIDO ELIMINADAS

PGO 2012 CÓDIGO ACTUAL PE	NOMBRE UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
0286EL ELLA02	Espacio Libre en trasera de la calle Nilo	Se elimina este Espacio Libre, que es absorbido por el ELLA02, pasando a regularse por las determinaciones introducidas para esta ladera en las Normas.
0286EL EL10	Espacios Libres miradores en la calle Nilo	Estos dos Espacios Libres miradores se integran en el EL10, que se propone como parte de una actuación mayor de conexión vertical en la prolongación con la calle Perdomo. Los dos Espacios Libres de 2012 pasan a regularse por las determinaciones introducidas para el EL10 en las Normas.
1411EL P04	Espacio Libre en la calle Roble (entre Malta y Nieve)	Se elimina el Espacio Libre, pues se trata de parte de una vía existente (calle Roble) para la que tan solo se proponía la ampliación. Se mantiene dicha ampliación de la sección en la acción de gestión P04.
1409EL (ubicado en antigua UA) --- ---	Espacio Libre en Calle Galón	Se elimina la calificación como EL de esta parcela, cuya gestión estaba ligada a una antigua Unidad de Actuación. Toda esta zona ha quedado en estado de abandono tras su delimitación como UA. Se mantiene la comunicación vertical con Doctor Manuel de La Nuez, pero se ubica sobre una parcela también en ruinas pero mejor comunicada con el resto de tramos de escaleras de la zona.
0286EL P09 y EL/AP04	Espacio Libre en Calle Gacela	Esta actuación no desaparece, sólo se modifica para adaptarse a la propuesta de la zona, que amplía el Espacio Libre en contacto con Real del Castillo, en un área dotacional multifuncional que también incorpora Aparcamientos, muy necesarios en la zona. Parte de este Espacio Libre se une al EL/AP05 y parte se ejecutará como peatonal (P09), comunicando Gacela con Real del Castillo.
1379CU / 0286EL EL/AP04	Espacio Libre en Calle Gacela	Esta actuación no desaparece, sólo se modifica para adaptarse a la propuesta de la zona, que amplía el Espacio Libre en contacto con Real del Castillo, en un área dotacional multifuncional que incorpora el uso previsto en la parcela Cultural y el espacio Libre, además de introducir Aparcamientos, muy necesarios en la zona.
0286EL --- --- / P11	Espacio Libre entre Gobernador Marín Acuña y Padre Francisco Rodríguez Pérez	Se elimina el Espacio Libre del PGO 2012, pues, tal como estaba planteado, no resolvía la conexión de las dos vías rodadas y dejaba una franja de edificación poco integrada en el entorno que no solucionaba la transición de alturas adecuadamente. Se propone un espacio libre privado (con servidumbre para acceso a la parroquia ubicada en planta baja del bloque colindante), escalonado en bancales y con vegetación, que ayudará a minimizar el impacto del bloque de San Francisco. Se propone también una conexión pública entre las dos vías rodadas en el extremo sureste de la parcela (P11).

7.5.3 Cuadro comparativo de superficies 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 los 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 ese incremento.”

En el siguiente cuadro se muestran las superficies totales destinadas a dotaciones y equipamientos, Espacios Libres, residencial y viario, tanto en el Plan Especial como en el Plan General en vigor, haciendo una comparativa entre ambos instrumentos:

CUADRO DE SUPERFICIES (m ²)			
	ORDENACIÓN EN VIGOR PLAN GENERAL 2012	NUEVA PROPUESTA PLAN ESPECIAL	DIFERENCIA
ESPACIOS LIBRES (EL y EL/AP)	15.397 m ²	21.214 m ²	5.817 m ²
ESPACIOS LIBRES LADERA ABIERTA (ELLA)	33.572 m ²	28.515 m ²	- 5.057 m ²
TOTAL DE ESPACIOS LIBRES (EL, EL/AP y ELLA)	48.969 m ²	49.729 m ²	760 m ²
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	12.891 m ²	14.228 m ²	1.337 m ²
VIARIO Y ESPACIOS RESIDUALES Y ASOCIADOS	52.858 m ²	53.716 m ²	858 m ²
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	626 m ²	960 m ²	334 m ²
RESIDENCIAL	82.060 m ²	78.989 m ²	3.071 m ²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	197.404 m ²	197.622 m ²	218 m ² *

* La diferencia entre la superficie del ámbito del PGO-2012 y del presente Plan Especial se justifica por ajustes en los límites según se expone en el epígrafe 7.2 de esta Memoria

En el cuadro se puede comprobar que, con respecto al Plan General vigente, el Plan Especial propone un incremento de 5.817 m² de superficie destinada a Espacios Libres (EL y EL/AP), es decir, un 38 % más. Las parcelas seleccionadas para la introducción de nuevos Espacios Libres son siempre parcelas en ubicaciones estratégicas vinculadas a las principales vías, rodadas y peatonales, y con una topografía adecuada para el desarrollo de las actividades propias de un Espacio Libre. El Espacio Libre de Ladera

(ELLA en el Plan Especial), sin embargo, se reduce 5.057 m² con respecto a la propuesta de la ficha API-03 (debe tenerse en cuenta que la propuesta grafiada en la ficha es una propuesta aproximada, sin escala concreta; se ha hecho una interpretación lo más ajustada posible para los cálculos de este apartado). Esto es debido a que, tal como permite la ficha API-03, se han realizado ajustes en los límites de las laderas, manteniendo las parcelas actualmente que dan frente al nuevo anillo rodado San Nicolás de Bari-Plataforma Segunda-Nilo. El cualquier caso, el cómputo total de Espacios Libres (EL, EL/AP y ELLA) del ámbito aumenta 760 m² con respecto al Plan General de 2012. Se entiende, por tanto, que se da cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 1 del citado artículo 166 de la Ley 4/2017.

Se observa también que se produce igualmente un incremento de 1.337 m² de superficie destinada a dotaciones y equipamientos públicos, esto es, un 10 % más que el PGO en vigor, pues se introducen nuevas parcelas destinadas a este uso en la trama interna del barrio, donde había deficiencia, pero se mantienen las propuestas en la periferia por el planeamiento en vigor; así como un aumento de 858 m² de la superficie destinada al viario y sus espacios asociados, es decir, un 2% más que el Plan General, al abrirse nuevos tramos para mejorar las conexiones, peatonales y rodadas, pero también de áreas destinadas a aparcamiento.

El incremento de dotaciones y equipamientos públicos, de Espacios Libres y de viario se plantea utilizando para ello principalmente parcelas actualmente vacías o en estado de abandono, que en su mayoría estaban destinadas a uso residencial en el planeamiento vigente, lo que justifica que la superficie destinada a uso residencial se reduzca un 4%. Para ser más exactos, el interior del barrio la superficie de parcela destinada a residencial se reduce 8.128 m² con respecto a la propuesta por el PGO-2012, lo que supone una reducción de un 10%, y sólo se amplía 5.057 m² en la parte de la ladera en contacto con el nuevo anillo viario, pero estos 5.057 m² corresponden a edificaciones existentes en el barrio, que no se introducen con este Plan Especial, sino que simplemente se propone mantener. En cualquier caso, en el cómputo de superficies del ámbito, la superficie de parcelas destinadas a uso residencial se ha reducido en términos absolutos 3.071 m².

En relación al volumen edificable, teniendo en cuenta que la normativa propuesta para las parcelas residenciales del barrio no ha variado con respecto al planeamiento vigente, pues sigue siendo la Norma Zonal BH, con alturas de 2 y 3 plantas según si la parcela da frente a las cotas más altas o a las más bajas de la manzana, se puede concluir que la edificabilidad residencial prevista para el barrio

habrá disminuido también en la misma proporción que la superficie residencial. No obstante, haremos un cálculo sencillo para demostrarlo:

Tanto para el PGO vigente como para el nuevo Plan Especial podemos suponer una la misma edificabilidad media, pues las parcelas con altura máxima de dos plantas y las parcelas con altura máxima de tres plantas siguen siendo en general las mismas en ambos documentos. Como en la Norma no se limita la ocupación, supondremos un 100%, lo que, con las alturas de dos y tres plantas repartidas de forma más o menos equilibrada en todo el ámbito, implica un coeficiente de edificabilidad medio de $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para todas las parcelas residenciales (entre los $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de las parcelas de tres plantas y los $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de las parcelas de dos plantas). Con este coeficiente de edificabilidad, el PGO posibilita una superficie una edificada residencial de 205.150 m^2 , frente a los 197.473 m^2 que permite el Plan Especial, lo que supone una reducción de un 4%. Si además, a la superficie residencial le sumamos la superficie de equipamientos privados, podremos calcular el volumen edificable lucrativo total del barrio. Utilizando para ello el mismo coeficiente de edificabilidad (pues a las dotaciones y equipamientos se les permiten alturas similares a las de las parcelas residenciales de su entorno), obtenemos que el volumen edificable total que proponía el PGO ascendía a 206.715 m^2 , mientras que el Plan Especial propone un volumen edificable total de 199.873 m^2 , un 3 % menor que el anterior.

En definitiva, el volumen edificable propuesto no se incrementa, sino que se reduce, y, por lo 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 Nicolás, incluyendo nuevos Espacios Libres, dotaciones y equipamientos y viario.

7.6 EL SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

El Risco de San Nicolás, debido a su ubicación en ladera de pronunciada pendiente y a su estructura caótica y espontánea, es predominantemente peatonal. Su sistema viario rodado es limitado y está concentrado en los bordes exteriores, con tres vías principales (la calle Sierra Nevada, el eje Gobernador Marín Acuña-Real del Castillo-Domingo Guerra del Río y la calle Álamo) que le dan acceso y/o salida a los entornos inmediatos y conexión con la carretera del Norte y la GC-110, así como una nueva vía interior que conecta San Nicolás de Bari con la calle Nilo -aún inacabada, pero con proceso administrativo muy avanzado-. Además de estas vías existen en la actualidad unas pocas calles secundarias en el extremo oeste (Mulhacén, Guadiana, Padre Francisco Rodríguez Pérez y el tramo de encuentro entre Pedro Quintana y Gacela). Al sur del ámbito, ya fuera del barrio de San Nicolás, encontramos también la calle Bernardino Correa Viera bordeando la franja de equipamientos y con salida hacia la carretera GC-110.

El resto de los viales interiores del barrio son peatonales en forma de callejuelas, escalinatas, zonas residuales y otros espacios afines. Estas vías se caracterizan, en general, por su estrechez y su forma caprichosa, ajena a toda planificación, con cambios bruscos de sección y saltos de alineación constantes. Se distinguen claramente las vías perpendiculares a la pendiente del terreno, como Troya, Nogal, Roble, Milagro o Lirio, que se resuelven por medio de escaleras, de aquellas otras que son paralelas a las líneas de nivel, con menos pendiente, como Limonero, Gregorio Gutiérrez o Doctor Manuel de la Nuez.

En definitiva, el sistema de accesibilidad y movilidad actual de San Nicolás está constituido por dos tipos básicos de vías: rodadas y peatonales, estando el primer grupo limitado prácticamente a los accesos y unas pocas vías secundarias, mientras que el segundo, siendo caótico, es el más extendido y utilizado para la movilidad interna de los vecinos del barrio. Más allá de esta clasificación tradicional, no se observa una jerarquía ni una organización que permita atisbar un sistema coherente, con recorridos optimizados y prioridades establecidas, para facilitar los desplazamientos a los habitantes locales, con especial consideración de los colectivos más vulnerables como ancianos, niños y personas con movilidad reducida, o asegurar una red adaptada a las necesidades derivadas de la introducción de la perspectiva de género. La red peatonal funciona como una maraña de líneas muchas veces inconexas y con accesos limitados desde y hacia el entorno, mientras que el viario rodado no da respuesta eficaz a necesidades tan básicas como el acceso generalizado a los vehículos de emergencias, servicios públicos como limpieza o transportes, el aparcamiento o la carga y descarga para actividades comerciales. Si a este precario sistema de movilidad le sumamos las malas condiciones de conservación y la falta de urbanización de una parte importante de los recorridos, podemos hacernos una idea de que este episodio es uno de los problemas más acuciantes del Risco de San Nicolás y su

solución exige por tanto una intervención profunda, con un cambio incluso en la propia definición y clasificación del viario. No se trata de eliminar la estructura irregular característica del barrio, sino de hacerla más eficaz, con un plan de funcionalidad y pequeñas intervenciones muy estudiadas. Esta nueva organización viaria, y las actuaciones derivadas de ella que se proponen, pretenden mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio, con soluciones eficaces, pero también integradas en el entorno, respetando y adaptando las nuevas intervenciones a la trama irregular característica de este tipo de asentamientos, que le confiere al barrio encanto y personalidad.

En esta línea, la propuesta de este Plan Especial con respecto a la movilidad comienza con la elaboración de una nueva estrategia organizativa del viario, una nueva clasificación con objetivos e intenciones más definidos, que permite ir acometiendo intervenciones en el barrio según un plan conjunto en el que cada vía tiene un perfil funcional determinado y proporciona unos servicios concretos a los habitantes, de forma que la suma de todas las vías constituye un tejido inteligente que garantiza la correcta movilidad y accesibilidad al barrio, el urbanismo inclusivo y la adaptación a los objetivos de perspectiva de género fijados en el epígrafe 6.2 de la presente Memoria, dando prioridad al carácter peatonal - incluyendo recorridos adaptados en lo posible a las necesidades de los colectivos de movilidad reducida- que constituye un valor universal en alza y una característica intrínseca a la identidad del Risco de San Nicolás. Así pues, en el documento normativo, se establecen unas *Normas para la Urbanización*, donde se realiza una clasificación de la red viaria en cinco grupos de vías: Viario Estructurante Principal; Plataformas Únicas Mixtas; Vías de Servicio; Peonales Accesibles; y Peonales.

La ordenación propuesta en este sentido se muestra en los planos de ordenación O.09 *Movilidad y Accesibilidad* y O.10 *Clasificación del viario*. A continuación se explica el perfil y la función de cada una de estas categorías de vías, así como las actuaciones promovidas en cada una de ellas.

7.6.1 Viario Estructurante Principal

La solución por la que se ha optado con respecto al tráfico rodado parte de la consideración del barrio como un entorno eminentemente peatonal, en el que deben garantizarse los servicios mínimos (acceso de ambulancias y otras emergencias, transporte público, recogida de basuras, etc.) pero reduciendo en lo posible el paso de vehículos particulares por el interior, o al menos limitándolo a los vehículos de los vecinos de la zona.

El Viario Estructurante Principal es el conjunto de vías que sí se consideran necesarias para el tráfico rodado mínimo, pues dan acceso al Risco de San Nicolás, y a partir de ellas se distribuye el resto de vías interiores. Constituyen un circuito interconectado que recorre los bordes del ámbito y permite el acceso de vehículos y transporte público de grandes dimensiones. Las vías que forman este grupo son: Sierra Nevada, Real del Castillo, Gobernador Marín Acuña, Álamo, San Nicolás, Domingo Guerra del Río, y los tramos de la carretera del norte y de la calle Bernardino Correa Viera incluidos en el ámbito del Plan Especial (estas dos últimas sólo se clasifican por estar incluidas físicamente dentro del ámbito, pero se consideran vías externas al barrio).

Este primer grupo es el único que el Plan Especial reconoce como prioritario para tráfico rodado, indispensable para la conexión del barrio con el entorno. Quedan fuera las vías secundarias interiores por las que circulan los vehículos de ámbito local, que pasarán a formar parte de otro grupo (de convivencia entre el tráfico rodado y el peatonal). Con el fin de facilitar el tránsito de vehículos pero también de peatones evitando situaciones de peligro y favoreciendo la consecución de los objetivos fijados desde la integración de la perspectiva de género (apartado 6.2 de esta Memoria), de forma general, se propone el diseño de los Viarios Estructurantes Principales separando la circulación peatonal de la rodada, así se exige la disposición de al menos una acera con sección mínima de 1,20 metros. Se establece como excepción la calle Domingo Guerra del Río, cuya pavimentación se propone continua, al modo de las Plataformas Únicas Mixtas, evitando la diferenciación calzada-acera, salvo en los tramos en los que sea imprescindible mantener las aceras para acceder a edificaciones existentes ubicadas a una cota superior o inferior a la de la vía. Esta excepción se debe al valor cultural, paisajístico y arquitectónico de esta vía, que se impone a cualquier otro atributo o consideración, ya que es un objetivo principal de este Plan Especial conservar el valor ambiental característico de este Risco. No obstante, en lo que a función se refiere, es innegable su condición de Viario Estructurante Principal, ya que sirve de enlace entre el barrio y la carretera del Norte y forma un circuito continuo con el resto de las vías de este grupo y de ella parten las principales conexiones verticales del barrio. Se plantean también para esta vía varios cambios de alineación que mejoran su trazado ampliando su sección en las zonas de mayor estrechez.

En cuanto a Real del Castillo, se ha procedido al ensanchamiento de la vía en su tramo medio-bajo, facilitando la incorporación de aceras y la distribución de nuevas plazas de aparcamiento en superficie, que sumado a la exigencia de establecer una velocidad máxima baja para los vehículos que circulen por esta vía reducirá su peligrosidad, notable en la actualidad dada su elevada pendiente (los

coches adquieren mucha velocidad en la bajada). La limitación de velocidad en esta vía contribuirá también a evitar el paso de vehículos que la utilizan como vía de paso hacia otras zonas de la ciudad. Desde esta vía se abre el acceso a las dos nuevas Vías de Servicio que darán asistencia a los servicios de emergencia, limpieza y transporte alternativo en caso de necesidad en gran parte del interior del barrio.

En la calle Álamo se establece la modificación del trazado de las aceras, aumentando el ancho de las aceras en el margen norte, donde se sitúan las edificaciones residenciales, y disminuyendo, en consecuencia, en el margen sur en contacto con la bolsa de equipamientos y dotaciones. Esto se debe a la solicitud de los vecinos en este sentido, pues las aceras en contacto con las residencias son tan estrechas que representa un problema para las personas de movilidad reducida.

En relación a la calle Sierra Nevada, que representa uno de los límites del ámbito, el Plan Especial asume los cambios de trazado del proyecto “Tratamiento de La Cornisa. Miradores Urbanos. Mirador Punta de Diamante”, que incluyen la peatonalización del tramo que circunda el mirador Punta de Diamante.

Como norma general para el Viario Estructurante Principal, se procurará ubicar zonas de aparcamiento en superficie en todas estas vías, aprovechando los espacios residuales y los ensanchamientos, debiendo respetar un ancho mínimo de calzada de 3 metros en las calles de un solo sentido y de 6 metros en las de doble sentido. En las zonas de aparcamiento 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 carga y descarga de mercancías 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.

7.6.2 Plataformas Únicas Mixtas

Constituyen este grupo aquellas vías que disponen la circulación de los vehículos y del peatón en un mismo plano, sin diferencia de nivel entre aceras y calzada, pero dando prioridad a la circulación del peatón. Estas vías son: el anillo viario que une San Nicolás de Bari-Plataforma Segunda-Nilo-Plataforma Primera, y las calles Francisco Rodríguez Pérez, Mulhacén, Teide, Guadiana, Trasera Guadiana, Pedro Quintana y Gacela.

Se trata de vías que permiten el tránsito de vehículos de carácter local, pero el Plan Especial decide quitarles el atributo de viario rodado secundario, elevándolas a vías que ponen al mismo nivel al peatón que al coche, valor que trata de fomentarse en todo el ámbito por medio de la plataforma continua (en consonancia, entre otros aspectos, con los objetivos fijados desde la perspectiva de género en el apartado 6.2 de la presente Memoria). Sin embargo, sí se deberá hacer una distinción en el material de la franja de tránsito peatonal, que se procurará que mida al menos 1,20 metros de ancho, pudiendo localizarse en solo un lateral en calles muy estrechas, y deberá estar ejecutada con un pavimento en un material o diseño que la diferencie de la calzada, pero en su mismo plano. 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.

Se deberá procurar que estas vías recuperen el carácter tradicional de los recorridos internos de San Nicolás, utilizando para ello pavimentos acordes a dicho carácter y estableciendo velocidades máximas reducidas, de 20 o 30 km/h. Con este mismo fin, se prohíbe en muchas de estas vías el estacionamiento de vehículos, permitiéndose únicamente en el anillo viario que une San Nicolás de Bari-Plataforma Segunda-Nilo-Plataforma Primera y en las calles Padre Francisco Rodríguez Pérez y Mulhacén, donde podrá habilitarse debido a que este uso se ha consolidado en ellas, y dada la escasez de aparcamientos en el barrio, se opta por no reducir la oferta en estas vías cuyo ancho lo permite.

Como actuaciones concretas a destacar se señalan las siguientes:

- Se mantienen las conexiones propuestas por el planeamiento anterior entre la calle San Nicolás de Bari y las calles Teide y Trasera a Guadiana, pues se considera que terminarán de conformar esta red local interior, facilitando el paso entre la zona poniente del ámbito y la parte central (la viabilidad de estas vías ha sido estudiada en el artículo 7.6.7 de la presente Memoria).
- Se amplía, por tramos, la sección de la calle Padre Rodríguez Pérez, introduciendo áreas para el aparcamiento en superficie (que deberán también solucionarse como pequeños miradores hacia la ciudad) y un final en fondo de saco más amplio que el actual para facilitar la maniobrabilidad de los vehículos (este final en fondo de saco se conecta peatonalmente con las calles Gobernador Marín Acuña y Sierra Nevada, para que funcione como un espacio seguro desde la perspectiva de género).
- Se mejoran en general los trazados y secciones de las vías existentes por medio de cambios de alineación puntuales a lo largo de los distintos recorridos y se les asocian dotaciones, equipamientos y Espacios Libres, para crear recorridos más amables con el peatón, adaptados a las necesidades de todos los tipos de usuarios independientemente de su género, edad o capacidades.

7.6.3 Vías de Servicio

Se consideran *Vías de Servicio* aquellas vías que, aun estando destinadas al tránsito y permanencia temporal del peatón, están habilitadas para el acceso ocasional de vehículos de emergencias y de servicios públicos al interior del barrio, así como para la carga y descarga en franjas horarias que no ocasionen molestias a los peatones.

La Norma propone habilitar dos recorridos con la consideración de Vías de Servicio: Gregorio Gutiérrez (entre Real del Castillo y el encuentro con Plataforma Segunda) y Doctor Manuel de La Nuez (entre Real del Castillo y el encuentro con la calle Luna).

La vocación de estas vías es dar cobertura de los servicios básicos a zonas interiores del barrio inaccesibles en la actualidad, pero conservando su cualidad como vías de uso preferente para el peatón, que será el agente de referencia en su diseño para los momentos en que no se estén utilizando como soporte de acceso para alguno de los servicios básicos, dando especial importancia al cumplimiento de la

accesibilidad universal y de los objetivos relativos a la perspectiva de género incluidos en el apartado 6.2 de la presente Memoria. Estos espacios públicos quedarán al servicio del peatón, 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, puedan dar asistencia también a los vecinos de las cotas intermedias de San Nicolás. Con este objetivo, se proponen las siguientes medidas de diseño y utilización:

- Estas vías se pavimentarán como plataformas continuas, con un pavimento único acorde en diseño y acondicionamiento a su uso peatonal, pero apto para el paso ocasional de vehículos.
- 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.
- 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.
- No se permite el uso Garaje-aparcamiento en los edificios con fachadas a estas vías, con el fin de evitar el tránsito de vehículos más allá de lo indispensable (la vocación de la calle es principalmente peatonal).

En cuanto a la idoneidad como vías de Servicio, tanto Gregorio Gutiérrez como Doctor Manuel de la Nuez requieren de algunas intervenciones para habilitarlas a tal fin:

- La calle Gregorio Gutiérrez, entre Real del Castillo y el encuentro con Plataforma Segunda, es una vía con un ancho considerable en relación a otros peatonales de la zona y una pendiente adecuada para el paso de vehículos, pero presenta algunos inconvenientes como su inconexión con el anillo viario superior o la

estrechez de algunos tramos. Se propone la ampliación de la sección de la vía en su encuentro con Real del Castillo, adecuándolo al acceso de vehículos motorizados, así como el ensanchamiento de determinados tramos que por su estrechez también son inviables para el paso de vehículos. Al final del recorrido, se abre el encuentro directo entre esta vía con Plataforma Segunda, salvando la pendiente que las distancia, y se dispone en la cabecera de la manzana un Espacio Libre (EL17) que favorece la visibilidad en la curva; así como un Servicio Público (SP02), en el que deberá localizarse un espacio prioritario 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.

- La calle Manuel de La Nuez es una vía existente, de carácter absolutamente peatonal e inaccesible por vehículos rodados en la actualidad. Sin embargo, cuenta con la ventaja de tener una sección suficiente en la mayor parte de su recorrido para albergar el paso ocasional de vehículos, y una pendiente muy suave que permite su adecuación al fin perseguido. Se propone la ampliación de la sección de la vía en su encuentro con Real del Castillo, adecuándolo al acceso de vehículos motorizados, así como el ensanchamiento de determinados tramos que por su estrechez también son inviables para el paso de vehículos. Al final del recorrido, se elimina una edificación creando un hueco a modo de fondo de saco donde deberá localizarse un espacio prioritario 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. Ese fondo de saco deberá tener bien localizada y señalizada la conexión con el peatonal accesible que parte de este punto y recorre toda la zona norte del ámbito en un circuito libre –en la medida de lo posible- de barreras arquitectónicas, que permitiría el paso de técnicos de ambulancias con camillas, el transporte con carretillas del abastecimiento a comercios o el desplazamiento desde este punto de origen de personas con movilidad reducida, por poner algunos ejemplos. El Peatonal Accesible se entenderá en este sentido como una prolongación a pie de la vía de servicio.

La viabilidad de estas vías ha sido estudiada en el artículo 7.6.7 de la presente Memoria.

7.6.4 Peatonal Accesible

La ordenación propuesta en relación a la movilidad peatonal se estructura a partir del doble objetivo de facilitar el desplazamiento por el barrio a sus habitantes y de mantener el singular entramado irregular del barrio, conservando su valor singular.

En relación al primer enfoque de este objetivo, se ha tenido en especial consideración a las personas pertenecientes a colectivos vulnerables como ancianos, niños y personas de movilidad reducida, procurando poner en acción un urbanismo inclusivo, y actuando también con la premisa del cumplimiento de los objetivos de adaptación del entorno que emanan de la integración en la ordenación de la perspectiva de género (epígrafe 6.2 de la presente Memoria). En esta línea, el Plan Especial promueve como una de las principales estrategias de movilidad la introducción de un Peatonal Accesible que recorrerá la zona norte del barrio desde la calle Luna hasta el EL03, en el contacto con el conjunto del Castillo de Mata y su ampliación, descendiendo en su transcurso a Domingo Guerra del Río y pasando por las calles Dr. Manuel de La Nuez (tramo desde Luna hasta Milagro), Nieve, Madera, Segura y Saturno. Se trata de un recorrido único constituido por un conjunto de vías y de nuevos espacios interiores, conectados entre sí, libre de la circulación de vehículos, al estar destinado exclusivamente al tránsito y permanencia temporal del peatón, diseñado sin barreras arquitectónicas -o reducidas al mínimo posible-, facilitando el desplazamiento a las personas con movilidad reducida y el cuidado de los dependientes. A lo largo de este recorrido continuo se abren grandes espacios de rampas con el fin de salvar los posibles desniveles, y se disponen parcelas de Espacios Libres y Dotaciones para crear áreas de descanso y, a la vez, generar actividad y dinamismo, favoreciendo la afluencia de personas. Se mejora además la sección de todo el recorrido con la introducción de nuevas alineaciones que permitirán generar un recorrido confortable y seguro desde la perspectiva de género, abierto en todo su desarrollo, con múltiples accesos y salidas, y con un trazado fácilmente reconocible y con la señalización adecuada que permita a los usuarios ubicarse en todo momento y localizar con facilidad el lugar al que se dirige.

El nuevo Peatonal Accesible parte del fondo de saco en el que termina la Vía de Servicio propuesta a lo largo de Manuel de la Nuez y se entiende como una prolongación a pie de dicha Vía de Servicio, en el sentido de que desde el punto en que conectan, el Peatonal permitirá el acceso a los técnicos de ambulancias con camillas, el transporte con carretillas del abastecimiento a comercios o el

desplazamiento desde este punto de origen de personas con movilidad reducida, por poner algunos ejemplos. En consecuencia, el recorrido deberá ser adaptado, es decir, tal como se dispone en la Norma, deberán eliminarse las barreras arquitectónicas existentes en su trayectoria. En los tramos en los que sea imposible eliminarlas completamente (por la pendiente del terreno, ancho de la vía, problemas de acceso a las edificaciones existentes o problemas técnicos de cualquier otra índole) deberán buscarse alternativas que las reduzcan al mínimo.

Se pretende, por otra parte, que el conjunto de vías que constituyen el Peatonal Accesible mantengan el ambiente local característico del barrio, por lo que, aunque desde la Norma se exija para los pavimentos la utilización de materiales antideslizantes y diseños adaptados a la movilidad reducida, al mismo tiempo se exige la garantía de la total integración de las actuaciones en el entorno, armonizando con el carácter histórico del Risco, así como el adecuado acceso peatonal a las edificaciones existentes y una conexión sin barreras con los Espacios Libres y Dotaciones asociados.

En cuanto al mobiliario urbano, se procurará seleccionar elementos que no obstaculicen la circulación sin barreras, prestando especial atención a la disposición de barandillas y otros elementos de apoyo, así como a una adecuada iluminación y señalización que ayude a localizar todo el recorrido. En los espacios en los que el ancho de la vía lo permita, se dispondrán áreas de descanso con sombra y zonas ajardinadas que hagan más amable el recorrido, procurando que este Peatonal funcione como un espacio público óptimo para el desarrollo de las relaciones sociales, favoreciendo la integración y la identidad como comunidad.

La viabilidad de esta vía ha sido estudiada en el artículo 7.6.7 de la presente Memoria.

7.6.5 Peatonales

El resto de las vías del barrio, no incluidas en los grupos anteriores, constituyen la red de *Peatonales*. Se trata de un conjunto de vías destinadas al tránsito y permanencia temporal exclusiva del peatón, que conforman la red principal de relación entre los vecinos del barrio, imprescindible para el desarrollo social de San Nicolás. Estas vías se desarrollan tanto en tramos horizontales, paralelos a las líneas de cota, como en tramos verticales, transversales a las mismas, debiendo salvar desniveles importantes en algunos casos.

Tal como se introdujo en el apartado anterior, la ordenación propuesta con respecto a la movilidad peatonal se estructura a partir del doble objetivo de facilitar el desplazamiento por el barrio a sus habitantes -con especial consideración a las personas con movilidad reducida- y de mantener el entramado irregular del barrio, conservando su valor singular. En esta línea, se propone la recualificación de todas estas vías, con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y armonicen con el carácter histórico del Risco, pues existen muchos tramos en malas condiciones, que requieren ser urbanizados porque nunca lo han estado, o rehabilitarse, pues se han deteriorado con el paso del tiempo; y a su vez, se obliga a que, siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución de cualquier peatonal se eliminen o reduzcan las barreras arquitectónicas existentes y se utilicen materiales resistentes, funcionales y duraderos.

Las intervenciones propuestas para la red de peatonales, además de mejorar la movilidad a lo largo del barrio, se diseñan con los criterios del urbanismo inclusivo, de manera que favorecen la integración de todas las personas, independientemente de su género, edad o capacidades. Todas las actuaciones previstas promueven los objetivos de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad definidos desde la perspectiva de género en el apartado 6.2 de esta Memoria: se acortan distancias y se acerca al ciudadano a los puntos de interés; se facilita la movilidad y se mejoran las condiciones de los recorridos, que se ensanchan en los tramos muy estrechos y se abren muchas zonas donde hasta ahora no había salida, haciéndose reconocibles y seguros; se conectan con nuevos Espacios Libres y Dotaciones que los hacen más agradables y promueven el dinamismo y la afluencia de personas, siendo un reclamo también de cara al turismo; y, en todo caso, dan prioridad al peatón.

1. La movilidad peatonal horizontal, aquella que se produce a través de vías longitudinales que transcurren en paralelo a las líneas de nivel, representa la forma más amable de moverse por el barrio, sobre todo para las personas mayores y las personas de movilidad reducida. Sin embargo, tal como se concluyó en el diagnóstico, apenas ofrecen continuidad, y hay numerosas barreras arquitectónicas separando los distintos tramos, existiendo, incluso, tramos inconexos o inacabados. Ante esta situación se ha optado por la adaptación del Peatonal Accesible que se explicó en el apartado anterior, así como por la introducción de cambios de alineación para facilitar la apertura de algunos tramos nuevos de vía con el fin de conectar los pasajes horizontales sin salida con algún tramo de mayor continuidad o con vías de recorrido transversal a las curvas de nivel (ver plano de ordenación O.04 *Alineaciones y Rasantes*).

En coherencia con el carácter exclusivamente peatonal de estas vías, se prohíbe la circulación y el estacionamiento de vehículos en todas ellas, excepto la circulación ocasional de vehículos en las vías en que se justifica su viabilidad, siempre que la sección de la calle lo permita (mínimo 3 metros) y con una señalización oportuna, para carga y descarga en franja horaria determinada, situaciones de emergencia y vehículos de servicio público.

2. En cuanto a la movilidad peatonal vertical, como también se vio en el Diagnóstico, los tramos perpendiculares a la pendiente del terreno no siempre tienen un recorrido corto y de enlace directo. Sin embargo, se estima oportuno que exista un conjunto suficiente de vías que recorran transversalmente el barrio y que funcionen como vías rápidas dentro de la movilidad peatonal, que permitan llegar caminando en el menor tiempo posible desde las cotas bajas a las cotas altas del barrio y viceversa (optimizando la movilidad y atendiendo a su vez a los objetivos derivados de la integración de la perspectiva de género, contemplados en el apartado 6.2 de la presente Memoria). Ante 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 nuevas rutas peatonales que complementan las existentes permitiendo 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 que albergan el transporte público y las parcelas de aparcamientos. La propuesta aprovecha los trazados preexistentes, ampliándolos y 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 muy 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 tramos.
 - d) Se han dispuesto, en contacto con estos recorridos transversales, Espacios Libres y Dotaciones, para crear espacios de interés y actividad que impulsen el uso de estos pasos rápidos.
 - 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 de movilidad reducida. 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 se integren dentro de un urbanismo inclusivo, y permitan el acceso universal y la movilidad a todas las personas independientemente de su edad, género o capacidades, 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.

- f) Se ha considerado 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 señalado una serie de vías como *Recorrido vertical o Recorrido vertical preferentemente mecanizado* en el plano de ordenación O.09 *Accesibilidad y movilidad*, que constituyen las principales conexiones verticales del barrio. En cada una de estas vías confluyen varios recorridos de trazado horizontal, y en muchas ocasiones, Espacios Libres o Dotaciones que se les adosan en su trayecto. 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.
- g) Se ha procurado impulsar la utilización de medios mecanizados para facilitar la movilidad vertical, sobre todo en zonas a las que no lleguen los transportes públicos ni el coche, conectando las principales vías. Se sugieren los siguientes recorridos estratégicos (ver plano de ordenación O.09 *Accesibilidad y movilidad*):
- La comunicación vertical establecida a través de los Espacios Libres ubicados en colindancia con el entorno del Castillo de Mata (EL03, según el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*). La conexión mecanizada podría incluso continuar a lo largo del EL02 y del ELLA01, siempre que quede adecuadamente integrada en el entorno y no comprometa sus valores paisajísticos, arquitectónicos, histórico y/o culturales. Este recorrido se considera óptimo para implantar medios mecanizados porque enlaza con las actuaciones previstas para los dos espacios dotacionales señalados así como con el Peatonal Accesible, que desemboca en este Espacio Libre.

- La comunicación vertical entre las calles Segura y Tesoro, que debe quedar adecuadamente integrada en el paisaje de ladera abierta con el que colinda. Este es un tramo de gran pendiente, que también enlaza con el Peatonal Accesible y, a través del EL/AP01, con Plataforma Primera.
 - La prolongación de la calle Perdomo, desde la calle Minerva hasta la calle Nilo, a través de los Espacios Libres EL07, EL08, EL09 y EL10. Se trata de un tramo estratégico, que conecta las principales vías del ámbito en un recorrido que parte de la prolongación de la calle Perdomo, con la que se sugiere la conexión, abriendo así el barrio hacia Primero de Mayo y Triana. Se recomienda la introducción de una conexión mecanizada también en el tramo entre la calle Minerva y la Avenida Primero de Mayo, que aún quedando fuera del límite del ámbito, se entiende interesante para mejorar la accesibilidad al Risco; así como en la prolongación de la calle San Bernardo, en la actualidad calificada como EL por el Plan General en vigor.
 - La conexión vertical que debe desarrollarse a lo largo del Espacio Libre EL/AP04 (hoy salvada por la calle Pedro Quintana) en el extremo del barrio en contacto con el suelo rústico en que se ubica el colegio Guinguada. Este tramo mecanizado se considera interesante porque termina de completar la oferta accesible en el suroeste del barrio y conecta las cotas más bajas de la calle Álamo con real del Castillo.
3. En relación a la accesibilidad peatonal del ámbito desde el entorno exterior, se mantienen las conexiones existentes, y se abren algunos pasos nuevos que permiten la posibilidad de mejorar los enlaces con los barrios colindantes (ver el plano O.03 *Ordenación*):
- a) Para conectar con la calle Primero de Mayo y el entorno de Triana, se propone la apertura de la prolongación hacia el Risco de las calles Perdomo y Concha Espina (conectada a través de la prolongación de la calle Acequia). Además, se mantiene la conexión propuesta por el anterior planeamiento desde el Castillo de Mata hasta el mirador Punta de Diamante.
 - b) Se mejora el contacto con el barrio de San Francisco con la ampliación de la sección de la vía y la acera de la calle Gobernador Marín Acuña en el encuentro entre ambos barrios.

- c) En el contacto con la calle Sierra Nevada y el área del Hospital Militar, se promueve la ejecución de senderos peatonales de conexión entre la cornisa superior con el interior del barrio, a través de los Espacios Libres en Ladera Abierta (ELLA01 y ELLA02).

- d) En el margen sur, se mejoran las conexiones peatonales entre las calles Álamo y Real del Castillo, por medio de un Espacio Libre de Borde que facilita la transición del barrio con el suelo rústico ocupado por el colegio Guiniguada y los terrenos adyacentes.

7.6.6 Otras consideraciones relativas al viario, la movilidad y la accesibilidad

En el Título IV de las Normas del Plan Especial se introducen las *Normas para la Urbanización*, que regulan las actuaciones sobre la red viaria de San Nicolás en armonía con las características estéticas, urbanísticas y ambientales del barrio. Se trata de pautas de intervención redactadas en consonancia con los objetivos del Plan Especial, y por lo tanto, son de obligado cumplimiento, aunque, tal como se señala en el apartado 1 del artículo 4.1.1, el proyecto de urbanización podrá decidir en último término optar por soluciones alternativas a las indicadas en las *Normas para la Urbanización* del Plan Especial, siempre que quede justificado en dicho proyecto que la alternativa escogida presenta la misma calidad y eficacia, o incluso mejora la solución planteada por el Plan Especial. En cualquier caso, con el fin de que toda alternativa propuesta se adapte al espíritu y a los objetivos del Plan Especial, se ha determinado en las Normas que todas las intervenciones sobre el espacio viario deberán procurar en lo posible la prevalencia de los trazados, la integración en el entorno y puesta en valor de las características del barrio.

1. Criterios generales:

Además de las indicaciones establecidas para cada tipo de vía, las *Normas para la Urbanización* dedican un primer epígrafe, el artículo 4.1.1, a desarrollar la regulación general de las actuaciones sobre la red viaria, incluyendo los aparcamientos vinculados a los espacios y vías de uso público. Estas normas se elaboran con la premisa 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, siempre en consideración de las necesidades de todos los usuarios,

indistintamente de su género, edad o capacidades. 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.

En relación a los aparcamientos, se introduce el concepto de “Áreas de aparcamiento en superficie con espacios prioritarios”, entendiéndose como tales las plazas de aparcamiento o espacios adecuadamente dimensionados y debidamente señalizados, para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, para vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías de los comercios y demás establecimientos de la zona. Se expone la preferencia de ubicar estas áreas de aparcamiento prioritario en algún tramo de las zonas denominadas “Áreas de aparcamiento en superficie con espacios prioritarios” en el plano O.10 *Clasificación del viario*.

Por último, en este artículo se regulan también los tramos de vía que en el plano O.08 *Alturas de la Norma BH* aparecen señalados como “Miradores”, estableciendo que deberán ejecutarse en consonancia a esta característica, manteniendo pretilos de altura no superior a 1,20 metros, e introduciendo si es posible elementos de mobiliario urbano que impulsen su utilización y la señalización adecuada difunda su carácter de miradores urbanos.

Todas las determinaciones en relación al viario se han redactado en coherencia con los principios del urbanismo inclusivo y la consecución de los objetivos relacionados con la perspectiva de género señalados en el epígrafe 6.2 de la presente Memoria.

2. Las alineaciones y las rasantes establecidas:

Con relación a las alineaciones, 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 y parcelas propuestas” para el ámbito.

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 las Normas Pormenorizadas 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.

A lo largo del barrio se promueven varias intervenciones de los dos tipos señalados, que se concretan en el plano de ordenación O.04 *Alineaciones y Rasantes*, algunas provenientes del planeamiento previo en vigor y otras de nueva aportación por este Plan Especial, pero todas al servicio de las actuaciones propuestas con relación a la movilidad y la accesibilidad descritas en los apartados anteriores, y en con sideración de los objetivos derivados de la introducción de la perspectiva de género señalados en el apartado 6.2 de la presente Memoria (ver también el plano O.03 *Ordenación* para contemplar la propuesta de alineaciones inmersa en el resto de la ordenación).

Los principales cambios propuestos, aquellos que se entienden como prioritarios y que definen “nuevas manzanas propuestas” incluidas en el Estudio Económico Financiero, se localizan:

- A lo largo de las vías de Servicio (Gregorio Gutiérrez y Dr. Manuel de la Nuez), para la apertura de sus accesos y la mejora de su sección para adaptarlas al paso ocasional de vehículos.
- En el recorrido del nuevo Peatonal Accesible, para ampliar su sección en los tramos muy estrechos, mejorando su salubridad y seguridad.

- En la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez, la calle Domingo Guerra del Río y en el tramo sur de la calle real del Castillo, para ampliar el área de aparcamientos, e introducir aceras en el caso de la última.
- En las calles Teide y Trasera Guadiana, para adecuarlas como Plataformas Únicas Mixtas.
- En varios recorridos peatonales verticales (Segura-Tesoro, Roble, conexión Trasera Nilo-Plataforma Segunda, prolongación de Milagro, conexión Girasol-Gregorio Gutiérrez, Acequia, conexión San Nicolás de Bari-Real del Castillo, conexión Pedro Quintana-Real del Castillo, conexión Teide-Guadiana-Real del Castillo y conexión Padre Francisco Rodríguez Pérez-EL/AP04) para abrir tramos nuevos que faciliten la conexión y para ampliar las secciones muy reducidas.

Además, se incluyen cambios de alineación para mejorar la sección de ciertas vías como Domingo Guerra del Río y en el nuevo anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo, que permitirán la creación de áreas de aparcamiento; así como en pequeños tramos de peatonales de trazado más horizontal (como, por ejemplo, Girasol, Malta, Limonero o Granate) para mejorar la accesibilidad a zonas internas y aportar salubridad y seguridad en tramos muy estrechos.

Con relación a las rasantes, el documento de referencia es también el plano O.04 *Alineaciones y Rasantes*, en el que se señalan las cotas de varios puntos de los distintos recorridos y enlaces. Las rasantes han de entenderse como meras referencias orientativas, pues se han extraído de la cartografía existente, y aunque se ha hecho un estudio de viabilidad de las vías, se considera que las rasantes definitivas de los tramos cuya resolución presente complejidad deben fijarse mediante un estudio topográfico in situ, garantizando la correcta función de la vía estudiada y el acceso a las edificaciones existentes y propuestas.

3. 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 Nicolás están directamente asociadas a los problemas de movilidad que tiene el barrio, y esto

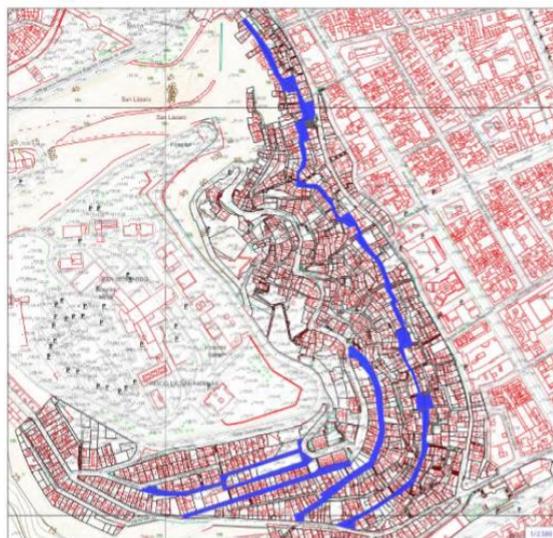
afecta a los servicios públicos y a las bicicletas. Sin embargo, las acciones propuestas por este Plan Especial pueden favorecer la introducción de estos sistemas de movilidad alternativa en San Nicolás:

- La finalización de la vía circular interior de conexión entre la calle San Nicolás de Bari y la calle Nilo, servirá de apoyo para los servicios de transporte público colectivo, a las Guaguas, que podrán acceder de esta forma al interior del barrio, reduciendo las distancias a recorrer por los vecinos hasta las paradas más próximas a sus casas.
- La propuesta de las dos nuevas Vías de Servicio, a modo de rodonales de desarrollo continuo sin barreras arquitectónicas, 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).
- Las dos Vías de Servicio y el Peatonal Accesible propuesto en continuación con Manuel de la Nuez pueden servir también de estímulo para el uso de la bicicleta.

Se sugiere, para la redacción de cualquier tipo de documento de gestión de la movilidad, de tráfico o de transportes para el entorno de San Nicolás, la consideración de las oportunidades que estas nuevas vías ofrecen en relación a la movilidad alternativa, de cara a cualquier ciudadano, independientemente de su género, edad o capacidades, pero sobre todo de cara a aquellos que pertenecen a los colectivos más vulnerables como los ancianos, los niños y las personas con movilidad reducida.

7.6.7 Estudio de viabilidad de las vías principales

Con el fin de comprobar la viabilidad de las principales vías propuestas para San Nicolás en el presente Plan Especial se ha realizado un análisis exhaustivo de las mismas, 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:



- El Peatonal Accesible de las calles Saturno, Verona, Segura, Madera y Nieve.
- Las Plataformas Únicas Mixtas de la calle Teide y la calle Trasera Guadiana.
- Las dos Vías de Servicio: la calle Gregorio Gutiérrez y la calle Dr. Manuel de La Nuez.

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:

- A. Trazado y estudio en planta de la plataforma: se establece la morfología de la plataforma estudiada, justificando cada elemento de la misma.
- B. 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.
- C. Perfiles transversales y secciones tipo (la afección de la vía en el terreno existente): se analizan los perfiles transversales de la plataforma y su afección al terreno como los desmontes, terraplenes y estructuras de contención como muros armados.

- D. Estudio de la accesibilidad de la plataforma: se analiza la accesibilidad de la vía de estudio.
- E. 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 e 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 %).

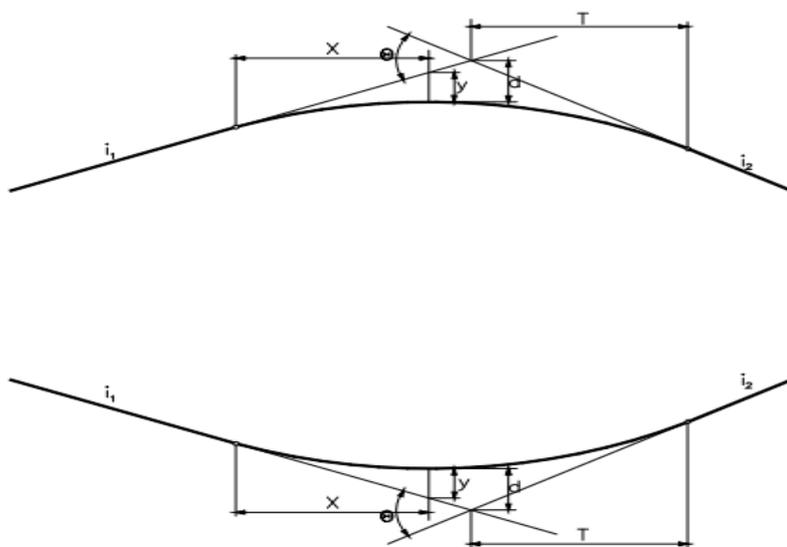
En el risco de San Nicolás, por la topografía del terreno, se supera la inclinación excepcional. Por ejemplo, la Calle Real del Castillo en el Barrio de San Nicolás presenta una pendiente del 16,14%. Así ocurre también en otras zonas de la ciudad: la calle Diana en el Paseo de San José, con un 20,91 % 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.

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

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

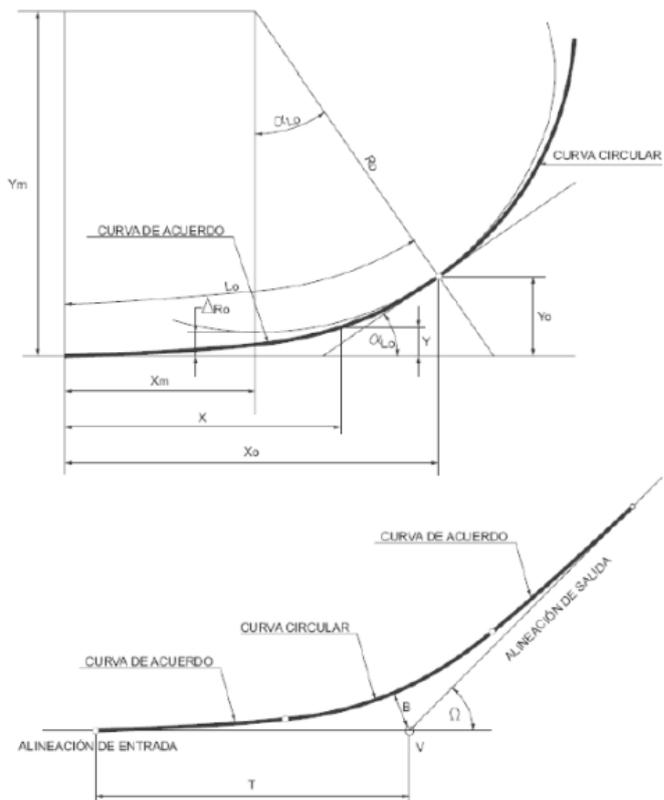
Siendo k_v , el radio de la circunferencia osculatriz en el vórtice de dicha parábola, denominado comúnmente “parámetro”.

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.

1. PEATONAL ACCESIBLE (CALLES SATURNO, VERONA, SEGURA, MADERA Y NIEVE)

El recorrido de estudio transcurre por una serie de calles estrechas entre viviendas entre las calles Saturno y Nieve. Se ha estudiado una plataforma peatonal accesible.



1A. Trazado y estudio en planta de la plataforma

La plataforma peatonal accesible se ha adaptado a lo existente. No obstante, se ejecutarán rampas y escaleras para hacer lo más accesible posible la plataforma.

La planta estudiada es la siguiente:



Zona peatonal accesible. Planta 1/4



Zona peatonal accesible. Planta 2/4



Zona peatonal accesible. Planta 3/4



Zona peatonal accesible. Planta 4/4

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

Para el estudio del alzado de la plataforma peatonal accesible en todo su recorrido se han adaptado la pendiente y la rasante a las existentes, teniendo en cuenta las cotas de las viviendas cuya entrada colinda con dicha plataforma peatonal accesible.

No obstante, en las zonas donde existe un gran desnivel en el Perfil Longitudinal se ha optado por la ejecución de rampas y escaleras que conecten esas zonas con una pendiente que se adapte a la normativa de accesibilidad.

La pendiente media es de entre el 6,00 y 8,00. Incluso existen tramos de un 14% pero dado el poco espacio y las cotas de las viviendas existentes es imposible la ejecución de elementos tipo rampa o escalera que mejoren la pendiente de los tramos.

El perfil longitudinal completo y las diferencias entre la rasante y el terreno se pueden ver en el Plano PL01 *Perfiles Longitudinales* incluido de este documento de ordenación.

1C. Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente.

Dado que la sección transversal de la calle cambia cada metro debido a que se adapta al espacio existente, no procede realizar secciones transversales de la plataforma peatonal accesible.

1D. Estudio 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 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 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.
 - 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%.

1E. Estudio económico de la actuación

Teniendo en cuenta las dos Unidades Constructivas más importantes en la actuación: Muros – Rampas y Escaleras 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.

1F. Viabilidad de la vía de estudio

Para establecer la viabilidad de la ejecución de la plataforma única se han tenido en cuenta criterios técnicos y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, la vía no presenta problemas en su ejecución.
- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es asumible.

Analizados los dos puntos de vista, se llega a la conclusión de que la plataforma peatonal accesible estudiada es **VIABLE**.

2. PLATAFORMAS ÚNICAS MIXTAS TEIDE Y TRASERA GUADIANA

Se estudian conjuntamente para comprobar si es posible conectarlas o si deben ser independientes. Se propone, por tanto, como vía de estudio el recorrido por las calles Teide y Trasera Guadiana. La calle Trasera Guadiana ya fue urbanizada entre el 2016 y 2017 como plataforma única.



Calles Teide y Trasera Guadiana. Imagen de Google Maps 3D

2A. Trazado y estudio en planta de la plataforma

Se estudia la posibilidad de ejecutar una conexión directa entre las calles Teide y Trasera Guadiana, continuándola hasta San Nicolás de Bari, pero se descarta la idea, aún cuando había sido propuesta por el planeamiento vigente, pues la unión entre estas calles presenta un desnivel del 30% que imposibilita la intersección de ambas como plataforma única. Para la unión de las calles se propone una conexión vertical en forma de escalera.

La plataforma estudiada presenta un ancho medio de 5,50 metros. La planta **VIABLE** es la siguiente:



Calles Teide y Trasera Guadiana. Plataforma Única estudiada

2B. Perfil Longitudinal y estudio en alzado de las plataformas

Para el estudio del alzado de las Plataformas Únicas Mixtas se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cota de la calle Teide, de Trasera Guadiana y viviendas.
- Cota de intersección de la escalera de unión entre Teide y Trasera Guadiana.

Las rasantes de las plataformas se adaptan a lo existente.

El perfil longitudinal completo y las diferencias entre la rasante y el terreno se pueden ver en el Plano PL01 *Perfiles Longitudinales* incluido de este documento de ordenación.

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

Se han realizado perfiles transversales cada 5 metros en la vía de estudio. Dichas secciones sugieren la necesidad de ejecutar un muro de contención por el lado derecho en toda la longitud de la plataforma.

Se ha estimado la cantidad de desmonte y terraplén necesarios:

- M3 de desmonte = 123,43
- M3 de terraplén = 976,26

Los perfiles transversales y la sección tipo ficticia se pueden ver en el Plano PL01 *Perfiles Longitudinales* incluido de este documento de ordenación.

2D. Estudio de la accesibilidad de las vías estudiadas

Se analiza la accesibilidad de las vías de estudio y se han obtenido las siguientes conclusiones:

- La rasante de las vías estudiadas exceden 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 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 las vías estudiadas se cumple:
 - Discurrirán 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 poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros.
 - No presentan 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%.

2E. Estudio económico de la actuación

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.

2F. Viabilidad de las vías de estudio

Para establecer la viabilidad de la ejecución de las Plataforma Únicas se han tenido en cuenta criterios técnicos y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, las vías no presentan problemas en su ejecución.

- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es asumible.

Analizados los dos puntos de vista, la parte técnica resulta viable y aunque la inversión económica es alta, prevalece la necesidad de dar conexión al viario de esta zona con el acceso al barrio por San Nicolás de Bari. Por lo tanto, se concluye que el vial estudiado es **VIABLE** (manteniendo como conexión entre las calles Teide y Trasera de Guadiana una escalera).

3. VÍA DE SERVICIO GREGORIO GUTIÉRREZ

La vía de estudio es la calle Gregorio Gutiérrez. La calle intercepta en su parte inicial con la calle Real del Castillo y en su parte final con una escalera entre las calles Plataforma de San Nicolás y Girasol.

La calle actualmente es una plataforma uniforme pavimentada con hormigón que da acceso a las viviendas de la citada calle.



Calle Gregorio Gutiérrez. Imagen de Google Maps 3D

3A. Trazado y estudio en planta de la plataforma

Se estudia el trazado en planta de la plataforma y dados los anchos variables en toda la longitud de la misma se ha optado por la plataforma única como solución constructiva.

La plataforma única comienza en la intersección con la calle Real del Castillo, donde además de dicha plataforma es necesario resolver los encuentros con dos viviendas. Se propone una escalera que no afecta a la plataforma y es independiente a ella.

Entre los PK 10,00 y PK 240,00 la plataforma presenta un ancho medio de 6 metros. Entre el PK 240,00 y 265,76 la plataforma acaba como fondo de saco.

Por otro lado, es necesaria una conexión vertical nueva entre la calle Plataforma de San Nicolás y el peatonal accesible estudiado también en el presente documento.

La planta estudiada es la siguiente:



Calle Gregorio Gutiérrez. Estudio en planta de la plataforma única

La escalera de conexión citada anteriormente se ha estudiado como aparece en la siguiente imagen:



Calle Gregorio Gutiérrez. Ejemplo de conexión peatonal vertical

3B. Perfil Longitudinal y estudio en alzado de la plataforma

Para el estudio del alzado de la plataforma única en la calle Gregorio Gutiérrez han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cotas de las viviendas existentes en la calle y rasante existente.
- Cota de intersección con la calle Real del Castillo.
- Cota de intersección con la conexión vertical peatonal.

Entre el PK 0,00 y PK 245,00 la rasante de la plataforma se adapta a la existente. Las pendientes se distribuyen de la siguiente manera:

- Entre el PK 00,00 y PK 80,00 las pendientes superan el 10%, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es aceptable.
- Entre el PK 80,00 y 165,00 las pendientes se adaptan a lo existente y no superan el 6,00%

- Entre el PK 165,00 y el PK 240,00 la rasante se sigue adaptando a los existentes y supera el 10%. Pero vistas las razones del punto primero, la pendiente se considera aceptable.
- Entre el PK 240,00 y final, se suaviza la pendiente para formar el fondo de saco y la intersección con la escalera de conexión vertical.

El perfil longitudinal completo y las diferencias entre la rasante y el terreno se pueden ver en el Plano PL01 *Perfiles Longitudinales* incluido de este documento de ordenación.

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

Se han realizado perfiles transversales cada 5 metros en la vía de estudio. Dichas secciones sugieren la necesidad de ejecutar un muro de contención por ambos lados entre el PK 240,00 y el final de la plataforma. El muro interior presenta el problema de ser de entre 10,00 y 12,00 metros.

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

- M3 de desmonte = 1.449,27
- M3 de terraplén = 25,90

Los perfiles transversales y la sección tipo ficticia se pueden ver en el Plano PL01 *Perfiles Longitudinales* incluido de este documento de ordenación.

3D. Estudio de la accesibilidad de la vía estudiada

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

- La rasante de la vía estudiada 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 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 m.
 - 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%.

3E. Estudio económico de la actuación

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.

3F. Viabilidad de la vía de estudio

Para establecer la viabilidad de la ejecución de la plataforma única se han tenido en cuenta criterios técnicos y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, la vía presenta problemas en su parte final debido a la necesidad de ejecutar muros de gran altura.
- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es alta pero asumible.

Analizados los dos puntos de vista se llega a la conclusión de que la vía estudiada es VIABLE, pero se deberá realizar un estudio detallado de los últimos 20 metros, mediante levantamientos topográficos y estudios geotécnicos para ejecutar dichos muros.

Aunque la inversión es elevada, se considera necesaria, dado que las viviendas más alejadas de la carretera principal no tienen un acceso adecuado y los servicios esenciales no pueden llegar hasta las mismas.

4. VÍA DE SERVICIO DOCTOR MANUEL DE LA NUEZ

La vía de estudio es la calle Doctor Manuel de la Nuez. La calle intercepta en su parte inicial con la calle Real del Castillo y en su parte final con la plataforma peatonal accesible estudiada también en este documento.

La calle actualmente es una plataforma uniforme pavimentada con hormigón que da accesos a las viviendas de la citada calle.



Manuel de la Nuez. Imagen de Google Maps 3D

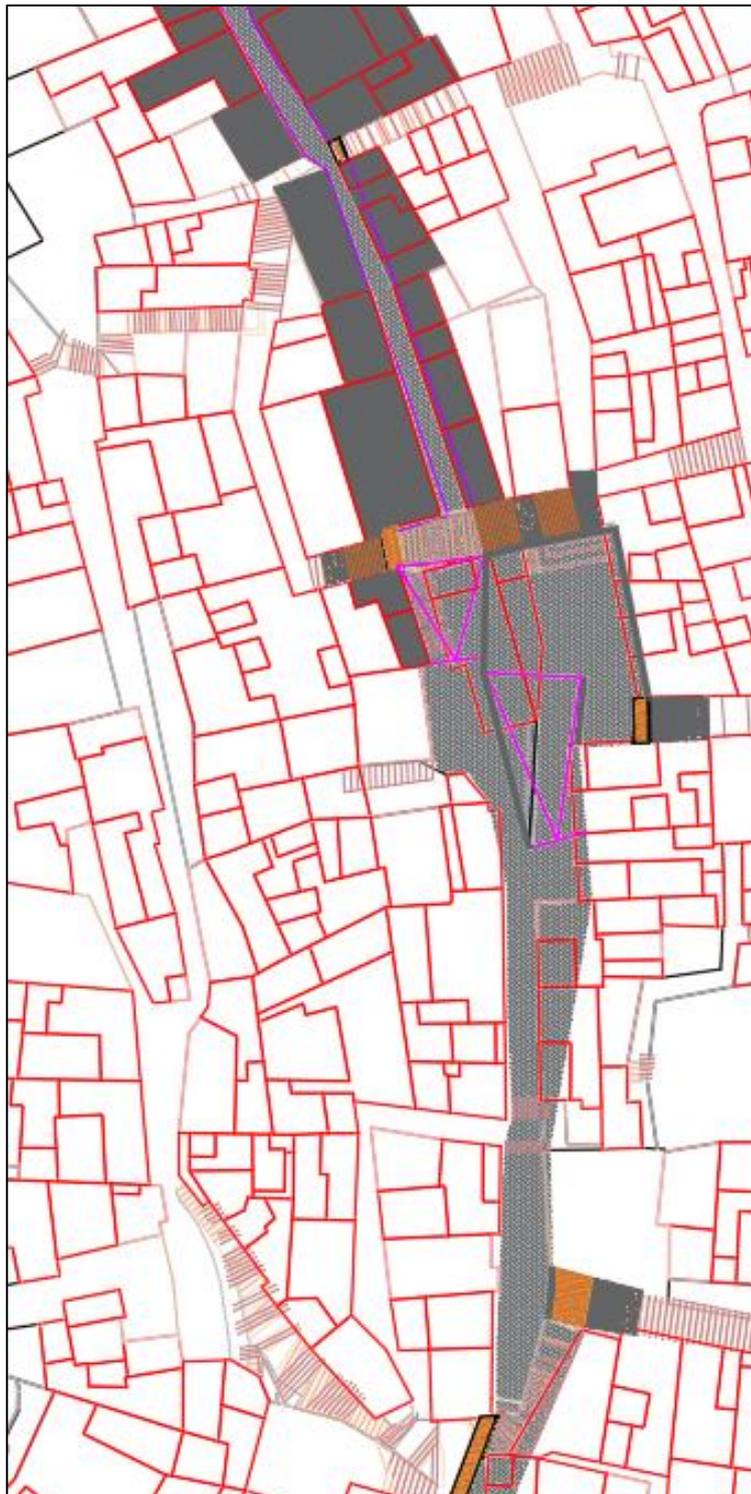
4A. Trazado y estudio en planta de la plataforma

Se estudia el trazado en planta de la plataforma y dados los anchos variables en toda la longitud de la misma se ha optado por la plataforma única como solución constructiva.

La Plataforma única comienza en la intersección con la calle Real del Castillo.

Entre los PK 185,00 y PK 208,00 la plataforma se encuentra a dos niveles para poder absorber la diferencia de cota y los encuentros con las viviendas.

La planta estudiada es la siguiente:



Calle Dr. Manuel de la Nuez. Plataforma de estudio



Calle Dr. Manuel de la Nuez. Plataforma de estudio

4B. Perfil Longitudinal y estudio en alzado de la plataforma

Para el estudio del alzado de la plataforma única en la calle Doctor Manuel de la Nuez se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cota de la calle existente y viviendas.
- Cota de intersección con el final de la plataforma peatonal accesible estudiada en el punto 1 de este artículo.

Las rasantes de la plataforma se adaptan a lo existente.

El perfil longitudinal completo y las diferencias entre la rasante y el terreno se pueden ver en el Plano PL01 *Perfiles Longitudinales* incluido de este documento de ordenación.

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

Dado que la anchura de la calle es uniforme en toda su longitud y las rasantes se adaptan a lo existente, no es necesario realizar perfiles transversales.

4D. Estudio 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 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 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%.

4E. Estudio económico de la actuación

Teniendo en cuenta la dos Unidades Constructivas más importantes en la actuación: 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.

4F. Viabilidad de la vía de estudio

Para establecer la viabilidad de la ejecución de la plataforma única se han tenido en cuenta criterios técnicos y económicos.

- Desde el punto de vista técnico, la vía no presenta problemas en su ejecución.
- Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es asumible.

Analizados los dos puntos de vista, se llega a la conclusión de que la plataforma peatonal accesible estudiada es **VIABLE**.

7.7 LA REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL

El Risco de San Nicolás se ha configurado desde sus orígenes como un barrio residencial en el que se asentó la clase obrera que venía a trabajar al centro histórico colindante, constituyéndose como barrio-dormitorio conformado por un entramado irregular de viviendas predominantemente unifamiliares de dos y tres plantas de altura.

Este tejido residencial ha llegado a nuestros días con varios problemas que condicionan el adecuado desarrollo del barrio y que han contribuido, tal como se señala en el Diagnóstico del presente documento, a un retroceso demográfico general en el ámbito y al abandono de muchos inmuebles en los últimos años. Preocupa el mal estado general de la edificación y la enorme proporción de parcelas en ruinas y solares vacíos, así como la presencia de infraviviendas, tanto por el efecto que esta dejadez ocasiona en la vida de los vecinos, como en el impacto visual que genera tal deterioro -no debemos olvidar que San Nicolás en el telón de fondo de la ciudad en el área del Guiniguada-.

Se hace necesario, por tanto, por un lado, la rehabilitación del tejido residencial tradicional existente, característico de este 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.

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 Zonal BH para el barrio, sin introducir excepciones con alturas mayores, al considerarse que esta Norma de 2 y 3 plantas de altura, con sus particularidades según la zona, se ajusta a la tipología tradicional del Risco y puede resolver adecuadamente la volumetría del barrio, así como el encuentro con las áreas colindantes.

Por otra parte, teniendo en cuenta la presencia en el barrio de algunos elementos arquitectónicos catalogados, también se ha distinguido en el documento normativo la Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas (ver plano de ordenación O.07 *Normas para parcelas Residenciales*).

La estrategia que se plantea para el tejido residencial pretende mantener las características que le dan valor singular al barrio, fortalecimiento el sentimiento de comunidad; pero a su vez procura su regeneración y puesta en uso, generando dinamismo, en consonancia con los objetivos de perspectiva de género recogidos en el epígrafe 6.2 de esta Memoria.

7.7.1 Norma Zonal BH

La correcta regulación de las parcelas que conforman el tejido residencial de San Nicolás es prioritaria para alcanzar el objetivo de garantizar el desarrollo adecuado del ámbito y la preservación de los valores que lo caracterizan.

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 (ver plano de ordenación O.07 *Normas para parcelas Residenciales*).

La nueva Norma Zonal BH propuesta es heredera en cierto modo de la Normativa urbanística del Plan Especial aprobado en 1995, pero adaptada a los cambios que se han considerado necesarios tras analizar la norma anterior, en pro de los objetivos propuestos por el presente Plan Especial. En cualquier caso, tal como se introduce en el Capítulo 3.1 del documento normativo, esta Norma pretende la adaptación de 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 ciegos vistos en los linderos testeros, conservando a su vez los aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.

Para alcanzar estos objetivos, siguiendo el esquema habitual de las Normas del Plan General, se plantean los correspondientes parámetros tipológicos, volumétricos y de uso, con las determinaciones y ajustes con respecto a la norma anterior que se justifican a continuación:

- 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-03 que permite mantener su dimensión a las parcelas de más de 250 m² registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- 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 Zonal 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 las 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 fachadas señaladas en el plano de ordenación *O.08 Alturas de la Norma BH* con una línea de retranqueo deberán retranquearse 2 metros de la alineación oficial, bien en la tercera planta, bien en las dos plantas

superiores a la baja, según se indique en el plano. Son fachadas hacia vías muy estrechas. 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 Nicolás, 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 este Plan General, 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 máxima de cornisa de siete metros para las dos plantas, y diez metros para las tres plantas, adaptándose la nueva norma a lo establecido por el Plan General vigente para la Norma Zonal Bt, similar en muchos sentidos a esta. Puntualmente se permite elevar esta altura en fachada cuando los desniveles de los tramos de vía a los que dan frente son muy elevados.
 - La altura máxima permitida se mantiene entre las dos y las tres plantas (dos plantas en la fachada sobre el lindero a las vías o espacios públicos de mayor cota de los que delimitan la manzana, y tres plantas hacia las vías o espacios públicos de menor cota), 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 tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan. La diferencia principal con el planeamiento anterior es que manteniendo como criterio general “la tipología de dos y tres plantas adaptada al terreno”, se han 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 tipos de parcela, cada uno de los cuales se regula de forma específica, tal como se indica a continuación:

- Parcelas tipo A: 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 (2 plantas) que evite impactos, exigiéndose escalonamientos para adaptación a la pendiente, sin que ningún escalón pueda superar las 2 plantas, para evitar impacto visual o la aparición de tipologías no integradas ambientalmente en el Risco. Excepcionalmente, para las edificaciones en los números 8, 20 y 22 de la calle Domingo Guerra del Río, se limita aún más la altura máxima, que se establece en 1 planta hacia esta vía, para compensar el estrechamiento en este tramo y conservar el valor ambiental que tiene el conjunto actual, en el que la mayoría de edificaciones son de una planta a esta vía.

- Parcelas tipo B: 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 de la fachada de manzana a la que pertenece.

En estas parcelas, situadas en las cotas más bajas de sus manzanas, se prevé una altura un poco superior a las parcelas tipo A, de 3 plantas, exigiéndose escalonamientos para la adaptación a la pendiente, sin que

ningún escalón pueda superar las 2 plantas, para evitar impacto visual o la aparición de tipologías no integradas ambientalmente en el Risco.

- Parcelas tipo C: se trata de parcelas pasantes, es decir, aquellas que tienen fachada tanto al lindero con la rasante inferior como al lindero con la rasante superior de los 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 2 plantas hacia las vías (o espacios públicos accesibles) de cota superior de las que delimitan la manzana; y 3 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, para evitar impacto visual o la aparición de tipologías no integradas ambientalmente en el Risco.

No obstante, en este tipo de parcelas con proyecto único para la volumetría completa entre fachadas opuestas, se ha considerado interesante mantener la posibilidad heredada del planeamiento anterior, de ejecutar una altura continua en la parcela, sin superar en ningún punto las 3 plantas, siempre que la diferencia de cota entre el lindero superior y el lindero inferior de la parcela en sea inferior a 3 metros.

- Parcelas tipo D: conjunto de parcelas con frente a la calle Saturno o al tramo de confluencia de Plataforma Segunda y Gregorio Gutiérrez, y con su lindero posterior en colindancia directa con las laderas abiertas ascendentes de los Espacios Libres EL02, ELLA01 y ELLA02.

Estas parcelas tienen un condicionante de gran sensibilidad, el contacto directo con las laderas más visibles del ámbito, de forma que representan el límite entre lo edificado y el espacio natural, sin el filtro que en otros tramos ofrece un camino o un sendero peatonal. La norma para este tipo de parcelas ha procurado tener en cuenta este hecho, dando más relevancia a la integración en el entorno que al resto de consideraciones. Así, hacia la vía (en la cota inferior de la manzana) se permiten 3 plantas, en condiciones similares a las exigidas a las parcelas tipo B, pero con la particularidad de que no se permite superar en ningún punto la rasante del lindero posterior (situado en la cota más alta en contacto con la

ladera), ni se permiten hacia este lindero retranqueos ni patios. La edificación deberá quedar encajada en la ladera, casi como formando parte de ella, con una solución volumétrica y estética que la integre adecuadamente en el paisaje, lo que deberá justificarse en el proyecto.

- Parcelas tipo E: parcelas con el lindero frontal hacia la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez y el lindero posterior en continuidad con el suelo rústico en ladera descendente SRPP3.

Al igual que sucedía con las anteriores, estas parcelas tienen un condicionante que les aporta singularidad, pues también están en contacto directo con suelos de gran sensibilidad, terrenos de suelo rústico de protección paisajística de gran pendiente, en este caso, considerablemente visibles desde diversos puntos de la ciudad. La norma para este tipo de parcelas ha procurado tener en cuenta este hecho, dando más relevancia a la integración en el entorno que al resto de consideraciones. Así, hacia la vía (en la cota superior de la manzana) se permiten 2 plantas, en condiciones similares a las exigidas a las parcelas tipo A, pero hacia la ladera, se ha introducido una medida de integración que pretende hacer de transición entre el terreno natural y la edificación: ocupando toda la planta de la parcela, sobre los linderos de la misma, se dispondrá un bancal a modo de zócalo donde se situará la edificación, que deberá retranquearse del lindero posterior 3 metros. La superficie del retranqueo sobre el zócalo se tratará como zona ajardinada, debiendo introducirse al menos un árbol de porte y los muros del bancal que queden vistos serán revestidos de piedra natural.

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.

Por último, se implanta para todas las parcelas en general otra limitación de alturas relacionada con la presencia 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 letra M 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 sus cubiertas deberán tratarse con especial calidad, diseñándolas de forma unitaria con el proyecto del resto de la edificación e integrándose en el entorno.

- 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.

Como complementarios, únicamente se limitan el uso Comercial y el Recreativo-Ocio, restringiéndolos a aquellas vías que forman el entramado principal de calles rodadas y peatonales, para darles mayor actividad y evitar la aparición de comercios y bares o restaurantes en zonas de difícil acceso; así como el Garaje-Aparcamiento, que se limita también a un grupo de vías, y se prohíbe en los tramos de calle muy estrechos, inferiores a 3 metros, por las dificultades que las maniobras de conducción conllevan en ellos.

7.7.2 Norma para edificaciones residenciales catalogadas

La “Norma para edificaciones residenciales protegidas” establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial de San Nicolás que se encuentran también recogidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal (ver plano de ordenación *O.07 Normas para parcelas Residenciales*).

Las edificaciones catalogadas residenciales contenidas en el Plan Especial son las que se describen en las fichas ARQ-207, ARQ-208 y ARQ-210 (aunque esta última ficha también contempla edificaciones no residenciales que se regulan por lo establecido en el Capítulo II de las Normas) del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Municipal. 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 redacción de la “Norma para edificaciones residenciales protegidas” ha seguido la misma metodología planteada para la Norma BH, es decir, se ha dispuesto un esquema similar al que tiene cualquier norma del Plan General en vigor, 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:

- 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.
- Con el fin de favorecer la renovación del tejido residencial, no se establece limitación en el número máximo de viviendas por planta más allá de las limitaciones devenidas de la propia protección:
 - En parcelas con grado de protección Parcial no se limita el número de viviendas por planta.
 - En parcelas con grado de protección Ambiental, se podrá modificar el número de viviendas existentes, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.
 - En parcelas con grado de protección integral, deberá conservarse el número de viviendas existentes.
- Por tratarse de edificaciones catalogadas de las que se pretende su conservación, la edificabilidad y la ocupación serán las establecidas en el propio Catálogo, donde

se indica también la posibilidad de ampliación, remodelación o remonta, si se considera adecuado.

- La regulación de usos es similar a la de la Norma Zonal BH -correspondiente a las parcelas residenciales que rodean a estas edificaciones singulares-, pues para estas edificaciones catalogadas se persigue el mismo objetivo 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 tienen 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.
- 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, entendiendo 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.

7.8 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 Nicolás 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 relación estrecha con la formación e historia del barrio de San Nicolás. Además, la redacción de la ordenanza estética se ha realizado teniendo presentes los principios del urbanismo inclusivo y los objetivos de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad recogidos en el epígrafe 6.2 de esta Memoria, derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación, sobre todo aquellos puntos relativos a espacios públicos.

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 al 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.

7.8.1 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 Nicolás". 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 Plan General en vigor. 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 la Ordenanza Estética 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.

7.8.2 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. Téngase 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.

- 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 Nicolás presenta varios espacios susceptibles de ser utilizados como miradores urbanos (varios de los cuales se han señalado en este documento y en la normativa). 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 Nicolás, que, como ya se ha expresado con anterioridad,

constituye uno de los principales lienzos de fondo de la ciudad. Ha habido experiencias previas exitosas en este sentido en el Risco, procurando 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.

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.

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 propone tomar como referencia, las combinaciones cromáticas recomendadas en la “Guía del color de Las Palmas” para los ámbitos donde se desarrolla el estilo arquitectónico popular como es el caso de Los Riscos y prohibiéndose, específicamente, los colores estridentes, brillantes, metálicos, fluorescentes y el negro.

- 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 Nicolás, 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.

7.8.3 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 destacados 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 de propiciar la coherencia y homogeneización tipológica y formal de dichos espacios públicos, promoviendo la adecuada implantación de los distintos elementos en su entorno, a los efectos de potenciar su definición como elementos implicados en la configuración positiva del paisaje urbano, cuyo diseño y disposición deben promover el bienestar de todos los usuarios, indistintamente de su edad, género o capacidades, respondiendo a los requisitos sociales y funcionales del uso que se le vaya a dar.

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.

7.9 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 presente 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 1.1.7 *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 del Bien de Interés Cultural "Castillo de Mata" y del Bien de Interés Cultural "Muralla de Mata y entorno": objetivos propuestos en la propia normativa redactada para estas parcelas, que las remite a la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias y al Catálogo Municipal de Protección (apartado 2 del artículo 2.3.5 de las Normas de este Plan Especial), y también en la regulación de su entorno, priorizando su puesta en valor a través de la normativa de los Espacios Libres que las circundan, EL01, EL02 y EL03 (apartado 1 del artículo 2.2.4).
- La protección y rehabilitación de los edificios catalogados por su interés arquitectónico: objetivos propuestos en la propia normativa redactada para estas parcelas, que las remite a la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias y al Catálogo Municipal de Protección (apartados 4, 5 y 9 del artículo 2.3.5 de las Normas de este Plan Especial), contemplando además su singularidad en todos los documentos (se incluyen en diversos planos y se les da especial consideración en la Ordenanza Estética). Además se incluyen normas especiales para parcelas con edificaciones que, si bien no están incluidas en el Catálogo Municipal, se consideran de especial interés en el barrio ("la casa de la Escobera" y "el Portón", en los apartados 7 y 8 de las

Normas de este Plan Especial) y se procuran soluciones en el entorno de las edificaciones catalogadas que tratan de contribuir a su puesta en valor (SC05 regulado en el apartado 3.d) del artículo 2.3.3 de las Normas del Plan Especial, por poner un ejemplo).

- La preservación de tipologías arquitectónicas tradicionales: 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 Nicolás, 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.
- 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.
- La recuperación de las condiciones paisajísticas de las cotas altas del cantil y rehabilitación del entorno de chabolas, mediante acciones de eliminación de la edificación existente y la regulación de una normativa que procura la regeneración de la ladera natural (ELLA-01, ELLA-02 y EL-02) y su repoblación con matorral termófilo y costero (artículo 2.2.6 de las Normas de este Plan Especial).
- El tratamiento de determinados espacios como espacios de especial interés paisajístico, con la introducción de miradores urbanos y la transformación de parte de la calle Sierra Nevada como mirador principal: se introduce el concepto de mirador urbano (apartado 4.e) del artículo 4.1.1 del Título IV *Normas para la Urbanización* del presente Plan Especial) incluyéndolos como parte fundamental de la ordenación; y se desvía el trazado de la calle Sierra Nevada, manteniendo la acción ambiental AM028.

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 Nicolás:

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 Nicolás. 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 6.b) del artículo 2.2.1 de las Normas del presente Plan Especial).

b) Respecto a la fauna:

- Para toda actuación, se regula de forma general en el artículo 1.1.7 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas del presente Plan Especial, la aplicación de protocolos para la no afección a las especies *Gallotia stehlini* (lagarto de Gran Canaria) y *Chalcides sexlineatus* (lisa), mediante la creación de barreras y adopción de medidas de acotado, y si no fuera posible, se exige el establecimiento de otros protocolos concretos para la captura y traslado de ejemplares.
- 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 para la 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 1.1.7 del Título I *Disposiciones Generales* 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 el título IV, sobre *Normas para la Urbanización*, se establecen limitaciones de velocidad a ciertas vías rodadas, las Plataformas Únicas Mixtas (apartado 10 del artículo 4.1.4) con el objetivo de disminuir las emisiones de gases y mitigar las emisiones de ruido.
- En el artículo 1.1.7 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 incluye también en el mencionado artículo 1.1.7, 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 para la 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 centro público (SP02) de recogida de residuos urbanos para los que no exista un contenedor específico en la vía pública.

- Se introduce en el artículo 1.1.7 de las Normas del Plan Especial, 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 Nicolás (independientemente de sus capacidades, edad o género), proponiendo soluciones que puedan adaptarse también a sus 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 Nicolás (ver 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 nueva vía rodada San Nicolás de Bari-Nilo (Plataforma Segunda).
 - Para la calle Domingo Guerra del Río, se opta por la eliminación de aceras y el desarrollo de pavimento continuo (con especial mención del entorno de la ermita), la mejora del trazado y la ampliación de la sección en tramos estrechos, la dotación de aparcamientos e inclusión de actuaciones dotacionales en su recorrido.
 - En la calle Real del Castillo se mejora del trazado, con el retranqueo de fachadas; se amplían las aceras y se dota de aparcamientos y áreas de aparcamiento prioritario, determinando la ralentización del tráfico desde la normativa.

- Para la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez se propone el ensanche en el remate de la vía con fondo de saco y la provisión de áreas de mirador/aparcamiento.

- La calle Teide se prolonga y se conecta con San Nicolás de Bari.

- Con respecto al acceso de vehículos para personas con movilidad reducida, servicios de emergencia y servicios públicos:
 - Se habilitan dos Vías de Servicio, que funcionan como peatonales 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 un Peatonal Accesible. Se utilizan para ello dos vías existentes, mejorando puntualmente su trazado con nuevas alineaciones:
 - Se conecta Gregorio Gutiérrez con Real del Castillo y con Plataforma Segunda, utilizando entre otras parcelas parte de las edificaciones anteriormente incluidas en una UA.
 - Se conecta Doctor Manuel de la nuez con Real del Castillo y se amplía en su tramo final para facilitar la estancia de vehículos de emergencia y maniobrabilidad, conectando este punto de la vía con un trazado peatonal libre de barreras arquitectónicas que recorre el barrio hasta su extremo norte, conectando también con Domingo Guerra del Río.

- Con respecto a la movilidad y la accesibilidad peatonal:
 - Se habilita un Peatonal Accesible, con nuevos trazados horizontales sin barreras arquitectónicas (Doctor de la Nuez-Nieve-Madera-Segura y Gregorio Gutiérrez-prolongación), en el que se mejora de la sección, se incorporan barandillas y rampas y se realiza un acondicionamiento general para el uso del peatón e incluso de la bici.
 - Se propone la mejora general de la urbanización del barrio con la recualificación puntual de la sección de callejones y escaleras mediante el retranqueo de fachadas y el aprovechamiento de solares, y la sustitución o incorporación de pavimentos, vallados, barandillas y saneamiento.

- Se mejoran las conexiones peatonales verticales con nuevas aperturas (Perdomo, Pedro Quintana, lateral del Castillo de Mata, Concha Espino) y ampliaciones puntuales para dar continuidad a ciertos tramos existentes estratégicamente situados (Galón-Gabarra, Girasol, Milagro, y Micaelita Pérez Vizcaíno-Tesoro), mejorando la sección e introduciendo rincones y plazuelas que hagan más amable la subida.
- Se sugiere el interés de introducir accesos verticales mecanizados en varios puntos del barrio (lateral del Castillo y Muralla de Mata, prolongación de Perdomo, Calles Segura y Tesoro y EL/AP04 en el entorno de la calle Pedro Quintana).
- Se incorpora el proyecto de movilidad recogido en la intervención en torno a la Muralla de Mata y el Mirador Punta de Diamante, que incluye peatonalización de un tramo de la calle Sierra Nevada.
- Se propone la continuidad con el barrio de Triana por medio de la introducción de una conexión en la prolongación de la calle Perojo y la intervención en el encuentro del barrio con Concha Espino; se resuelve la transición con los bloques de mayor altura del barrio de San Francisco por medio de la introducción de dos pasajes públicos de comunicación vertical que facilitan la movilidad en el extremo oeste del ámbito; y se promueve la ejecución de senderos de conexión entre la calle Sierra Nevada y el Risco, a través de las laderas oeste.

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 25% de las parcelas del barrio), que se reducen en número, reconvirtiéndose a usos públicos necesarios, siempre con criterios de correcta accesibilidad para todos los usuarios, en colindancia con las comunicaciones verticales, con las vías adaptadas al tráfico y con los trazados horizontales sin barreras.

- Se dota al barrio de parques de mayor escala donde la vegetación se vuelve protagonista (en la calle Sierra Nevada en contacto con san Francisco, en el borde colindante al colegio Guiniguada y en el entorno del Castillo de Mata, por ejemplo).
- Se propone la adecuación y restauración del Espacio Libre de la Ladera, eliminando la mayor parte de la edificación degradada que causa impacto visual, y se mantiene únicamente la edificación en contacto con la vía Plataforma Segunda, propiciando el dinamismo y la activación de esta calle.
- Con respecto a las dotaciones:
 - Se flexibilizan los usos, posibilitando un amplio abanico de opciones adaptables a los requerimientos del barrio en cada momento.
 - Se reconsideran las dotaciones y equipamientos del barrio, tanto las existentes como las determinadas por el planeamiento anterior, proponiendo nuevos enclaves más relacionados con la nueva red de movilidad que se articula.
 - Se incluye 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: el portón existente en el encuentro Doctor Manuel de la Nuez y Real del Castillo y la Casa de la Escobera.
 - Se consolidan ciertas zonas dotacionales existentes, con propuestas que tratan de mejorar sus condiciones, en áreas como los alrededores del Castillo y la Muralla de Mata o el entorno de la ermita.
 - Con respecto a la dotación de aparcamientos, se mejora la sección de algunas vías aptas para tráfico rodado (calles Real del Castillo, Domingo Guerra del Río y Francisco Rodríguez Pérez) para albergar aparcamientos en superficie en áreas puntuales, dando preferencia 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 señala una nueva parcela de Servicios Públicos que se destinará a la recogida y gestión de residuos para contribuir a mejorar la salubridad y el saneamiento del barrio, conectada con la nueva vía San Nicolás de Bari-Nilo (para facilitar el acceso de los vehículos particulares y de los camiones de la basura) y en una posición estratégica en el barrio para que los vecinos puedan acceder cómodamente a ella.

c) En relación al tejido residencial:

- Se eliminan las Unidades de Actuación propuestas por el planeamiento anterior, al constatarse que no existen motivos para gestionar esos suelos como urbanos no consolidados, cuando en realidad son de hecho suelo urbano consolidado, como se ha expuesto en el documento. Su delimitación ha derivado con el tiempo en la generación de áreas de abandono y de imposible gestión, que fácilmente se pueden resolver con actuaciones directas.
- Se propone como norma de regulación general para el conjunto edificado residencial la Norma Zonal BH, que fomenta la conservación de la estructura y la tipología características del Risco de San Nicolás, 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 a la vez 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 –cuyo número llega a reducirse en más de un 50% con la propuesta de ordenación- por dotaciones, Espacios Libres o actuaciones públicas. Del millar de parcelas residenciales del barrio que se demuelen solo el 5% son parcelas residenciales en uso, siendo la mayoría edificaciones que se pueden considerar infraviviendas (por sus características de ejecución y acabado), edificaciones que pertenecían a las antiguas unidades de actuación que se han eliminado y habían quedado en estado

de abandono o estaban afectadas por las demoliciones propuestas por el Plan General para la ladera o edificaciones situadas en parcelas señaladas con un uso público con anterioridad al presente Plan Especial.

- Dado que las intervenciones planteadas por el presente Plan Especial conllevarán en paralelo trabajos de reposición de viviendas, se proponen una serie de parcelas de ubicación preferente para ello, repartidas a lo largo de todo el barrio, para posibilitar la reubicación de los vecinos cerca de sus viviendas de origen. Se aprovechan también para este fin los solares, las parcelas en ruinas y las infraviviendas. Se procura mejorar varios entornos aprovechando la reposición de viviendas: el área de San Bernardo, la línea de edificación que da fachada a la calle Plataforma Segunda, la conexión entre las calles Domingo Guerra del Río y Minerva, el borde con el barrio de San Francisco (eliminando medianeras), el entorno de la ermita y el vacío existente en colindancia con la bajada de San Nicolás de Bari. En el plano de ordenación O.11 *Parcelas preferentes para la reposición*, se muestran estas parcelas preferentes.

El Plan Especial no exige la reubicación de las viviendas en los lugares señalados en el Plano O.11, sólo sugiere parcelas que a priori podrían ser óptimas para esta tarea, tras su adquisición por los medios de gestión oportunos. En este sentido, la vinculación de estas parcelas a las tareas reposición debe entenderse como meramente orientativa, siendo un uso preferente y no obligatorio. En tanto no se destinen a la reposición, estas parcelas seguirán indefinidamente en manos de sus propietarios, quienes podrán edificarlas bajo las condiciones exigidas en las Normas, en cuyo caso dejarán de ser preferentes para la reposición. Se podrán destinar a la reposición otras parcelas no señaladas en este plano siempre que se motive su elección.

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 Domingo Guerra del Río, en el tramo ubicado entre las calles Concha Espino y San Bernardo, tiene contacto directo con los edificios de gran altura de Primero de Mayo. La franja que define dicho contacto está constituida por un conjunto de espacios libres privados (muchos de ellos residuales, sin uso o infrutilizados) separados de Domingo Guerra del Río por altos muros que impiden la visibilidad (y tampoco facilitan la conexión) desde esta vía hacia la ciudad. Tanto los muros como

los espacios libres privados quedan fuera del alcance de este Plan Especial, pero su incidencia en el barrio es significativa, pues constituyen una parte destacada de su límite este. Se sugiere desde esta Memoria que en un futuro se estudie una solución adecuada para dichos muros y espacios libres, consensuada con los vecinos de Primero de Mayo y del Risco, que permita mejorar la visibilidad y, ocasionalmente, el disfrute de parte de los espacios libres, para el ensanchamiento de Domingo Guerra del Río o para mejorar la accesibilidad a San Nicolás hacia Triana.

- 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. Según la ficha ESR-08, en el área más cercana a la calle Real del Castillo se prevé una zona verde de regeneración ambiental, contemplando la posibilidad de incluir la readecuación del tramo anexo a esta vía como zona peatonal y mirador, y el aprovechamiento del resto de la zona para fines agrícolas. Hacia el sur, en colindancia con el Colegio Guiniguada, se autorizan otros usos de equipamiento que vinculados al equipamiento edificado, usos recreativo-deportivos al aire libre y un pequeño porcentaje de comercial y recreativo. Todos estos usos y actividades podrían constituir un interesante desahogo para el barrio de San Nicolás en su margen suroeste y para el área de San Francisco, ambos muy densificados, y contribuiría además a crear una transición adecuada entre lo rural (el barranco) y lo edificado (la ciudad). Por todo ello, se entiende indispensable el estudio de esta zona del Pambaso también en consideración de las necesidades de los barrios de San Nicolás y San Francisco, manteniendo el carácter rural y predominantemente de Espacio Libre y Dotacional que lo caracteriza, abriéndose en su perímetro para facilitar su uso y disfrute desde estos barrios.
- Precisamente en relación al área de los bloques de edificaciones de San Francisco, debe señalarse que estos quedan fuera de los límites del Plan Especial, lo que resulta comprensible si tenemos en cuenta que no comparten la tipología, ni la morfología, ni el desarrollo histórico de los Riscos; sin embargo, es innegable que la comunidad de vecinos que los habitan están estrechamente vinculados en el plano social a la comunidad de San Nicolás, participando de igual manera en las actividades y rutinas diarias de este Risco. Además, en el plano urbanístico, ambos

barrios comparten algunos viarios y Espacios Libres. En consecuencia, parece de interés recordar desde este Plan Especial el interés que tiene que en un futuro se estudien también estrategias de actuación en la zona ocupada por los bloques de San Francisco y los terrenos cercanos, en consonancia con las actuaciones propuestas por este Plan Especial en San Nicolás (para las que se han tenido en cuenta también las necesidades de los vecinos de San Francisco), pues un enfoque unificador de los dos barrios puede contribuir a eliminar barreras sociales y a redundar positivamente en ambas comunidades.

- El conjunto de edificaciones que conforman el Hospital Militar Juan Carlos I está bordeado por una extensa franja de espacios libres ubicada en una situación privilegiada en la zona, en las cotas más altas del barrio de San Nicolás, al otro lado de la calle Sierra Nevada, a la que dan fachada numerosas viviendas del barrio. Sin embargo, en la actualidad, estos espacios libres están vallados e infrautilizados. Se sugiere desde este Plan Especial la posibilidad de su destino para el uso y disfrute de los vecinos, procurando su apertura e integración en el entorno.
- Las actuaciones que se están desarrollando en el entorno del Castillo de Mata y del mirador Punta Diamante están fuertemente vinculadas al Risco de San Nicolás y, por lo tanto, parece conveniente citar desde el presente Plan Especial, a modo de recordatorio, la importancia que tiene para este barrio que todas las acciones que se realicen en dos enclaves estratégicos mencionados se proyecten y gestionen también desde una perspectiva local integradora, que permita que la comunidad de vecinos de la zona se beneficie directamente de su presencia y participe activamente de ellos. Asimismo, aunque fuera del barrio, debe tenerse en cuenta la ubicación en las proximidades de San Nicolás y de San Francisco de otro hito de la cultura y de la historia de la isla, el Castillo de San Francisco. Se considera fundamental que las actuaciones que se realicen sobre él y su entorno tengan igualmente en cuenta su vinculación con dichos barrios, de tal manera que se cree un circuito cultural en el que San Nicolás y San Francisco sean protagonistas activos.

Elvira Monzón García. Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra. Técnico Jurídico

