

## PLAN ESPECIAL "SAN ROQUE" (API-05)



JUNIO 2019

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Documento Ambiental Estratégico

**PLAN ESPECIAL SAN ROQUE (API-05)**

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**Coordinación municipal:**

María Luisa Dunjó Fernández

*Arquitecta*

**Coordinación de redacción:**

Ruth Navarro Delgado

*Arquitecta*

**Equipo de redacción:**

Inmaculada Morales Guerra

*Técnico jurídico*

Mario Suárez Naranjo

*Geógrafo*

Redactor a efectos del art.16 de la Ley 21/2013

**Soporte técnico y equipo de apoyo:**

María Zoraida López León

*Administrativa*

María del Pino Jansson Mayor

*Edición Cartográfica. SIG*

Argelia Esther Martín Martín

*Soporte informático*



## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES.....</b>	<b>1</b>
<b>2. MARCO LEGAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.....</b>	<b>1</b>
<b>3. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>6</b>
<b>4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y MEDIOAMBIENTALMENTE VIABLES.....</b>	<b>8</b>
4.1 EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN .....	8
4.2 EL ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL.....	9
4.3 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	11
<b>5. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL.....</b>	<b>18</b>
<b>6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE PREVIA AL PLAN ESPECIAL ..</b>	<b>19</b>
6.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS .....	19
6.1.1. <i>Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica, comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos</i> .....	19
6.1.2. <i>Características climáticas</i> .....	21
6.1.3. <i>Rasgos generales del ciclo hidrológico</i> .....	23
6.1.4. <i>Suelos y relevancia agrológica</i> .....	24
6.1.5. <i>Características de la biodiversidad. Definición de la vegetación y la fauna</i> .....	24
6.1.6. <i>El patrimonio histórico y cultural</i> .....	26
6.1.7. <i>Análisis de integración paisajística.</i> .....	27
6.1.8. <i>Elementos Naturales y Culturales de Interés</i> .....	56
6.1.10. <i>Síntesis. Diagnóstico ambiental</i> .....	60
<b>7. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN .....</b>	<b>62</b>
7.1 CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES.....	70
<b>8. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....</b>	<b>73</b>
<b>9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA .....</b>	<b>74</b>
<b>10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS</b>	<b>77</b>
<b>11. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO.....</b>	<b>79</b>
<b>12. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>80</b>



## PLAN ESPECIAL SAN ROQUE (API-05)

### 1. ANTECEDENTES

Los Riscos comenzaron a poblarse lentamente durante el siglo XVII. Pequeñas viviendas de una planta, algunas de ellas con cubierta de tejas, así como pequeñas cuevas, fueron poblando escalonadamente estas laderas. La gente más humilde situó allí sus viviendas, como lugar más cercano a la ciudad.

El incremento de la población generó la ocupación de las laderas cuyos nombres se correspondieron con los de las ermitas que en ellas existían: San Nicolás, San Roque, San Juan y San José.

Mientras que la ciudad quedó constreñida a su casco antiguo durante siglos, ya que los terrenos que la rodeaban eran de propiedad privada, los Riscos se fueron poblando pausada pero incesantemente, y a finales del siglo XVIII ya contaban con numerosas casas y una notable proporción de la población de Las Palmas de Gran Canaria.

A nuestros días, los Riscos llegan mostrándose como un espacio colmatado de edificaciones en ladera, con graves problemas de urbanización e infraestructuras, deterioro de edificaciones, presencia de infraviviendas y ausencia de espacios públicos.

Las edificaciones en ladera también han desbordado lo que de pintoresco y singular tenían los Riscos para la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. La imagen de estos Riscos se ha ido deteriorando por la aparición de grandes medianeras y traseras de edificación sin revestir tapando las fachadas que conformaban el tejido multicolor de estos barrios.

### 2. MARCO LEGAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Desde el planeamiento, fue el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial el 7 de marzo de 1989, PGOU'89, el que incluyó a los Riscos como áreas cuyo desarrollo se remitía a un planeamiento posterior. Así, la ordenación urbanística de los barrios de San Nicolás, San Juan, San José y San Roque se acometió a través de los Planes Especiales de Reforma Interior, los denominados PERI.

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

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



- Con fecha 25 de junio de 1993, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PERI de San Juan – San José, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, el 23 de agosto de 1993.
- Con fecha 21 de julio de 1997, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el PERI de San Roque, publicándose dicho acuerdo en el BOP, el 11 de febrero de 1998.

El PGO vigente incorpora estos planes y delimita estos barrios como Áreas de planeamiento incorporado (API). Estas áreas diferenciadas; API-03 “Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás”, API-04 “Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José” y API-05 “Plan Especial de Reforma Interior San Roque”, están reguladas por sus correspondientes fichas donde se establecen “directrices de ordenación”, extraídas de los citados PERI, a la vez que introducen “modificaciones de aplicación directa”.

El tiempo transcurrido desde la aprobación de estos planes hace necesaria su revisión por haber quedado obsoletos. Así mismo muchas de las intervenciones previstas no se han ejecutado, y otras ya no son viables al haber surgido nuevas oportunidades que exploten la singularidad de estos barrios como es el uso turístico. Tampoco se han resuelto las necesidades de accesibilidad ni han frenado la pérdida de población, todo ello, junto con lo mandatado por el PGO vigente, hace necesario abordar la ordenación de estos barrios con el fin de fijar estrategias que pongan en valor las cualidades de los mismos y que contribuyan a su ordenación.

Por tanto, este marco anteriormente expuesto es el que configura la nueva ordenación que se pretende en este momento para los Riscos en general, lo que conlleva una revisión exhaustiva de lo regulado hasta ahora, la incorporación de nuevos estudios y fórmulas de implantación de usos y servicios y la mejora de la calidad de vida de los residentes a través de políticas transversales (movilidad, accesibilidad, desarrollo turístico, uso comercial, etc.) que los haga más vivibles a los residentes y más atractivos y conocidos para su visita por el resto de los ciudadanos y turistas.

## 2.- MARCO LEGAL.

El marco legal aplicable para abordar la redacción de este documento ambiental estratégico, que deberá estar acompañado del documento borrador del Plan Especial, se encuentra principalmente en la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017)* y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

Sin perjuicio de esa legislación, es de observancia y aplicación la siguiente normativa:

- **NORMATIVA EUROPEA.**
  - 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.
- **NORMATIVA ESTATAL.**
  - 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.
  - 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.
  - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- NORMATIVA AUTONÓMICA, GOBIERNO DE CANARIAS.
    - 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.

Tanto la LS 4/2017, en su artículo 148, como el Reglamento de planeamiento, en su artículo 74, determinan que estos planes estarán sujetos a evaluación ambiental estratégica. En concreto, este Plan Especial está sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada, por cuanto cumple con las determinaciones ambientales del PGO 2012, del que se considera su desarrollo, cuestión que se analiza en el apartado 7 de este documento.

Así mismo, su elaboración, tramitación y aprobación se encuentran detalladas en los artículos 147 de la LS 4/2017 y en los artículos 73 y siguientes del Reglamento de planeamiento. La evaluación ambiental está regulada en el artículo 74 del Reglamento de planeamiento.

Además, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa estatal, el Reglamento de planeamiento incorpora un Anexo sobre el Contenido, criterios y metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica. Su Capítulo II regula la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, cuyos requisitos y tramitación son los que se han tenido en cuenta para la redacción de este documento.

Por otro lado, la competencia para la redacción de este Plan Especial viene determinada por lo dispuesto en el artículo 14 de la LS 4/2017 sobre las competencias generales de los Ayuntamientos en materia de planeamiento y ordenación en el municipio, y en el artículo 133.1.C.b) que determina que los Planes Especiales constituyen una modalidad de instrumentos urbanísticos de desarrollo de los Planes generales de ordenación.

#### Artículo 14. Ayuntamientos

*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; intervención en el mercado inmobiliario; protección y gestión del patrimonio histórico y promoción de viviendas protegidas; conservación y rehabilitación de edificaciones y actuación sobre el medio urbano, con arreglo a los*

*principios de autonomía y responsabilidad y en el marco de la legislación básica de régimen local.*

- NORMATIVA MUNICIPAL O LOCAL.
  - Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
  - Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Grandes Ciudades o Ley de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.
  - Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canarias, documento de Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, aprobado definitivamente por la COTMAC en fecha 29 de octubre de 2012 (en adelante PGO-2012), publicado en el BOC núm. 237, de 4 de diciembre de 2012.

Conforme a lo dispuesto en el PGO-2012, nos encontramos ante un Área de Ordenación diferenciada en la modalidad de Ámbito de planeamiento incorporado (API-05), según dispone el Capítulo 8.2, artículo 8.2.2 de las Normas de Ordenación pormenorizada.

Uno de los objetivos que se pretenden a través de este Plan especial es desarrollar y completar las determinaciones o directrices que constan en la Ficha recogida en el PGO-2012 de este ámbito de San Roque como Área Diferenciada. Para ello, según dispone el artículo 146 de la LS 4/2017, estos Planes podrán incluso modificar la ordenación pormenorizada, siempre que no contravengan la ordenación estructural del propio Plan General.

El artículo 1.1.10 de las Normas de ordenación pormenorizada del PGO-2012 describe y regula los Planes especiales en general en el desarrollo municipal.

- SOBRE EL ÓRGANO AMBIENTAL.

El órgano ambiental, como determinante en todo el proceso de análisis, redacción y aprobación de este Plan Especial, ha sido recientemente creado conforme dispone el artículo 86.6.c) y 86.7 de la LS 4/2017. Este artículo además aborda, de forma integral, la evaluación ambiental estratégica. Dispone lo siguiente:

*“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.

.....

6. A los efectos previstos en el presente artículo, tendrá la consideración de:

a) *Promotor*: la persona física o jurídica, pública o privada, que tenga atribuida la iniciativa para la elaboración del correspondiente instrumento de ordenación.

b) *Órgano sustantivo*: el órgano competente para su aprobación. Cuando el órgano sustantivo promueva el instrumento de ordenación, realizará las actuaciones atribuidas al promotor.

c) *Órgano ambiental*: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previo convenio, el órgano ambiental autonómico; y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes o, previo convenio, podrá optar entre encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o bien al órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca.

No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

7. De acuerdo con la normativa europea y estatal, el órgano ambiental debe contar con separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo.

8. La declaración ambiental estratégica tiene carácter de informe preceptivo y determinante, por lo que su no emisión en plazo podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos, de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de emisión de la declaración ambiental estratégica en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

9. El Gobierno establecerá reglamentariamente las normas, los criterios y la

*metodología a utilizar por el órgano ambiental en el ejercicio de su función, asegurando la unidad y coherencia de la evaluación ambiental, de acuerdo con criterios públicos y conocidos de antemano, lo más objetivos y reglados que permita el estado del conocimiento científico y técnico y de los métodos de evaluación existentes.*

*10. En lo no previsto en la presente ley se estará a lo dispuesto en la legislación estatal básica en materia de evaluación ambiental.*

Con arreglo a esta disposición, mediante Decreto núm. 20802/2018, de 7 de junio, del Alcalde de Las Palmas de Gran Canaria, se acordó la designación de los miembros de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

La creación y regulación del órgano ambiental denominado “Comisión de Evaluación Ambiental de Planes”, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 70, del lunes 11 de junio de 2018.

### 3. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

El presente documento tiene por objeto exponer y justificar el Plan Especial de ordenación del Risco de San Roque de acuerdo a su condición de instrumento urbanístico de desarrollo del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria; en lo que se define como Área de Planeamiento Incorporado API-05.

El objetivo principal del plan es la creación de un documento de referencia en la ordenación urbanística pormenorizada que procure el equilibrio entre cuatro aspectos fundamentales que se desprenden de lo observado en las fases de información y diagnóstico:

- La conservación de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio.
- La integración de la topografía y el acondicionamiento ambiental y paisajístico.
- La determinación de medidas de regeneración y desarrollo que mejoren las condiciones de vida de los habitantes del barrio. Teniendo como aspectos fundamentales la mejora de las condiciones dotacionales, de equipamientos, de movilidad y de accesibilidad.
- El impulso de actividades que promuevan el barrio de cara a su inclusión en los circuitos turísticos de la ciudad.

El documento deberá centrarse en la conservación de los aspectos tradicionales que hacen único el espacio edificado, pero ha de determinar al mismo tiempo medidas de regeneración, de impulso al desarrollo y de adecuación a las necesidades sociales actuales que los habitantes del barrio y visitantes puedan requerir. A este objetivo general, se adhieren los objetivos estructurales propuestos por el Plan General para el ámbito, así como otros objetivos que se centran en aspectos específicos al servicio de los generales ya mencionados, destacando los siguientes:

1. Se hace necesaria la ejecución urgente de medidas que impulsen, rehabiliten y saneen San Roque, con la limpieza y “reconversión” de las parcelas vacías para otros usos alternativos y la generación de unas condiciones que atraigan al residente.
2. Debido al desarrollo horizontal en ladera y a la alta visibilidad del barrio, habrá de tenerse en consideración la altura del conjunto edificado con el fin de evitar menoscabo de las condiciones paisajísticas y expositivas.
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.
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.
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 deberán estudiar medidas de regeneración de las laderas.
6. Puesto que el encuentro del barrio con el entorno colindante no está resuelto adecuadamente, deberán mejorarse las conexiones, tanto hacia los grandes Espacios Libres y áreas rústicas como hacia las zonas urbanas consolidadas.
7. Con relación a la movilidad y la accesibilidad, debe considerarse la posibilidad de realizar nuevas actuaciones que permitan al menos la llegada al centro del barrio de los servicios de emergencia y de transportes alternativos.
8. En cuanto a los trazados peatonales, debe estudiarse 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.
9. Quedan pendientes las tareas de reurbanización general y la mejora de las infraestructuras públicas. Habrá que estudiar también las alineaciones de la edificación, para mejorar la sección de las vías en determinados tramos.
10. 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.

Partiendo de esas premisas, la planificación plantea una serie de alternativas de ordenación que observa diversos escenarios urbanísticos y ambientales a partir de la propia alternativa cero.



## 4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y MEDIOAMBIENTALMENTE VIABLES

### 4.1 EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El presente documento expone el Plan Especial de Ordenación de San Roque, abarcando una superficie de unas 15,40 Has (en su mayor parte de Suelo Urbano Consolidado) inserta en el barrio homónimo, dentro del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

El ámbito de ordenación aparece conformado por la plena urbanización que caracteriza a las laderas del Lomo del Batán-San Roque en su vertiente hacia la intersección entre el Barranco de Guinguada y Barranco Seco.

Constituye una zona urbana de función predominantemente residencial, que se acompaña de un pequeño tejido común de oficinas, comercios y restauración, y en la cual no se localizan piezas estructurantes de dotación o dinamismo urbano que ostenten mayor jerarquía que un colegio público y un centro cultural ubicados en el perímetro inmediato al ámbito.



Figura 1. Ámbito del Plan Especial

## 4.2 EL ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El 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 *Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en vigor mediante la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Por una parte, la competencia del ayuntamiento en su redacción y desarrollo se soporta en el artículo 14, en el sentido que:

*“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 pto 1º C. b); que viene a recoger a los planes especiales como instrumento urbanístico de desarrollo dentro de la modalidad de ordenación urbanística. Al respecto de los mismos se añade que:

*“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”.*

Teniendo en cuenta que en el momento en que se redacta el presente documento no ha entrado en vigor la referida reglamentación, conviene completar que el artículo 146 viene a regular que:

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

*2.- Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, 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) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.*

*.....”.*

Sobre la base anterior, el 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 aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 (B.O.C. nº 237, de 4 de diciembre de 2012). Dentro del mismo, en el artículo 1.1.10 de las Normas de Ordenación Estructural se regula que:

*“1. Plan Especial es el instrumento mediante el que se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 TRLOTCEC.*

*2. 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.*

*3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General de Ordenación para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán los criterios que, para cada uno de ellos, se especifican en el título 8 de estas Normas”.*

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

### 4.3 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos reseñados en apartados anteriores y que fundamentan el Plan Especial, confluyen en la idea común de racionalizar, rehabilitar y regenerar la ordenación de un espacio urbano tradicional con características singulares en el contexto de Las Palmas de Gran Canaria. Esta homogeneización y racionalización de la normativa ordenancista, pasa de modo imprescindible por observar y potenciar las singularidades de la arquitectura y el paisaje urbano, combinándolo con la búsqueda de un mayor estándar de calidad urbanística que permita elevar las cotas de bienestar y salubridad social del barrio y la población residente. Ese escenario condiciona la definición de las alternativas que han sido estudiadas como variantes del modelo de ordenación normativa a determinarse en este Plan Especial a corto y medio plazo.

Este análisis, aborda la ordenación del Risco de San Roque bajo la perspectiva de tres aspectos principales: homogeneizar la altura de la edificación en relación a la topografía, articular de manera mejorada la accesibilidad al interior de la trama edificada del barrio y crear una red de dotaciones y equipamientos que resuelva de manera eficaz las carencias y necesidades sociales. Sobre esos tres aspectos, se plantean diversas alternativas, partiendo siempre de la Alternativa cero como mantenimiento de la ordenación vigente y de la Alternativa 1 como asunción normativa de la realidad urbanística existente.

#### **Alternativa A0. Planeamiento vigente.**

Esta primera alternativa se corresponde con un escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el Plan General vigente, manteniendo la volumetría, la estructura parcelaria y las alineaciones propuestas para el barrio de San Roque.

El Plan General y el Plan Especial en vigor establecen para el ámbito una morfología edificatoria tradicional adaptada a las características topográficas del barrio, a través de una "Ordenanza BH", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura máxima de la edificación tanto en fachada como en los escalonamientos posteriores (3 plantas).

En los aspectos de movilidad y conectividad, se potencia la calle Rancho de Animas como eje que vertebra el tránsito peatonal en el interior del barrio. En el sector sureste se articula un sector dotacional y de espacios libres que sirve como franja de conexión peatonal a la urbanización del Batán, la autovía del centro y el barrio de San Juan. En la trama central que recorre las calles Farnesio, Mandolina, Batán, Nueva, Fresa, Fragua, Florinda y Rancho de Ánimas, se modifica el uso de una serie de parcelas, que cambian la finalidad residencial a la de Espacios Libres

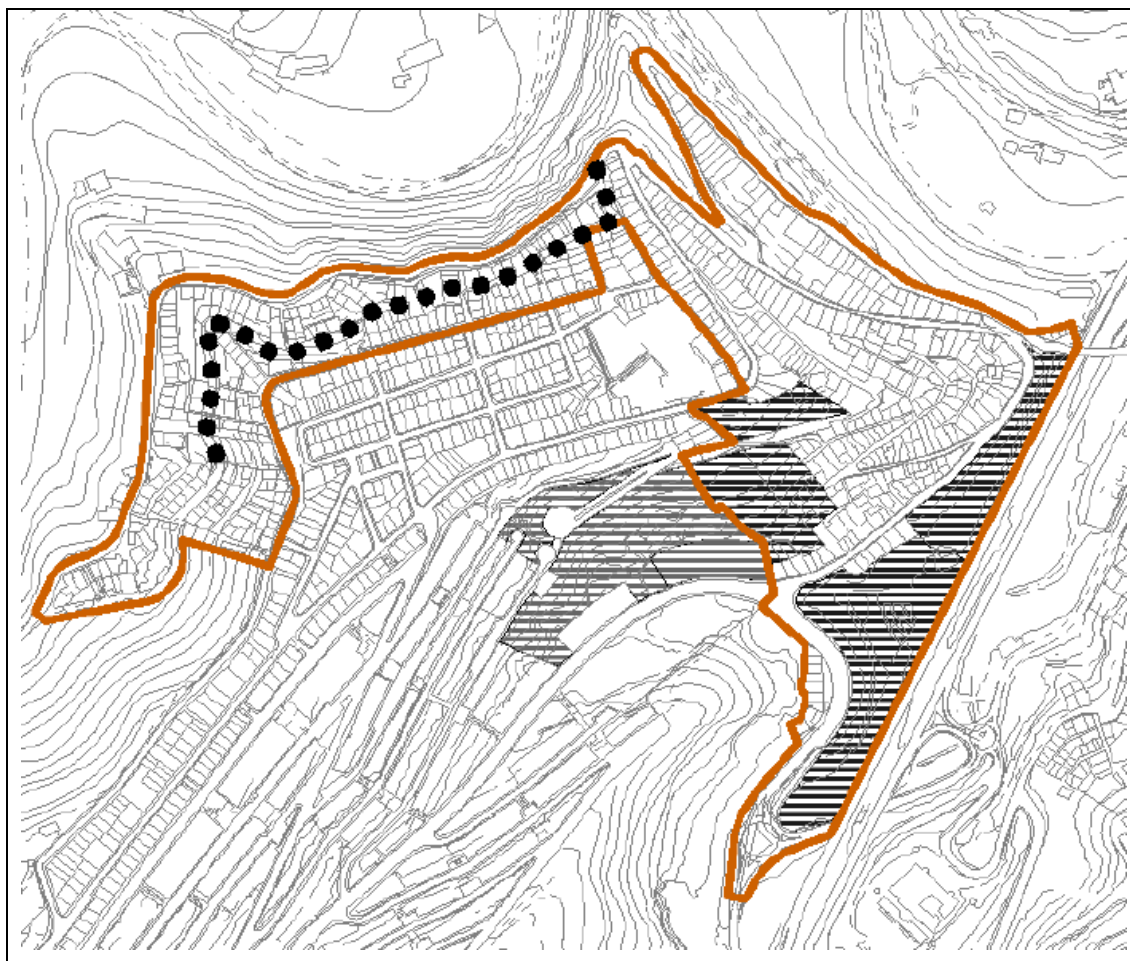


Figura 2. Plasmación gráfica de la alternativa 0

ALTERNATIVA 0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Eliminación del uso residencial en determinadas parcelas.
Otros usos	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Se mejoran las condiciones al tránsito peatonal en determinados sectores.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Deficiente en la conexión con barrios colindantes.
Espacios Libres, dotaciones y equipamientos	Insuficientes y mal localizados.
Ventajas	Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual.
Inconvenientes	Dificulta la regeneración residencial y la conectividad exterior del barrio.



**Alternativa 1. Asunción normativa de la realidad urbanística existente.**

Esta alternativa supone el mantenimiento de la actual morfología urbana, la volumetría de las edificaciones, congelar las alturas y conservar la heterogeneidad constructiva en su particular adaptación a la topografía.

Del mismo modo, se mantendría la intrincada red de pequeñas vías, sendas, escaleras y rampas que caracterizan la movilidad y accesibilidad interior del barrio y de este con el exterior. No sufriría variación tampoco la oferta dotacional, de equipamientos y espacios libres existente, ni en su naturaleza ni en su localización. Esta opción no resuelve los problemas actuales del Risco de San Roque pero mantiene intactas las características expositivas del ámbito y su naturaleza espontánea y desestructurada.

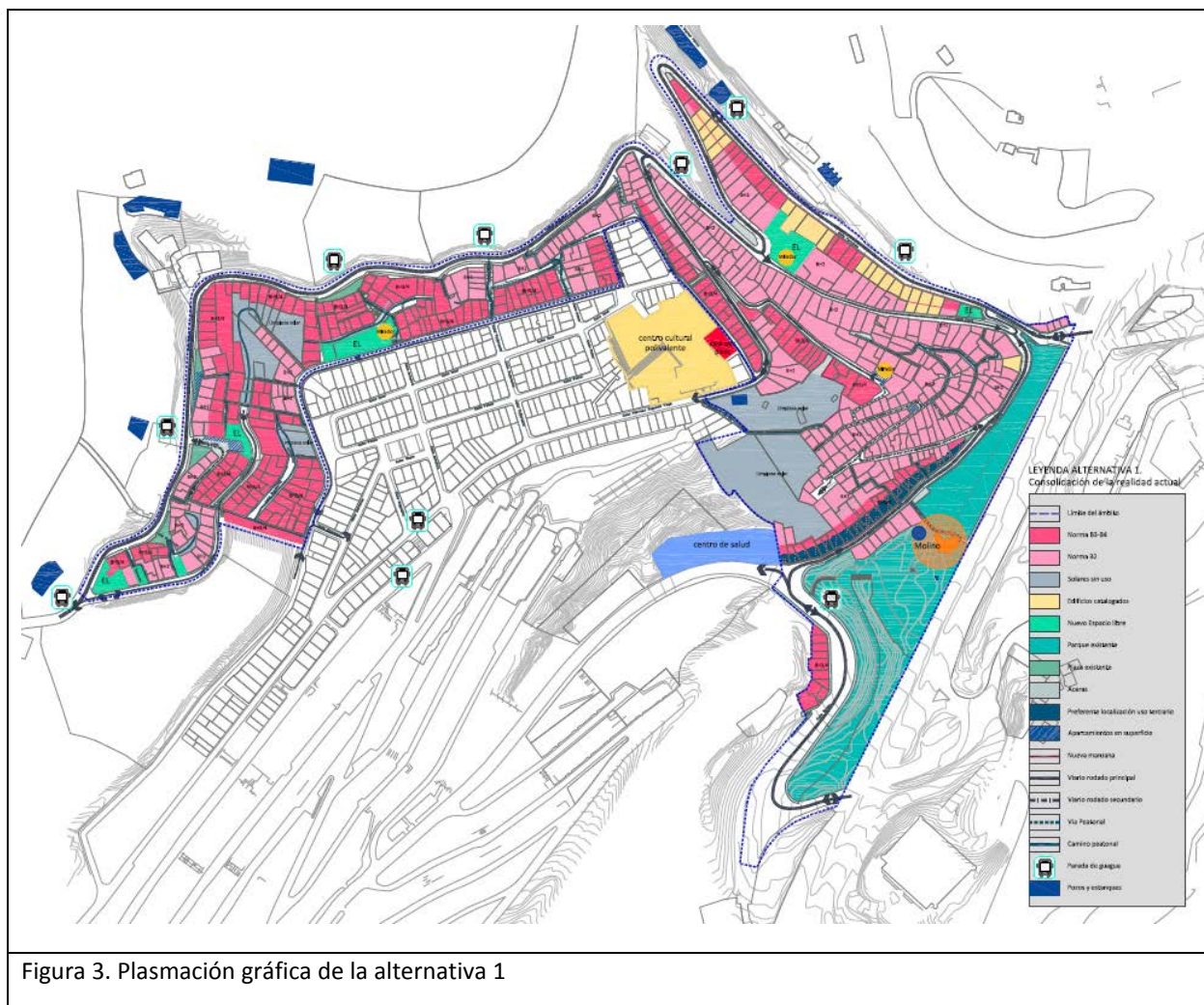


Figura 3. Plasmación gráfica de la alternativa 1



<b>ALTERNATIVA 1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	
Uso residencial	Se mantiene como uso característico.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Heterogeneidad volumétrica.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones actuales.
Configuración paisajística	Atención inducida al impacto de medianeras y la heterogeneidad de alturas y volúmenes.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones existentes.
Ventajas	Mantenimiento de los parámetros urbanísticos que ha caracterizado el desarrollo histórico.
Inconvenientes	Alteración de las características positivas del paisaje urbano por la adopción de normativa favorecedora al desarrollo edificatorio indiscriminado. Anarquización del desarrollo urbanístico y el proceso edificatorio. Heterogeneidad constructiva. Dificultades para la movilidad interna y externa. Insuficiencia en la dotación de equipamientos y espacios libres.

### Alternativa 2. El Risco como dos entidades diferenciadas.

La ordenación propuesta se configura en torno a tres grandes aspectos:

1. Se propone el establecimiento de unas alturas diferenciadas en las dos áreas en que se divide el ámbito. Una primera zona que engloba las laderas norte y noroeste, así como las cotas más altas del Risco, donde encontramos las edificaciones más contemporáneas, en las que se propone una mayor altura de la edificación, 3 plantas, representadas por la normativa BH3. Y la otra zona se corresponde con el sector más tradicional e histórico del Risco, donde tiene sus orígenes, en concreto en la ladera este, entre las calles Zorondongo, Fama y Florinda, donde se establece una altura de entre 2 y 1 planta (BH2-BH1). El objetivo de esta zonificación es, por un lado, solucionar el problema de las grandes medianeras vistas que encontramos al noroeste y liberar suelo para la localización de dotaciones y equipamientos y, por otra parte, mantener y preservar, en la parte histórica, la tipología edificatoria tradicional.
2. Introducción en la fachada noroccidental del barrio, entre las calles Malagueña y Andenes de una vía rodonal a media ladera que mejore la accesibilidad general a todo el sector, partiendo de la vía Caramillo y aprovechando como puntos de conexión peatonal los recorridos verticales establecidos en torno a rampas y escaleras. En los lugares de ladera más densamente

ocupados por la edificación se proponen cambios de alineación para dar cabida a la vía y en varios trayectos de conexión vertical, la creación de espacios libres que acompañen con ajardinamiento o pequeños parques a la franja de tránsito peatonal.

3. Establecimiento de dos polos dotacionales, de espacios libres y espacio libre con aparcamiento, uno en cada extremo del barrio. Al oeste entre las calles Masequera y Nueva y al naciente en el contacto de las calles Fresa y Florinda con el vacío de ladera.

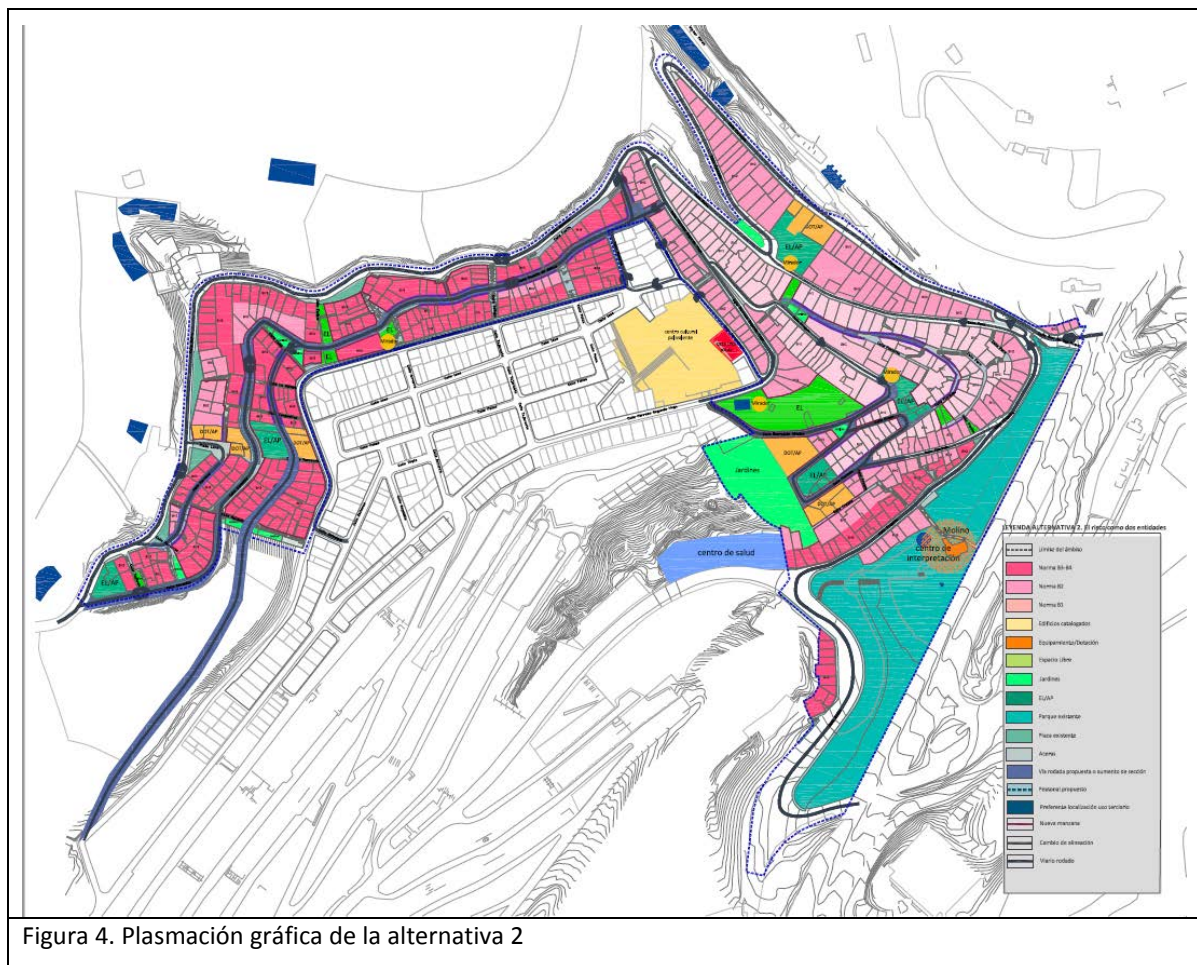


Figura 4. Plasmación gráfica de la alternativa 2

<b>ALTERNATIVA 2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	
Uso residencial	Aumento de la densidad al aumentar las alturas
Otros usos	Se proponen nuevos usos dotacionales y de equipamientos. Se amplía el número de espacios libres.
Conjunto edificado	Volumetría de hasta 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Creación de una vía rodonal y mejora de la conectividad.
Configuración paisajística	Disminución de impactos por altura de las edificaciones al con la posibilidad de tapar medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Mantenimiento de las condiciones existentes.
Ventajas	Conectividad, accesibilidad y menor impacto visual de inmuebles existentes.
Inconvenientes	Insuficiencia de dotaciones, equipamientos y espacios libres. Polarización de la oferta dotacional y de equipamientos que no alcanza a amplios sectores del barrio. Priorización del tráfico rodado frente al peatonal. Insuficiencia de áreas de aparcamiento.

### Alternativa 3. El Risco como una sola entidad.

Al igual que la alternativa anterior, esta propuesta se configura sobre tres puntos.

1. Un primer aspecto es la limitación del uso de la Norma BH1 al ámbito histórico y primigenio del barrio. Ampliación del uso de la norma BH0, con las mismas determinaciones que establecía el anterior Plan Especial y disminuye también la posibilidad de alturas de 3 y 4 plantas de manera significativa, apostando por la adopción de la norma BH2 adaptada a la topografía como opción regularizadora.
2. En lo que respecta a los aspectos de movilidad, accesibilidad y conectividad, otorga mayor preferencia al peatón que al tránsito de vehículos, configurando la vía a media ladera que proponía la alternativa anterior, entre las calles Andenes y Masequera, como una vía de tráfico rodado limitado a servicios de emergencia y acceso vecinal, con espacios diferenciados para el desplazamiento a pie. Esa red peatonal se amplía también en otros sectores del barrio a través de la rehabilitación y reforma de las tradicionales conexiones verticales en ladera.
3. Otra propuesta diferencial y significativa de esta alternativa es el aumento y descentralización de la oferta dotacional y de equipamientos, que pasa a estar presente en todos los sectores del barrio aprovechando vacíos edificatorios y solares de mediano y pequeño tamaño que posibilitan la creación de espacios diversos y multiusos directamente orientados a la población circundante.

Por último, es de reseñar en esta alternativa, la propuesta que realiza con respecto a los espacios libres, que ven ampliado considerablemente su número a partir de la adopción a tal uso de los intersticios no edificados que aparecen en la trama urbana, relacionados directamente con las franjas de conexión peatonal.

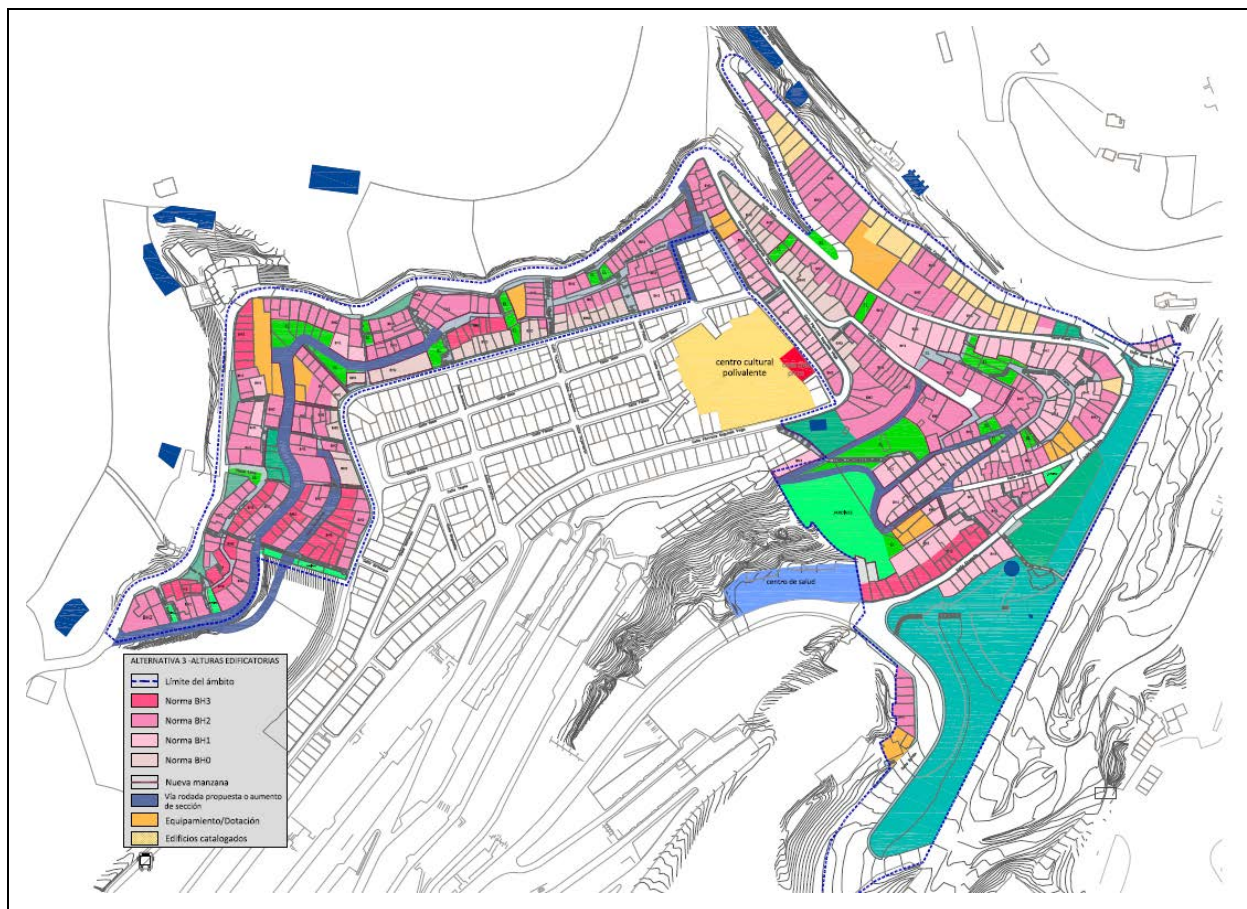


Figura 5. Plasmación gráfica de la alternativa 3

ALTERNATIVA 3. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Disminución al reducirse la edificabilidad.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Volumetría general de 2 plantas en combinación, en menor cantidad, con edificaciones de 1 y 3 plantas.
Movilidad y accesibilidad	Creación de una vía rodonal y mejora general del tránsito y la accesibilidad peatonal.
Configuración paisajística	Reducción del impacto de medianeras y mayor integración visual con el entorno al reducir la altura de la edificación.
Interacción con el borde del ámbito	Mantenimiento de las condiciones existentes.
Ventajas	Mayor conectividad y accesibilidad, mejora de las condiciones paisajísticas y diversificación y descentralización de la oferta dotacional, de equipamientos y espacios libres.
Inconvenientes	Poca accesibilidad del tráfico rodado. Disminución de la densidad.



## 5. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

El desarrollo previsible de la ordenación del Plan Especial está condicionado por la selección de la alternativa más coherente con los objetivos de ordenación perseguidos y de mayor significación positiva respecto a los efectos sobre el medio ambiente en las variables prevalentes de paisaje urbano y de calidad ambiental del entorno.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Procedimiento reglado de aprobación del Plan Especial.
  - Definición de la ordenación pormenorizada y el Plan operativo.
  - Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
  - Procedimiento de participación pública y consulta interadministrativa.
  - Procedimiento de aprobación del Plan.
  - Entrada en vigor de la ordenación.
  
- Redefinición y desarrollo urbanístico común del ámbito, con arreglo a los siguientes aspectos fundamentales:
  - Regulación de la normativa edificatoria dentro del ámbito en lo que atañe a tipología y morfología urbana y definición de las actuaciones y usos admitidos.
  - Determinación de los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de la trama edificada, con un programa específico de actuaciones para los sectores más sensibles.
  - Ordenación del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.
  - Mejora del sistema de equipamientos, dotaciones y Espacios Libres mediante la creación de una red de espacios públicos accesibles, centrales y de calidad, vinculados espacialmente a la trama residencial del barrio.
  - Tratamiento de los bordes urbanos y las franjas de contacto con la ciudad circundante, prestando especial atención a las relaciones de conectividad con la plataforma costera inferior.
  - Articulación de medidas urbanísticas que fomenten la visibilidad del Risco de San Roque y su puesta en valor como espacio urbano y social diferenciado, permitiendo su integración en la red de puntos de interés turístico.
  - Propuestas de modelos de gestión integrada del Risco de San Roque.

## 6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE PREVIA AL PLAN ESPECIAL

### 6.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS

El ámbito concreto de ordenación delimita una superficie de 15,40 Ha. que participa de las condiciones de plena urbanización que caracterizan las laderas del Lomo del Batán-San Roque en su vertiente hacia la intersección entre el Barranco Guinguada y Barranco Seco.

La situación del medio ambiente que se hereda en estos días es el resultado, pues, de la configuración de un entorno urbano consolidado que mantiene en su conjunto una peculiar forma de implantación en ladera conocida como “riscos urbanos” a lo largo del frente oriental de la ciudad en las zonas aledañas al centro histórico de Vegueta y Triana.

Presentando un desarrollo propio de formaciones urbanas en áreas de acentuada pendiente, que se materializa en un conjunto edificado de volumetría y tipología arquitectónica determinada, con una organización en trama irregular, sin una red de accesos clara y una destacada densidad constructiva.

El proceso de crecimiento y evolución temporal concluyen en la actual forma de un entorno, a la cual se vinculan a una fuerte componente histórica y de paisaje urbano-cultural; y, a su vez, conserva cierta relación con el entorno agrícola de esta zona baja del Barranco del Guinguada.

En este contexto, estamos ante un espacio geográfico dotado de limitado interés medioambiental, en cuanto a escenarios naturales; si bien, el propio desarrollo temporal confiere un paisaje urbano histórico con apreciable singularidad expositiva por la tipología arquitectónica predominante y la exposición al entorno rústico colindante.

Advirtiéndose de antemano que no se afecta a ningún espacio definido en el marco legal, institucional o científico por su especial interés medioambiental, el análisis de las variables medioambientales se encamina hacia la definición de su incidencia en la formalización actual del ámbito y su expresión paisajística, su posible implicación en la definición del barrio y su relación física con el centro histórico de la ciudad o en la interacción con aspectos de interés en la ordenación urbanística tales como la capacidad de carga de los usos.

#### 6.1.1. Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica, comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos

El contexto físico sobre el que se asienta el entorno de San Roque se define básicamente (de acuerdo al Mapa Geológico de España, Hoja de Las Palmas de Gran Canaria elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España –Escala 1:25.000, 1990-) por una sucesión de estratos que se apoyan sobre un depósito de tobas e ignimbritas no soldadas de tipo “*ash and pumice*”, el cual podemos considerar la base rocosa visible que se alza desde el fondo del Barranco.

Esta formación se introduce en el ámbito de ordenación en el tramo de terrazas que se prolongan



a lo largo del margen oeste de la Autovía del Centro hasta la rotonda de acceso a San Juan y San Roque, sobre la que se superponen los depósitos sedimentarios asociados a los suelos agrícolas hoy ajardinados.

El frente que acoge las calles Andenes y Farnesio que actúan de límite inferior del barrio y del límite del API-05 coincide con un estrato con espesor variable representativo de la capa de conglomerados y arenas continentales que se consideran Miembro Inferior de la compleja Formación Detrítica de la Terraza de Las Palmas. Ésta abarca buena parte de la mitad norte y el cuadrante sureste del municipio constituyendo un rasgo geológico definitorio del soporte físico de su territorio.

Dicha capa consiste en un conjunto de conglomerados heterométricos, de cantos redondeados de litología fonolítica y tonalidad verdosa, que presentan estratificación cruzada en surco con bases erosivas en forma de abanicos aluviales. En sus tramos superiores se complementa con cantos fonolíticos rubefactados con perforaciones de material de procedencia marina.

Sobre esta formación se extiende una capa o estrato de apreciable similitud a la anterior, aunque resultante de un proceso de modelado y sedimentación posterior, conociéndose como Miembro Medio de la Terraza de Las Palmas.

Abarcando el tramo altitudinalmente superior respecto al frente de ladera del ámbito de ordenación, se conforma de unos depósitos de conglomerados de cantos fonolíticos rubefactados con intercalaciones de arenas finas a gruesas verdosas, frecuentemente bioturbadas y con laminación cruzada muy tendida.

El escalón superior y que, por lo general, queda fuera del ámbito API-05 se corresponde con el Miembro Superior de la referida Terraza sedimentaria.

Esta superposición de estratos es visible en un contexto orográfico en ladera de importante pendiente, donde el perfil natural predominante se define en valores superiores al 50%; siendo modelado por la intervención humana a partir del emplazamiento de las edificaciones. Este desarrollo explica la importante oscilación del ámbito ordenado entre los 90 m y los 150 m. aproximadamente a lo largo del tramo de las calles Andenes y Malagueñas, entre los 50 m y los 105 m. en el tramo entre las calles Farnesio y Párroco Segundo Vega, y entre 36 m y 109 m en el tramo oriental entre la Autovía del Centro y la citada calle de Párroco Segundo Vega.

Por tanto, la vertiente perimetral de lomo sedimentario es la forma del relieve que estructura y configura la disposición física del API-05; si bien mediatizada por la “cubierta” urbanizada.

El comportamiento geotécnico general está condicionado por ese escenario geológico, concluyendo en toda la superficie con una unidad definida en el Código Técnico de la Edificación como T3 o “Terrenos desfavorables”.

Pese al origen del espacio insular grancanario, no se trata de un ámbito con riesgo sísmico o volcánico, considerándose unas características afines a las zonas donde no se datan episodios desde hace más de 1.000 años.

Pese a ello, la pendiente predominante y el sustrato sedimentario concluye que coincidimos en un espacio de moderada y localmente alta vulnerabilidad ante los riesgos naturales por las condiciones geotécnicas del terreno, no existiendo constancia de apreciables desprendimientos en masa del sustrato rocoso.

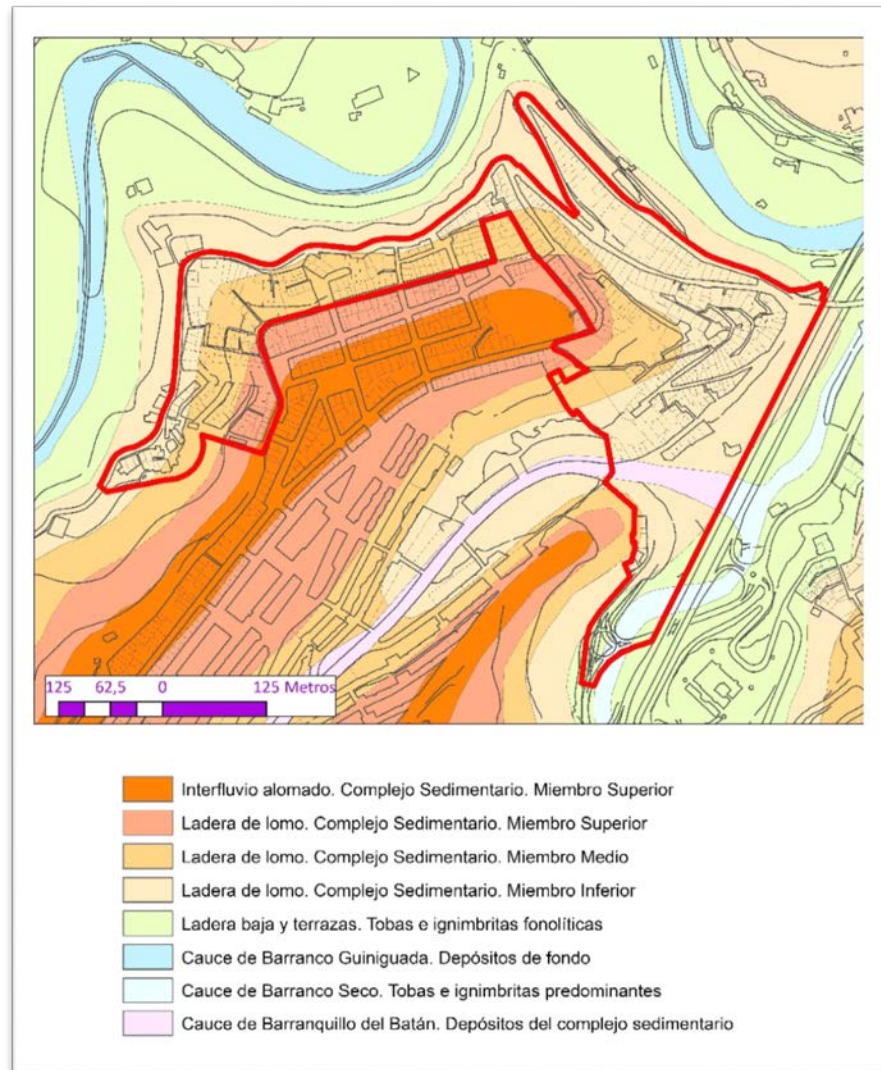


Figura 5. Contexto geológico del Risco "San Nicolás"

### 6.1.2. Características climáticas

El espacio que engloba las laderas anexas al tramo bajo del Barranco del Guinguada, donde se delimita el ámbito ordenado, se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y el conjunto nororiental de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos están condicionados por una localización insular expuesta directamente al régimen de los alisios y a las condiciones áridas.

Tomando como referencia los datos de la estación termopluviométrica del Puerto de La Luz, se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones (menos de 100 mm anuales), las

cuales se concentran entre los meses de octubre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

Es, en cualquier caso, un proceso claramente irregular, en el que resulta perceptible una alta torrencialidad de las precipitaciones que pone en resalte el fenómeno de las escorrentías; aspecto que se agrava con el carácter xérico, el carácter accidentado del relieve y la inexistencia de vegetación de gran porte con capacidad de retención.

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h.

El carácter abierto de la zona no facilita la atenuación de la incidencia directa de los mismos, pero permite explicar la destacada visibilidad media y la “limpieza” atmosférica. Esta circunstancia revierte en una apreciable aptitud del ámbito para la observación paisajística.

CUADRO 5. RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN ANUAL DE DISTINTAS VARIABLES CLIMÁTICAS													
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Media
Precipitac. (mm)	19,8	19,9	16,6	5,7	3,7	1,8	0,2	0,4	4,0	18,0	38,5	31,1	159,7
Temp.medias (°C)	18,4	18,4	18,9	19,4	20,3	20,8	22,9	24,0	24,3	23,4	21,5	19,5	21,0
T.media máx. (°C)	20,4	20,5	21,0	21,5	22,3	23,6	24,8	26,0	26,4	25,5	23,5	21,5	23,2
T.media mín. (°C)	16,4	16,3	16,7	17,2	18,3	18,6	21,0	22,0	22,2	21,2	19,4	17,4	19,1
Humedad relativa (%)	72,1	72,7	69,7	69,7	71,0	69,8	75,8	75,5	75,9	74,9	73,6	69,3	72,5
Días nubosos	18,9	16,1	17,4	19,3	18,7	16,5	14,3	15,6	20,6	22,1	20,0	17,9	18,1
Días cubiertos	8,9	9,0	10,8	9,3	11,3	12,4	15,1	13,2	7,3	6,5	7,5	9,1	10,0
Días despejados	3,3	2,9	2,8	1,4	0,9	1,1	1,6	2,2	2,1	2,4	2,5	4	2,2

Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz (1979-1985). Instituto Nacional de Meteorología

CUADRO 6. RESUMEN DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VIENTOS A LO LARGO DEL AÑO														
Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Enero	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2
Febrero	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2
Marzo	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2
Abril	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1
Mayo	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2
Junio	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0
Julio	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1
Agosto	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1
Septiembre	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0
Octubre	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0
Noviembre	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1
Diciembre	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0

Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz (1979-1985). Instituto Nacional de Meteorología

### 6.1.3. Rasgos generales del ciclo hidrológico

Las condiciones de aridez y de vertiente con acentuada pendiente que actualmente identifican el área de San Roque advierten buena parte de las condiciones del funcionamiento del ciclo hidrológico.

Éste se caracteriza en el ámbito de ordenación por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia en una formación a modo de cubierta a dos aguas desde la coronación del lomo hacia el cauce del Barranco de Guinguada en el margen norte del barrio, y hacia Barranco Seco en el margen sur. Por tanto, es un proceso derivado de la teórica escorrentía natural.

Respecto al objeto urbano-residencial de la ordenación, podemos considerar en estos ejes una moderada vulnerabilidad frente a situaciones de lluvias torrenciales y desprendimientos. De hecho, las condiciones sedimentarias del suelo y su porosidad le aportan condiciones destacadas para la filtración hidrológica, si bien la misma resulta muy limitada por el alto grado de urbanización del suelo en el entorno de ordenación.

La modernización del sistema de saneamiento y transporte subterráneo de las aguas de escorrentía ha reducido a la mínima expresión los acontecimientos ocasionales de escorrentía excepcional e inundación.

#### 6.1.4. Suelos y relevancia agrológica

El entorno presenta un proceso de urbanización que ha inutilizado cualquier factor de propiedad o capacidad agrológica del terreno, pese a la constitución histórica como asentamiento ligado a la explotación agrícola del cercano Barranco Guinguada hasta bien entrado el siglo XX.

Esta situación motiva unas limitaciones restrictivas para cualquier desarrollo agrícola del mismo, descartando todo planteamiento de conservación en este sentido para la zona abordada.

#### 6.1.5. Características de la biodiversidad. Definición de la vegetación y la fauna

La condición de espacio urbano consolidado explica la inexistencia de formaciones reseñables de biodiversidad, en las que pueda valorarse la singularidad y valor ambiental de la vegetación o la fauna.

Ni siquiera se coincide con la presencia de enclaves afines a otros entornos históricos o de barrio tradicional en la ciudad, donde la presencia de parques, jardines privados o la definición ambiental de las calles presentan una impronta paisajística y medioambiental de estos elementos naturales (Vegueta, Triana, Tafira Alta, Ciudad Jardín).

Por tanto, se trata de un ámbito donde la representación natural se corresponde con elementos aislados de ornamentación en el espacio público y con un matorral xérico de sustitución en los espacios de ladera abierta, que en buena parte han alcanzado su madurez y autonomía vital.

La excepción a la norma genérica anterior se representa en los jardines que, ocupando antiguas terrazas de cultivo, delimitan el perímetro suroriental del barrio y la Autovía del Centro, con selección de especies de arbolado y arbusto representativa de la vegetación autóctona.

Con mayor o menor abundancia, se constata la presencia de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), dragos (*Dracaena draco*), acebuches (*Olea europea cesariformis*), cardones (*Euphorbia canariensis*), junto a una representación numerosa de laureles de indias (*Ficus microcarpa*), ficus de hoja grande (*Ficus elastica*), flamboyanes (*Delonix regia*), falsos pimenteros (*Schinus molle*), pimenteros brasileños (*Schinus tebenthifolius*), algunos eucaliptos (*Eucaliptus spp*) y otras especies.

En total, el ajardinamiento se compone de un volumen aproximado de 260 individuos arbóreos y arbustivos conformando un espacio con claras potencialidades en la cualificación ambiental del ámbito de ordenación y su posible definición como parque-zona verde de referencia en el uso público del área de contacto entre la Autovía del Centro-Barranco Seco y el Barranco de Guinguada (gran referencia paisajística de la zona).

En el espacio público viario y en los pequeños espacios libres que se distribuyen en la trama interior de las calles Farnesio, Fama, Nueva Andenes y Malagueñas, pueden distinguirse ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), palmera washingtonia (*Washingtonia filifera*), ficus de hoja grande (*Ficus macrocarpa*) y eucalipto (*Eucaliptus globulus*).

En los pequeños enclaves de ladera no cubiertos por la edificación, el irreversible efecto de la



ocupación antrópica ha destruido irreversiblemente toda formación propia del matorral xérico de tabaibal-cardonal que correspondería a su emplazamiento. En su sustitución, se constata la presencia de especies propias de estos contextos tales como pitas (*Agave americana*), verodes (*Kleinia neriifolia*), tuneras (*Opuntia dillenii*) y vinagreras (*Rumex lunaria*).

En este contexto, el elenco faunístico resulta igualmente restringido y limitado a la representación propia de las zonas verdes y espacios urbanizados de Las Palmas de Gran Canaria.

No concurre en el ámbito de ordenación la delimitación total o parcial de área alguna que se integre en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, en la Red Natura 2000 o en áreas afines para las que se regule su tratamiento específico por su representatividad del patrimonio medioambiental del territorio.

Se exceptúa de lo anterior, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), si bien su emplazamiento en suelo urbano consolidado y su origen de ajardinamiento o plantación antrópica diluye la aplicación normativa.

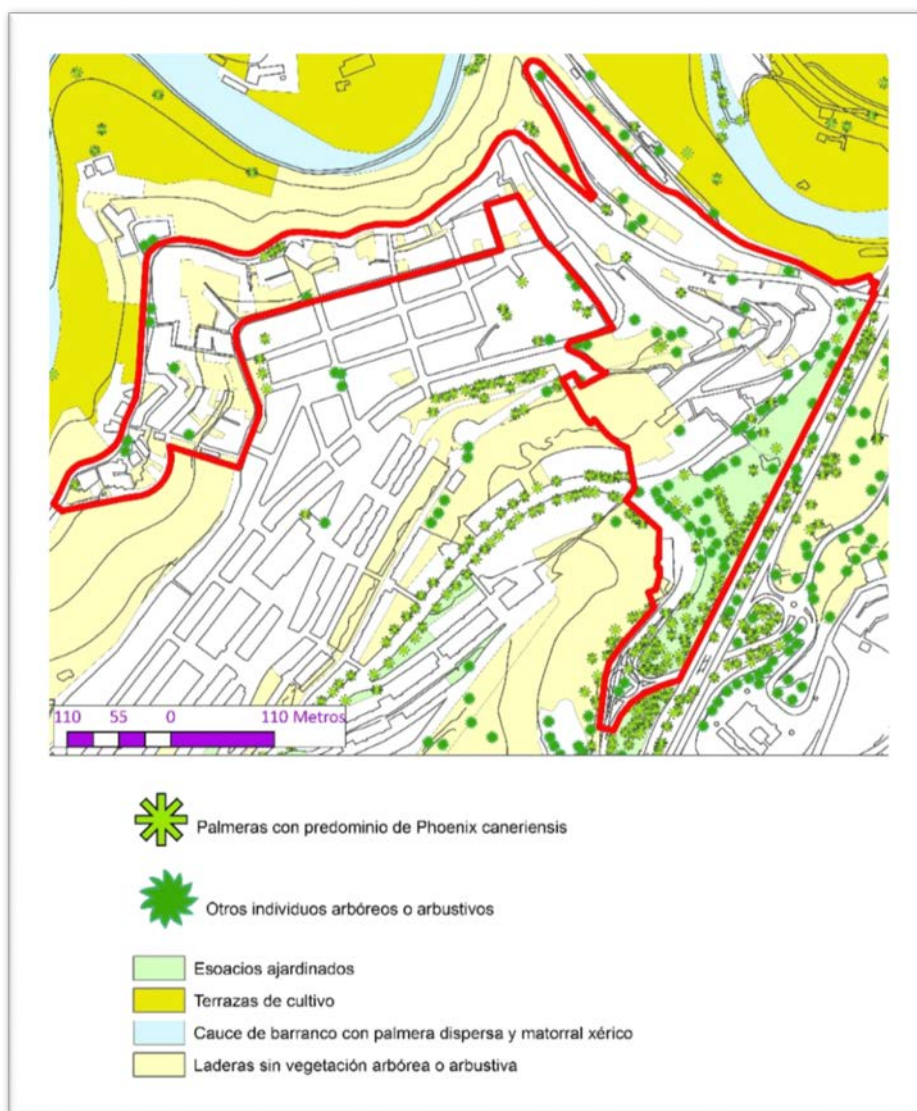


Figura 6. Contexto geológico del Risco de San Roque



### 6.1.6. El patrimonio histórico y cultural

El barrio de San Roque delimitado por el API-05 integra un conjunto de inmuebles que por su especial interés arquitectónico fueron recogidos en el Catálogo Municipal de Protección; en todos los casos, ejemplos de las tipologías desarrolladas durante el tránsito del siglo XIX al XX.

De modo concreto y atendiendo a la justificación de su valor en sus respectivas fichas, esos inmuebles son:

→ ARQ-242. *Conjunto de viviendas en la calle Farnesio, 7 a 23.*

Se protege la primera crujía de una serie de edificios de entre una y tres alturas-muchas resultantes de intervenciones sucesivas, como el n. 7- que forman unidad en la Calle Real. El tipo base de alzado es el de tres huecos, a menudo con balcones en la planta alta. La ornamentación se confía al recercado de huecos, líneas de imposta y cornisa y zócalo. Destaca por los dinteles mixtilíneos de los huecos el n. 15. Finales del siglo XIX-1920. Residencial.

→ ARQ-243. *Casa de edificios en la calle Farnesio, 33 a 39.*

Se trata de la primera crujía de un conjunto formado por dos edificios de dos alturas que delimitan otro más largo de una. En éste, un gran hueco central comparte a un lado y otros tres huecos verticales, recercados en cantería. El n. 39 tiene un alzado neoclásico de cuatro huecos por planta, con cantería en la cornisa y pretil superior. El n. 33 es académico de tres huecos, con balcón sobre dos de ellos y cuerpo lateral de acceso y ventanal superior independientes. Finales del siglo XIX-1920. Uso cultural y residencial.

→ ARQ-244. *Conjunto de casas de planta alta en la calle Farnesio, 57 a 63.*

Son cuatro edificios de dos alturas de cuidada composición simétrica, de tres y cuatro huecos por planta. Destaca el n. 57, con huecos de medio punto y carpintería de guillotina, con cercos de decoración estriada y marcadas dovelas; la cantería está en la cornisa, zócalo e imposta. Parecido sucede en la casa siguiente, aunque con dinteles rectos y recercado de huecos también de cantería. Las otras dos, con molduras, enriquecen también el conjunto. Finales del siglo XIX-1920. Uso residencial.

→ ARQ-245. *Casa de planta alta en la calle Florinda, 5.*

Dos casas que muestran una imagen unitaria, con un volumen puro de fachada lisa en la que abren seis huecos en total, recercados en cantería, con resaltes en la base de las jambas de los huecos de acceso. Cuatro gárgolas de cantería completan el alzado. Siglo XIX. Uso residencial.

En el perímetro inmediato al ámbito de ordenación (aunque externo al mismo) se sitúa la Casa de los Tres Picos (ARQ-246, calle Zorondongo, 5) como uno de los referentes culturales del barrio.

En realidad, presenta 5 picos y se desarrolla sobre una planta rectangular de dos crujías con añadidos traseros y laterales posteriores. La crujía frontal se divide en tres tramos con otras tantas

estancias y otra más sobre el tramo central de dos alturas. El alzado, lo más interesante, es de cinco huecos en planta baja y tres en la alta, dispuestos simétricamente. Son rectangulares con dintel triangular apuntado, al igual que los cinco frontones que sobresalen del pretil de culminación; sobre esos "picos" hay una decoración flamígera en madera. Los elementos singulares a proteger son la primera crujía y el cuerpo central de la segunda crujía.

Más alejada y con la Autovía del Centro como elemento separador, la Ermita de San Roque (ARQ-225) constituye otro de los referentes culturales del barrio, en especial en su origen.

Sobre una plataforma elevada, el edificio es de planta rectangular y una sola nave, con capillas laterales y dependencias parroquiales. Un arco toral define dos espacios que se cubren a dos y a cuatro aguas (sobre el presbiterio). La fachada es un paramento rectangular liso coronado por una espadaña de dos huecos y pináculo en el eje de simetría. La cantería aparece en el marco del gran hueco de acceso y ventana abocinada superior, así como en las grandes pilastras laterales coronadas por pináculos y la cornisa.

Junto a estos elementos, las relaciones históricas del barrio con el dinamismo del entorno rústico junto al Barranco del Guinguada quedan testimoniadas en la actualidad en la existencia de varias edificaciones y construcciones para los que el Catálogo Municipal considera un especial interés etnográfico. Constituyen, por tanto, una referencia más o menos asociada a la estrategia de desarrollo urbanístico que se derive de este Plan Especial.

Dentro del ámbito, se integra:

→ ETN-120. *Molino del Batán*.

Antiguo molino que data, al menos, del siglo XVII. Se encuentra en estado de abandono y está afectado por el crecimiento urbano consolidado de su entorno inmediato. No obstante, presenta interés etnográfico, vinculado a su antigüedad y al carácter representativo de este tipo de instalaciones productivas tradicionales.

→ ETN-121. *Puente del Cruce del Batán*.

Puente construido durante el siglo XIX sin aplicación funcional actual dentro del sistema viario del cruce, pero que preserva su tipología constructiva tradicional, confiriéndole un relativo interés etnográfico.

También, se sitúan otras piezas en el perímetro exterior que colinda con el ámbito, tales como el conjunto de estanques de San Roque (ETN-158), el conjunto hidrológico de las laderas de La Matula (ETN-161) y, a escasos metros en el Barranco, la Finca de La Matula (ETN-118).

### 6.1.7. Análisis de integración paisajística.

Los apartados que hacen referencia a las variables ambientales significativas y los valores naturales y culturales, junto con la propia configuración territorial del espacio urbano en la actualidad, se formalizan conjuntamente en un paisaje con unos rasgos singulares y específicos en el Risco de San Roque.

La condición morfológica de risco urbano, su representación histórica en el desarrollo de la ciudad y su interacción ambiental con el Barranco Guiniguada definen una destacada componente cultural en este entorno residencial.

El paisaje urbano-cultural que actualmente se define en el ámbito API-05 es, por tanto, el resultado de la ocupación humana del suelo a lo largo de las estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización específicos de cada período cronológico de formación y crecimiento de la ciudad consolidada y los núcleos periféricos.

En esa evolución, cada período o conjunto de cualidades de paisaje “histórico” o “cultural” de la ciudad nos definen piezas del espacio urbano consolidado que, subrayando el objetivo de su conservación, rehabilitación y adecuada integración con la ciudad que lo rodea, requieren tanto de determinaciones urbanísticas comunes como aquellas otras específicas de cada cualidad o casuística del entorno en que se insertan los elementos que definen esa singularidad del paisaje.

De acuerdo a los resultados del análisis en los apartados anteriores, es posible resaltar en San Roque un conjunto de variantes temáticas con una clara implicación en la configuración del paisaje más o menos inmediato a los inmuebles integrados, a saber:

- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función residencial en la que prevalece la edificación modesta en casa terrera o de alto y bajo, que podemos testimoniar en las unidades anteriores a mediados del siglo XX.
- Condicionamiento de la ladera en la configuración del entorno.
- Condicionamiento de la trama irregular que resultó del desarrollo espontáneo.
- Desarrollo contemporáneo con especial impronta en determinadas zonas.
- La interacción ambiental con el Barranco del Guiniguada.
- La interacción ambiental con los jardines del sector sureste y Barranco Seco.

Esta diversidad de casuísticas en las que se expone la forma urbana y territorial del ámbito justifica una perspectiva analítica del entorno que se estructura en torno a tres elementos fundamentales:

- Escala local. *El edificio o conjunto de inmuebles.*

Se remite a la identificación individual del inmueble o el conjunto de los mismos. En éste, la relación entre la exposición de la pieza arquitectónica, por un lado, y la formalización física de la construcción, de los rasgos de tipología o estilo constructivo o de representatividad respecto a la formación y desarrollo del barrio son transmitidos al dinamismo actual, a sus cualidades ambientales o de impronta en el entorno y su respuesta desde la ordenación urbanística. En este sentido, las actuaciones de rehabilitación, de reestructuración o de renovación constructiva justifican el tratamiento de cada pieza edificada o, en su defecto, de cada enclave desocupado; comportándose como elementos de interacción y valoración paisajística en el emplazamiento. Entonces, sus normas particulares y, en menor medida, el programa de actuación, juegan un papel crucial.

- Escala media. *La calle o el gran espacio público como unidad.*

Observa el componente de paisaje que se genera a partir del efecto expositivo de un conjunto de inmuebles o enclaves estructurantes, conformando piezas espaciales singulares en un área o frente edificado de la calle.

El criterio de ordenación urbanística resulta muy similar al anterior, es decir, la ordenación de zonas y sus condiciones específicas se convierten en herramientas básicas, debiendo recibir una atención reseñable en esta fase de análisis. Se refuerza con una puesta en valor de índole compositivo, en la que se atiende al potencial paisajístico del conjunto arquitectónico o la zona verde y su representación de los rasgos diferenciados o singulares de un entorno urbano concreto.

Dicha diferenciación adquiere especial relevancia en la adecuada integración del grupo en el ámbito circundante (usos permitidos, actuaciones de fachada, espacio público anexo, etc.), tanto como enclaves de calidad específica del paisaje urbano como de fragilidad frente al dinamismo y renovación de dicho perímetro urbano.

- Escala general. *El ámbito urbano.*

La agrupación de las unidades que conforman la escala media en unas condiciones territoriales determinadas se traduce en la configuración de un paisaje de barrio tradicional que introduce por sí mismo cualidades específicas y de representación en el modelo de paisaje de la ciudad consolidada y su contacto con el entorno rústico (Barranco del Guinguada, en este caso).

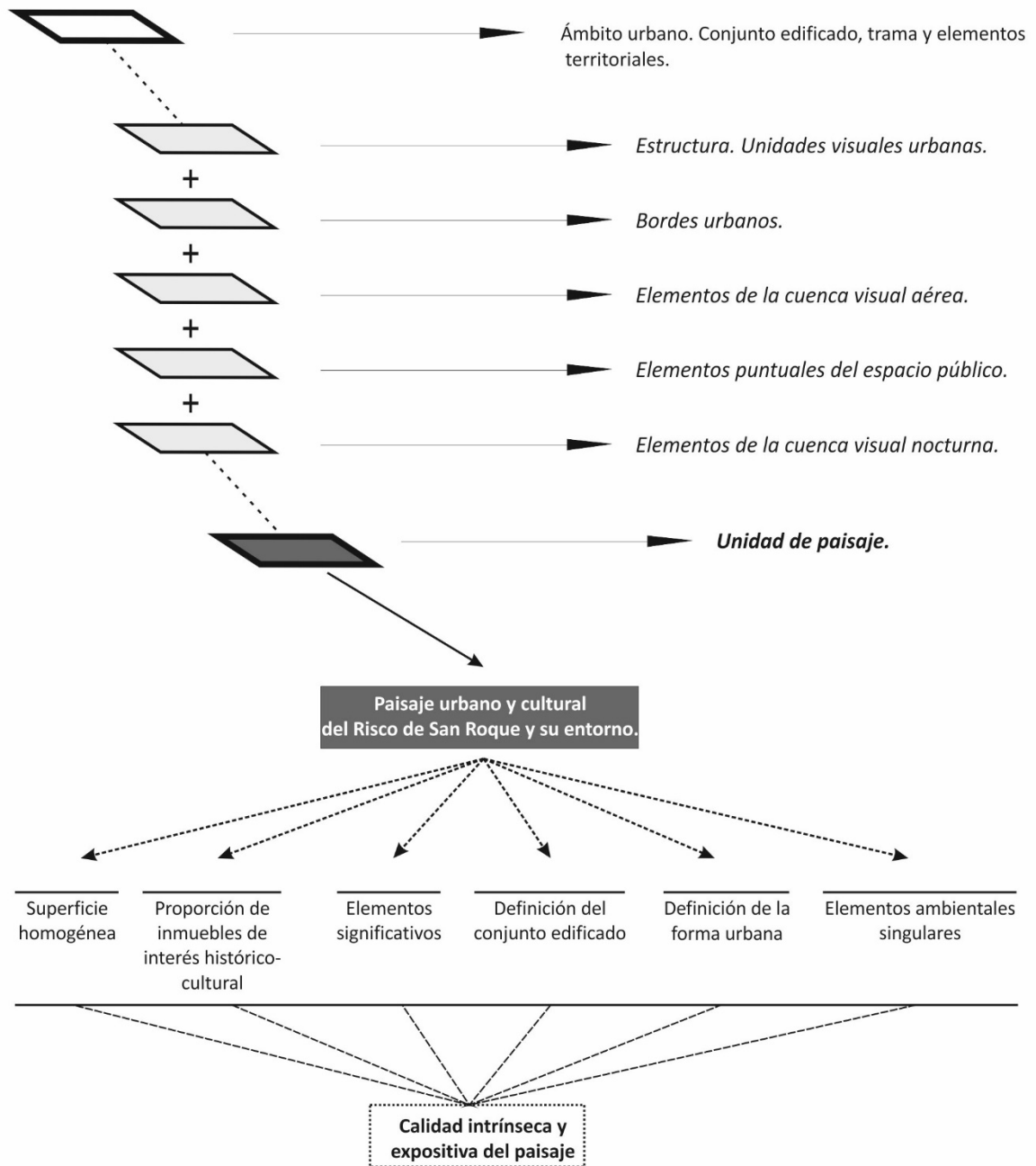
Dicho tratamiento paisajístico se justifica, entre otros aspectos, en su definición desde la Ficha del API-05 en el Plan General como ámbito diferenciado, en tanto ejemplo de risco urbano con especial impronta en la configuración global de Las Palmas de Gran Canaria.

En un análisis como éste, se busca justificar la procedencia de un valor expositivo y representativo por el carácter de entorno de la ciudad y de reservorio de una formación residencial de características únicas que, por tanto, pueda requerir determinaciones urbanísticas adaptadas a su diferenciación como entidad territorial compleja.

Sobre la base de esos criterios de escala de observación y definición del paisaje, San Roque subraya varios elementos espaciales distintivos que permiten distinguir situaciones de entorno, con sus respectivas singularidades que participan de la valoración del espacio histórico y problemas que, por el contrario, afectan a su integración en este contexto urbano-cultural.

Esta metodología de observación que proponemos en este ámbito de ordenación se manifiesta en una superposición de distintos aspectos del desarrollo urbano. A su vez, éstos concluyen en un paisaje que definimos como “cultural”; con una situación actual y unas características específicas a nivel del conjunto y de las distintas zonas del mismo.

FIGURA 8. VARIABLES IMPLÍCITAS EN LA VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE URBANO - CULTURAL DEL RISCO DE SAN ROQUE Y SU ENTORNO





## Calidad visual del paisaje

La caracterización de este paisaje urbano nos permite inventariar las unidades homogéneas de calidad visual, a partir de las cuales se objetiva el análisis de la situación formal del ámbito.

- 01.- Calle Nueva sur. (5.383 m<sup>2</sup>)
- 02.- Ladera sur. (4.088 m<sup>2</sup>)
- 03.- Calle Masequera sur. (2.655 m<sup>2</sup>)
- 04.- Calle Caramillo sur. (1.526 m<sup>2</sup>)
- 05.- Ladera Oeste. (4.282 m<sup>2</sup>)
- 06.- Calle Nueva centro. (5.383 m<sup>2</sup>)
- 07.- Barrio Noroeste. (6.476 m<sup>2</sup>)
- 08.- Calle Andenes oeste. (7.161 m<sup>2</sup>)
- 09.- Ladera norte. (3.487 m<sup>2</sup>)
- 10.- Calle Andenes centro. (4.283 m<sup>2</sup>)
- 11.- Calle Andenes este. (4.053 m<sup>2</sup>)
- 12.- Calle Malagueñas. (4.573 m<sup>2</sup>)
- 13.- Calle Sorondongo-Párroco Segundo Vega. (5.235 m<sup>2</sup>)
- 14.- Calle Fama-Párroco Segundo Vega. (12.213 m<sup>2</sup>)
- 15.- Calle Real. (500 m<sup>2</sup>)
- 16.- Calle Farnesio-Fama. (16.216 m<sup>2</sup>)
- 17.- Jardines Este. (30.133 m<sup>2</sup>)
- 18.- Subida al Batán. (1.460 m<sup>2</sup>)
- 19.- Ladera Este. (11.518 m<sup>2</sup>)
- 20.- Barrio Este. (18.011 m<sup>2</sup>)
- 21.- Calle Fragata-Florinda. (8.154 m<sup>2</sup>)

<p><b>Definición general:</b> Unidad espacial que por su emplazamiento actúa como borde urbano del ámbito respecto a la ladera de La Matula, manteniendo un contacto paisajístico directo con el entorno rústico.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 5.383 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> No existen. Cierta papel cualificador de dos laureles de indias ubicados en una plazuela central.</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>CALLE NUEVA SUR 01</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por 21 inmuebles de diversa volumetría y entre 1 y 3 plantas. Casi la mitad, son anteriores a 1950 y acogen una tipología de vivienda terrera tradicional con frecuentes añadidos posteriores.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y relación desestructurada con la vertiente y el resto del barrio.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja.</p>



<p><b>Definición general:</b> Unidad espacial en que se ejemplifica el formato de ocupación dispersa y espontánea de la ladera en el período contemporáneo, estructurado sobre la calle Caramillo.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 4.088 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> Ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	<p style="text-align: center;"><b>LADERA SUR 02</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 10 inmuebles posteriores a 1950, en el que la edificación cajón con reducida calidad de fachadas (salvo alguna excepción) coexiste con las paredes medianeras que quedan acentuadas con la disposición en ladera y la dispersión de las construcciones.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y deficiente relación visual con la vertiente.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual muy baja.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial en que se ejemplifica el formato de ocupación dispersa y espontánea de la ladera en el período contemporáneo, estructurado sobre la calle Caramillo.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 2.655 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no existen. Ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	
	<p><b>CALLE MASEQUERA SUR 03</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto de inmuebles de la segunda mitad del siglo XX, en el que la edificación cajón con reducida calidad de fachadas coexiste con las paredes medianeras que quedan acentuadas con la disposición en ladera y la irregular volumetría de las construcciones.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y deficiente relación visual con la vertiente.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual muy baja.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial entre las calles Caramillo y Parranda en que se ejemplifica el formato de ocupación espontánea de la ladera en el período contemporáneo.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 1.526 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no existen. Ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	<p style="text-align: center;"><b>CALLE CARAMILLO SUR 04</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto de inmuebles de la segunda mitad del siglo XX, en el que la edificación cajón con reducida calidad de fachadas coexiste con las paredes medianeras que quedan acentuadas con la disposición en ladera y la irregular volumetría de las construcciones.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y deficiente relación visual con la vertiente.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual muy baja.</p>





<p><b>Definición general:</b> unidad espacial entre las calles Nueva y Masequera, sin ocupación edificatoria y con la ladera vista sobre la que se asiente el barrio.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 4.282 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan. Ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	
	<p><b>LADERA OESTE 05</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Vacío edificatorio.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Vacío edificatorio.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea en su entorno y deficiente relación visual de la misma con la vertiente. Antropización.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial junto al margen de la calle Nueva en que se ejemplifica el formato de ocupación histórica a lo largo de la vía.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 5.383 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> papel cualificador de varios laureles de indias.</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>CALLE NUEVA CENTRO 06</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto de inmuebles en los que es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una única planta.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Impronta negativa de las paredes medianeras en algunos lugares del sector.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada. Representatividad histórica.</p>







<p><b>Definición general:</b> unidad espacial con formalización compleja que conecta las calles Nueva, Andenes y Malagueñas.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 6.476 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan. Ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	
	<p><b>BARRIO NOROESTE 07</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 24 inmuebles en los que prevalece la edificación cajón de 2-3 plantas con garaje y soluciones formales de fachada muy heterogéneos.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y deficiente relación visual de la misma con la vertiente.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial junto al margen de la calle Andenes en que se ejemplifica el formato de ocupación histórica a lo largo de la vía.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 7.161 m<sup>2</sup>.</p>	<p style="text-align: center;"><b>CALLE ANDENES OESTE 08</b></p>
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> papel cualificador de varias palmeras canarias.</p>	
	<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>
	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 36 inmuebles anteriores a 1950 cuyo desarrollo ladera arriba invierte su temporalización hacía una mayor presencia de edificaciones contemporáneas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Impronta negativa de medianeras en el tramo superior de ladera.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada. Representatividad histórica.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial entre las calles Los Andenes y Malagueña, sin ocupación edificatoria y con la ladera vista sobre la que se asienta el barrio, incluyendo una zona de plaza y escalinatas.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 3.487 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan. Ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	<p style="text-align: center;"><b>LADERA NORTE 09</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Vacío edificatorio.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Vacío edificatorio.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea en su entorno y deficiente relación visual de la misma con la vertiente. Antropización.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja</p>



<p><b>Definición general:</b> unidad espacial junto al margen de las calles Andenes y Malagueñas. Incluye un solar o superficie de ladera abierta.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 4.283 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no existen. Cierta aportación ambiental de una palmera canaria a mitad de ladera y el escarpe inferior representativo del descenso orográfico y la configuración geomorfológica del conjunto.</p>	<p><b>CALLE ANDENES CENTRO 10</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 24 inmuebles que predominantemente aparecieron durante la segunda mitad del siglo XX. Es perceptible el formato mayoritario de la casa cajón contemporánea con predominio de la volumetría en 2 y 3 plantas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y deficiente relación visual de la misma con la vertiente.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial junto al margen de las calles Andenes y Malagueñas. Incluye un solar o superficie de ladera abierta.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 4.053 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>CALLE ANDENES ESTE 11</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 12 inmuebles en el que coexisten a partes iguales construcciones históricas con otras contemporáneas; varias de ellas de emplazamiento reciente. Es perceptible el formato mayoritario de la casa cajón contemporánea con predominio de la volumetría en 2 plantas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y deficiente relación visual de la misma con la vertiente.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja.</p>




<p><b>Definición general:</b> unidad espacial junto al margen de las calles Andenes y Malagueñas. Incluye un solar o superficie de ladera abierta.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 4.573 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	<p style="text-align: center;"><b>CALLE MALAGUEÑAS 12</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 27 inmuebles en el que coexisten a partes iguales construcciones históricas con otras contemporáneas; varias de ellas de emplazamiento reciente. Es perceptible el formato mayoritario de la casa cajón contemporánea con predominio de la volumetría en 2 plantas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y deficiente relación visual de la misma con la vertiente.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual muy baja.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que se define por una manzana longitudinal entre las dos calles en el tramo superior del ámbito a ordenar.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 5.235 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	
	<p><b>CALLE SORONDONGO – PÁRROCO SEGUNDO VEGA 13</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 33 inmuebles en el que coexisten a partes casi iguales construcciones históricas con otras contemporáneas; varias de ellas de emplazamiento reciente. Es perceptible el formato mayoritario de la casa cajón contemporánea con predominio de la volumetría en 2 plantas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Heterogeneidad constructiva y distorsión de la tipología edificatoria contemporánea.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja.</p>



<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que se define por una manzana longitudinal entre dos calles en el tramo medio del frente noreste del ámbito.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 12.213 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	
	<p><b>CALLE FAMA - PÁRROCO SEGUNDO VEGA 14</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Amplio conjunto formado por unos 58 inmuebles en el que se representa la modalidad de edificación histórico-tradicional en sus diversas formas, aunque preferentemente en la tipología de casa terrera de una planta.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Impronta negativa de medianeras, distorsión de la tipología edificatoria contemporánea y abandono de solares.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada. Representatividad histórica.</p>





<p><b>Definición general:</b> pequeña unidad espacial de perímetro, que hace de entrada al ámbito desde el Puente de San Roque; aislada por la calle de acceso y con apenas 4 edificaciones.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 500 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	<p style="text-align: center;"><b>CALLE REAL 15</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Pequeño conjunto de 4 inmuebles que testimonian un enclave puntual de desarrollo edificatorio de principios del siglo XX que se vincularon al propio crecimiento del actual barrio y a la función residencial asociada a la actividad agrícola del Pambaso-Guiniguada.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Impronta negativa de las medianeras traseras perimetrales.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada. Representatividad histórica.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que conforma la manzana entre las dos calles y el límite noreste del ámbito de ordenación.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 16.216 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> arbolado a lo largo de la calle Farnesio y su conexión con el paisaje abierto del Barranco de Guiniguada. Distribución de inmuebles de especial interés histórico-arquitectónico.</p>	<p style="text-align: center;"><b>CALLE FARNESIO - FAMA 16</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 42 inmuebles en el que se representa la modalidad de edificación histórica en sus diversas formas, aunque preferentemente en la tipología de casa terrera de una planta y casa tradicional de alto y bajo.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Impronta negativa de algunas medianeras y deterioro de algunos inmuebles abandonados.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual alta.</p>





<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que se conforma por los jardines que separan el barrio de la Autovía del Centro, constituyendo el límite sureste del ámbito de ordenación.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 30.133 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> profusión de especies de arbolado y matorral autóctono que en gran parte presentan una destacada densidad. Presencia central de un conjunto de especial interés etnográfico.</p>	<p style="text-align: center;"><b>JARDINES ESTE 17</b></p>
	
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Espacio Libre.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>No existen edificaciones. Como única excepción, existe en una zona central, un conjunto construido y en estado ruinoso correspondiente a un antiguo molino.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>No se constatan.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual alta.</p>

<p><b>Definición general:</b> pequeña unidad espacial de perímetro que da acceso al ámbito desde el Puente de San Roque; aislada por la calle de acceso y con apenas 4 edificaciones.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 1.460 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	
	<p><b>SUBIDA AL BATÁN 18</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Pequeño conjunto de 8 inmuebles que testimonian un enclave puntual de desarrollo edificatorio de principios del siglo XX vinculado al propio crecimiento del barrio y a la función residencial asociada a la actividad agrícola de Barranco Seco.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Presencia del viario como limitante de la calidad expositiva y distorsión constructiva de la edificación contemporánea.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja.</p>

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial entre las calles Nueva y Masequera, sin ocupación edificatoria y con la ladera vista sobre la que se asiente el barrio.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 11.518 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no existen. Cierta papel cualificador de la ladera como elemento geomorfológico definitorio.</p>	
	<p><b>LADERA ESTE 19</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Vacío edificatorio.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Vacío edificatorio.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Remoción de terrenos, desmontes, taludes, residuos. Antropización.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual baja.</p>



<p><b>Definición general:</b> unidad espacial conformada por una red de calles en la zona media-alta del margen Este del ámbito.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 19.011 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan.</p>	
	<p><b>BARRIO ESTE 20</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Amplio conjunto formado por unos 114 inmuebles en el que se representa la modalidad de edificación histórico-tradicional en sus diversas formas, aunque preferentemente en la tipología de casa terrera de una planta y casa de alto y bajo de dos plantas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Distorsión constructiva de la edificación contemporánea, abandono de solares e impronta negativa de medianeras.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada. Representatividad histórica.</p>

La caracterización de las unidades de calidad visual puede sintetizarse en el siguiente cuadro, permitiendo definir la estructura y características expositivas del ámbito de ordenación API-03 en Risco de San Nicolás.

<p><b>Definición general:</b> unidad espacial que conforma el frente urbano oriental paralelo a los jardines del Este.</p>	
<p><b>Superficie aproximada:</b> 8.154 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Elementos ambientales singulares:</b> no se constatan. Presencia de un inmueble de especial interés histórico arquitectónico incluido en el Catálogo Municipal de Protección.</p>	
	<p><b>CALLE FRAGATA - FLORINDA 21</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano.</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado.</b></p>	<p>Conjunto formado por unos 46 inmuebles en el que se representa la modalidad de edificación histórica en sus diversas formas, aunque preferentemente en la tipología de casa terrera de una planta y casa tradicional de alto y bajo.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables.</b></p>	<p>Abandono y deterioro de inmuebles e impronta negativa de medianeras.</p>
<p><b>Calidad visual.</b></p>	<p>Calidad visual moderada. Representatividad histórica.</p>

## Estructura y características expositivas y de calidad visual del ámbito

Unidad	Superficie (m <sup>2</sup> )	Función básica	Edificaciones	Calidad visual	Referencias expositivas
01. Calle Nueva sur	5.383	Residencial	21	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea.</li> <li>• Deficiente relación con el exterior de API-05.</li> <li>• Zona desestructurada.</li> <li>• Cualificación de 2 laureles de indias y plaza.</li> </ul>
02. Ladera sur	4.088	Residencial disperso	10	Muy baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea.</li> <li>• Deficiente relación con la vertiente.</li> <li>• Desmontes, medianeras, tipología edificatoria, basamentos estructurales.</li> <li>• Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
03. Calle Masequera sur	2.655	Residencial	16	Muy baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea.</li> <li>• Deficiente relación con la vertiente.</li> <li>• Desmontes, medianeras, tipología edificatoria, basamentos estructurales.</li> <li>• Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
04. Calle Caramillo sur	1.526	Residencial	12	Muy baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea.</li> <li>• Deficiente relación con la vertiente.</li> <li>• Desmontes, medianeras, tipología edificatoria deficiente.</li> <li>• Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
05. Ladera Oeste	4.282	Espacio libre	0	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno.</li> <li>• Sin biodiversidad de interés.</li> <li>• Antropización.</li> <li>• Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
06. Calle Nueva Centro	5.383	Residencial	11	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>• Asociación expositiva al entorno rústico del Bco. Guinguada.</li> <li>• Cualificación de laureles de indias.</li> <li>• Impronta negativa de medianeras.</li> </ul>
07. Barrio Noroeste	6.476	Residencial	24	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distorsión de tipología edificatoria contemporánea.</li> <li>• Deficiente relación con la vertiente.</li> <li>• Desmontes, medianeras, tipología edificatoria deficiente.</li> <li>• Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
08. Calle Andenes oeste	7.161	Residencial	36	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>• Asociación expositiva al entorno rústico del Bco. Guinguada.</li> <li>• Cualificación de palmeras canarias.</li> <li>• Impronta negativa de medianeras.</li> </ul>



## Estructura y características expositivas y de calidad visual del ámbito

Unidad	Superficie (m <sup>2</sup> )	Función básica	Edificaciones	Calidad visual	Referencias expositivas
09. Ladera Norte	3.487	Espacio libre	0	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno.</li> <li>Sin biodiversidad de interés.</li> <li>Antropización.</li> <li>Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
10. Calle Andenes Centro	4.283	Residencial	24	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno.</li> <li>Antropización. Desmontes, medianera, basamento estructural.</li> <li>Cualificación geomorfológica de la ladera vista y de palmera canaria aislada.</li> </ul>
11. Calle Andenes Este	4.053	Residencial	12	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno.</li> <li>Antropización. Desmontes, medianera, basamento estructural.</li> </ul>
12. Calle Malagueñas	4.573	Residencial	27	Muy baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno.</li> <li>Antropización. Desmontes, medianera, basamento estructural.</li> </ul>
13. Calle Sorondongo-Párroco Segundo Vega	5.235	Residencial	33	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno, salvo algunas excepciones tradicionales.</li> <li>Heterogeneidad compositiva.</li> </ul>
14. Calle Fama-Párroco Segundo Vega	12.213	Residencial	58	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>Asociación expositiva con área histórica del barrio.</li> <li>Impronta negativa de medianeras, solares descuidados, desproporción de garajes, ornamento excesivo, etc.</li> </ul>
15. Calle Real	500	Residencial	4	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>Asociación expositiva con área histórica del barrio.</li> <li>Asociación expositiva con el entorno rústico de Pambaso-Guiniguada.</li> </ul>
16. Calle Farnesio-Fama	16.216	Residencial	42	Alta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>Asociación expositiva con área histórica del barrio.</li> <li>Construcciones de especial interés arquitectónico. Catálogo Municipal.</li> <li>Asociación expositiva con el entorno rústico de Pambaso-Guiniguada.</li> <li>Impronta de medianeras y abandono de varios inmuebles.</li> </ul>
17. Jardines Este	30.133	Espacio libre	1	Alta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Profusión de arbolado y matorral autóctono.</li> <li>Función estructurante como zona verde del barrio y como conexión paisajística entre barrancos.</li> <li>Conjunto de especial interés etnográfico (Catálogo Municipal). Molino del Batán y Puente.</li> </ul>

## Estructura y características expositivas y de calidad visual del ámbito

Unidad	Superficie (m <sup>2</sup> )	Función básica	Edificaciones	Calidad visual	Referencias expositivas
18. Subida del Batán	1.460	Residencial	8	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alteración compositiva de edificaciones antiguas.</li> <li>Difícil cohesión paisajística con el barrio.</li> <li>Desmontes.</li> <li>Impronta del viario.</li> </ul>
19. Ladera Este	11.518	Espacio libre	0	Baja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno.</li> <li>Sin biodiversidad de interés.</li> <li>Antropización.</li> <li>Cualificación geomorfológica de la ladera vista.</li> </ul>
20. Barrio Este	18.011	Residencial	114	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>Asociación expositiva con área histórica del barrio.</li> <li>Conjunto representativo de la condición de Risco urbano.</li> <li>Impronta de medianeras, abandono de inmuebles, solares descuidados, desproporción de garajes, ornamento excesivo.</li> </ul>
21. Calle Fragata-Florinda	8.154	Residencial	46	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo tradicional del barrio.</li> <li>Asociación expositiva con área histórica del barrio.</li> <li>Inmueble de especial interés arquitectónico. Catálogo Municipal.</li> <li>Impronta de medianeras, abandono de inmuebles.</li> </ul>

## Resumen de la calidad visual del paisaje en el ámbito

Calidad visual	Unidades	%	Superficie (m <sup>2</sup> )	%	Edificaciones	%
Calidad ALTA	2	9,5	46.349	30,6	43	8,6
Calidad MODERADA	6	28,6	51.422	34,0	269	53,9
Calidad BAJA	9	42,8	40.794	26,9	122	24,4
Calidad MUY BAJA	4	19,1	12.842	8,5	65	13,1
TOTAL del API-05	21	100,0	151.407	100,0	499	100,0

La situación heredada sobre la impronta paisajística se corresponde con los paisajes verticales definidos por la simetría rectangular de edificaciones y recorridos transversales sobre una topografía hostil, donde se observa la repercusión visual que provoca la irregularidad de alturas en el conjunto de la vertiente, poniendo en resalte medianeras ciegas frente a volúmenes de una o dos plantas y tradicionales casas terreras.

La perspectiva aparece, por lo general, salpicada de esta irregularidad en la línea de coronación de los inmuebles, participando en la configuración del entorno junto a la diversidad tipológica e

interfiriendo en muchos casos con el valor e interés arquitectónico o histórico del conjunto edificado y el contexto geomorfológico.

Dicha heterogeneidad genera la contradicción de constituir a la vez una fortaleza y una debilidad en el realce del ámbito como barrio tradicional con valores históricos de ocupación o como ámbito con unas cualidades paisajísticas definidas, concluyéndose la necesidad de abordar esta dualidad en la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General.

#### 6.1.8. Elementos Naturales y Culturales de Interés

En el ámbito que incumbe al Plan Especial no existen áreas protegidas ni espacios naturales catalogados de interés por la administración del territorio y/o regulados en los diferentes instrumentos legales o de planeamiento territorial en vigor.

Igualmente, el propio PGO tampoco emplaza o delimita ámbito o enclave alguno en la superficie implicada y entorno inmediato que por sus valores medioambientales reúnan condiciones singulares que recomienden su conservación o se integren en el Catálogo Municipal de Protección medioambiental.

Fuera de este factor de determinación jurídica vinculante respecto a elementos naturales o medioambientales que supongan medidas de protección hacia porciones del territorio o superficies de terreno determinadas, existen como elementos culturales concretos de interés, inmuebles y estructuras que se incluyen en dos catálogos municipales de protección, por un lado, un conjunto hidráulico (Ficha ETN-120) incluido en el Catálogo Municipal de Patrimonio Etnográfico, asociado a los primeros desarrollos agrícolas, representado por un antiguo molino de agua (Molino del Batán) del que actualmente se conservan sus ruinas y por otro, una veintena de edificaciones, que guardan relevancia histórico-arquitectónica y se encuentran incluidas en el catálogo municipal de protección del patrimonio arquitectónico bajo las referencias siguientes.

- ARQ-242. Conjunto de viviendas en la calle Farnesio.
- ARQ-243. Conjunto de edificios en la calle Farnesio.
- ARQ-244. Conjunto de casas de planta alta en la calle Farnesio.
- ARQ-245. Casas de planta alta en la calle Florinda.
- ARQ-246. Casa de los Tres Picos. En la calle Zorondongo, 5.

Las características y singularidades de estos elementos culturales del patrimonio sugieren tenerse en cuenta en la planificación para su posible conservación o integración; o, en su defecto, que no sean susceptibles de verse afectados negativamente por el desarrollo de las determinaciones ordenancistas.

### 6.1.9. Población y perspectiva de género

El análisis de la población residente es un apartado sustantivo en la ordenación pormenorizada de todo espacio urbano de especialización residencial, en tanto es el vecino de cada vivienda, calle o barrio el usuario mayoritario del ámbito que resulta de aplicar las determinaciones y actuaciones del Plan. En el caso de un espacio urbano como el que abordamos, esta relación presenta singularidades que refuerzan la relevancia de su conocimiento exhaustivo, dado que es emplazamiento de unos valores del patrimonio histórico sobre los que se soporta la memoria cultural del propio colectivo que lo habita y del conjunto de la ciudad.

Interesa justificar el papel de esta variable en los siguientes argumentos:

- La ordenación urbanística es preferentemente un servicio público a la población residente.
- Se delimita un ámbito urbano con sus rasgos y funciones básicas en relación con la población residente.
- La evolución y volumen de población se vincula a la necesaria oferta de viviendas y, de modo viceversa, el uso de los inmuebles y la conservación de sus valores histórico-ambientales es coexistente con la demanda de una población usuaria.
- Como todo ámbito residencial, la población según su volumen y estructura se vincula a la inmediatez o accesibilidad de dotaciones y equipamientos en función de las necesidades y expectativas de desarrollo personal.
- La población se vincula a unas necesidades específicas de movilidad interior al entorno del Risco de San Roque y de conexión con el resto de la ciudad.
- La población se asocia a un tejido de actividad económica cercano que cubra sus necesidades inmediatas de empleo y servicios.

La población actual (2016) del conjunto de las tres secciones censales consideradas para el análisis demográfico del Risco de San Roque se sitúa en 3.067 personas empadronadas, mostrando un estancamiento a lo largo de lo que llevamos de centuria, si tenemos en cuenta que en el año 2000 residían 3.190 personas (123 menos en 15 años).

Esta lectura general se exceptúa en la Sección 39 (San Roque oeste) que ha experimentado un crecimiento pausado entre los 1.211 de la fecha inicial y los 1.323 actuales.

La singularidad de esta evolución es su distinción respecto a todo el municipio de Las Palmas de Gran Canaria que ha mostrado un crecimiento poblacional positivo en el mismo período, en el que ha crecido un 5,7%; si bien los últimos 3 años ha mostrado una tendencia regresiva.

La distribución por grupos de edades de la población constituye otra variable relevante de la estructura social en la ordenación urbanística, en tanto refleja el grado de juventud-envejecimiento de la población y sus implicaciones en la demanda de dotaciones y servicios, entre otros aspectos funcionales.

En el caso que nos ocupa, la condición de área urbana tradicional refleja un comportamiento singular respecto a la ciudad; lo cual podría tener incidencias en la ordenación de este Plan Especial.

VARIABLES como la demanda de dotaciones y servicios, la movilidad, la actividad económica y el empleo o el arraigo-percepción del entorno urbano interactúan con el perfil de la población en función de su edad.

Utilizando los grandes grupos de edad como referencia, la población residente en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria ha experimentado desde 2000 un doble proceso en su estructura demográfica, consistente en un descenso del porcentaje de habitantes con menos de 15 años (de 16% a 13%) y un crecimiento de los grupos de más de 74 años (de 5% a 8%). Se asimila, por tanto, un progresivo envejecimiento medio de la población que consolida la madurez de la estructura social frente a la destacada proporción de jóvenes en el período de explosión urbana y demográfica de los años 60s y 70s.

En el barrio de San Roque esta tendencia resulta igualmente perceptible en términos generales. No obstante, frente al reparto similar en el año 2000 el crecimiento de la población anciana ha sido mucho más relevante en el ámbito del Plan y su área de influencia (10,4%). Igualmente, existen matices más o menos evidentes entre unas zonas y otras.

**Evolución del porcentaje de la población según los grandes grupos de edades entre los años 2000 y 2016**

	Menos de 15 años		De 15 a 74 años		Más de 74 años	
	2000	2016	2000	2016	2000	2016
Sección 39. <i>San Roque Este</i>	14,4	11,2	79,6	78,4	5,9	10,3
Sección 40. <i>San Roque Oeste</i>	17,0	12,6	78,9	77,5	4,1	9,8
Sección 41. <i>San Roque Centro</i>	14,8	11,4	80,6	77,1	4,5	11,5
Barrio de San Roque, incluido API-05	15,5	11,9	79,7	77,7	4,8	10,4
Las Palmas de Gran Canaria	15,7	13,0	79,5	79,1	4,7	7,9

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas G. C.)



Por otra parte, puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en determinados territorios es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas socio-culturales de intervención o uso del suelo.
- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.
- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.

En el barrio de San Roque, incluido el ámbito API-05, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto de Las Palmas de Gran Canaria. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de protección y ordenación del patrimonio histórico-arquitectónico y la trama urbana asociada.

El porcentaje de mujeres y varones en el barrio es de 50,3% y 49,7% respectivamente, cuando en el municipio es de 48,5% y 51,5%. Es decir, estamos ante una horquilla de 1-2% de diferencia, que no es representativa en la intencionalidad de este análisis. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad.

De hecho, es reseñable que desde 2000 se ha ido separando algunas décimas ambos sexos en el reparto proporcional, a diferencia de lo que ocurre en la media municipal.

**Distribución proporcional de la población según sexo en el entorno urbano**

	Varones		Mujeres	
	2000	2016	2000	2016
Sección 39. <i>San Roque Este</i>	49,4 %	50,9 %	50,6 %	49,1 %
Sección 40. <i>San Roque Oeste</i>	48,9 %	50,0 %	51,1 %	50,0 %
Sección 41. <i>San Roque Centro</i>	48,2 %	50,2 %	51,8 %	49,8 %
Barrio de San Roque, incluido API-05	48,9 %	50,3 %	51,1 %	49,7 %
Las Palmas de Gran Canaria	48,8 %	48,5 %	51,2 %	51,5 %

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas G. C.)

Por último, la población residente en el barrio de San Roque es predominantemente originaria del propio municipio, constituyendo un 76,2% del conjunto de habitantes.



Más allá de lo indicativo de este dato, llama la atención que en el total del municipio los residentes “autóctonos” alcanzan hasta un 67,4%; manteniéndose esta distinción a lo largo de lo que llevamos de siglo XXI en un proceso en que la ciudad ha ido reduciendo la proporción de población autóctona.

En el caso de los extranjeros, el comportamiento es bien distinto al del conjunto de la ciudad, de modo que suponen un 5,1% del total de residentes en San Roque frente a un 11,6% en el municipio. En este sentido, llama la atención el crecimiento proporcional que este colectivo ha tenido desde 2000 en el área urbana de análisis, cuando sólo suponía un 1,9%. Esta circunstancia se matiza en la sección de San Roque Este, donde el crecimiento de la población foránea ha sido algo mayor al situarse en un 7,7%.

#### Distribución proporcional de la población según su lugar de nacimiento en el barrio de San Roque, entre el 2000 y el 2016

Barrio de Canalejas		Las Palmas de Gran Canaria		San Roque			
		2000	2016	2000	2016		
En el municipio		70,49 %	67,42 %	76,93 %	76,20 %		
En el resto de Gran Canaria		11,02 %	8,85 %	15,58 %	13,66 %		
En el resto de Canarias		3,37 %	2,87 %	1,76 %	1,92 %		
En el resto de España		10,22 %	9,28 %	3,86 %	3,10 %		
En el extranjero		4,90 %	11,57 %	1,88 %	5,12 %		
Barrio de Canalejas	Sección 39 <i>San Roque Este</i>		Sección 40 <i>San Roque Oeste</i>		Sección 41 <i>San Roque Centro</i>		
	2000	2016	2000	2016	2000	2016	
En el municipio		75,30 %	75,67 %	74,90 %	76,04 %	81,18 %	76,96 %
En el resto de Gran Canaria		11,56 %	9,85 %	19,65 %	16,55 %	14,68 %	13,05 %
En el resto de Canarias		1,78 %	1,97 %	1,65 %	1,51 %	1,86 %	2,50 %
En el resto de España		8,79 %	4,75 %	1,65 %	2,27 %	1,45 %	2,72 %
En el extranjero		2,57 %	7,76 %	2,15 %	3,63 %	0,83 %	4,77 %

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas G. C.)

#### 6.1.10. Síntesis. Diagnóstico ambiental

El diagnóstico ambiental del ámbito del Plan Especial se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos medioambientales heredados que componen el actual paisaje urbano a efectos de observar posibles implicaciones de los cambios normativos planteados.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de informe ambiental estratégico a través de la evaluación estratégica simplificada, se expone una síntesis de ese proceso en relación a la situación actual y las potencialidades ambientales del ámbito.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del territorio implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en la que se identifican

las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

Se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual:

- Escasez de zonas verdes y espacios de ocio o esparcimiento al aire libre insertas en la trama urbana edificada del barrio. Esta carencia se manifiesta paisajísticamente en un área decantada perceptivamente hacia la aglomeración edificada sobre relieve de destaca pendiente. Desde el punto de vista vivencial y de cara al habitante, se traduce en un lugar sin oportunidades al ocio y esparcimiento al aire libre, más allá de algún intersticio no edificado y habilitado a la función de pequeña plaza o parque. En este sentido, y al margen de las concretas medidas de ajardinamiento y ornato vegetal que demanda el espacio público de manera urgente, la oportunidad podría establecerse en la posibilidad de reconvertir espacios vacíos y solares en desuso en pequeños parques urbanos que tengan a la vegetación como protagonista y configuren por sectores espacios urbanos de barrio destinados al esparcimiento y el desarrollo de actividades al aire libre; huertos urbanos, jardines y parques aptos al desarrollo de actividades de salud física y espacios ambientalmente saludables que fomenten la educación ambiental y la conciencia cívica.
- Deterioro paisajístico. Se relaciona con el deterioro e inadecuación del espacio edificado y la imagen que exporta toda la compilación de impactos visuales asociados a la falta de planificación y los procesos de autoconstrucción y crecimiento urbano espontáneo. Disposición y plasmación de medianeras, crecimientos desproporcionados en altura, empleo de materiales discordantes o inadecuados, cromatismos, inacabados...etc. La oportunidad de regeneración y rehabilitación pasa por programas de ornato y embellecimiento que lleven a la concienciación colectiva y el compromiso de mantener un estándar mínimo de adecuación por parte de propietarios y residentes.
- Proliferación de espacios vacíos donde se acumulan vertidos y residuos, generando un impacto con repercusiones en la salubridad general del espacio urbano que debe ser abordado desde la oportunidad de reconvertir parcelas y solares abandonados en lugares de uso concreto o en el establecimiento de medidas tales como cierres, vallados, e intensificación del control y las medidas de limpieza que restrinjan y eviten la deposición y acumulación de deshechos.
- Existencia de barreras físicas al tránsito peatonal y los desplazamientos urbanos básicos creando en muchos casos obstáculos insalvables a la circulación y el desplazamiento de personas con problemas de movilidad, niños y ancianos. Del mismo modo, en los sectores más favorables topográficamente, la elevada cantidad de vehículos privados, provocan problemas de accesibilidad que de manera sintética se resumen en espacios insuficientes, aceras estrechas y dificultades para la superación de desniveles.
- Inexistencia, más allá de ejemplares puntuales de flora y fauna propiciados por el ajardinamiento urbano, de formaciones de relieve, de biodiversidad, agrológicas o hidrológicas dotadas de un posible interés que sugieran su conservación o se encuentren protegidas en algún instrumento de obligado cumplimiento.
- No existen limitaciones de uso derivadas de las variables ambientales, ni factores previsibles que se consideren susceptibles de asociarse a riesgos naturales que deban ser tenidos en cuenta en el desarrollo del Plan Especial, respecto a lo ya previsto en el planeamiento.

- La dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen del Plan Especial, viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterando los perjuicios derivados del deterioro social y ambiental que provoca la inacción urbanística.
- La capacidad ambiental de acogida del ámbito se concluye con una baja potencialidad para su transformación debido al agotamiento de la edificabilidad, la compactación de la trama urbana y el contexto topográfico.

## 7. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN

La relación de la situación actual del medio ambiente con el desarrollo espacial de las determinaciones urbanísticas en este Plan Especial de acuerdo a las diferentes alternativas planteadas requiere de un análisis de los efectos previsibles sobre dicha situación a los efectos de justificar la procedencia de la evaluación ambiental simplificada.

De partida, se avanza que no se prevé en las distintas alternativas ningún impacto significativo de signo negativo de acuerdo a la definición que al respecto se regula en el artículo 5 punto 1º b) en el sentido de una *“alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación”*.

Si bien se establece la ordenación pormenorizada a través de una Plan Especial, conviene subrayar la oportunidad actual que representa el sistema de evaluación ambiental desarrollado por el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento y centrado especialmente en la estructura metodológica del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

En este escenario, se define la variable del paisaje urbano como la única de incidencia reseñable en los resultados del análisis, sin que se deriven situaciones distintas a la de una transformación común de un espacio urbano consolidado.

El análisis y evaluación ambiental adquiere, entonces, una finalidad de aportación cualificada en términos de paisaje y medio ambiente al diseño de la nueva norma, frente a la función generalizada de control y minimización de impactos sobre valores de interés.

A efectos de propiciar una suficiente coherencia y una eficacia de las posibles medidas ambientales que resulten, se propone utilizar un mecanismo similar; actualizado conforme a los indicadores regulados en la Ley 21/2013 y en la medida en que se persigue una adecuada implementación de las nuevas determinaciones con el citado modelo de ordenación urbanístico de la zona y el conjunto del municipio.

El ámbito objeto de Plan Especial se integra parcialmente dentro de la Unidad de Evaluación Ambiental Risco de San Roque (UAM-038). Veamos las Fichas de evaluación asociada.



**FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**UAM-038**

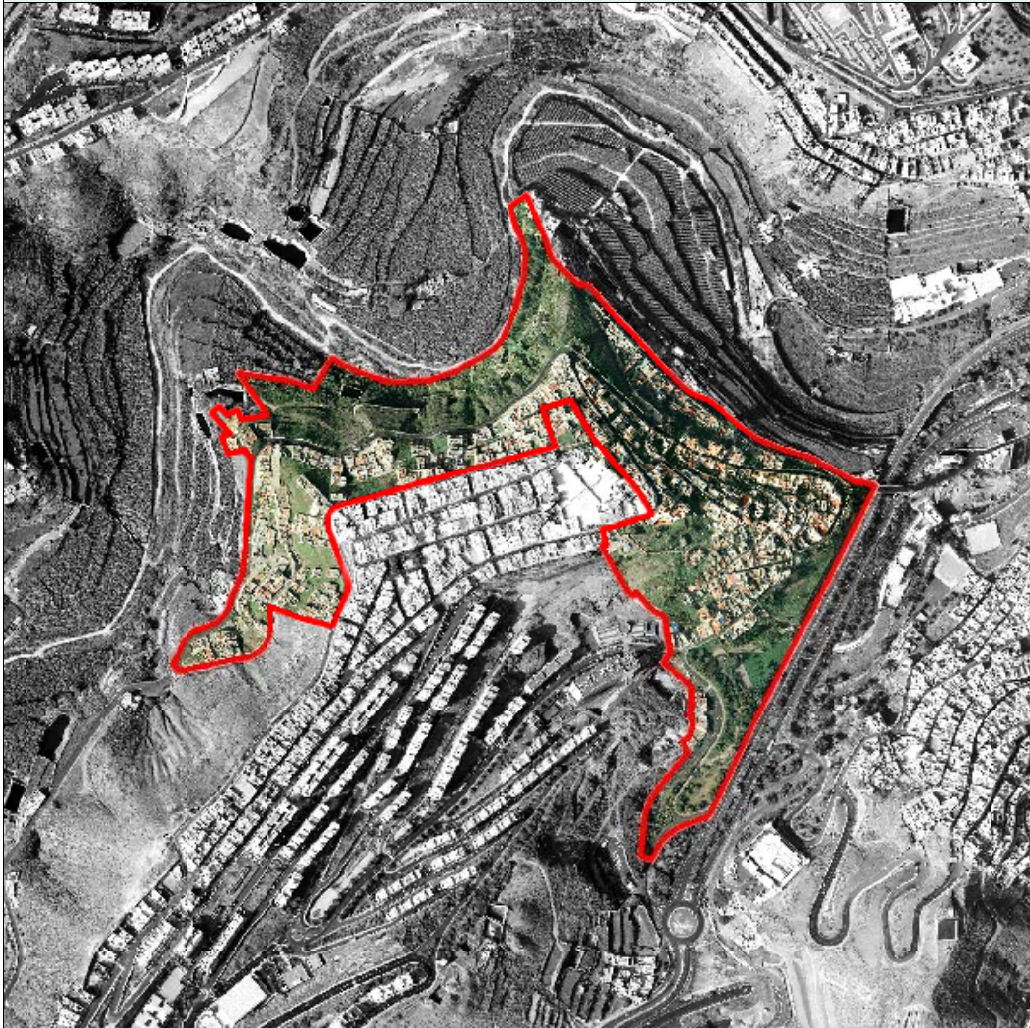
Denominación: **RISCO DE SAN ROQUE**

hoja 1 de 7

**EMPLAZAMIENTO**

Superficie	195.254,57 m <sup>2</sup>	Altitud mínima	45 m	Altitud máxima	140 m
Sector Urbanístico	Riscos				

**DELIMITACIÓN**



**RESUMEN GRÁFICO**



■ 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 ■

Unidades Ambientales





<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-038</b>
Denominación:	<b>RISCO DE SAN ROQUE</b>	hoja 2 de 7

### RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

SITUACIÓN AMBIENTAL	
Criterio de homogeneidad	Espacio urbano consolidado en laderas de pendiente acentuada.
Tipo de pendiente	Entornos con pendientes moderadas y/o altas
Calidad visual	Bajo
Tipo agrológico	Suelo Urbanizado Clase E: Uso agrícola con limitaciones severas
Población residente	3.286 hab
Densidad	16.829,31 hab/km <sup>2</sup>
Usos predominantes	Recreativo - Medio ambiental, Residencial
Intensidad de uso	Bajo
Resumen	<p>Barrio popular de cronología histórica que, desarrollado mediante trama irregular, ocupa laderas de marcada pendiente, labradas sobre la Formación Detrítica de Las Palmas, entre el Barranco Guiniguada y Barranco Seco. El barrio aun conserva su antigua tipología edificatoria, conformada por antiguas viviendas unifamiliares de autoconstrucción, de relevancia patrimonial, que componen una caótica trama de trazado irregular. La densidad constructiva es muy elevada. Las edificaciones se disponen en manzanas cerradas de baja altura y son el resultado de un desarrollo marcadamente espontáneo.</p> <p>El Risco de San Roque cuenta con cierta singularidad paisajística y, con sus viviendas de variados y llamativos colores, que escalan las vertientes, compone una de las imágenes características de la ciudad histórica.</p> <p>Las patologías funcionales se concretan en la presencia de focos localizados de espacios degradados, referidos, fundamentalmente, a la existencia de grandes volúmenes de vertidos de escombros en las vertientes, y a la ausencia de suficientes dotaciones.</p> <p>En los últimos años se advierte la aparición de conflictos ambientales provocados por el deterioro del conjunto edificado tradicional, por la alteración de las cuencas visuales singulares que se obtienen desde el barrio y por el vertido de escombros en las laderas.</p>

<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-038</b>
Denominación:	<b>RISCO DE SAN ROQUE</b>	hoja 3 de 7

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES**

<b>CONDICIONES FUNCIONALES</b>	
Elementos relevantes	
Puntos de congestión Entramado viario global irregular.	
Nivel de ruido	Bajo

<b>PATRIMONIO HISTÓRICO</b>	
Bien de Interés Cultural	No contiene BIC
Arqueológico	Sin elementos arqueológicos conocidos
Etnográfico	ETN-120
Arquitectónico	ARQ-242, ARQ-243, ARQ-244, ARQ-245

<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO</b>	
Hábitats de Interés Comunitario	Inexistente.
Zona de Interés Medioambiental	ZIM-47
Espacios protegidos	No afectada
Red Natura 2000	No afectado por el LIC
Dominio público	Hidráulico

<b>INTERÉS AMBIENTAL</b>	
Relieve	Muy Bajo
Potencial agrológico	Muy Bajo
Biodiversidad	Muy Bajo
Patrimonio Histórico	Moderado
Paisaje	Moderado
Global	Moderado

<b>ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS</b>	
Agrológico	Sin relevancia
Geológico	Sin relevancia
Geomorfológico	Sin relevancia
Biodiversidad	Sin relevancia
Paisaje	Sin relevancia

■ 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 ■



<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-038</b>
Denominación: <b>RISCO DE SAN ROQUE</b>	hoja 4 de 7	

**DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

<b>PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE</b>	
Tipo de entorno	Entornos Urbanos - Localizados en riscos.
Tipo de situación ambiental	TIPO IX Área urbana consolidada con frente paisajístico de interés.
Impactos previos	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES - Ubicación inadecuada. Incidencia paisajística destacada, DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Muy alta
Fragilidad visual	Bajo

<b>DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN</b>	
Tipo de escenario ambiental previsible	Áreas con desarrollo urbano consolidado adscrito a entornos con valores patrimoniales, paisajísticos y/o litorales para las que se prevé la proliferación de enclaves de conflictos ambientales derivados del abandono o deterioro paisajístico del conjunto edificado, la alteración de cuencas paisajísticas singulares; y la pérdida progresiva del componente de paisaje urbano tradicional que las singulariza.

<b>CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES</b>	
Intensidad acústica	Baja
Zona acústica	Uso residencial, Zonas naturales y entornos rústicos
Situación Riesgo	Tipo VI Áreas de riesgo natural medio asociado a potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
Fenómenos relevantes	Espacio urbano consolidado en laderas de pendiente acentuada.
Potencial de riesgo natural	Medio
Potencial de riesgo antrópico	Medio
Efecto previsible	Situaciones ocasionales de conflicto respecto a la seguridad civil. Alteración de la calidad paisajística.

<b>CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA</b>															
Tipo de capacidad	TIPO V - Unidades con una capacidad de carga moderada susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios condicionados por limitaciones de volumetría, superficie o emplazamiento.														
Nivel de capacidad	<table border="0"> <tr> <td><i>Conservación y regeneración natural</i></td> <td style="text-align: right;"><b>3</b></td> </tr> <tr> <td><i>Usos agropecuarios</i></td> <td style="text-align: right;"><b>1</b></td> </tr> <tr> <td><i>Usos recreativos al aire libre</i></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></td> <td style="text-align: right;"><b>1</b></td> </tr> <tr> <td><i>Urbanización densa</i></td> <td style="text-align: right;"><b>1</b></td> </tr> </table>	<i>Conservación y regeneración natural</i>	<b>3</b>	<i>Usos agropecuarios</i>	<b>1</b>	<i>Usos recreativos al aire libre</i>	<b>2</b>	<i>Sistemas generales equipamiento e industria</i>	<b>2</b>	<i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i>	<b>2</b>	<i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i>	<b>1</b>	<i>Urbanización densa</i>	<b>1</b>
<i>Conservación y regeneración natural</i>	<b>3</b>														
<i>Usos agropecuarios</i>	<b>1</b>														
<i>Usos recreativos al aire libre</i>	<b>2</b>														
<i>Sistemas generales equipamiento e industria</i>	<b>2</b>														
<i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i>	<b>2</b>														
<i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i>	<b>1</b>														
<i>Urbanización densa</i>	<b>1</b>														

■ 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 ■



**FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**UAM-038**

Denominación: **RISCO DE SAN ROQUE**

hoja 5 de 7

**INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL**

**ORDENACIÓN DEL PGO**

Determinaciones - Suelo urbano consolidado.  
 - Ámbito de Planeamiento Incorporado. API-05 (Plan Especial de Reforma Interior de San Roque).  
 - Suelo Rústico de Protección Paisajística 3.

**CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO**

Grado de alteración	<b>Formas de relieve</b>	Bajo
	<b>Biodiversidad</b>	Baja
	<b>Capacidad agrológica</b>	Muy Baja
	<b>Paisaje</b>	Bajo
	<b>Patrimonio histórico</b>	Bajo
	<b>Entorno urbano</b>	Bajo

Indicadores de impacto	<b>Caracter acumulativo</b>	Acumulativo a Paisaje Urbano en Entorno
	<b>Duración</b>	Temporal
	<b>Probabilidad</b>	Impacto probable
	<b>Frecuencia</b>	Discontinua
	<b>Riesgos ambientales</b>	Mínimo
	<b>Vulnerabilidad del área</b>	Baja
	<b>Reversibilidad</b>	Reversible a medio plazo
	<b>Caracter transfronterizo</b>	Local
	<b>Magnitud</b>	Emplazamiento
	<b>Signo</b>	Positivo
	<b>Valor del impacto</b>	Poco significativo

Efecto positivo - Mejora de la calidad paisajística del entorno urbano.  
 - Potenciación del uso público de los riscos como atalaya paisajística y cualificación de la percepción ambiental de la ciudadanía.

Unidades Ambientales



<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-038</b>
Denominación: <b>RISCO DE SAN ROQUE</b>	hoja <b>6</b> de <b>7</b>	

**INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL**

**ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL**

**Elementos afectados**

- Inmuebles varios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección por su interés arquitectónico.
- Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.
- Interés asociado al paisaje de laderas y riscos urbanos de alta exposición interactuando con el entorno agrícola tradicional del Barranco del Guinguada y el centro histórico de la ciudad.

**INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN**

**Medidas ambientales**

- Remisión de medidas ambientales al Plan Especial "San Roque" (API-05).
- Integración paisajística de edificaciones en laderas del conjunto urbano de San Roque, con especial referencia al tratamiento de las medianeras vistas y traseras de deficiente integración en el borde hacia el Barranco del Guinguada.
- Regeneración natural del tabaibal en laderas del borde del conjunto urbano.
- Protección y rehabilitación de edificios y estructuras catalogados por su interés arquitectónico y etnográfico (Molino del Batán).
- Conservación y rehabilitación de construcciones tradicionales y entorno agropecuario en el tramo bajo de las laderas en contacto con el Barranco del Guinguada; incluyendo la posible reutilización de las edificaciones para usos autorizados en el régimen de usos respectivo de la categorización de suelo rústico.
- Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.
- Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire.
- Preservación de las tipologías arquitectónicas tradicionales y rehabilitación de rincones singulares.
- Integración paisajística del vial y laderas bajas en contacto con el Proyecto Guinguada (AM-030).
- Rehabilitación paisajística de laderas en entorno de contacto con El Batán y Autovía del Centro.
- Tratamiento del vial superior como mirador.
- Orden de Prioridad Primario. Gestión municipal de licencias y obras.

Unidades Ambientales





## FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

UAM-038

Denominación: RISCO DE SAN ROQUE

hoja 7 de 7

## INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

## JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Barrio popular de cronología histórica que, desarrollado mediante trama irregular, ocupa laderas de marcada pendiente, labradas sobre la Formación Detrítica de Las Palmas, entre el Barranco Guiniguada y Barranco Seco. El barrio aun conserva su antigua tipología edificatoria, conformada por viviendas unifamiliares de autoconstrucción que componen una caótica trama de trazado irregular. La densidad constructiva es muy elevada. Las edificaciones se disponen en manzanas cerradas de baja altura y son el resultado de un desarrollo marcadamente espontáneo.

El Risco de San Roque cuenta con cierta singularidad paisajística y, con sus viviendas de variados y llamativos colores, que escalan las vertientes, compone una de las imágenes características de la ciudad.

Las patologías funcionales se concretan en la presencia de focos localizados de espacios degradados, referidos, fundamentalmente, a la existencia de grandes volúmenes de vertidos de escombros en las vertientes, y a la ausencia de suficientes dotaciones.

En los últimos años se advierte la aparición de conflictos ambientales provocados por el deterioro del conjunto edificado tradicional, por la alteración de las cuencas visuales singulares que se obtienen desde el barrio y por el vertido de escombros en las laderas.

Desde el reconocimiento de la trama urbana y del modelo edificatorio "en ladera", y sin renunciar a la consolidación de los procesos de renovación edificatoria, debidamente integrada, en enclaves muy concretos, asociados, siempre, a la creación de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, el Plan General Municipal de Ordenación pretende a través del "Plan Especial de Reforma Interior San Roque (API-05)" promover la integración paisajística de la trama urbana, y de las nuevas edificaciones, controlar las alturas, fomentar la morfología tradicional de las edificaciones frente a la proliferación de la "casa-salón", propiciar las conexiones peatonales mediante el ensanchamiento de algunas vías, potenciar la creación de espacios públicos y zonas verdes y, en los intersticios, plantar especies autóctonas adaptadas al ámbito bioclimático xerotermófilo. Todas estas iniciativas redundarán en la cualificación del espacio urbano y en la preservación de las cuencas visuales.

Se prevé que las determinaciones que el Plan General establece en esta unidad territorial tengan una incidencia ambiental de signo positivo, aunque escasamente significativa en el contexto del municipio.



## 7.1 CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES

Teniendo en cuenta las razones que motivan la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, la significación de este Plan Especial y la naturaleza de las alternativas planteadas con respecto a la situación actual, la valoración de los efectos de la ordenación sobre el medio ambiente se centra primordialmente en dos aspectos principales: Efectos sobre la población y efectos específicos sobre el paisaje urbano.

En relación a ello, y considerando que el territorio (intensamente urbanizado en el contexto de un centro urbano tradicional) sobre el que actúa este cambio normativo, carece de valores ambientales reseñables en lo que atañe a las variables de biodiversidad, flora, fauna, tierra, y agua subrayamos la inexistencia de efectos ambientales que prevean algún impacto significativo sobre esos aspectos.

En todo caso, la estructura procedimental de valoración de la incidencia ambiental queda descrita de la siguiente manera.

1- Grado de alteración conjunta de los elementos medioambientales relevantes para cada alternativa en el ámbito de diagnóstico.

- Población, salud humana y perspectiva de género.
- Integración paisajística de la ordenación.

Le corresponden según el caso, uno de los siguientes niveles de alteración: muy baja (valor 0), baja (valor 1), moderada (valor 3), alta (valor 6) y muy alta (valor 8).

Por otro lado:

2- La caracterización del impacto ambiental del conjunto de determinaciones de la ordenación planteada por cada alternativa en el ámbito de diagnóstico, relaciona la siguiente serie de indicadores con un resultado posible.

- Signo: positivo, negativo.
- Probabilidad: cierto (valor 2), probable (valor 1).
- Duración: persistente (valor 2), temporal (valor 1).
- Frecuencia: continuo (valor 2), discontinuo (valor 1).
- Reversibilidad: irreversible (valor 2), reversible (valor 1).
- Acumulación: acumulativo (valor 2), no acumulativo (valor 1).
- Riesgos: máximo (valor 2), mínimo (valor 1).
- Magnitud: general (valor 2), emplazamiento (valor 1).

- Vulnerabilidad: alta (valor 3), moderada (valor 2), baja (valor 1).

Con todo ello, el Valor final del Impacto, se obtiene de la suma de los niveles de alteración de los elementos medioambientales contemplados (muy baja, baja, moderado, alta, muy alta) con los indicadores de la caracterización del impacto (probabilidad + frecuencia + duración + 2 x reversibilidad + carácter transfronterizo + 2 x acumulación + riesgos + 2 x magnitud + 4 x vulnerabilidad).

De esa operación matemática se obtienen cuatro valoraciones de impacto posible:

Poco significativo (14-32). Moderadamente significativo (33-53). Significativo (54-75). Muy significativo (76-96).

- **En cuanto a la población y perspectiva de género**

Las alternativas de ordenación para el Plan Especial Risco de San Roque conllevan en algún caso determinaciones susceptibles de motivar cambios significativos en la variable poblacional del ámbito y su entorno inmediato.

No obstante, teniendo en cuenta las dimensiones del territorio afectado y el hecho de que la ordenación se orienta a lograr determinaciones urbanísticas que ordenen y regularicen la edificabilidad dentro de un barrio tradicional a través de alternativas que compatibilicen la salubridad ambiental, la regeneración urbana y las condiciones de habitabilidad común no se considera que existan factores que puedan alterar de manera significativa a corto o medio plazo, la estructura por sexo y edades de la población o las restantes variables demográficas.

En este sentido, hay que tener en cuenta que es prerrogativa del común de las alternativas planteadas en este Plan Especial, el mantenimiento de la población residencial como elemento fundamental que marca el uso principal y más cualificado del ámbito.

En función de estos parámetros las alternativas previstas se manifiestan de la manera siguiente:

EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE EL FACTOR POBLACIONAL DE LAS ALTERNATIVAS			
	Aumento del volumen de población	Aumento de la densidad poblacional	Aumento de presión poblacional sobre el medio ambiente
<b>Alternativa 0</b>	Poco significativo (14)	Poco significativo (14)	Poco significativo (14)
<b>Alternativa 1</b>	Poco significativo (14)	Poco significativo (14)	Poco significativo (14)
<b>Alternativa 2</b>	Poco significativo (14)	Poco significativo (14)	Poco significativo (14)
<b>Alternativa 3</b>	Poco significativo (14)	Poco significativo (14)	Poco significativo (14)

- **En cuanto a los efectos de la integración paisajística de la ordenación**

Teniendo en cuenta las conclusiones específicas de los efectos sobre las variables ambientales significativas expuestas en el apartado anterior, se concibe el paisaje urbano como otro parámetro de relevancia en la concepción del impacto de la ordenación sobre el medio ambiente.

El Plan General de Ordenación define la adecuada calidad del paisaje del municipio, incluyendo la ciudad consolidada, como un requisito indispensable en el desarrollo territorial derivado de la ordenación urbanística, de acuerdo a su especial relevancia en la configuración medioambiental del espacio, en su valor como entorno atractivo para el dinamismo social, cultural y económico y su implicación directa en la calidad de vida de la población.

Sobre ese razonamiento, se define la variable del paisaje urbano como otro aspecto de incidencia reseñable en los resultados del análisis, sin que se deriven situaciones distintas a la de una transformación común de un espacio urbano tradicional en el contexto de la ciudad consolidada.

Por tanto, la valoración de los efectos de la nueva ordenación sobre el Risco de San Roque y su entorno inmediato, se sustenta, a nuestro juicio, en dos principios sustantivos:

- La definición del ámbito directamente implicado como barrio tradicional caracterizado por la singularidad de ocupación del espacio, las condiciones topográficas y la inexistencia de valores naturales.
- El hecho, en este caso concreto, de que la calidad del paisaje potencialmente afectado por la ordenación no se mida exclusivamente en la mera alteración visual de la situación territorial preexistente sino en la posible descontextualización cultural e histórica del ámbito con respecto a su naturaleza histórica.

De acuerdo a los criterios anteriores, la definición del efecto paisajístico de las distintas alternativas de ordenación sobre el ámbito que analizamos se soporta sobre dos aspectos principales:

### **1) La repercusión de las alternativas de ordenación con respecto al valor paisajístico del barrio y su entorno inmediato, observándolo desde una perspectiva conjunta e históricamente referenciada.**

Si bien, cualquiera de las alternativas de ordenación planteadas debe respetar el valor patrimonial e histórico de los inmuebles incluidos en el Catálogo Municipal de Protección, adecuándose a las determinaciones normativas impuestas desde el Plan General de Ordenación y la Ley Española de Patrimonio Histórico. En función de su naturaleza y teniendo en cuenta que las distintas opciones plantean modificaciones ordenancistas de distinta dimensión y alcance espacial, el paisaje tradicional del ámbito y su significación histórica pueden verse afectados a través de:

- Crecimientos en altura desmesurados, que desvirtúen la tradición edificatoria del ámbito y descontextualicen la traza urbana tradicional.
- Implantación de soluciones constructivas a las necesidades dotacionales, de equipamientos, de movilidad y accesibilidad que motiven sinergias de ocupación y transformación del espacio público susceptible de obstaculizar, deformar o suprimir la significación histórica y la trama urbana tradicional.

### **2) La repercusión paisajística de las alternativas de ordenación con respecto a las cualidades expositivas del ámbito observado desde una perspectiva externa.**



De nuevo, hay que considerar las acciones que devengan de las modificaciones en los parámetros edificatorios relacionados con la volumetría y altura de los inmuebles y las sinergias urbanas que provoque la rehabilitación y mejora de determinados parámetros urbanísticos como los principales factores de riesgo de cara a provocar afecciones sobre el espacio construido que a su vez repercutan en la percepción del Risco de San Nicolás desde una perspectiva estrictamente paisajística.

De las alternativas planteadas, son las que incluyen aumentos edificatorios reseñables y modifican la trama urbana, las que arrastran mayores previsiones negativas.

EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE SOBRE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EN LAS ALTERNATIVAS		
	Desnaturalización del valor histórico	Alteración expositiva
<b>Alternativa 0</b>	Poco significativo (20)	Poco significativo (22)
<b>Alternativa 1</b>	Poco significativo (20)	Poco significativo (22)
<b>Alternativa 2</b>	Poco significativo (20)	Poco significativo (22)
<b>Alternativa 3</b>	Poco significativo (20)	Poco significativo (22)

CUADRO 11. EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE EN LAS ALTERNATIVAS ANALIZADAS A PARTIR DE VARIOS INDICADORES DE VALORACIÓN				
Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<b>Alteración del paisaje, la calidad ambiental y los valores culturales</b>	Baja	Baja	Baja	Muy Baja
<b>Probabilidad del efecto</b>	Probable	Cierto	Cierto	Cierto
<b>Duración del efecto</b>	Permanente	Temporal	Permanente	Permanente
<b>Frecuencia del efecto en el ámbito</b>	Continua	Discontinua	Continua	Continua
<b>Reversibilidad del efecto</b>	Reversible	Reversible	Reversible	Reversible
<b>Magnitud</b>	General y sinérgico	Simple	General y sinérgico	General y sinérgico
<b>Carácter transfronterizo</b>	Local	Local	Local	Local
<b>Riesgos ambientales</b>	Mínimos	Mínimos	Mínimos	Mínimos
<b>Extensión</b>	General	General	General	General
<b>Vulnerabilidad del área</b>	Moderada por valor histórico y paisajístico	Moderada por valor histórico y paisajístico	Moderada por valor histórico y paisajístico	Moderada por valor histórico y paisajístico

## 8. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES





De acuerdo a los aspectos anteriores, el Plan Especial del Risco de San Roque incide sobre un ámbito clasificado mayoritariamente como Suelo Urbano Consolidado en el planeamiento urbanístico en vigor, cuyos parámetros edificatorios aparecen regulados a través de la normativa relativa a la ordenación pormenorizada.

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General de Las Palmas todo efecto susceptible de definirse desde este Plan Especial.

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un desarrollo común de las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación.

A partir de ese desarrollo normativo, la componente ambiental se manifiesta en objetivos complementarios de optimizar las previsiones del planeamiento en cuanto a la mejora y cualificación del entorno urbano en los barrios históricos de la ciudad, en especial desde la vertiente ordenancista de conservación de los valores y dinamización sostenible del espacio urbano como zona residencial.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o del patrimonio cultural.

No se prevé igualmente efecto sobre las previsiones de otros planes relacionados con las infraestructuras, con el funcionamiento hidrológico, con la costa, con el turismo, con la agricultura u otros elementos estratégicos de la ordenación territorial en el municipio y la Isla.

En esta línea, no se prevé tampoco efectos sobre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

## 9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

El presente Plan Especial integra una ordenación consistente en la rehabilitación urbana del barrio histórico del Risco de San Roque sin que suponga una alteración fundamental del modelo de ordenación urbanística vigente y su evaluación ambiental.

El documento se acompaña de un suficiente contenido de valoración de la situación ambiental y su aplicación urbanística sobre las condiciones del entorno, respecto al cual se subrayan los siguientes aspectos:

En un ámbito de Suelo Urbano Consolidado por la edificación y la urbanización.

- No existen espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.
- No existen otros elementos o condiciones de orden natural o medioambiental que resulte relevante o de interés respecto a la representatividad del contexto urbano o del municipio en este sentido susceptible de verse afectados de modo negativo por la ordenación.

- Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en la ordenación propuesta en este Plan Especial los siguientes supuestos:
- Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio, se coincide con una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.
- Que la nueva ordenación tiene por objeto una rehabilitación urbana pormenorizada que no altera sustancialmente la estructura y modelo de ordenación urbanística del Risco de San Roque y esta zona de la ciudad.
- Que la ordenación prevista en el Plan Especial y sus distintas alternativas no coincide en ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como requisitos para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial.

Sin perjuicio de la justificación en los contenidos y aspectos posteriores, se subraya el hecho de que para las nuevas determinaciones no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo a la definición que sobre los mismos se regulan en el artículo 5º punto 2º b) de la anterior Ley estatal.

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental del Plan Especial en los siguientes aspectos, a modo de propuesta a valorar para su formalización en el Informe Ambiental Estratégico.

- **La medida en que la ordenación urbanística del Plan establece un marco para proyectos y otras actividades.**

El Plan Especial tiene por objeto la creación de un documento de referencia en la ordenación urbanística pormenorizada que sirva a la conservación de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio, a la integración de la topografía y el acondicionamiento ambiental y paisajístico, al establecimiento de medidas de regeneración y desarrollo que mejoren las condiciones de vida de los habitantes y a favorecer la implementación de actividades que promuevan el barrio de cara a su inclusión en los circuitos turísticos de la ciudad.

Las nuevas determinaciones persiguen una coherencia adecuada de dicha pieza de ordenación urbanística del PGO con la específica finalidad de preservar la fisiografía territorial y la plasmación paisajística tradicional de un ámbito urbano original y determinado.

Dada su específica definición, se presenta la necesidad de un ejercicio de coherencia ordenancista con el modelo territorial tradicional, respecto al cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos privados que en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los respectivos proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción, de reestructuración o de rehabilitación deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento, entre otros aspectos, de cualificación del paisaje urbano y de no alteración a elementos culturales de interés.

- **La medida en que el Plan Especial influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.**

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, el Plan Especial adquiere carácter de figura de planeamiento en tanto se armoniza a la ordenación urbanística vigente en el municipio y a los instrumentos de planeamiento superior e instrumentos legales que le son de aplicación.

- **La pertinencia de la ordenación urbanística para la integración de las consideraciones ambientales.**

Constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan el Plan, en tanto instrumento urbanístico que ajusta la ordenación de los ámbitos definidos con un significativo interés ambiental. Por supuesto, la entrada en vigor de este Plan Especial implicaría el mantenimiento de ese alcance.

De acuerdo a las características de la zona urbana, se atiende a la cualificación del paisaje urbano como variable medioambiental de mayor relevancia.

- **Los problemas ambientales significativos relacionados con el Plan Especial.**

El ajuste de la ordenación urbanística tiene como resultado la inexistencia previsible de impactos significativos de signo negativo sobre el medio ambiente; circunstancia que define la conclusión sobre este apartado.

- **La pertinencia del Plan Especial para la implantación de la legislación comunitaria y nacional.**

En la medida en que el presente Plan Especial no altera los planteamientos estructurales establecidos por la Unión Europea en materia de medio ambiente, calidad de vida urbana y patrimonio histórico, se mantiene plenamente su pertinencia para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

## 10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El análisis de las alternativas propuestas en este Plan Especial ha sido planteado en dos fases fundamentales:

- Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio en el ámbito de ordenación, también conocida como “Alternativa 0”.
- Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas para el desarrollo y materialización del planeamiento general en vigor, perfilándose una respuesta diferenciadas respecto a la formalización urbana del ámbito ordenado en el contexto de su condición como barrio tradicional de valor histórico.

Podemos subrayar una serie de criterios que se relacionan con un posible comportamiento del ámbito en el sistema territorial en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, adaptable en mayor o menor medida a los aprovechamientos del suelo y elementos espaciales preexistentes.

- Criterio 1. Descenso de las inversiones públicas en el desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General y necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.
- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales de marcada identificación cultural y de las de rehabilitación del paisaje urbano degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.
- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto u medio plazo.
- Criterio 4. Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre los distintos usos y actuaciones permitidos.
- Criterio 5. Principio de prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores de patrimonio cultural y paisajístico.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos e histórico-patrimoniales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de estos aspectos derivado de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico de Las Palmas de Gran Canaria, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o impacto de ésta advertida en el Documento Ambiental Estratégico asume cada una de los modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

Otra premisa fundamental en el planteamiento de las alternativas tiene que ver con la viabilidad económica de las mismas. En este sentido, las propuestas alternativas expuestas en el Plan Especial parten del principio general de que tanto el modelo de ordenación como cada una de las actuaciones previstas y reguladas se soportan sobre el concepto de determinaciones con suficiente viabilidad en el potencial ejercicio de inversión pública o privada a la que van destinadas cada una de ellas.

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de las distintas alternativas de ordenación analizadas podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la limitación de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones públicas que propicien el menor volumen de obra posible.
- El incentivo genérico de la gestión mixta (gestión privada y gestión pública) en el desarrollo urbano ordinario del Risco de San Roque constituye un objetivo fundamental en la previsión de las potenciales actuaciones de interés general, estableciendo mecanismos normativos que resulten atractivos para la propiedad privada en la ejecución parcial o completa de las mismas en condiciones de sostenibilidad de los valores de patrimonio cultural y el paisaje.
- En base al propio funcionamiento del mercado, las alternativas basan su potencial desarrollo funcional en el principio de aprovechamiento progresivo en función de la demanda en la dinamización urbana, social y económica de San Roque y su entorno, de modo que se optimice el equilibrio entre ésta y la inversión necesaria.

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

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



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

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

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

## **11. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO**

La incidencia ambiental de la ordenación urbanística diseñada en las distintas alternativas, cuya exposición de las determinaciones y valoración de los efectos ambientales se sintetizan en los apartados anteriores, es respondida con la previsión de un conjunto de medidas ambientales de conservación y/o corrección de los efectos en el ámbito y los riesgos de afección de signo negativo sobre el patrimonio histórico-arquitectónico y el paisaje urbano.

En el presente Documento Ambiental Estratégico se insiste en su papel fundamental en la adecuada comprensión de las determinaciones respecto a los objetivos que para el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se establecen respecto a la cualificación medioambiental

y paisajística de los entornos urbanos y su adecuada integración en el entorno del Risco de San Roque.

Se entienden como medidas ambientales de corrección aquellas de tipo normativo, de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a integrar ambiental y paisajísticamente las opciones de modificación normativa previstas en las distintas alternativas. Las mismas pueden tener carácter de ejecución directa de acciones programadas, integrándose en los mismos la conveniente gestión urbanística-operatividad y, en su caso, previsión presupuestaria.

Las medidas ambientales que conllevan intervención espacial se agrupan en varias determinaciones.

1. Desarrollo de un esquema normativo claro y conciso que sirva de referencia objetiva e indiscutible en los procedimientos de autorización de actuaciones edificatorias y constructivas, con vistas a garantizar la conservación del paisaje y la significación histórica y tradicional del Risco de San Roque.
2. Conservación de los enclaves ajardinados, los especímenes arbóreos que jalonan vías y aceras y los espacios viarios de descanso peatonal. Búsqueda de soluciones a las carencias dotacionales y de espacios libres.
3. Solución normativa al impacto paisajístico de las medianeras y al abandono de inmuebles sin valor patrimonial mediante regularización de alturas y concreciones edificatorias que sirvan de incentivo a la adaptación del conjunto edificado a las características del entorno urbano.
4. Potenciación del valor ambiental del Risco de San Roque representado en su significación histórica como recurso turístico de la ciudad.

Dichas medidas resultan comunes a las alternativas propuestas, proponiéndose su concreción y definición formal una vez se defina la normativa pormenorizada resultante, sin que en ningún caso se altere reseñablemente la presente evaluación ambiental.

## 12. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

Las medidas del seguimiento asociadas al Plan Especial del Risco San Roque pueden definirse en los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con el Plan Especial y el desarrollo de sus determinaciones, el Programa de Seguimiento Ambiental del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de los efectos previsibles de los cambios normativos sobre el paisaje y el patrimonio cultural del ámbito.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.

- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales de corrección a partir de materializarse las modificaciones normativas.

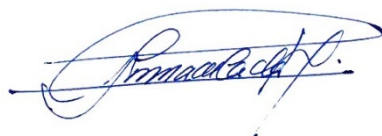
De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en el adecuado desarrollo del Plan especial en cuanto a las previsiones de la presente evaluación ambiental y sus medidas:

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria.
- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de usos industriales o intensidad del tráfico viario.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos generados por el incremento edificatorio y por la población usuaria.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria.
- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria con respecto a los usos desarrollados.
- Coherencia óptima con la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico de aplicación al Estado y a Canarias.
- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el resto de Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

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

**Inmaculada Morales Guerra**


Jurídica

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a black rectangular box. The signature is cursive and appears to read 'Inmaculada M. Guerra'.

**Mario Suárez Naranjo**

Geógrafo

*Redactor a efectos del art.16 de la Ley 21/2013*

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a black rectangular box. The signature is cursive and appears to read 'Mario Suárez Naranjo'.