

# PLAN ESPECIAL “SAN NICOLÁS” (API-03)



JULIO 2021

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Resumen ejecutivo

EQUIPO REDACTOR

---

COORDINACIÓN MUNICIPAL

**M<sup>a</sup> Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta**

COORDINACIÓN DE GEURSA

**Ruth Navarro Delgado. Arquitecta**

EQUIPO REDACTOR

**Elvira Monzón García. Arquitecta**

**M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra. Técnico Jurídico**

**Ruth Navarro Delgado. Arquitecta**

SOPORTE TÉCNICO

**Argelia Esther Martín Martín. Soporte informático**

**Jorge Cortadellas Izquierdo. Soporte informático**

---



## 1. RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

Este es el resumen ejecutivo y no técnico del Plan Especial “San Nicolás”, señalado en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y previsto en el artículo 25.3 del RDL 17/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

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

## 2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

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 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 centra en la conservación de los aspectos tradicionales que hacen único el espacio edificado, pero determina al mismo tiempo medidas de regeneración, de impulso al desarrollo y de adecuación a las necesidades sociales que los habitantes del barrio y el turismo puedan requerir.

### 3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de ordenación es el señalado como API-03 en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación el Plan General de Ordenación vigente. Se trata de un ámbito de suelo urbano 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.



#### 4. CONDICIONANTES Y DIRECTRICES DE ACTUACIÓN

La ordenación propuesta cumple con las directrices del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGO) y recoge las demandas vecinales sugeridas durante el proceso participativo abierto por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento y el equipo técnico de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria (GEURSA), a la que se ha encomendado la redacción de este Plan Especial.

##### DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL DE 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 testers.

##### RESUMEN DE DEMANDAS VECINALES

Planificación de una propuesta adecuadamente integrada en su entorno, resolviendo los problemas en el encuentro con San Francisco, el Pambaso, el Hospital Militar, Punta de Diamante, Triana y Primero de Mayo.

Planificación por medio de pequeñas intervenciones que afecten lo menos posible a las edificaciones residenciales ocupadas.

Consideración de un Plan de Emergencia que garantice el acceso a la guagua, las ambulancias y los bomberos.

Habilitación de recorridos horizontales accesibles y apertura de vías horizontales en el

---

área de San Lázaro.

---

Ejecución de comunicaciones verticales que unan la parte baja con la parte alta del barrio acortando distancias, pero sin perder la estructura irregular del barrio.

---

Introducción de trayectos para la bicicleta en el barrio.

---

Incorporación de medios mecanizados como escaleras mecánicas y ascensores para la accesibilidad.

---

Mejora de la urbanización general del barrio y reurbanización de las escaleras y vías en mal estado.

---

Acciones concretas en las siguientes vías:

- Domingo Guerra del Río: reducción de la velocidad del tráfico, ensanchamiento de su sección, aumento de plazas de aparcamiento (proponen la parcela que el planeamiento en vigor señala como CU/DP), tratamiento de los muros hacia Primero de Mayo, pavimento continuo y eliminación de aceras.
  - Real del Castillo: reducción de la velocidad del tráfico, dotación de aparcamientos, mayor accesibilidad horizontal, introducción de paradas para los servicios de emergencia o accesos que comuniquen con los viales peatonales de desarrollo longitudinal.
  - Encuentro entre Domingo Guerra del Río y Real del Castillo: mejorar la urbanización y repavimentar el entorno de la ermita.
  - Anillo viario San Nicolás-Nilo: finalización de la ejecución y puesta en uso.
  - Álamo: ensanchamiento de la acera en la que se ubican las viviendas.
  - Troya: introducción de nuevos Espacios Libres.
  - Gregorio Gutiérrez-Plataforma Segunda: habilitar conexión.
  - Saturno: conexión con las actuaciones en el entorno del Castillo de Mata.
  - Teide: ensanchamiento y prolongación hasta San Nicolás de Bari.
- 

Introducción de más Espacios Libres en el interior del barrio.

---

Planificación de Espacios Libres con árboles y zonas ajardinadas.

---

Utilización de los solares y edificaciones en ruinas del barrio como Espacios Libres.

---

Ejecución de miradores, rincones y esquinas con encanto.

---

Mejora de las condiciones de mantenimiento de las edificaciones dotacionales.

---

Mejora de las infraestructuras y las condiciones de saneamiento.

---

Integración en la propuesta de los inmuebles de interés arquitectónico, cultural o histórico del barrio, como los antiguos portones.

---

Mejora de la dotación de aparcamientos en todo el ámbito.

---

Actuaciones concretas en relación a los Espacios Libres y dotaciones:

---

- 
- Elevación de la cota del parque junto al Centro de Salud, por resultar inaccesible.
  - Introducción de zonas de sombra y descanso en el parque que se ha ejecutado en las cotas más altas, en la ladera abierta de San Nicolás, en contacto con la calle Sierra Nevada.
  - Introducción de una zona de actuación entre las calles Galón y Doctor Manuel de La Nuez.
  - Introducción de una nueva actuación dotacional, o aparcamiento o punto turístico en área en abandono en la calle Real del Castillo.
  - Habilitar aparcamientos y un local social en los solares entre el 1 y el 11 de la calle Francisco Rodríguez Pérez.
  - Mejora del entorno y de las dotaciones de la Asociación de Jubilados y Pensionistas ubicada en la calle Plataforma Segunda.
  - Introducción de nuevas dotaciones en la franja situada entre las calles Minerva y Domingo Guerra del Río.
  - Rehabilitación del antiguo Portón con acceso desde la calle Real del Castillo, y la casa de la escobera, en Dr. Manuel de La Nuez, 11.
- 

Incorporación de usos necesarios con flexibilidad: Servicios Comunitarios, sobre todo Servicios Sociales, Cultural, Deportivo y Sanitario.

---

Introducción de lo que denominan “servicios de proximidad” o pequeñas tiendas o comercios locales, así como actividades de desarrollo local como la artesanía.

---

Eliminación de las unidades de actuación, pues han contribuido a la degeneración del barrio.

---

## 5. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

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:

a) En relación a la accesibilidad y a la movilidad:

- Mejoras orientadas al coche y al transporte público de grandes dimensiones:
  - Se separa el tráfico de carácter principal del tráfico local, 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).
- En la calle Domingo Guerra del Río, se mejora el trazado y se amplía la sección en los tramos estrechos, se introducen aparcamientos y dotaciones, se eliminan las aceras y se plantea la ejecución de un pavimento continuo.
- En la calle Real del Castillo se mejora el trazado, con el retranqueo de fachadas; se amplían las aceras y se dota de aparcamientos (normales y para vehículos prioritarios), determinando la ralentización del tráfico desde la normativa.
- En la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez se ensancha el final de la vía con fondo de saco y se introducen áreas de mirador/aparcamiento.
- La calle Teide se prolonga y se conecta con San Nicolás de Bari.
- Para el acceso de vehículos de personas con movilidad reducida, servicios de emergencia y servicios públicos se habilitan dos Vías de Servicio -peatonales adaptados para el tránsito ocasional de vehículos especiales, con acceso a zonas internas del barrio y conexión con las principales vías-, a partir de dos vías existentes en las que se mejora puntualmente el trazado con nuevas alineaciones: Gregorio Gutiérrez, que se conecta con Real del Castillo y con Plataforma Segunda; y Doctor Manuel de la Nuez, que se conecta con Real del Castillo y se amplía en su tramo final para aparcamiento de vehículos de emergencia y maniobrabilidad.
- 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). Se acondiciona en general el recorrido para el uso del peatón y la bici; se mejora la sección y se introducen barandillas y rampas.
  - Se propone la mejora general de la urbanización del barrio con la recualificación puntual de la sección de callejones y escaleras mediante retranqueo de fachadas y aprovechamiento de solares, pavimentación, vallados, barandillas, etc.
  - 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 Vizcaino-Tesoro), ampliando la sección e introduciendo rincones y plazoletas que harán más amable la subida.

- Se sugiere la introducción de 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 Perdomo 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.
- Se promueve la ejecución de senderos de conexión entre la calle Sierra Nevada y el Risco, a través de las laderas oeste.

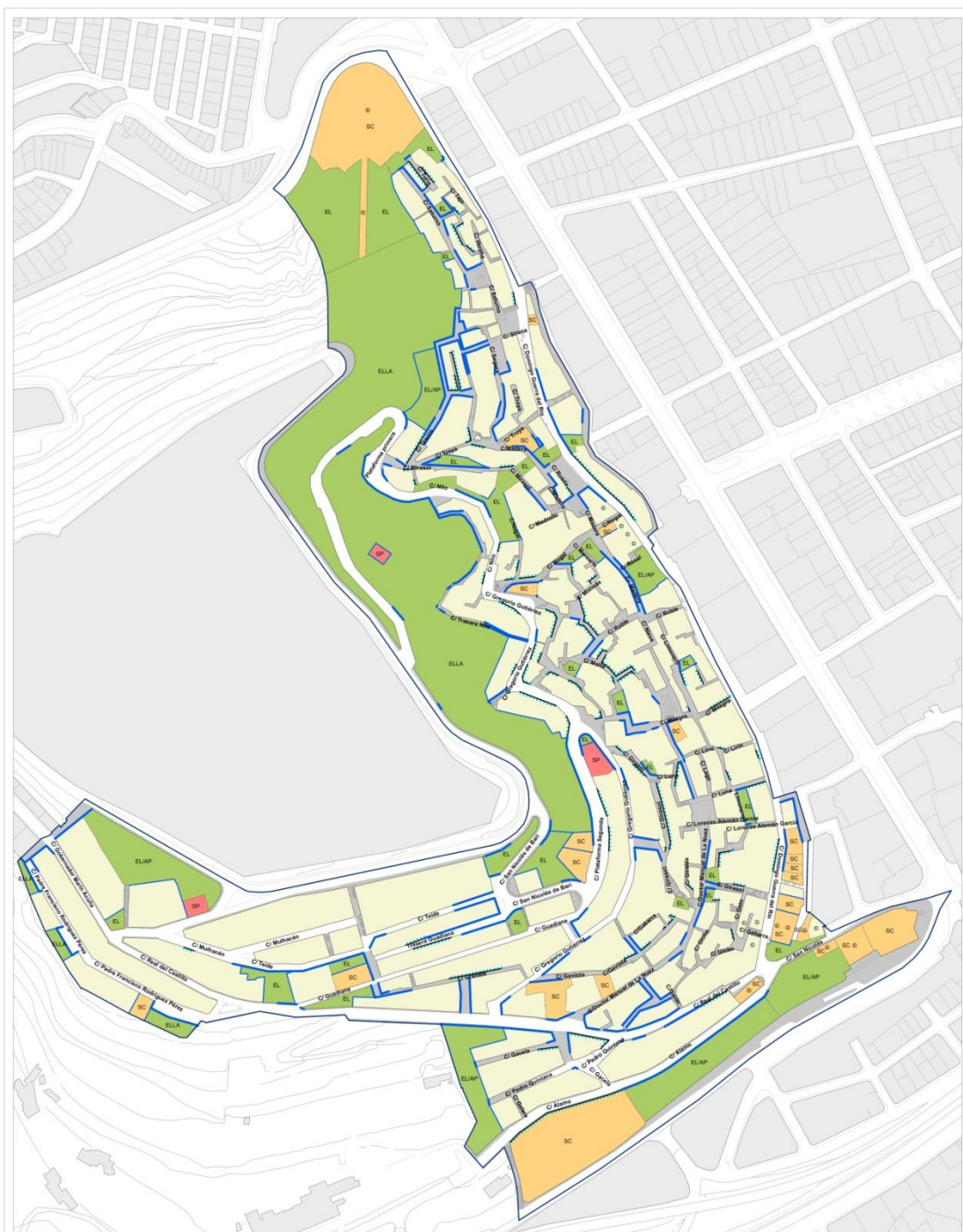
b) En relación a los Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos:

- 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 se reducen en número, 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 al oeste del ámbito, en el borde colindante con el colegio Guiniguada, en el entorno del Castillo de Mata, etc.).

- 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.
  
  - En cuanto a los aparcamientos, se mejora la sección de algunas vías de tráfico rodado (calles Real del Castillo, Domingo Guerra del Río y Francisco Rodríguez Pérez) para albergar más aparcamientos en superficie, 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 y centrada en el barrio.

## c) En relación al tejido residencial:

- Se eliminan las Unidades de Actuación propuestas por el planeamiento anterior, al constatar que no existen motivos para gestionar esos suelos como urbanos no consolidados, cuando son de hecho suelo urbano consolidado. 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 mantiene 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, pero se flexibilizan las condiciones de edificación para facilitar la regeneración y la puesta en uso de las edificaciones. Se plantea también una norma específica para las edificaciones residenciales incluidas en el Catálogo Municipal de Patrimonio Arquitectónico, con la intención de contribuir a preservar sus valores al tiempo que se las integra adecuadamente en el barrio.
- Se desarrolla una Ordenanza Estética adaptada a las particularidades del barrio, con el objeto de poner en valor su imagen tradicional y de mejorar paisajísticamente su percepción de conjunto.
- Se procura eliminar parte del tejido residencial en ruinas o en muy mal estado, así como los solares, sustituyendo muchas de estas parcelas por dotaciones, Espacios Libres o actuaciones públicas. Del millar de parcelas residenciales del barrio que se demuelen solo el 5% son parcelas residenciales en uso, siendo la mayoría edificaciones infraviviendas, edificaciones que pertenecían a las antiguas unidades de actuación que se han eliminado, edificaciones afectadas por las demoliciones propuestas por el PGO para la ladera o edificaciones situadas en parcelas señaladas con un uso público con anterioridad.
- Dado que las intervenciones planteadas por el presente Plan Especial conllevarán en paralelo trabajos de reposición de viviendas, se sugiere 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: parcelas en San Lázaro y San Bernardo, la 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.



|                           |                      |                  |                      |                   |
|---------------------------|----------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| Delimitación del ámbito   | Espacio libre        | Servicio público | Cambio de alineación | Parcela propuesta |
| Edificaciones catalogadas | Servicio comunitario | Residenciales    | Manzana propuesta    |                   |

PLAN ESPECIAL DE SAN NICOLÁS

JULIO 2021

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/1.500



PLANO: 0.03 ORDENACIÓN

