PLAN ESPECIAL "SAN JUAN – SAN JOSÉ" (API-04)

MAYO 2022

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN | Memoria Justificativa

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

COORDINACIÓN DE GEURSA:
Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

EQUIPO REDACTOR:
Manuel Cerpa Marrero
Arquitecto

Carolina Saavedra García.
Arquitecta

Mª Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

ASESORAMIENTO Y COLABORACIÓN:
Abián Medina Rodríguez
Ingeniero Civil

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO
María del Pino Jansson Mayor
Edición Cartográfica. SIG

María Zoraida López León
Edición de textos

1. INTRODUCCIÓN 1

1.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....1

1.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN 5

1.3. EL PLAN ESPECIAL Y SU ALCANCE 7

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y ADMINISTRATIVOS 10

2.1. BREVE RESUMEN DEL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE ESTOS BARRIOS.....10

2.2. FISONOMÍA URBANA ACTUAL DE LOS RISCOS 11

2.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....13

2.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 21

3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN 22

3.1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO.....22

3.2. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 26

3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA 28

3.3.1 Fichas del API-04. 29

3.3.2 Fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico.....33

3.3.3 El Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José aprobado en 1993. 57

4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. 65

5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN 67

5.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS 69

5.2. ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN 72

6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE GÉNERO PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA EN LOS BARRIOS DE SAN JUAN Y SAN JOSÉ.....74

6.1. LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO 74

6.2. CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DE SAN JUAN Y SAN JOSÉ.....76

6.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA 79

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....85

7.1. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA.....85

7.2. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 94
7.3. CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO 98
7.4. ESTRUCTURA NORMATIVA....102
7.5. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES....107
7.5.1 Las dotaciones y equipamientos....110
7.5.1.1 Servicios Comunitarios (SC) 110
7.5.1.2 Servicios Públicos (SP): 123
7.5.1.3 Garaje-Aparcamiento (AP). 124
7.5.2 Los Espacios Libres y Espacios Libres/Aparcamientos 126
7.5.2.1 Los Espacios Libres (EL) 126
7.5.2.2 Los Espacios Libres - Aparcamiento (EL/AP).... 156
7.6. EL SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD....166
7.6.1 Clasificación del viario 167
7.6.1.1 Viario estructurante.... 170
7.6.1.2 Viario de relación 174
7.6.2 Determinaciones de diseño en función de la calificación de la vía ...181
7.6.3 Otras consideraciones relativas al viario, la movilidad y la accesibilidad 184
7.6.4 Transportes alternativos 186
7.6.5 Nuevas aperturas de vías....187
7.6.6 Estudio de viabilidad de las aperturas de vías principales 195
1.- Acciones propuestas para el Risco de San José. 198
2.- Acciones propuestas para el Risco de San Juan. 217
3.- Cuadro resumen económico de las actuaciones en nuevas vías. 220
7.6.7. Otras intervenciones externas con especial incidencia en el ámbito no contempladas en el Plan Especial por situarse fuera de los límites de éste....221
7.7. LA REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL....223
7.7.1 Norma Zonal BH. 225
7.7.2 Norma Zonal A. 229
7.7.3 Norma para edificaciones residenciales protegidas 229
7.8. LA ORDENANZA ESTÉTICA....232
7.8.1 Determinaciones Generales 233
7.8.2 Regulación de las condiciones estéticas para las parcelas calificadas como residenciales 234

7.8.3 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios libres. 238

7.9. INTRODUCCION DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....239

7.10. COMPARATIVA DE SUPERFICIES DE LA NUEVA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL CON RESPECTO AL PGO-2012. 244

7.11. PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDAS DE REPOSICIÓN. 252

8. CONCLUSIONES Y OTRAS CONSIDERACIONES.....261

1. INTRODUCCIÓN

1.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los llamados Riscos constituyen una parte visible y bien diferenciada del resto de los barrios de la ciudad. Han sido el núcleo colindante y adyacente del origen y fundación de la capital, y gozan de unas peculiaridades en su fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica que los hace inconfundibles.

El presente documento tiene como objeto la revisión del "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José" (en adelante PERI), que abarca una superficie de suelo urbano consolidado, de unas 38,02 Has, según consta en la ficha del del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria 2012, y objeto de modificación en el año 2015.

Este documento pretende revisar y actualizar sus valores a través de una nueva ordenación derivada de un análisis más realista de sus fortalezas y carencias. Atender a una visión que aborde, por ejemplo, desde los problemas de movilidad, hasta los vacíos residenciales y las situaciones de abandono y ruina de muchos inmuebles y solares, intentando recuperarlos en un esfuerzo sin precedentes a través del consenso con los residentes y las ideas que generan mayores sinergias para su avance junto con el resto de los barrios de la ciudad.

El área precisa de una actualización y renovación general, de hecho nos encontramos con una normativa urbanística que se genera en un contexto urbano y de modelo de ciudad distinto al vigente en la actualidad, en el que los parámetros de uso y construcción, las estrategias espaciales, el conjunto poblacional, las necesidades socioeconómicas y de servicios, así como las oportunidades para su desarrollo futuro requieren de una actualización de ese esquema de regulación jurídica, previsión de actuaciones y de gestión urbana.

El tiempo transcurrido desde la aprobación del anterior PERI, hace necesaria su revisión por haber quedado obsoleto. Así mismo muchas de las intervenciones previstas no se han ejecutado, y otras ya no son viables al haber surgido nuevas oportunidades que deben desarrollar la singularidad de estos barrios como es el uso turístico. Tampoco se han resuelto las necesidades de accesibilidad ni se ha logrado una estabilidad en relación a la población, todo ello, junto con lo mandatado por el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria 2012 (en adelante PGO-2012) a través de las directrices de ordenación establecidas en la ficha del Área de Ordenación Diferenciada (API-04), 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 reforzarlos en todos los ámbitos mediante una nueva ordenación.

Por tanto, este marco anteriormente expuesto es el que configura esa nueva ordenación que se pretende en este momento para los Riscos, 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, y más atractivos y conocidos para su visita para el resto de los ciudadanos y turistas.

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

a) Problemas o debilidades.

   1.- Accesibilidad: la inaccesibilidad en muchas zonas interiores de los barrios de San Juan y San José, es considerado por el Diagnóstico como el problema principal a resolver, pues este aspecto está provocando un despoblamiento generalizado, abandono de viviendas y deterioro ambiental.

   2.- Esquema viario: falta de una jerarquización viaria y conexiones entre las vías, que facilite la movilidad interior, y nuevas conexiones con el resto de con el entorno próximo.

   3.- Parcelas con excesiva pendiente: muchas parcelas no edificadas o en ruinas, fruto de las excesivas pendientes, hoy en día difícilmente edificables, a causa de su dificultad técnica y altos sobrecostes.

4.- Escasez de aparcamientos. Al igual que la carencia de la red viaria, consecuentemente el interior adolece de áreas de aparcamientos lo cual supone uno de los principales problemas relacionados con la movilidad del ámbito.

5.- Proliferación de solares y parcelas en ruinas y/o abandonadas: los solares y las parcelas en ruinas y/o abandonadas en el interior del ámbito, están causando grandes problemas de insalubridad, habiéndose convertido muchas de ellas en vertederos incontrolados de escombros, basuras, y aparición de plagas de insectos y roedores.

6.- Volúmenes edificatorios y medianeras vistas: es necesario mantener y mejorar la normativa actual para tratar de corregir la irregularidad y anarquía de la volumetría edificatoria, y evitar los impactos de inmuebles con medianeras de excesiva altura a causa de las fuertes pendientes, evitando también la tipología de "salón y vivienda", carentes de topo tipo de composición arquitectónica.

7.- Alta densidad de edificación-población concentrada: Existen zonas del interior del ámbito donde la alta densidad de ocupación de las edificaciones no ha dejado espacios para dotaciones, equipamientos y espacios libres. Agudizándose más este fenómeno en las zonas edificadas en los últimos cincuenta años, donde se concentran edificaciones autoconstruidas en altura con vivienda colectiva, en muchos casos fruto de crecer en altura ampliando plantas de las antiguas casas terreras y otras edificaciones existentes.

8.- Escasez de espacios libres: es notoria esta precariedad sobre todo en el interior, pues los grandes espacios libres se hayan situados en los bordes, y no siempre reúnen condiciones para su uso y disfrute.

9.- Zonas deprimidas: la concentración de vacíos urbanos en algunas zonas, exige una intervención urgente y decidida de la Administración pública, donde el planeamiento actual remite a Unidades de Actuación y su fracaso, por la falta de iniciativa privada para su gestión. En este caso concreto, nos referimos a la UA-SJ-1 situada entre las calles Cantabria y San Vicente Paúl.

10.- Retroceso de la actividad del Paseo de San José: es necesario revitalizar la actividad interior del barrio de San José, centralizada en estos momentos en el Paseo de San José.

b) Potencialidades

1. Ubicación privilegiada. Al igual que los Riscos de San Nicolás y de San Roque, estas laderas han sido siempre el telón de fondo de la ciudad, vista desde las zonas bajas de la misma.

2. Barrio mirador: una cualidad, quizá no percibida por los ciudadanos externos al barrio, son las interesantes vistas panorámicas de la ciudad que se pueden contemplar desde las alturas de las dos laderas, tanto la de San Juan como la de San José, constituyéndose como barrios miradores con un gran atractivo para los visitantes, ciudadanos y turistas.

3. Accesibilidad y recorridos peatonales, una mejora y reurbanización de los recorridos peatonales, con nuevas conexiones, y consecuentemente, una mejora de la accesibilidad interior, se podrán convertir en un atractivo para foráneos y senderistas, permitiendo contemplar su estructura desordenada y caótica, para finalizar en cotas altas y sus miradores.

4. El Paseo de San José y La Calle Real de San Juan. Además de dar nombre a estos barrios a partir de sus respectivas Iglesias, tienen una situación privilegiada al estar en contacto directo con el Barrio de Vegueta, Centro histórico, en las que se pueden contemplar importantes edificios históricos de los siglos XVIII y XIX, muchos de ellos incluidos en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico del PGO-2012.

5. Vacíos urbanos: la gran cantidad de estos espacios, permitirán dotar al barrio de otros usos distintos al residencial, destinándolos a espacios libres o servicios comunitarios y aparcamientos.

6. Unidad de Actuación UA-SJ1: Intervención renovadora del área de esta Unidad de Actuación, de San José, en la trasera de la calle San Vicente de Paúl, con creación de plataformas, espacios libres, recorridos peatonales y ordenación de un frente edificado de uso residencial.

7. Conexión viaria: por la zona superior de la ladera de San José, aprovechando la vía inacabada para crear una conexión superior desde San Juan hasta zona sur de San José.

8. Entorno y BIC de la Batería de San Juan: la propia existencia en las proximidades del BIC de la batería de San Juan, cuya restauración figura en los programas municipales, dotarán al barrio de una nueva actividad turística y cultural que repercutirá en la actividad diaria del Barrio.

1.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito concreto de ordenación delimita una superficie de 38,02 hectáreas (según Ficha de Modificación del PGO 2015) en la que se participa de las condiciones de plena urbanización que caracterizan las laderas del Lomo de Santo Domingo en su vertiente hacia la intersección entre Barranco Seco y el frente costero oriental; definiéndose irreversiblemente las condiciones naturales en tanto posible valor de esta zona de la ciudad.

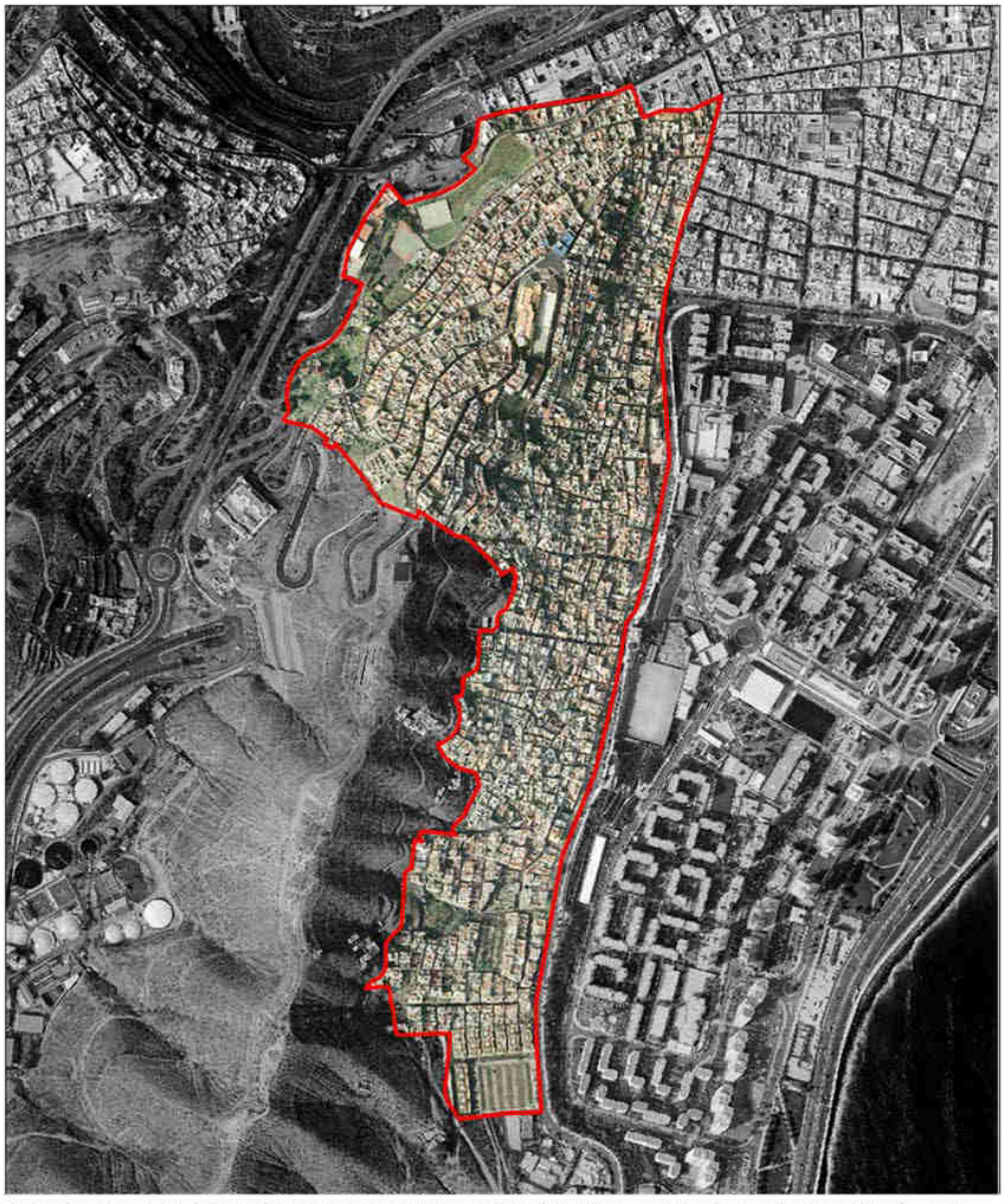
Conforma la zona residencial que engloba los Riscos de San Juan y San José, coincidiendo con el frente escarpado de las laderas y la ciudad baja en que se conecta los barrios de la Vega de San José, de Vegueta y Barranco Seco.

La delimitación del ámbito la constituye por el Noroeste, las calles Real de San Juan, Carretera del Centro, con inclusión del Colegio de San Juan Bosco, en los márgenes de Barranco Seco, hasta la rotonda de acceso a la Autovía del Centro; al sur con terrenos rústicos de la Ladera de San Juan; al Este, con Paseo de San José desde su intersección con Calle Real de San Juan hasta el lindero Norte de la parcela del Colegio Público Carlos Navarro Ruiz; por el Oeste, limita con el suelo rústico en línea adaptada a la topografía paralelamente al paseo de San José.

Debido a las fuertes pendientes características de las laderas de estos barrios, y, por consiguiente, a las grandes dificultades de accesibilidad, unido al envejecimiento de la población residente, se está produciendo el abandono de viviendas, y un progresivo deterioro general en ciertas áreas degradadas, motivado por la proliferación de ruinas, infraviviendas, muchas de ellas con "okupas", solares abandonados convertidos en escombreras, y los consiguientes problemas de insalubridad y peligrosidad.

En cualquier caso, esta justificación presenta como hoja de ruta irrenunciable la conservación de la actual fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica, que se determina desde el PGO-2012 y que motiva su condición de barrio tradicional de características singulares. A su vez, forma parte de un conjunto de riscos urbanos con un evidente papel en la definición de la ciudad.

Figura 1. **ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE SAN JUAN-SAN JOSÉ (API-04).**



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).

Este espíritu de puesta en valor se acompaña de un tratamiento de los espacios caracterizados por su condición de suelo urbano consolidado, donde la trama y el conjunto edificado se integra en la ciudad baja de Las Palmas de Gran Canaria, aledaña al centro histórico de Vegueta. Como tal, la presencia de población residente y la localización de usos y actividades de tejido económico local, así como la implicación y condicionantes de la actual estructura de movilidad en ladera requieren de una estrategia y una ordenación específica desde el planeamiento urbanístico.

1.3. EL PLAN ESPECIAL Y SU ALCANCE

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, el área de ordenación se corresponde con la señalada como API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José" en la Ficha correspondiente de ámbito diferenciado del PGO-2012.

La denominación del instrumento de planeamiento como Plan Especial de Reforma Interior se ha mantenido desde el momento en que se planteó el Plan Especial en el Plan General de 1989, en virtud de las consideraciones incluidas en las sucesivas aprobaciones del Plan General en relación a la finalidad de los Planes Especiales, y que se han mantenido, con una redacción prácticamente idéntica, hasta el Plan General de 2012, que en su documento de aprobación definitiva, en el apartado 2 del artículo 1.1.10 de sus, ya no vigentes, Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, determinaba que:

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

De estas tres finalidades posibles, el apartado a) era el que mejor se ajustaba al cometido del Plan Especial de San Juan-San José, pues el nuevo documento, al fin y al cabo, debía procurar la ordenación de este barrio de suelo urbano, mediante labores que incluirían su reforma interior, mejora y saneamiento, y se optó por resaltar en el propio nombre del Plan Especial su condición de Plan de Reforma Interior. Sin embargo, si bien la reforma interior del barrio de San Juan-San José es uno de los principales cometidos a abordar por el Plan Especial, entendiendo como tal las modificaciones en los trazados para la apertura de vías, la ejecución de nuevos espacios libres o la mejora del tejido estructural de manzanas existentes, no son menos importantes las labores de mejora y saneamiento que el barrio requiere y que también se abordaban desde este Plan Especial.

Es más, en relación a las tres finalidades posibles previstas por el Plan General para un Plan Especial, el nuevo documento de Plan Especial debería abordar colateralmente los puntos b) y c) del citado artículo 1.1.10, puesto que había de garantizar la protección y preservación de los elementos catalogados que albergaba el barrio, además de conservar y poner en valor su estructura y morfología tradicionales; y a su vez, también tendría que procurar la creación, ampliación y mejora de las dotaciones y equipamientos del barrio. La "reforma interior" es por tanto solo una de las finalidades del Plan Especial.

En el documento normativo actualmente en vigor, la Modificación de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012, aprobado definitivamente con fecha 7 de agosto de 2020, se modifica en parte, en adaptación a la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la redacción de las finalidades de los planes especiales.

Así, el artículo 1.1.7 apartado 1.b) de las vigentes Normas de Ordenación Pormenorizada determina, como finalidades posibles para un Plan Especial, las siguientes:

"- Establecer la ordenación pormenorizada para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.
- Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
- Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas.
- Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.

- Desarrollar programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
- Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.
- Cualesquiera otras que se prevean reglamentariamente."

Como se puede observar en el texto anterior, el documento normativo vigente mantiene la finalidad de "establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas", pero esta finalidad es tratada de una forma más amplia que en las versiones anteriores de las normas del Plan General, de manera que en el texto vigente la reforma interior y la renovación urbana -puesto que no quedan definidas en el PGO-2012 pueden englobar la mejora y el saneamiento, conceptos que ya no se mencionan, así como las labores de puesta en valor del patrimonio y de la retícula tradicional, y la ampliación y mejora de las dotaciones. En cualquier caso, el citado apartado b) del artículo 1.1.7, se refiere a la reforma interior como una finalidad posible para un Plan Especial, pero no como una modalidad de Plan Especial. El PGO-2012, en adaptación a la Ley 4/2017, distingue como tipos de "instrumentos urbanísticos de desarrollo" únicamente el Plan Parcial y Plan Especial (artículos 145 y 146 de la Ley 4/2017 y artículo 1.1.7 de las Normas Pormenorizadas del Plan General), y no establece "subtipos" para distinguir unos Planes Especiales de otros, sea cual sea su finalidad.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se ha considerado que la redacción de este nuevo documento de Plan Especial ofrece la oportunidad de actualizar también la denominación del propio instrumento, eliminando la coletilla "de reforma interior", que como se ha explicado responde únicamente a una finalidad del Plan Especial y no está contemplada como un tipo concreto de instrumento de planeamiento de desarrollo en la legislación en vigor. El presente documento pasa por tanto a denominarse Plan Especial de Ordenación de los "Riscos de San Juan-San José".

En consecuencia, el alcance legal y finalidad de este Plan Especial es el fijado por el artículo 1.1.7 de las vigentes Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012, que complementado por lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley 4/2017, pueden establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado en sus límites espaciales.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y ADMINISTRATIVOS

2.1. BREVE RESUMEN DEL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE ESTOS BARRIOS

A modo de resumen de lo expuesto en la Memoria informativa de este Plan Especial, señalar que los Riscos comenzaron a poblarse lentamente durante el siglo XVII y, de hecho, en las crónicas de la ciudad ya aparece San José como núcleo establecido en esa época.

Mientras que la ciudad quedó constreñida a su casco antiguo durante siglos, 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.

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.

Se trataba, en principio, de un asentamiento marginal, constituido por familias de origen humilde (criados, arrieros, artesanos jornaleros, marineros, …) de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, así como del interior de la isla, e incluso procedentes de las islas de Fuerteventura y Lanzarote, inmigrantes que acudían a la ciudad huyendo de difíciles coyunturas (sequías y hambrunas) o para el anhelado y socorrido embarque hacia América. Trabajadores rurales que buscaban en la ciudad mejores condiciones de vida.

De hecho, hacia mediados del siglo XIX (censo de 1835) un tercio de la población activa de San José eran jornaleros agrícolas, comprensible por la importancia de las extensas fincas aledañas dedicadas a la explotación del monocultivo de turno. La propiedad de estas tierras siempre estuvo en manos privadas y con la desamortización del siglo XIX fueron absorbidas por unos pocos compradores de la nobleza y la burguesía.

A partir de esta época comienza la urbanización y especulación del suelo de la zona, y con ello la parcelación y desaparición de las huertas y fincas plataneras. Entre otros casos, encontramos el del comprador don Antonio de la Rocha que adquiere terrenos en la Vega de San José. En 1869 se producen los primeros intentos de urbanización de estos terrenos, no por parte de sus propietarios, sino del Ayuntamiento, que en un pleno propone la apertura de la calle que uniría -

atravesando las fincas- la ermita de los Reyes a la Vega de San José. Será en 1872 cuando se lleven a cabo estas obras y la nueva vía discurriría por el trazado de la antigua muralla de Los Reyes, hoy calle Hernán Pérez.

Las dos Guerras Mundiales, la Guerra Civil y el inicio de la Dictadura de Franco pudieron frenar o ralentizar el proceso urbano en el barrio, como consecuencia del estancamiento del comercio portuario como actividad económica fundamental en la ciudad.

Sin embargo, en 1949 el conjunto del ámbito que se ordena en este Plan ya se encontraba bastante consolidado con respecto a la fisonomía actual, con una sucesión de calles y manzanas con la trama irregular que hoy conocemos.

El sustrato histórico del ámbito de ordenación es indiscutible. Resulta indicativo que un 41,4% de las mismas incluyen inmuebles anteriores a 1950, según datos del Catastro.

Teniendo en cuenta el drástico proceso de transformación experimentado por toda la ciudad durante la segunda mitad del siglo XX (el centro histórico de Vegueta-Triana incluido), esta representación es significativa en el rasgo histórico-cultural del barrio, llevando aparejado características formales de la edificación, una memoria socio-cultural y una impronta paisajística a observar en el planteamiento estratégico del ámbito.

2.2. FISONOMÍA URBANA ACTUAL DE LOS RISCOS

En la actualidad, los Riscos se muestran 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.

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.

Son el Paseo de San José y la Carretera del Centro las que históricamente configuran el crecimiento del barrio, a partir de las cuales parten la mayor parte de los accesos al interior.

El proceso de crecimiento y evolución temporal concluyen en la actual forma de un entorno, la cual se vincula a una fuerte componente histórica y de paisaje urbano-cultural. 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.

Las dotaciones actuales del interior del ámbito se resumen en el espacio libre de la Calle Real de San Juan y Carretera del Centro, el colegio San Juan Bosco, las Iglesias de San José y la de San Juan, las dotaciones de la antigua Batería de Santa Isabel, ocupada actualmente por el Colegio EIP Alcorac Henríquez, el Centro Socio-Cultural y el Centro Parroquial junto con la plaza. En la zona Sur, se hallan el Cementerio Inglés y el Parque Párroco Juan Brito, y la parcela destinada a Servicios Sociales en Obras.

Constituye un área urbana consolidada de función predominantemente residencial, que se acompaña de un pequeño tejido de oficinas, comercios y restauración, especialmente en el frente del Paseo de San José y en la calle Real de San Juan, y en la cual no se localizan otras piezas estructurantes de dotación o dinamismo urbano al margen de las antes señaladas.

Estos barrios se nutren, por tanto, del papel de enclave de barrio residencial con emplazamiento periférico a los centros neurálgicos de la ciudad (Vegueta-Triana) y, a su vez, dentro del sistema territorial de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Esta prevalencia marca ineludiblemente la estrategia de la ordenación urbanística en este Plan Especial.

De manera general, está configurada por una trama irregular de barrio tradicional con rasgos propios de los crecimientos de población obrera o humilde, que busca estructurarse mediante una red viaria igualmente indefinida, con la que se intenta dar acceso a las viviendas ladera arriba, con el paseo de San José y la calle Real de San Juan como vías protagonistas de la ordenación y de la actividad.

Esta red se define jerárquicamente a partir de calles de cierto carácter estructurante que conforma vías paralelas y que podemos considerar como separadores de los

estratos en el desarrollo residencial en la vertiente (calles Real de San Juan, Paseo de San José, Batería de San Juan, Practicante Agustín Romero o Chano Bartolo-Tártago). El armazón se completa con una amalgama de pequeños accesos interiores que muchas veces no están completamente definidos como calles de entrada y salida y que plantean grandes problemas de accesibilidad.

La referida ordenación urbanística del municipio se instrumenta igualmente mediante un sistema de unidades de evaluación ambiental que abarca todo el análisis de los efectos de las determinaciones reguladas en el Plan General. En este sentido, el ámbito de San Juan y el de San José se corresponde con la unidad homónima (UAM-026), en la que se abarca un área de desarrollo urbano en ladera como atalaya sobre el entorno paisajístico del Barranco Seco y el frente costero de Vegueta-Cono Sur.

El ámbito cuenta en su entorno más inmediato con importantes puntos de interés, como son, los edificios más representativos del Barrio de Vegueta, el Hospital San Martín, instalaciones de la Universidad, Ermita de San Roque, antigua Cárcel de Barranco Seco, el BIC de la Batería de San Juan y su servidumbre de protección.

Asimismo, el Paseo de San José, cuenta con un gran número de edificios nobles del siglo XVIII, finales del XIX y principios del XX, con importantes valores arquitectónicos, que se corresponden con los primeros asentamientos del frente naciente del Paseo en las proximidades del barrio de Vegueta, así como, por el norte, por la calle Real de San Juan, de los cuales, más de una decena, están incluidos en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico del PGO-2012.

2.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

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 (en adelante 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 entonces denominados PERI, según ya hemos adelantado anteriormente.

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

- 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.

- 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.

En los 29 años que han transcurrido desde la aprobación del Plan Especial se han llevado a cabo algunas de las actuaciones previstas en dicho documento, destacando el desarrollo del conjunto dotacional, compuesto por el Colegio EIP Alcorac Henríquez, el Centro Parroquial, el Local Social, y la plaza, situado en el ámbito de la antigua Batería de Santa Isabel creando una centralidad importante en lo más alto del barrio, en la encrucijada de las calles Camino al Polvorín, calle Tártago y calle Batería de San Juan.

Tratándose de un planeamiento aprobado, las sucesivas aprobaciones del Plan General han incorporado el Plan Especial como API (Ámbito de Planeamiento Incorporado), introduciendo sus principales determinaciones en la ficha correspondiente, API-04, y la ordenación pormenorizada en los planos del Regulación del Suelo y la Edificación RS-19R; RS-19S; RS-20R; RS-20S; RS-21R; RS-21S; y RS-22R; RS-22S, correspondientes al ámbito. Sin embargo, debe indicarse que desde el año 2000, la ficha ha incluido cambios con relación a la propuesta del Plan Especial, introduciendo ajustes complementarios, modificaciones y mejoras en el apartado "Modificaciones de Aplicación Directa" de la propia ficha API-04:

> "Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, excluyendo: 1) al norte, el entorno de la Ermita de san Roque para favorecer la implantación de un área administrativa de la ULPGC que se ordenará mediante los Estudios de Detalle DET-02 y DET-03; y al Oeste, los terrenos ubicados al final de la calle San Francisco Javier y los situadas en el extremo sur de la calle Real de San Juan, integrándose ambos en las distintas categorías del Suelo Rústico de ordenación directa y regulado mediante disposiciones contenidas en el Título IV de la Normas Urbanísticas.
>
> Se suprime la "unidad de ejecución núm. 3". La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, manteniéndose las

ordenanzas de aplicación previstas por el PERI para las parcelas que resultan edificables.

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

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

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la ordenanza BH sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 m^2 y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO.

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

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José.

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

Se mantienen las modificaciones de planes anteriores, …al norte; …al oeste…; añadiendo una nueva delimitación al sur, reconociendo la realidad existente.

Se suprime la "unidad de ejecución" núm. 3. La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, manteniéndose las Ordenanzas de aplicación previstas por el PERI… Asimismo, se suprime la "unidad de ejecución" UA-PG89-08 "San José". … pasando a regularse las parcelas Residenciales por la Norma Zonal A, y las parcelas dotacionales por la Normas desarrolladas en el Título 3 de las Normas de Ordenación pormenorizada.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo denominación de "equipamientos" quedan adscritas a los usos de Espacio Libre, Dotacional, y Equipamiento en sus clases de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos….

> Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
>
> Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.

Por último, en febrero de 2015, se procedió a la aprobación de una nueva modificación del PGO-2012, en la que, entre otras, se contemplaban nuevas modificaciones de aplicación directa al API-04:

> Se modifica el límite del ámbito al norte, el entorno de la Ermita de San Roque…, así como dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal que pasarán a regularse por el Plan Especial de Protección de Vegueta y Triana.
>
> …en relación a la delimitación del API-01 PEPRI "Vegueta-Triana" y del API-04 PERI "San Juan-San José", se establece la siguiente Disposición Transitoria:
>
> 1. Las dos manzanas situadas entre las calles Ramón y Cajal, Ladera Baja de San Juan y Guzmán el Bueno, seguirán ordenadas por el Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" hasta la aprobación del nuevo Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana", al que se incorporarán.
> 2. Así mismo, y hasta tanto, entre en vigor el nuevo Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" con su nueva delimitación, se mantienen la aplicación de la ordenación y la normativa vigente, sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

Modificaciones ya reflejadas en los planos núm. RS-19S y RS-20S, de Ordenación Pormenorizada del Suelo y la Edificación del PGO-2012.

Todas estas modificaciones de aplicación directa al Plan Especial se pueden ver en las sucesivas aprobaciones del Plan General, en las correspondientes fichas adjuntas del API-04 Plan Especial de Reforma Interior "San Juan – San José":

- **FICHA PGMO-2000**

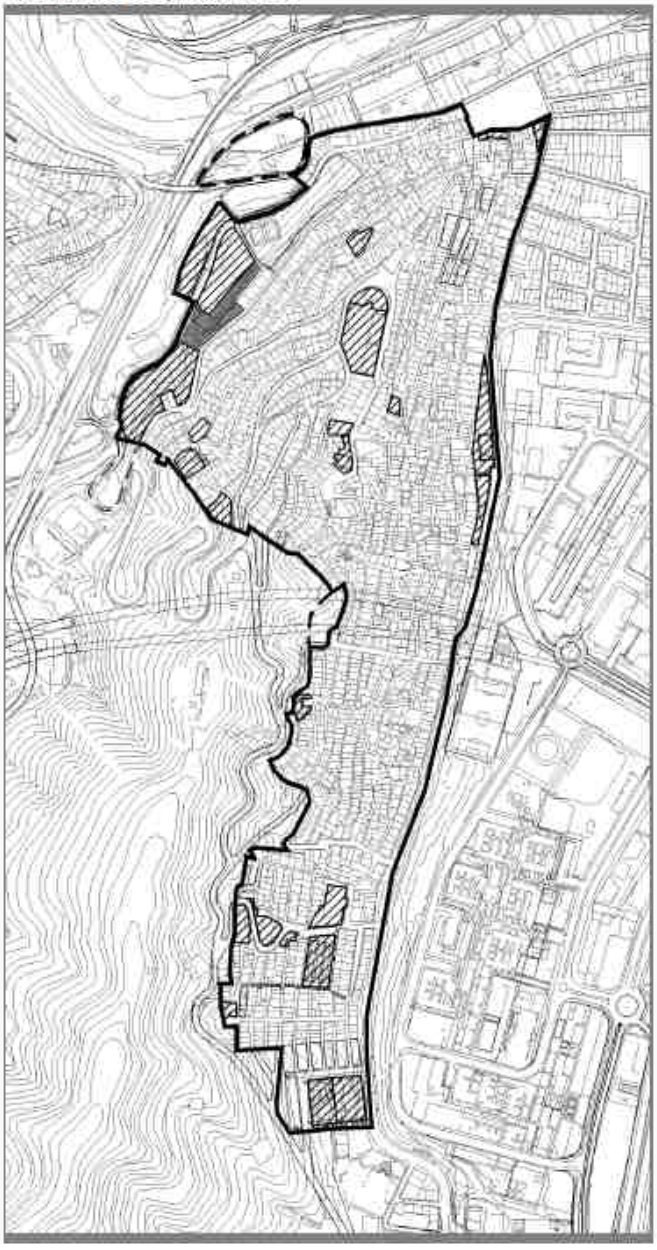
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA **API-04**

Ámbito de Planeamiento: URBANO INCORPORADO

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "San Juan-San José" hoja 4 de 4

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO

Modificaciones de aplicación directa sin escala



Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación* excluyendo:

1- Al norte, el entorno de la Ermita de San Roque para favorecer la implantación de un área administrativa de la ULPGC que se ordenará mediante los Estudios de Detalle DET-02 y DET-03.
2- Al oeste, los terrenos ubicados al final de la calle San Francisco Javier y los situados en el extremo sur de la calle Real de San Juan, integrándose ambos en las distintas categorías del Suelo Rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

Se suprime la "unidad de ejecución" nº 3. La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de *Regulación del Suelo y la Edificación*, manteniéndose las ordenanzas de aplicación previstas por el PERI para las parcelas que resultan edificables.

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

Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán los establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la ordenanza BH sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO.

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

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José.

Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva. Según Orden Departamental de 26.12.2000

Página 20

Anexo a las Normas Urbanísticas - Fichas de Ámbitos de Ordenación Diferenciada

- **FICHA PGO-2005**

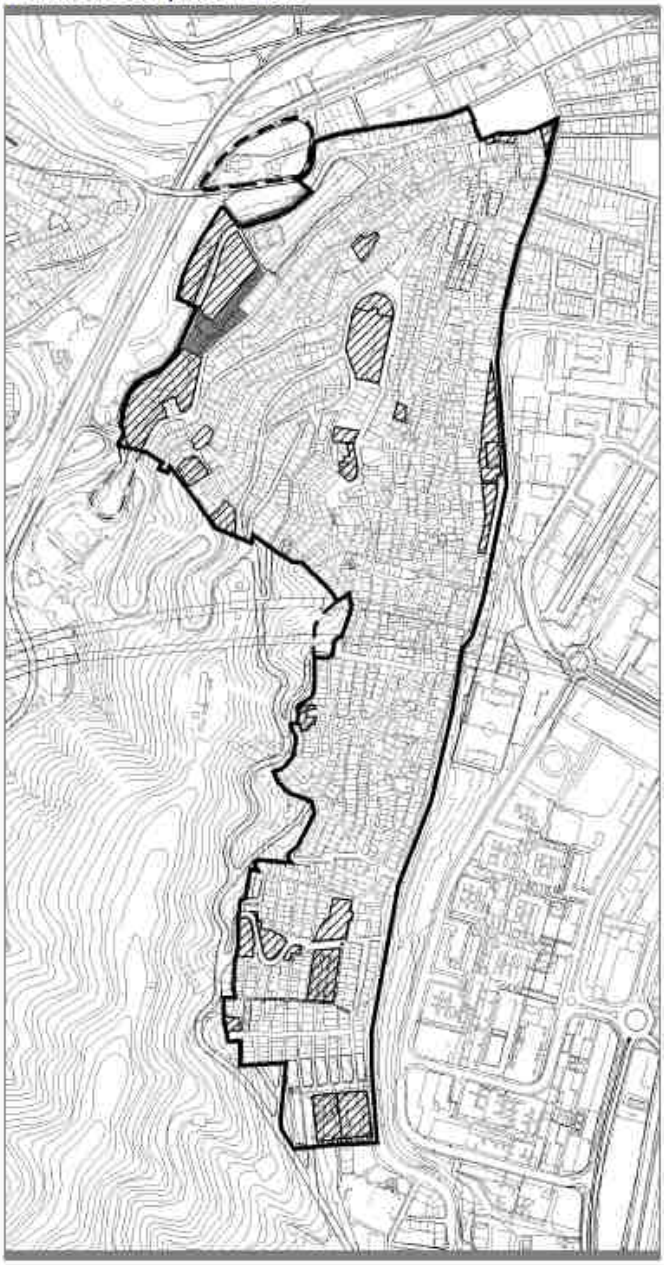
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA **API-04**

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

Denominación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR *"San Juan-San José"* hoja 4 de 4

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO

Modificaciones de aplicación directa sin escala



Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación excluyendo

1- Al norte, el entorno de la Ermita de San Roque para favorecer la implantación de un área administrativa de la ULPGC que se ordenará mediante los Estudios de Detalle DET-02 y DET-03.

2- Al oeste, los terrenos ubicados al final de la calle San Francisco Javier y los situados en el extremo sur de la calle Real de San Juan, integrándose ambos en las distintas categorías del Suelo Rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

Se suprime la "unidad de ejecución nº 3. La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, manteniéndose las ordenanzas de aplicación previstas por el PERI para las parcelas que resultan edificables.

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

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

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

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

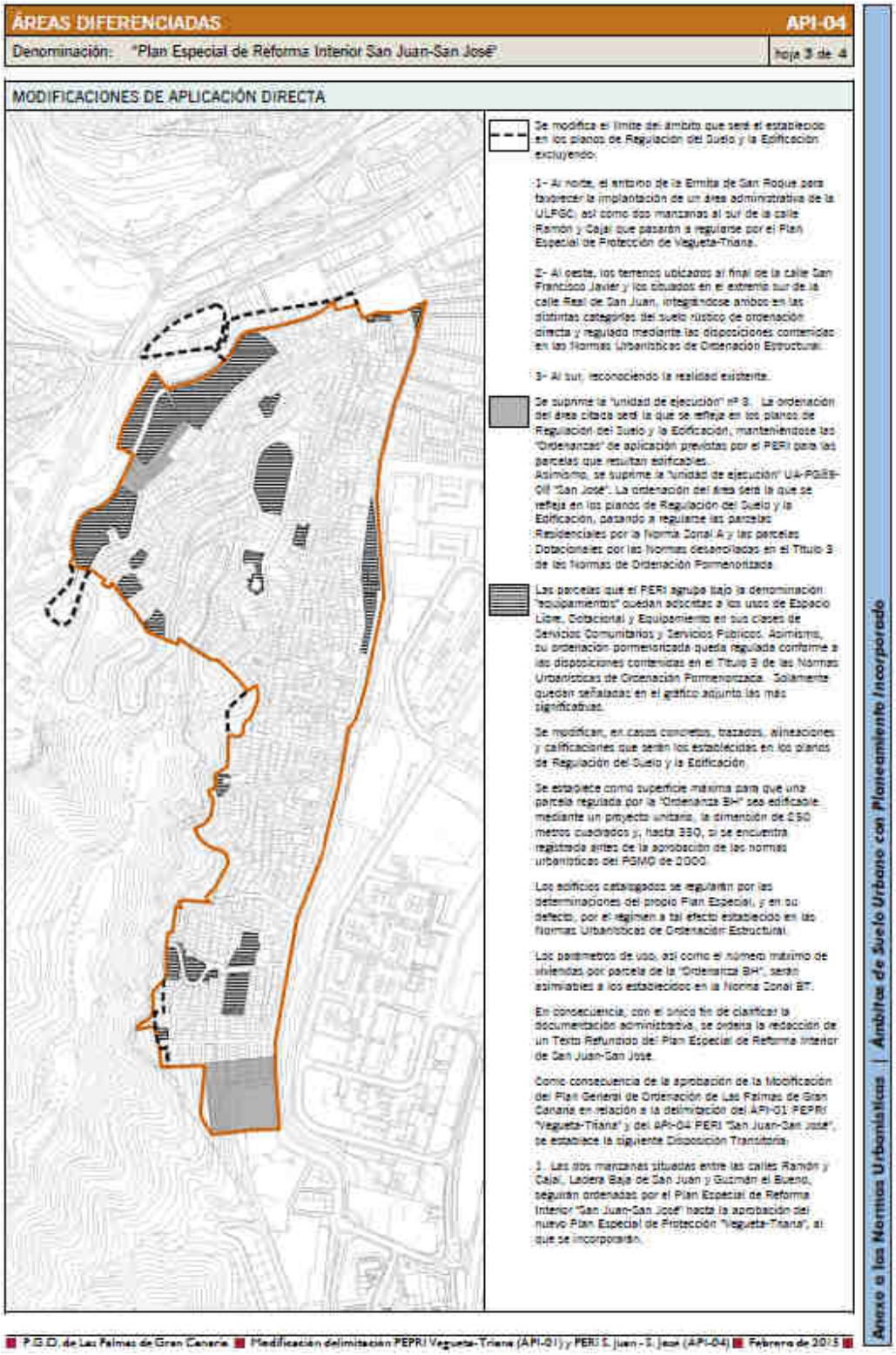
Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la ordenanza BH, serán asimilables a los establecidos en la ordenanza BT.

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José.

♦ PGMO de Las Palmas de Gran Canaria ♦ Adaptación Básica al TR-LOTCENC ♦ Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de Marzo de 2005 ♦

Anexo a las Normas Urbanísticas ♦ Fichas de Ámbitos de Planeamiento Incorporado

- **FICHA PGO-2012 (Modificado en febrero 2015).**



ÁREAS DIFERENCIADAS — API-04

Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José" — hoja 3 de 4

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA

Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación excluyendo:

1- Al norte, el entorno de la Ermita de San Roque para favorecer la implantación de un área administrativa de la ULPGC, así como dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal que pasarán a regularse por el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana.

2- Al oeste, los terrenos ubicados al final de la calle San Francisco Javier y los situados en el extremo sur de la calle Real de San Juan, integrándose ambos en las distintas categorías del suelo rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

3- Al sur, reconociendo la realidad existente.

Se suprime la "unidad de ejecución" nº 8. La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, manteniéndose las "Ordenanzas" de aplicación previstas por el PERI para las parcelas que resultan edificables.
Asimismo, se suprime la "unidad de ejecución" UA-PolIS-OII "San José". La ordenación del área será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, pasando a regularse las parcelas Residenciales por la Norma Zonal A y las parcelas Dotacionales por las Normas desarrolladas en el Título 9 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos de Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento en sus clases de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

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

Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 330, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.

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

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

En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José.

Como consecuencia de la aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 PEPRI "Vegueta-Triana" y del API-04 PERI "San Juan-San José", se establece la siguiente Disposición Transitoria:

1. Las dos manzanas situadas entre las calles Ramón y Cajal, Ladera Baja de San Juan y Guzmán el Bueno, seguirán ordenadas por el Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" hasta la aprobación del nuevo Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana", al que se incorporarán.

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

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Modificación delimitación PEPRI Vegueta-Triana (API-01) y PERI S. Juan - S. José (API-04) ■ Febrero de 2015 ■

ÁREAS DIFERENCIADAS	API-04
Denominación. "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José"	hoja 4 de 4

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA

2. Asimismo, y hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente, sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

2.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El 17 de diciembre de 2019 tiene entrada en el Registro de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con número de registro 2019-183856, la solicitud de inicio de tramitación del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de San Juan – San José (API-04) por el Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en cumplimiento del acuerdo plenario adoptado por el mismo Ayuntamiento en sesión de 29 de noviembre de 2019, adjuntando a dicha remisión el expediente con el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador de la Modificación.

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

- Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativo al Plan Especial de San Juan – San José.

- Someter a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación, por un plazo de 45 días.

- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en la Sede electrónica de la propia Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes.

- Notificar esta resolución al Ayuntamiento.

Con fecha 15 de enero de 2020 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas, número 7, el inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación del Plan Especial de San Juan – San José (API-04), con la convocatoria de información pública y consulta, según lo estipulado por la legislación en la materia.

Con fecha 21 de enero de 2020 se publica en el Boletín Oficial de Canarias, número 13, el anuncio relativo al inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación del Plan Especial de San Juan – San José

(API-04), y la convocatoria de información pública y consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, para su pronunciamiento en el plazo de 45 días hábiles, según lo estipulado en el artículo 30 de la Ley de evaluación ambiental.

Finalmente, en sesión celebrada el 7 de julio de 2020, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes adopta el Acuerdo de Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada del "Plan Especial de San Juan – San José (API-04), al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y del artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Así mismo, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la referida Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se informa de modo FAVORABLE la procedencia de dicha evaluación ambiental estratégica simplificada en el Plan Especial de San Juan – San José (API-04), al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO DE LA REVISIÓN

3.1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

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

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

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

El artículo 133 continúa señalando su carácter jerárquico dentro del planeamiento:

> *"....*
>
> *2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.*
>
> *3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.*
>
> *4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo."*

Por lo expuesto, el presente Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del PGO-2012.

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

> *"1. Tienen la consideración de instrumentos urbanísticos de desarrollo de este Plan General los siguientes:*
>
> *(…)*
>
> *b) Los Planes Especiales de Ordenación, con el siguiente objeto:*
>
> - *Desarrollar o complementar las determinaciones de este Plan General, ordenando elementos de un ámbito territorial determinado.*
> - *Aquellos que se redacten en desarrollo de este Plan General o de forma autónoma, con alguna de las finalidades siguientes:*

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

Esta modalidad de instrumento de desarrollo integra expresamente el Plan Especial de Reforma Interior de "San Juan-San José", identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de Ámbito de Planeamiento Incorporado (API-04) según el artículo 8.2.2. de las Normas de Ordenación Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del propio Plan General. Al respecto, se establecen la delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

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

- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LS 4/2017)*

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

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

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

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

Y este es el objetivo principal de este Plan; en realidad estamos ante una ordenación actualizada de todos los barrios que configuran los llamados Riscos, en este caso los de San Juan y San José, que conlleve una mejora de la regulación existente que ahora se demuestra poco eficaz para su recuperación y desarrollo. Con este objetivo

y en concordancia con la autorización otorgada por el artículo 146.4 de esta Ley, se considera conveniente modificar determinados aspectos de la ordenación pormenorizada existente en la propia ficha del API-04 del PGO-2012, sin que en ningún caso suponga una modificación de la ordenación estructural del mismo y con plena justificación de su nuevo contenido acorde al desarrollo social, económico y turístico de la ciudad en general.

- *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*

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

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

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

> *"1. Los planes especiales de ordenación (PE) previstos en el artículo 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.*
>
> *2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:*
>
> *a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.*
> *b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.*
> *c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.*
> *d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano.*
> *e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.*
> *f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.*

g) Cualquier otra análoga que se prevea en otras disposiciones.

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

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

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

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

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

3.2. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

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

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

- Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y otras.

En desarrollo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que abarca todo el ámbito nacional, la citada LS 4/2017 instrumentaliza en el ámbito

autonómico de Canarias la regulación de este apartado. Su artículo 86 determina que:

> *Artículo 86. Evaluación ambiental estratégica.*
>
> *1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.*
>
> *2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.*
> *c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
> *d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
> *e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.*

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

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

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

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

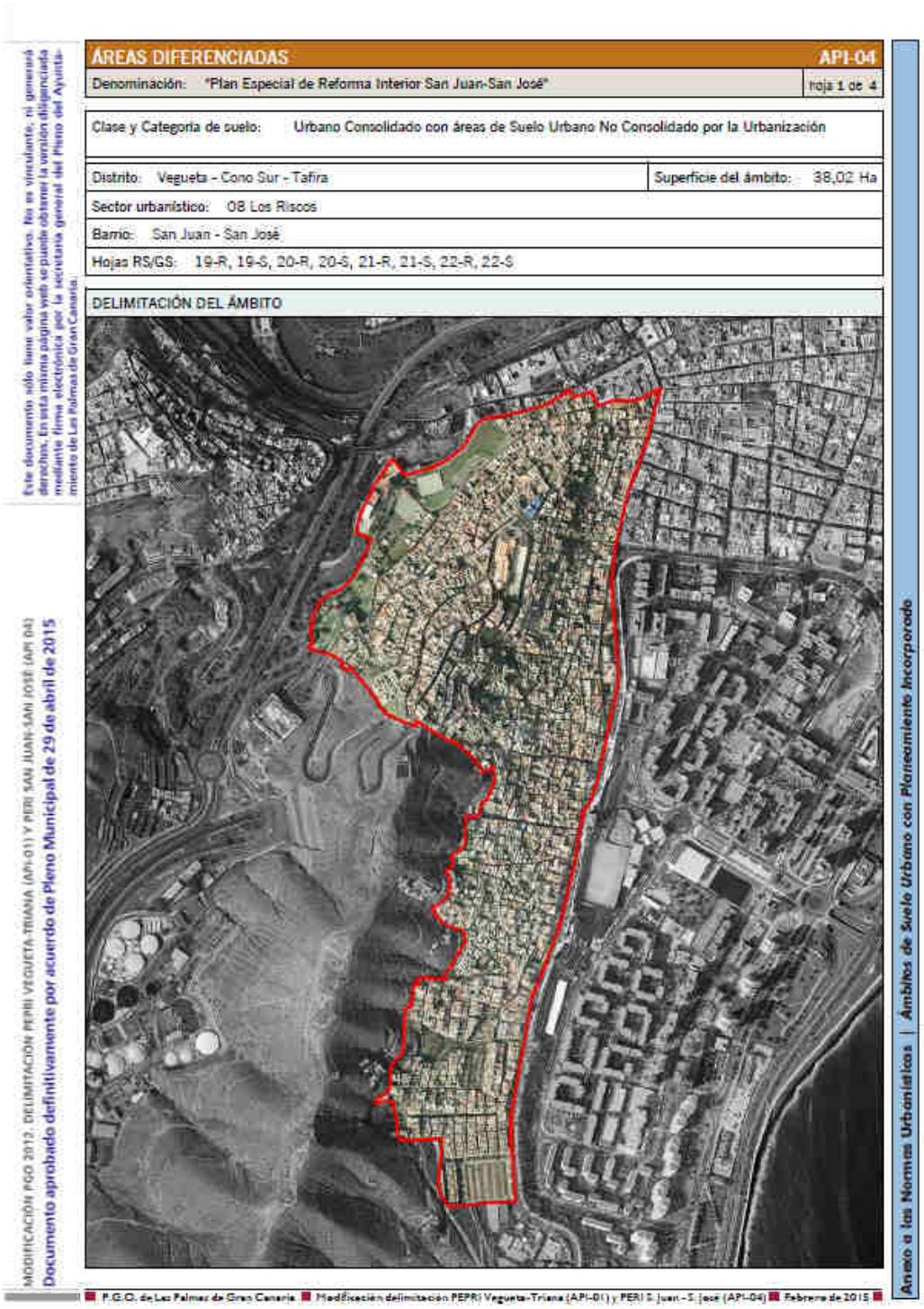
- La ficha API-04 del PGO-2012, y su posterior Modificación de febrero de 2015, en especial las consideraciones recogidas en la página 2 de 3, en los apartados "Asignación de intensidades y usos globales" y "Directrices de la ordenación", que deberán ser respetadas y recogidas en el nuevo Plan Especial.

- Las fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, cuyas limitaciones habrán de considerarse en la ordenación del conjunto; y que, conjuntamente con las disposiciones que en este sentido les afectan desde el PGO-2012 en el Capítulo dedicado a los inmuebles y espacios protegidos y catalogados, servirán de referencia para una más completa protección de los inmuebles catalogados en este Plan Especial.

- El Plan Especial de Reforma Interior en vigor, aprobado en junio de 1993, que, si bien es precisamente el documento que se está revisando en este proceso de planificación, ha de servir de base del nuevo documento, considerando sus virtudes y defectos en aras de elaborar una ordenación adecuada para el ámbito.

3.3.1 Fichas del API-04.

a.- FICHA PGO-2012 (Modificación-2015).



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

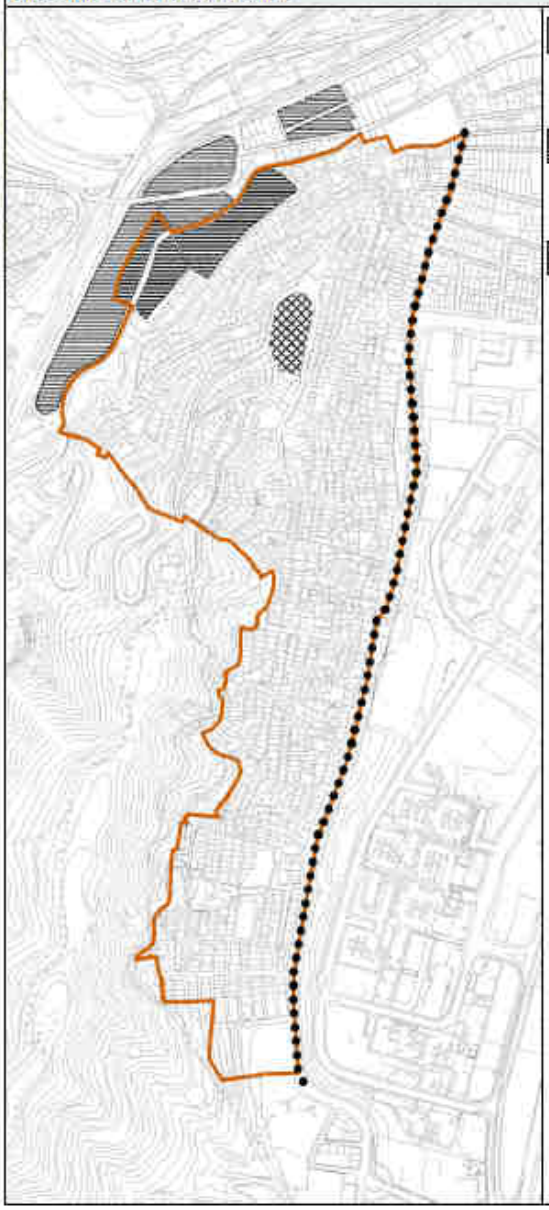
MODIFICACIÓN PGO 2012. DELIMITACIÓN PERRI VEGUETA-TRIANA (API-01) Y PERI SAN JUAN-SAN JOSÉ (API-04)
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal de 29 de abril de 2015

ÁREAS DIFERENCIADAS — API-04

Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José" — hoja 2 de 4

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES	
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima: 60 viv/Ha.
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



Configuración del Paseo de San José como el eje vertebrador de las conexiones, Dotaciones y Equipamientos de los barrios del Goro Sur. Con este fin se suprime la edificación existente en el Paseo de San José destinada a uso Social para unificar el ancho de esta vía y favorecer la circulación a través de ella.

Localización de un área conectora relacionada con las actuaciones previstas para la creación de un área administrativa de la ULPGC en el entorno de la Ermita de San Roque, que favorezca los itinerarios peatonales en combinación con otros Espacios Libres de carácter estancial y Dotaciones de rango local.

Situación de un área Dotacional en la "Batería de San Juan".

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

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

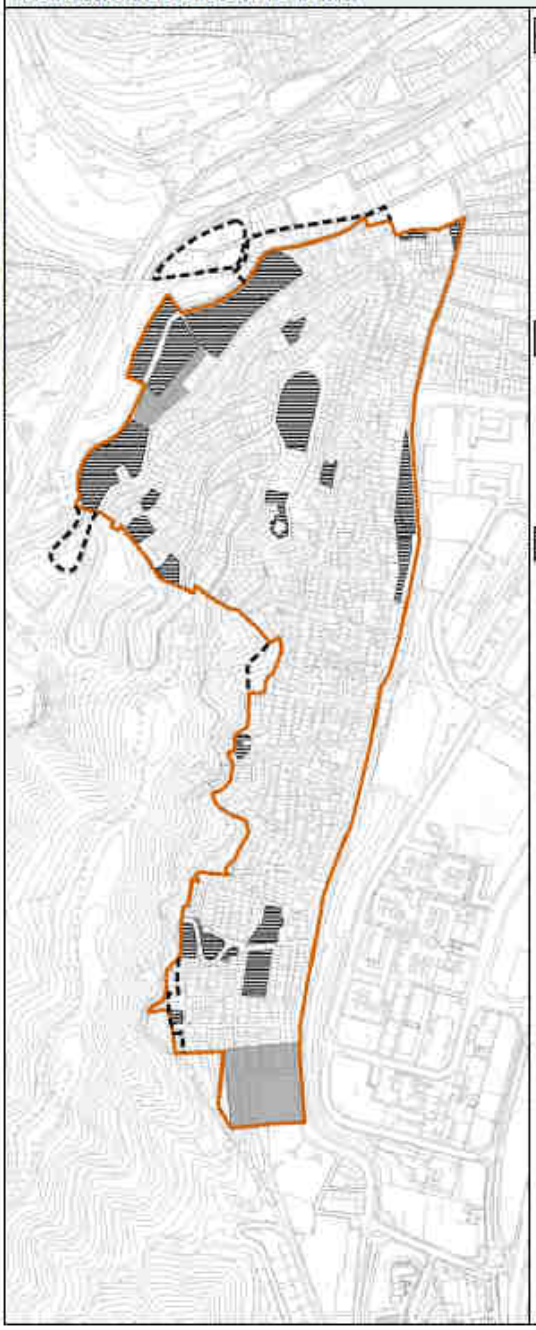
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni genera derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

MODIFICACIÓN PGO 2012, DELIMITACIÓN PEPRI VEGUETA-TRIANA (API-01) Y PERI SAN JUAN-SAN JOSÉ (API-04)
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal de 29 de abril de 2015

ÁREAS DIFERENCIADAS — **API-04**

Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José" — hoja 3 de 4

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación excluyendo:

1- Al norte, el entorno de la Ermita de San Roque para favorecer la implantación de un área administrativa de la ULPGC, así como dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal que pasarán a regularse por el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana.

2- Al oeste, los terrenos ubicados al final de la calle San Francisco Javier y los situados en el extremo sur de la calle Real de San Juan, integrándose ambos en las distintas categorías del suelo rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

3- Al sur, reconociendo la realidad existente.

Se suprime la "unidad de ejecución" nº 3. La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, manteniéndose las "Ordenanzas" de aplicación previstas por el PERI para las parcelas que resultan edificables.
Asimismo, se suprime la "unidad de ejecución" UA-PGBP-08 "San José". La ordenación del área será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, pasando a regularse las parcelas Residenciales por la Norma Zonal A y las parcelas Dotacionales por las Normas desarrolladas en el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos de Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento en sus clases de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

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

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

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

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

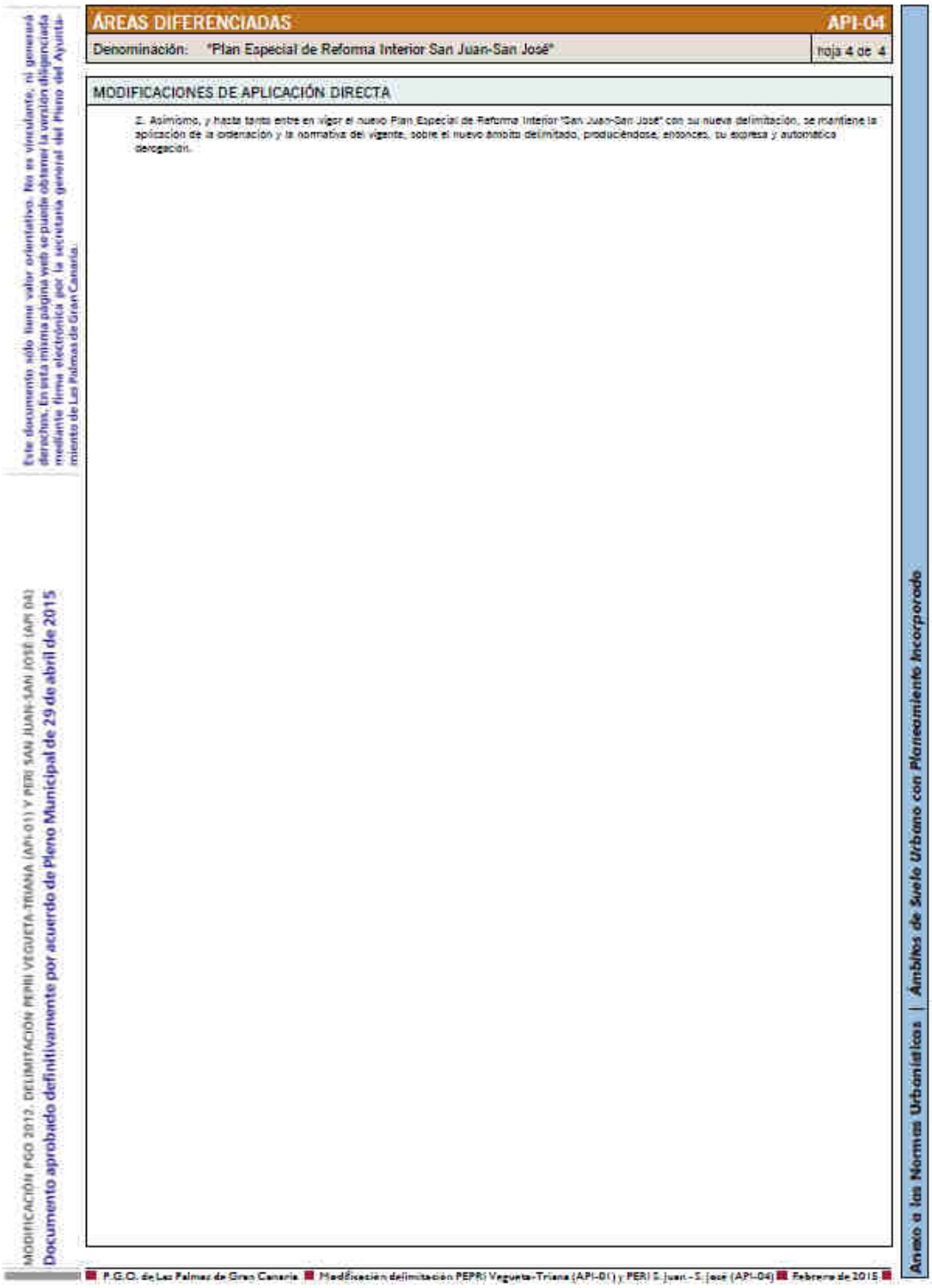
En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José.

Como consecuencia de la aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 PEPRI "Vegueta-Triana" y del API-04 PERI "San Juan-San José", se establece la siguiente Disposición Transitoria:

1. Las dos manzanas situadas entre las calles Ramón y Cajal, Ladera Baja de San Juan y Guzmán el Bueno, seguirán ordenadas por el Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" hasta la aprobación del nuevo Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana", al que se incorporarán.

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Modificación delimitación PEPRI Vegueta-Triana (API-01) y PERI S. Juan - S. José (API-04) ■ Febrero de 2015 ■

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



ÁREAS DIFERENCIADAS — API-04

Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José" — hoja 4 de 4

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA

2. Asimismo, y hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente, sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

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

MODIFICACIÓN PGO 2012. DELIMITACIÓN PERI VEGUETA-TRIANA (API-01) Y PERI SAN JUAN-SAN JOSÉ (API-04)
Documento aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal de 29 de abril de 2015

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

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Modificación delimitación PERI Vegueta-Triana (API-01) y PERI S. Juan - S. José (API-04) ■ Febrero de 2015 ■

3.3.2 Fichas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Resultado de las cualidades que se exponen en el apartado anterior, los barrios de San José y San Juan delimitados por el API-04 integran un conjunto de inmuebles que por su especial interés arquitectónico fueron recogidos en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico; en todos los casos, se trata de ejemplos de las tipologías desarrolladas durante el tránsito del siglo XIX al XX.

De modo concreto y atendiendo a la justificación de sus valores estos inmuebles se recogen en 18 fichas cuya relación es la siguiente:

→ **ARQ-214**. Edificio de viviendas en la calle Cruces de San Juan, 7, 9, 11 y 13.

Se protege una gran edificación de dos alturas dividida en una serie de casas, que data de los orígenes de la ocupación de los Riscos. Los huecos de acceso se recercan en cantería y los grandes huecos altos tienen ventanas de guillotina y balaustres en el pretil.

Catalogación: C. Ambiental.

→ **ARQ-215**. Casa con Arco en la calle Marconi, 4.

Casa de una altura con acceso a cota inferior dada la pendiente del solar. De fachada simétrica, destaca por la terraza central techada y con un arco rebajado y balaustre. Dos huecos laterales verticales, de dintel recto y recercados con una moldura completan la composición. La ornamentación está en la moldura de imposta, cuatro pilastras -sólo en la altura habitada-, cornisa y pretil de azotea.

Catalogación: C. Ambiental

→ **ARQ-216**. Cementerio Inglés en calle Marconi, 13 con calle Alba.

El primer recinto de planta rectangular fue ampliado según el mismo sistema simétrico, al que se añadió áreas trapezoidales, todas ellas en plataformas que van ascendiendo la pendiente. El volumen principal de acceso tiene una altura rematada por una cornisa y almenas triangulares y semicirculares. En el tramo central entre pilastras abre el acceso, con arco abocinado de medio punto bajo dintel apuntado y frontón triangular recto. Los demás huecos son también de media caña bajo dintel apuntado. Las pilastras rematan en pilastrones de punta triangular.

Catalogación: B. Integral

→ **ARQ-223**. Ermita de San Juan en calle Real de San Juan s/n, en calle Rueda.

La ermita sigue la tradición mudéjar con artesonado y cubierta a dos aguas. La planta rectangular es de una nave, con un arco toral pétreo que la divide en dos espacios, siendo el presbiterio de planta cuadrada. El atrio se delimita con mamparas de madera y el altar se eleva sobre un escalón de cantería. La fachada tiene portada adintelada, con alfiz, óculo y remate de cornisa en frontón. La espadaña (de 1902), se sitúa en el eje de simetría y posee dos huecos de medio punto con cornisa y remate en frontón.

Catalogación: B. Integral.

→ **ARQ-227**. Casa de Planta Alta Carretera del Centro, 1 y Calle Real de San Juan.

Edifico de dos alturas y dos patios en las medianerías. Proyectado para almacén y vivienda, los huecos son diferentes, mayores con arco de medio punto en planta baja y menores con pretil de balaustres de hierro y dintel curvo en planta alta. Los huecos recercados en piedra de cantería y la barandilla aparece en el zócalo de esos huecos, líneas de imposta y pretil, cornisa volada, pretil de azotea y pilastras -dos extremas y otra en el punto de inflexión de la fachada, separando los huecos en dos y uno.

Catalogación: C. Ambiental.

→ **ARQ-228**. Conjunto de Edificios en Carretera del Centro, 5-7.

Se protege la crujía de la fachada de un par de edificaciones terrera y de planta alta. La primera de una altura en origen almacén, con tres grandes huecos de medio punto. La segunda es producto de la intervención sobre una casa terrera con cinco huecos de dintel curvo recercados en cantería, y la ampliación de planta alta con el mismo número de huecos entre pilastras molduradas, imposta y cornisa, todas en piedra.

Catalogación: D. Parcial.

→ **ARQ-229**. Casas del Sagrado Corazón en Parque Don Juan Brito, 2, 4 y 6.

Son tres construcciones que responden a un mismo proyecto, con una crujía en "L" frontal que deja un patio de acceso. Originalmente de una altura, con huecos simples y cornisa de remate, hoy han sufrido ampliaciones en una y dos alturas más, e incluso (n. 4.) revestimientos de cantería. Se protege la fachada y el patio de acceso.

Catalogación: D. Parcial

→ **ARQ-230**. Conjunto de Viviendas en Paseo de San José, 2, 4 y 8 con calle Real de San Juan 1, 3 y 5.

Serie compacta de edificios de una y dos alturas que dan fachada a una Plaza en el encuentro de los Barrios de San José y San Juan. Destacan los dos edificios de esquina y c/ Real con fachada de tres y dos huecos de dintel recto el primero -producto de una ampliación sobre casa terrera-, y tres recercados en cantería el segundo, con balcón en el eje de simetría. Se protege la crujía de fachada.

Catalogación: D. Parcial

→ **ARQ-231**. Conjunto de Viviendas en Paseo de San José, 18, 20 y 22.

Se protege una casa terrera y dos casas de planta alta. La primera tiene tres huecos recercados en cantería y una serie de construcciones -volúmenes y escaleras- sobre la azotea que van ascendiendo la pendiente. Las otras son de dos y tres huecos, con balcón esta última, confiando la ornamentación a la cantería en torno a los huecos, zócalos, impostas, cornisas voladas y pilastras extremas a modo de sillares dentados.

Catalogación: C. Ambiental

→ **ARQ-232**. Casa terrera en Paseo de San José, 34.

Edificación de una altura con patio trasero. Destaca sobre todo por un alzado disimétrico de grandes huecos correspondientes a la época de construcción. Dos ventanas laterales con carpintería de cuarterones sobre sillares de antepecho y un hueco de acceso recercado por una ancha banda de cantería.

Catalogación: C. Ambiental

→ **ARQ-233**. Casa de Planta Alta en Paseo de San José, 36.

Edificio de dos alturas con patio en la medianería y en segunda crujía. El cuerpo de fachada tiene un alzado simétrico producto de dos intervenciones: la planta baja, con huecos recercados en cantería, dintel recto y guardapolvos y la planta alta, con huecos de pretil abalaustrado, también con cantería, de dintel curvo y guarda-polvos horizontal. Un balcón de balaustres de hierro cuelga ante el hueco central. La piedra aparece volada en la cornisa de la primera edificación y sobre el gran entablamento de la planta superior, así como en pilastras, zócalo y pretil de azotea.

Catalogación: C. Ambiental

→ **ARQ-234**. Conjunto de Viviendas en Paseo de San José, 44, 46, 48 con calle Adán y Cañadas.

Se protege la primera crujía de una variada serie de edificios de entre una y dos alturas que resumen la arquitectura original del Barrio. Así, el n. 48 muy transformado pero que conserva la relación hueco-macizo o el recercado de piedra propios del siglo XVIII, o el alzado simétrico propio del "neoclásico isleño" (n.º 46), de huecos con ventanas de guillotina recercados en cantería simple, y el uso "ornamental" de la cantería grecada con marcadas dovelas en torno a los huecos del n. 44.

Catalogación: D. Parcial

→ **ARQ-235**. Casa de Planta Alta en Paseo de San José, 64, con calle Amparo y Coral.

Se trata de un gran edificio de alzado característico del "neoclásico isleño", con grandes huecos recercados en cantería y ventanas de guillotina en la planta alta. Allí, el central, con guardapolvos sobre el dintel, tiene un balcón de entrelazos de madera sobre el gran hueco central de planta baja. Una cornisa volada a la altura del pretil está entre dos pilastras laterales, y se disponen cuatro gárgolas de piedra. Se protege la fachada principal hacia el Paseo de San José, como elemento definidor de la trama urbana y como imagen histórica, así como la primera crujía vinculada a ella.

Catalogación: C. Ambiental

→ **ARQ-236**. Casas de Planta Alta en Paseo de San José, 74 y 76 con calles Geranio y Coral.

Se protege dos casas de planta alta separadas por un pasaje y con patios interiores. Ambas tienen un alzado similar, con cuatro huecos por planta y balcón corrido sobre los centrales. Las ventanas y accesos son de dintel curvo, con guardapolvos, y se recercan en cantería. Este material ornamenta los zócalos, impostas, cornisas voladas y pilastras extremas.

Catalogación: C. Ambiental

→ **ARQ-237**. Casas de Planta Alta en Paseo de San José, 80, 82 y 84 con calles Franklin y Corbeta.

Son tres casas muy estrechas -de una crujía- que van desde los dos huecos por planta a los cuatro. Ésta tiene un alzado simétrico, con balcón de balaustres de hierro sobre los dos huecos centrales, cornisa y cantería en el recercado. Las otras dos tienen huecos verticales con recercado de madera la de dos (n. 82) y moldura la de tres (n. 84), ésta con balcón central y ambas con una cornisa de piedra sobre el pretil de azotea.

Catalogación: C. Ambiental

→ **ARQ-238**. Casa Terrera en Paseo de San José, 96 con calle Estufa.

Edificación de una altura, simple, en la que destacan dos huecos de fachada de una buena dimensión y recercados por grandes sillares de cantería -con las características molduras esquineras donde se ha realizado un abocinamiento interior. Tiene un zócalo de canto rodado.

Catalogación: C. Ambiental

→ **ARQ-240**. Casa de Planta Alta en Paseo de San José, 118 con calle Apolo.

Sobre una planta de pequeñas dimensiones se desarrolla este edificio de dos alturas que destaca por la crujía de fachada que aquí se protege. De cuatro huecos recercados con molduras y guirnaldas sobre guardapolvo recto en planta alta, tiene un balcón central sobre ménsulas de balaustrada muy ornamentada. Las pilastras laterales se coronan con jarrones sobre el pretil abalaustrado.

Catalogación: D. Parcial

→ **ARQ-241**. Iglesia de San José en Plaza de San José s/n y Paseo de San José, 61.

La iglesia es de una nave rectangular con capillas laterales y crucero. Está cubierta con una bóveda de cañón con plemento de yeso, iluminándose a través de huecos abocinados en cantería. Las pilastras de cantería que vemos en las paredes laterales se transforman en arcos fajones al interior. La fachada neoclásica destaca por la cantería de la portada, basa, óculo, cornisa, paños esquineros, hastial, espadaña y pináculos, en una simetría axial. En los laterales hay dos cuerpos de una altura - contrafuertes-, con arcos rebajados y cubiertos, con labor de cantería.

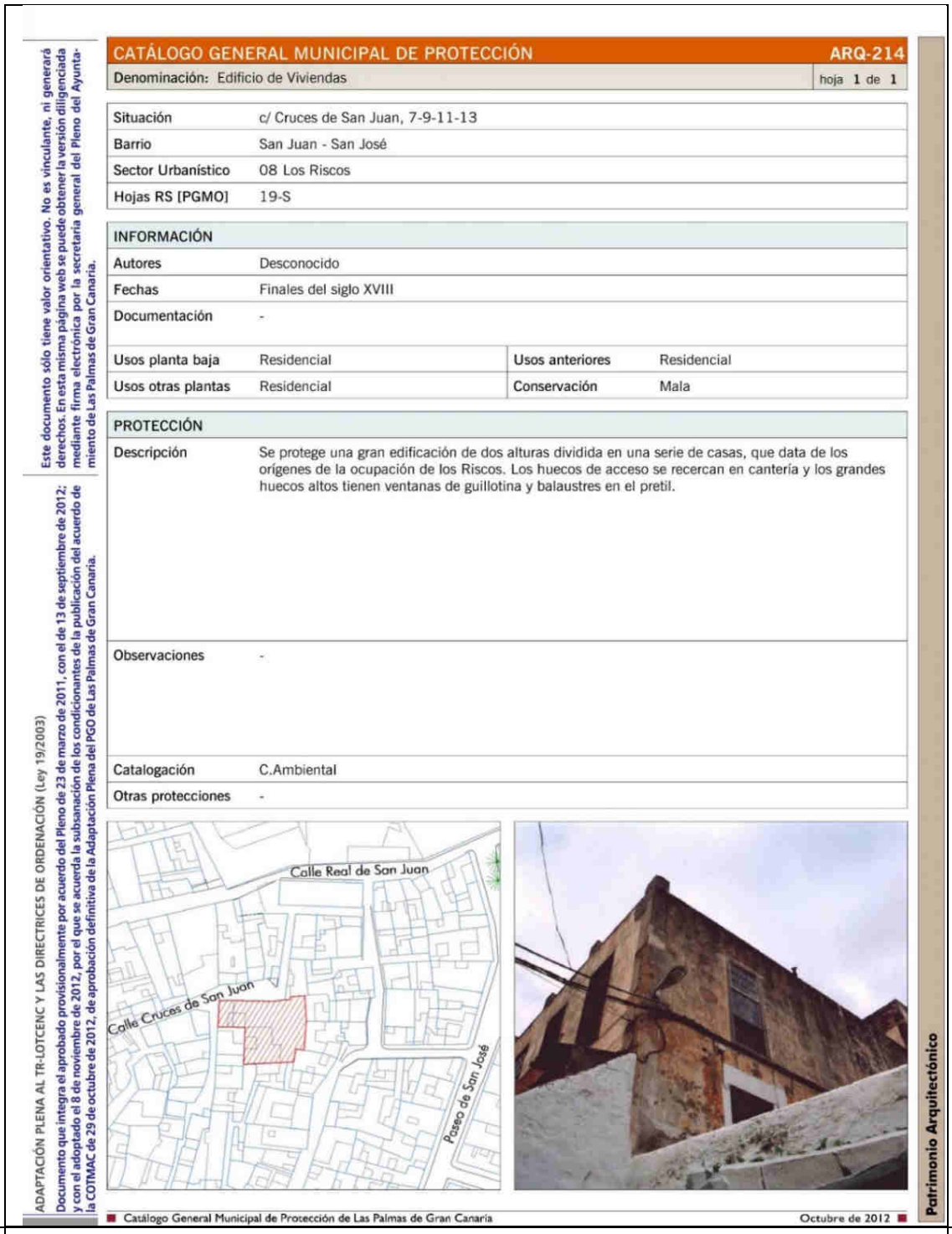
Catalogación: A. Monumental

En total nos encontramos con dieciocho inmuebles protegidos e incluidos en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, de los cuales, uno tiene protección Monumental, dos tienen protección integral, diez ambiental y cinco parcial.

Y como complemento a estos inmuebles, hay que señalar que, en el perímetro inmediato al ámbito de ordenación (aunque externo al mismo) se sitúan la Batería de San Juan (ARQ-226, Camino del Polvorín, s/n), y al oeste, el edificio de la antigua Cárcel de Barranco Seco, que se posicionan como referentes históricos del barrio.

La primera consiste en una extensa instalación en buena parte derruida compuesta por edificaciones con patio y galerías subterráneas, así como por una serie de rampas y plataformas con cuatro casamatas extremas semicilíndricas. Los cuerpos construidos se disponen en una cierta simetría. Los huecos, de dintel recto o curvo, están recercados en cantería, material que vemos sobre los pretiles de cierre de los elementos de la construcción. Aunque la gestión y su protección no corresponde al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria sino al Cabildo de Gran Canaria, se tiene conocimiento que, en estos últimos años, se ha abordado su posible rehabilitación y puesta en valor como lugar histórico cultural de gran importancia, lo cual sería un acicate y contribución al barrio de San Juan.

Se adjuntan a continuación las fichas del Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico del PGO-2015, que afectan a este Plan Especial:



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-214

Denominación: Edificio de Viviendas — hoja 1 de 1

Situación	c/ Cruces de San Juan, 7-9-11-13
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Finales del siglo XVIII		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Mala

PROTECCIÓN

Descripción	Se protege una gran edificación de dos alturas dividida en una serie de casas, que data de los orígenes de la ocupación de los Riscos. Los huecos de acceso se recercan en cantería y los grandes huecos altos tienen ventanas de guillotina y balaustres en el pretil.
Observaciones	-
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

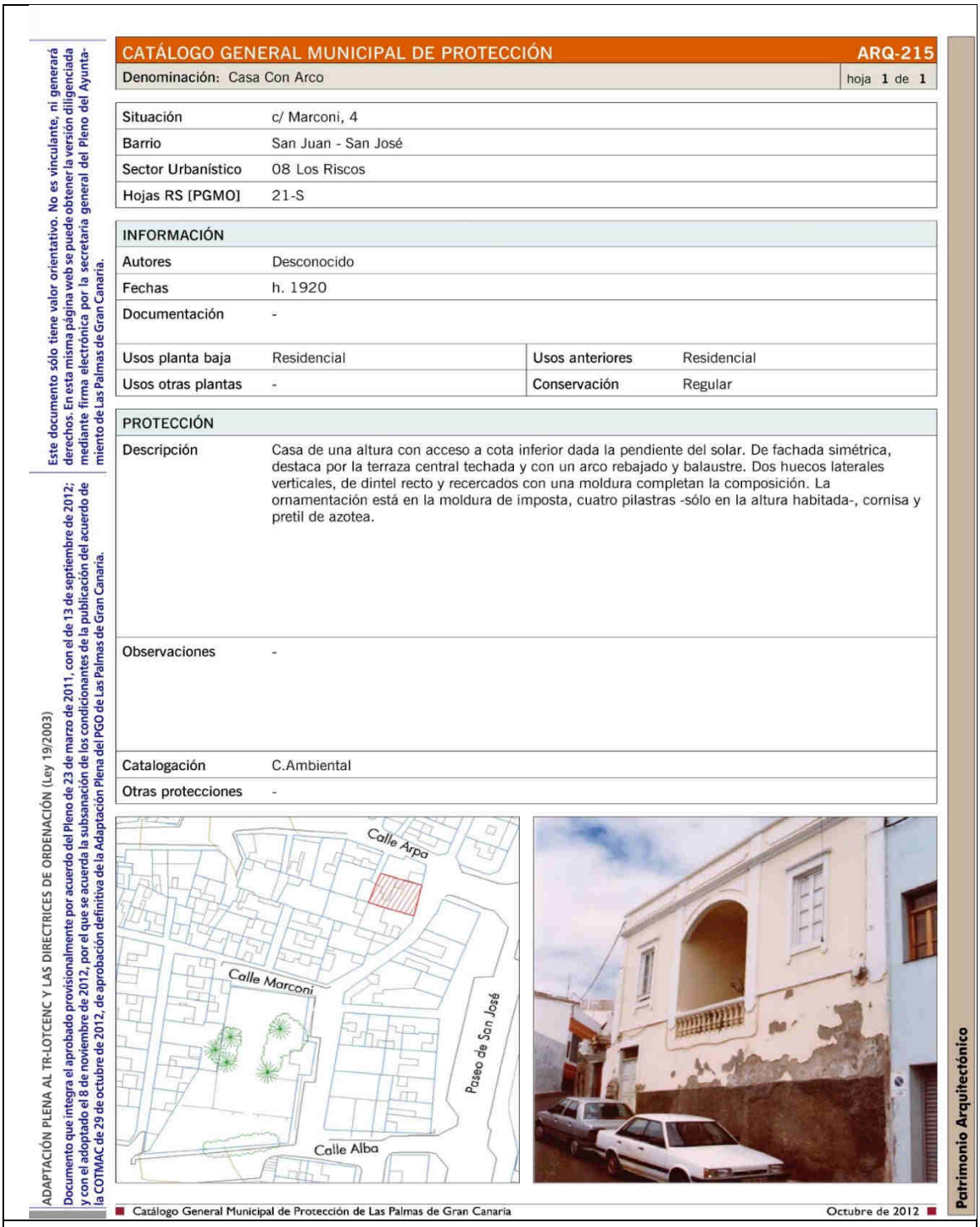
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

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

Figura 20. **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Edificio de Viviendas en Calle Cruces de San Juan, 7-9-11-13.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-214.



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-215

Denominación: Casa Con Arco — hoja 1 de 1

Situación	c/ Marconi, 4
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	21-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	h. 1920		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	-	Conservación	Regular

PROTECCIÓN

Descripción	Casa de una altura con acceso a cota inferior dada la pendiente del solar. De fachada simétrica, destaca por la terraza central techada y con un arco rebajado y balaustre. Dos huecos laterales verticales, de dintel recto y recercados con una moldura completan la composición. La ornamentación está en la moldura de imposta, cuatro pilastras -sólo en la altura habitada-, cornisa y pretil de azotea.
Observaciones	-
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

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

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

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

Figura 21. **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa con Arco en Calle Marconi 4.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-215.

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

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

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — **ARQ-216**

Denominación: Cementerio Inglés — hoja 1 de 2

Situación	c/ Marconi, 13 / Alba
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	21-S, 22-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	1835 / 1888 / 1905 / 1962		
Documentación	A.Ruddock (1987) pp. 29-34, Levantamiento DACT		
Usos planta baja	Cementerio	Usos anteriores	Cementerio
Usos otras plantas	-	Conservación	Regular

PROTECCIÓN

Descripción	El primer recinto de planta rectangular fue ampliado según el mismo sistema simétrico, al que se añadió áreas trapezoidales, todas ellas en plataformas que van ascendiendo la pendiente. El volumen principal de acceso tiene una altura rematada por una cornisa y almenas triangulares y semicirculares. En el tramo central entre pilastras abre el acceso, con arco abocinado de medio punto bajo dintel apuntado y frontón triangular recto. Los demás huecos son también de media caña bajo dintel apuntado. Las pilastras rematan en pilastrones de punta triangular.
Observaciones	Su valor es sobre todo histórico. Las fechas anotadas son las del primer recinto y las sucesivas ampliaciones, hasta la intervención más reciente. La capilla está dedicada a S. Joseph.
Catalogación	B.Integral
Otras protecciones	-

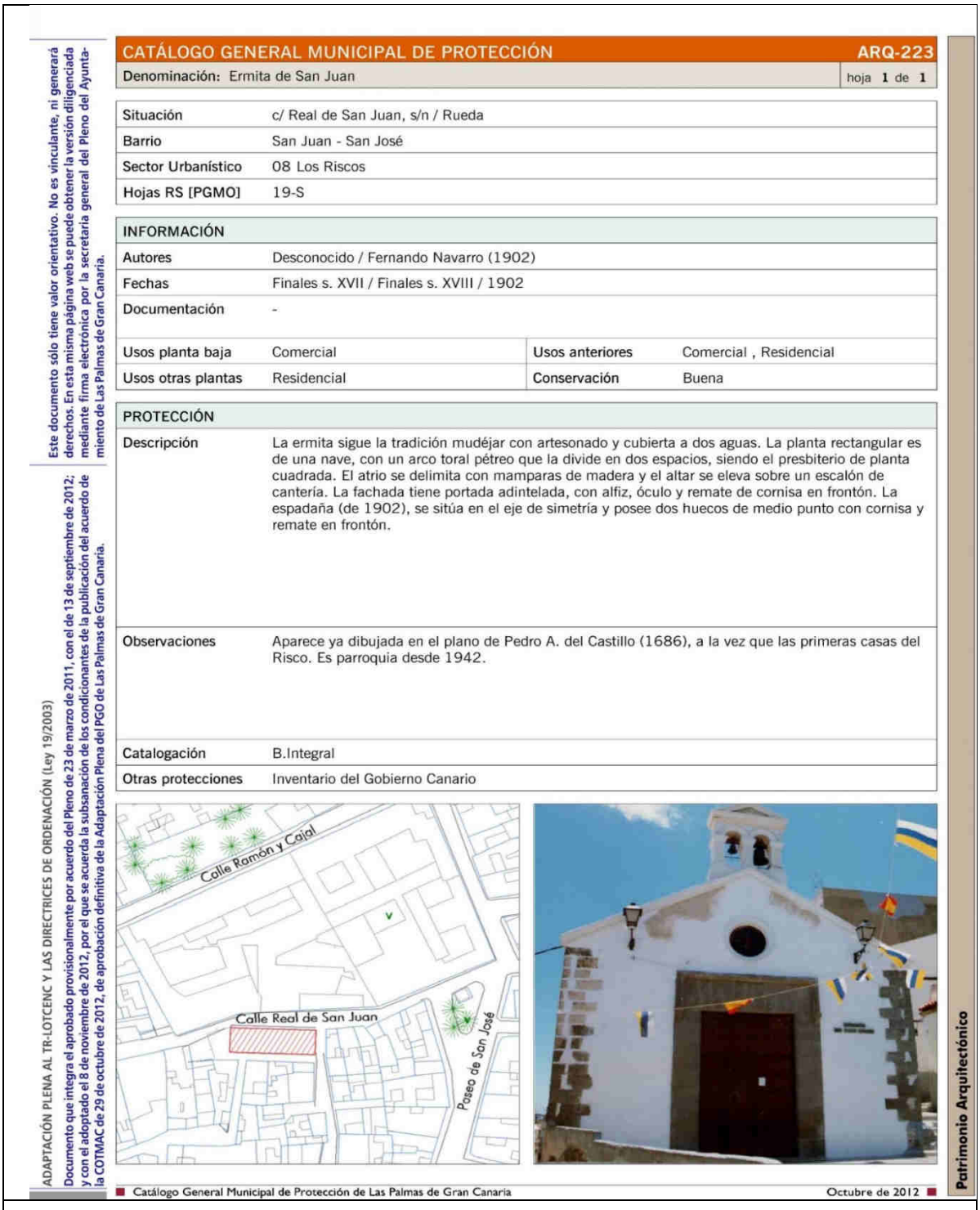
Patrimonio Arquitectónico

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

Figura 22 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Cementerio Inglés.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-216.



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-223

Denominación: Ermita de San Juan — hoja 1 de 1

Situación	c/ Real de San Juan, s/n / Rueda
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido / Fernando Navarro (1902)		
Fechas	Finales s. XVII / Finales s. XVIII / 1902		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

PROTECCIÓN

Descripción	La ermita sigue la tradición mudéjar con artesonado y cubierta a dos aguas. La planta rectangular es de una nave, con un arco toral pétreo que la divide en dos espacios, siendo el presbiterio de planta cuadrada. El atrio se delimita con mamparas de madera y el altar se eleva sobre un escalón de cantería. La fachada tiene portada adintelada, con alfiz, óculo y remate de cornisa en frontón. La espadaña (de 1902), se sitúa en el eje de simetría y posee dos huecos de medio punto con cornisa y remate en frontón.
Observaciones	Aparece ya dibujada en el plano de Pedro A. del Castillo (1686), a la vez que las primeras casas del Risco. Es parroquia desde 1942.
Catalogación	B.Integral
Otras protecciones	Inventario del Gobierno Canario

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

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

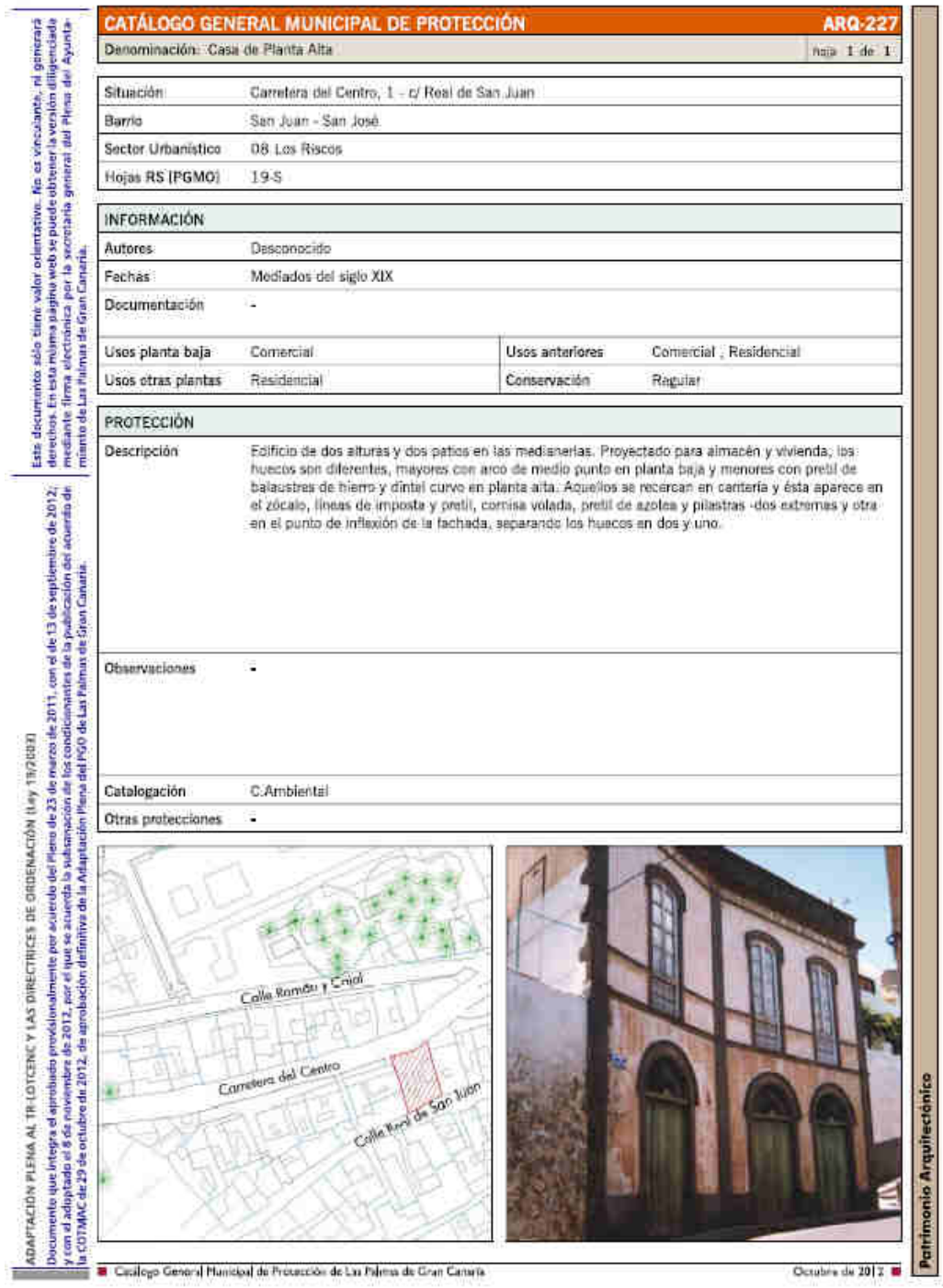
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Patrimonio Arquitectónico

Figura 23 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Ermita de San Juan.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-223.



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-227

Denominación: Casa de Planta Alta — hoja 1 de 1

Situación	Carretera del Centro, 1 - c/ Real de San Juan
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Mediados del siglo XIX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial ; Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Regular

PROTECCIÓN

Descripción	Edificio de dos alturas y dos patios en las medianeras. Proyectado para almacén y vivienda, los huecos son diferentes, mayores con arco de medio punto en planta baja y menores con perfil de balaustres de hierro y dintel curvo en planta alta. Aquellos se recercan en cantería y ésta aparece en el zócalo, líneas de imposta y perfil, cornisa volada, perfil de azotea y pilastras -dos extremas y otra en el punto de inflexión de la fachada, separando los huecos en dos y uno.
Observaciones	-
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

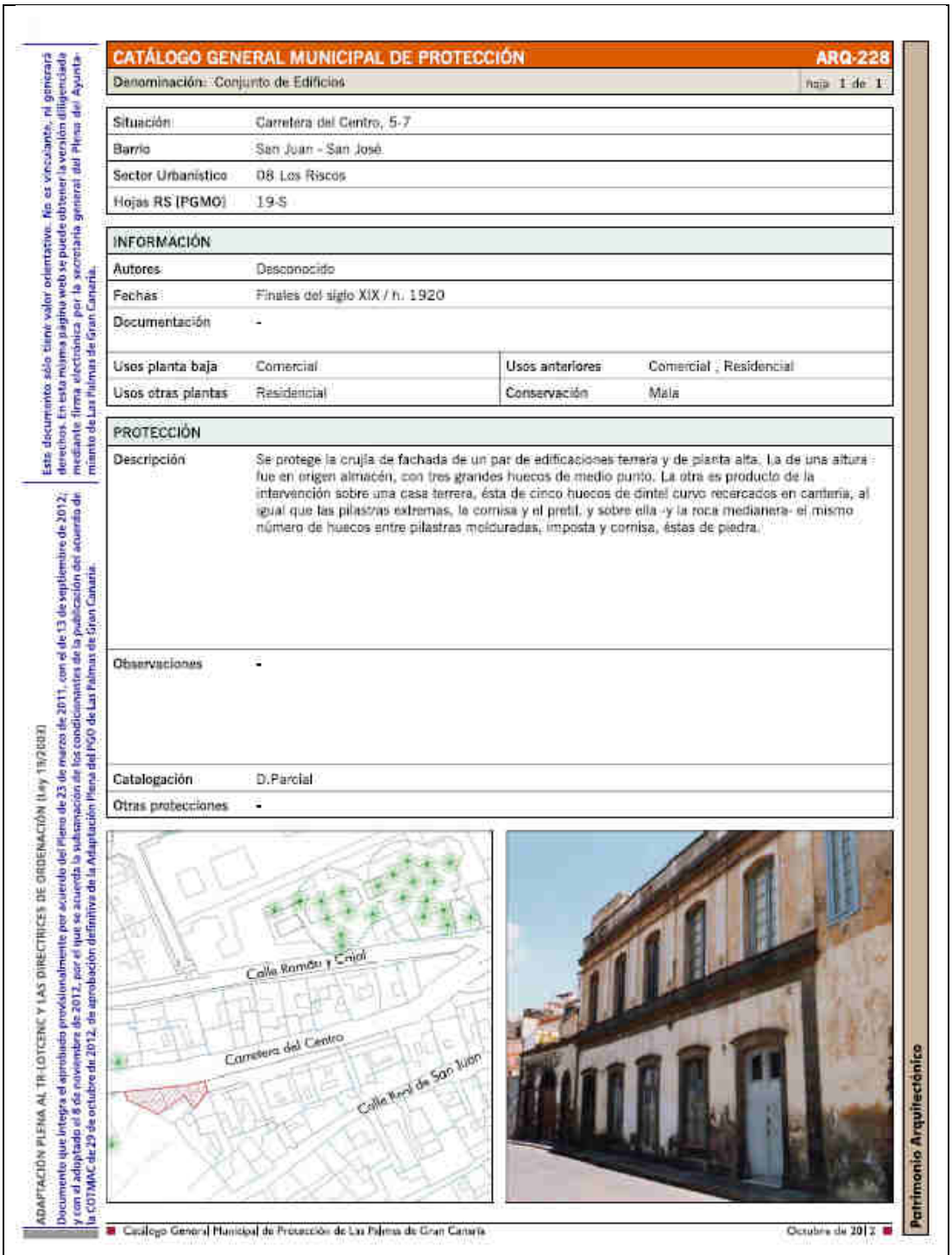
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

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

Figura 24 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa de Planta alta en Ctra. Del Centro.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-227



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-228

Denominación: Conjunto de Edificios — hoja 1 de 1

Situación	Carretera del Centro, 5-7
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS (PGMO)	19-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Finales del siglo XIX / h. 1920		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Mala

PROTECCIÓN

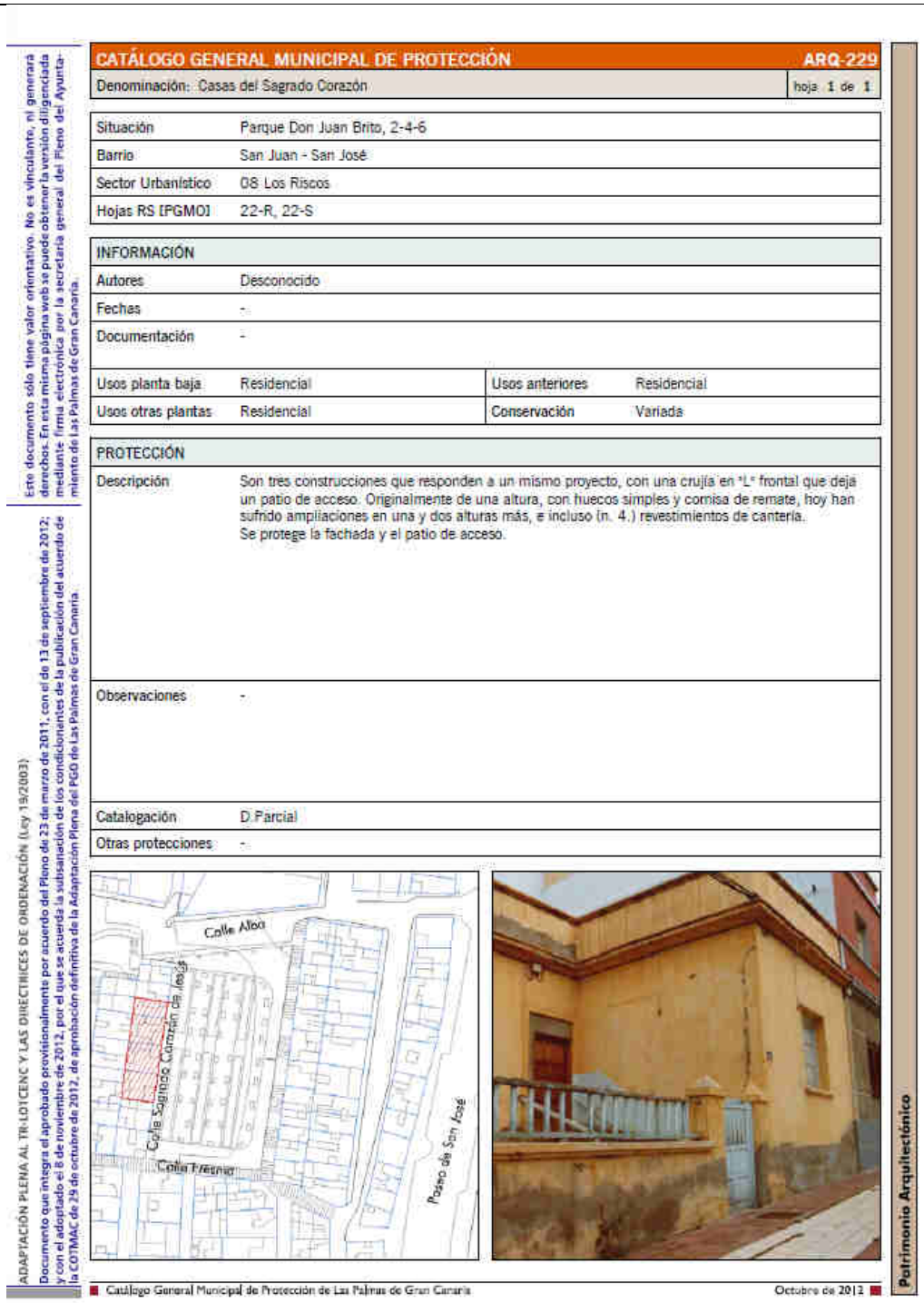
Descripción	Se protege la crujía de fachada de un par de edificaciones terrera y de planta alta. La de una altura fue en origen almacén, con tres grandes huecos de medio punto. La otra es producto de la intervención sobre una casa terrera, ésta de cinco huecos de dintel curvo recercados en cantería, al igual que las pilastras extremas, la cornisa y el pretil, y sobre ella -y la roca medianera- el mismo número de huecos entre pilastras molduradas, imposta y cornisa, éstas de piedra.
Observaciones	-
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Figura 25 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Conjunto de edificios en Ctra. Del Centro

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-228



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-229

Denominación: Casas del Sagrado Corazón — hoja 1 de 1

Situación	Parque Don Juan Brito, 2-4-6
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	22-R, 22-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	-		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada

PROTECCIÓN

Descripción	Son tres construcciones que responden a un mismo proyecto, con una crujía en "L" frontal que deja un patio de acceso. Originalmente de una altura, con huecos simples y cornisa de remate, hoy han sufrido ampliaciones en una y dos alturas más, e incluso (n. 4.) revestimientos de cantería. Se protege la fachada y el patio de acceso.
Observaciones	-
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-

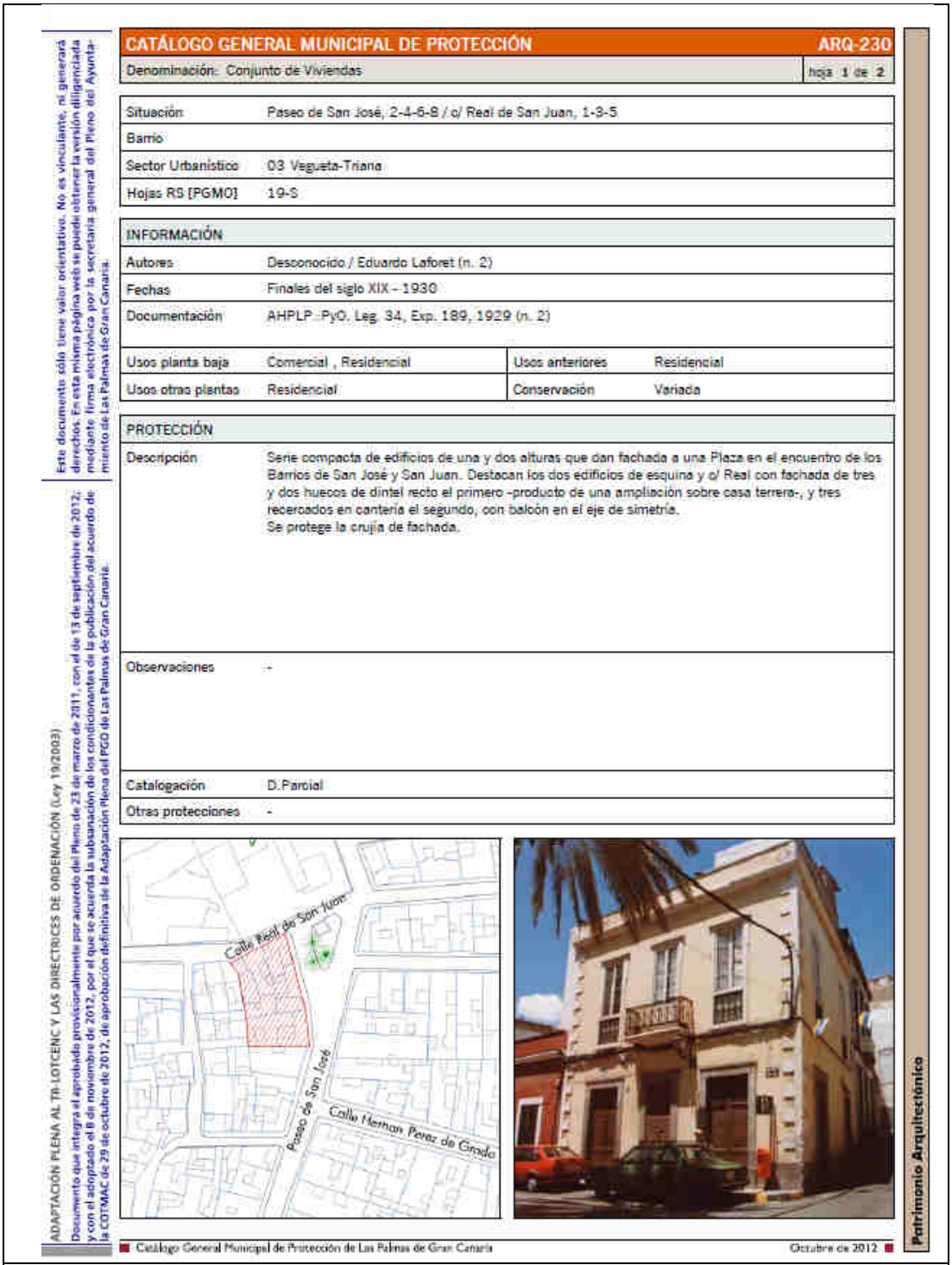
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 6 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Figura 26 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casas del Sagrado Corazón. Parque Don Juan Brito, 2-4-6-8.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-229



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-230

Denominación: Conjunto de Viviendas — hoja 1 de 2

Situación	Paseo de San José, 2-4-6-8 / c/ Real de San Juan, 1-3-5
Barrio	
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido / Eduardo Laforet (n. 2)		
Fechas	Finales del siglo XIX - 1930		
Documentación	AHPLP. PyO. Leg. 34, Exp. 189, 1929 (n. 2)		
Usos planta baja	Comercial , Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada

PROTECCIÓN

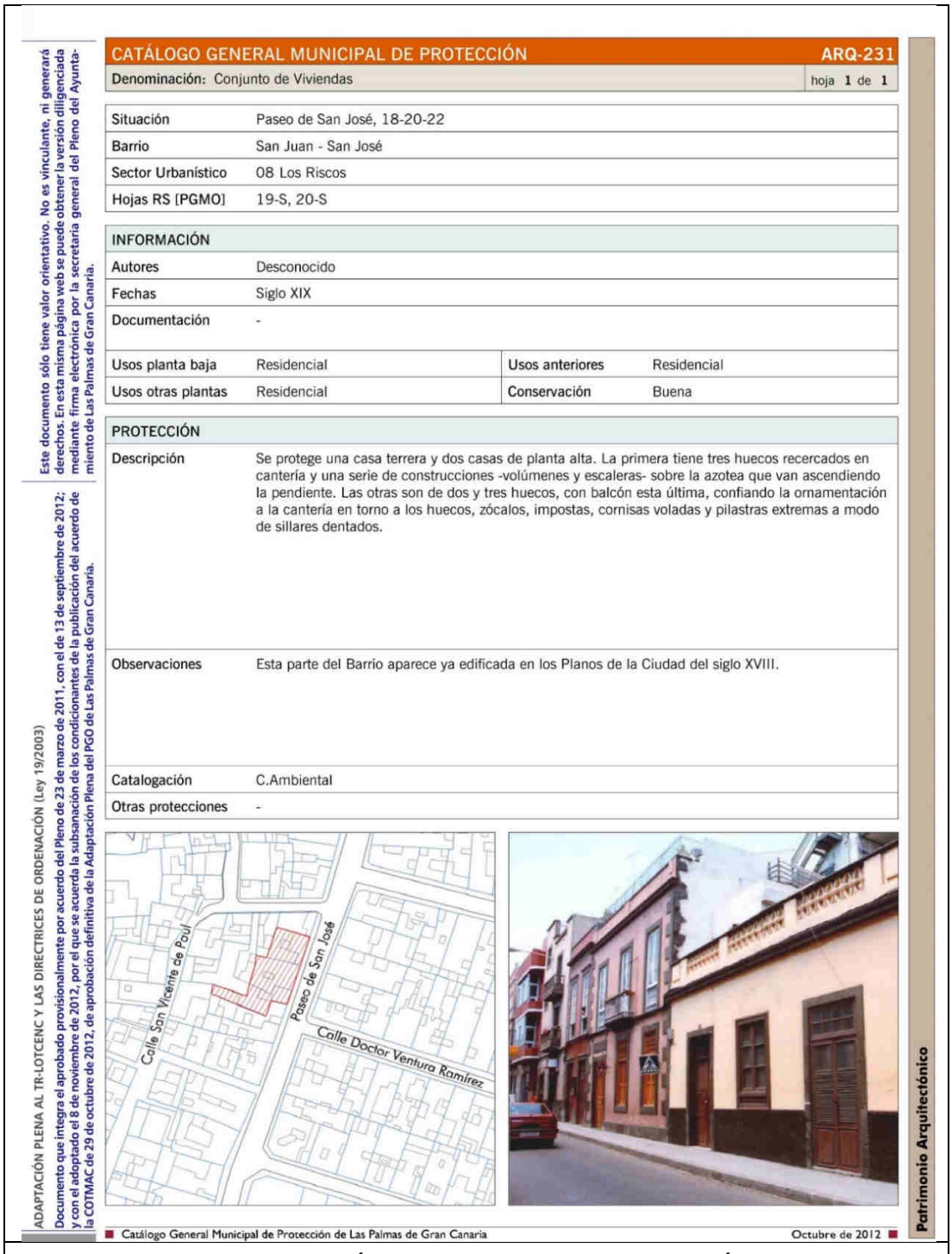
Descripción	Serie compacta de edificios de una y dos alturas que dan fachada a una Plaza en el encuentro de los Barrios de San José y San Juan. Destacan los dos edificios de esquina y c/ Real con fachada de tres y dos huecos de dintel recto el primero -producto de una ampliación sobre casa terrera-, y tres recercados en cantería el segundo, con balcón en el eje de simetría. Se protege la crujía de fachada.
Observaciones	-
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Figura 26 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Conjunto de viviendas. Paseo de San José, 2-4-6-8. C/Real de San Juan, 1-3-5

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-230



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

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

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-231

Denominación: Conjunto de Viviendas — hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 18-20-22
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	19-S, 20-S

INFORMACIÓN

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

PROTECCIÓN

Descripción	Se protege una casa terrera y dos casas de planta alta. La primera tiene tres huecos recercados en cantería y una serie de construcciones -volúmenes y escaleras- sobre la azotea que van ascendiendo la pendiente. Las otras son de dos y tres huecos, con balcón esta última, confiando la ornamentación a la cantería en torno a los huecos, zócalos, impostas, cornisas voladas y pilastras extremas a modo de sillares dentados.
Observaciones	Esta parte del Barrio aparece ya edificada en los Planos de la Ciudad del siglo XVIII.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

Patrimonio Arquitectónico

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

Figura 27 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-05 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Conjunto de viviendas. Paseo de San José, 18-22.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-231

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-232

Denominación: Casa Terrera — hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 34
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	20-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Finales del siglo XVIII		
Documentación	-		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	-	Conservación	Buena

PROTECCIÓN

Descripción	Edificación de una altura con patio trasero. Destaca sobre todo por un alzado disimétrico de grandes huecos correspondientes a la época de construcción. Dos ventanas laterales con carpintería de cuarterones sobre sillares de antepecho y un hueco de acceso recercado por una ancha banda de cantería.
Observaciones	La casa forma unidad con el n. 36. Esta parte del Barrio aparece ya edificada en los Planos de la Ciudad del siglo XVIII.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

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

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

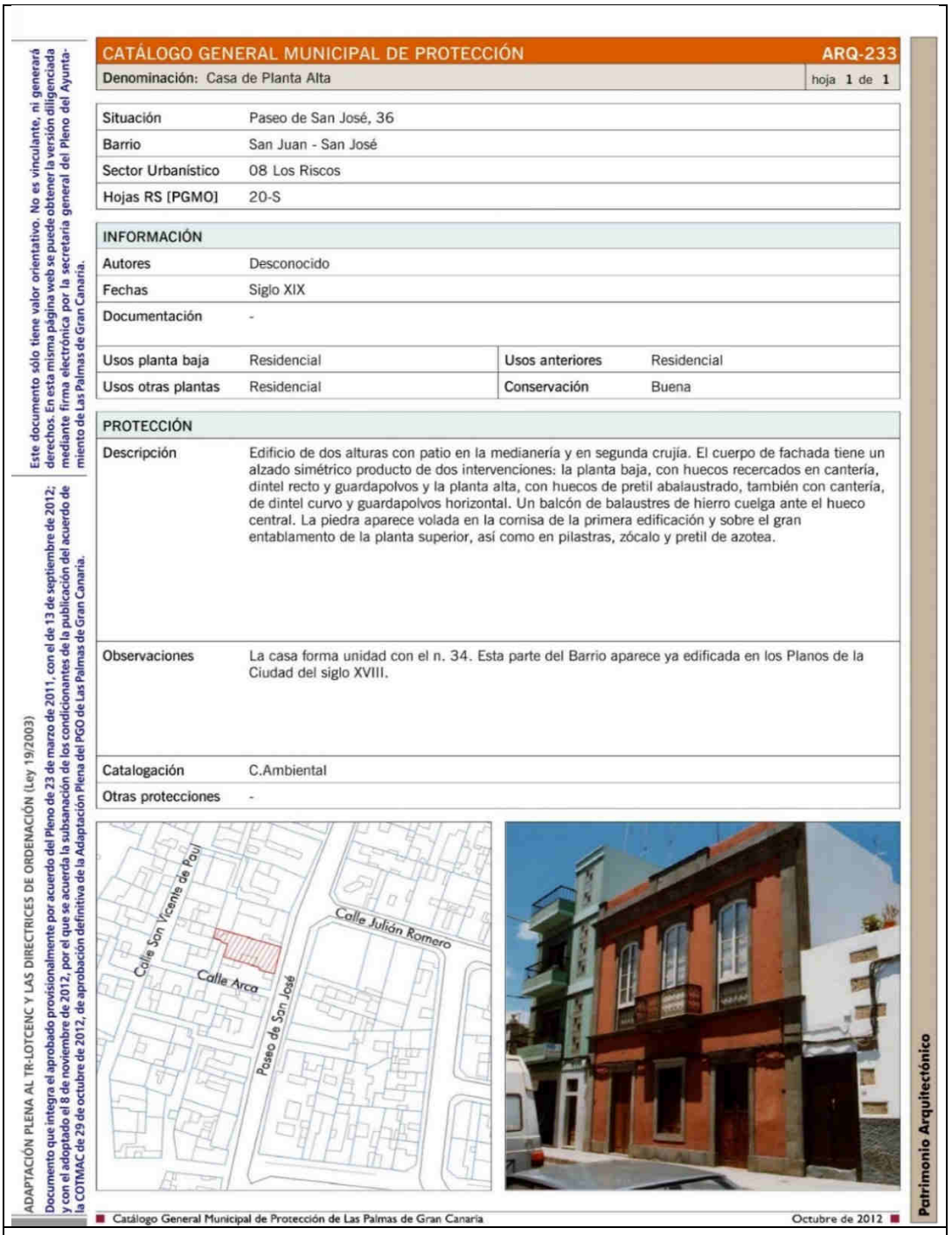
Patrimonio Arquitectónico

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

Figura 28 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa terrera. Paseo de San José, 34.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-232



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-233

Denominación: Casa de Planta Alta — hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 36
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	20-S

INFORMACIÓN

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

PROTECCIÓN

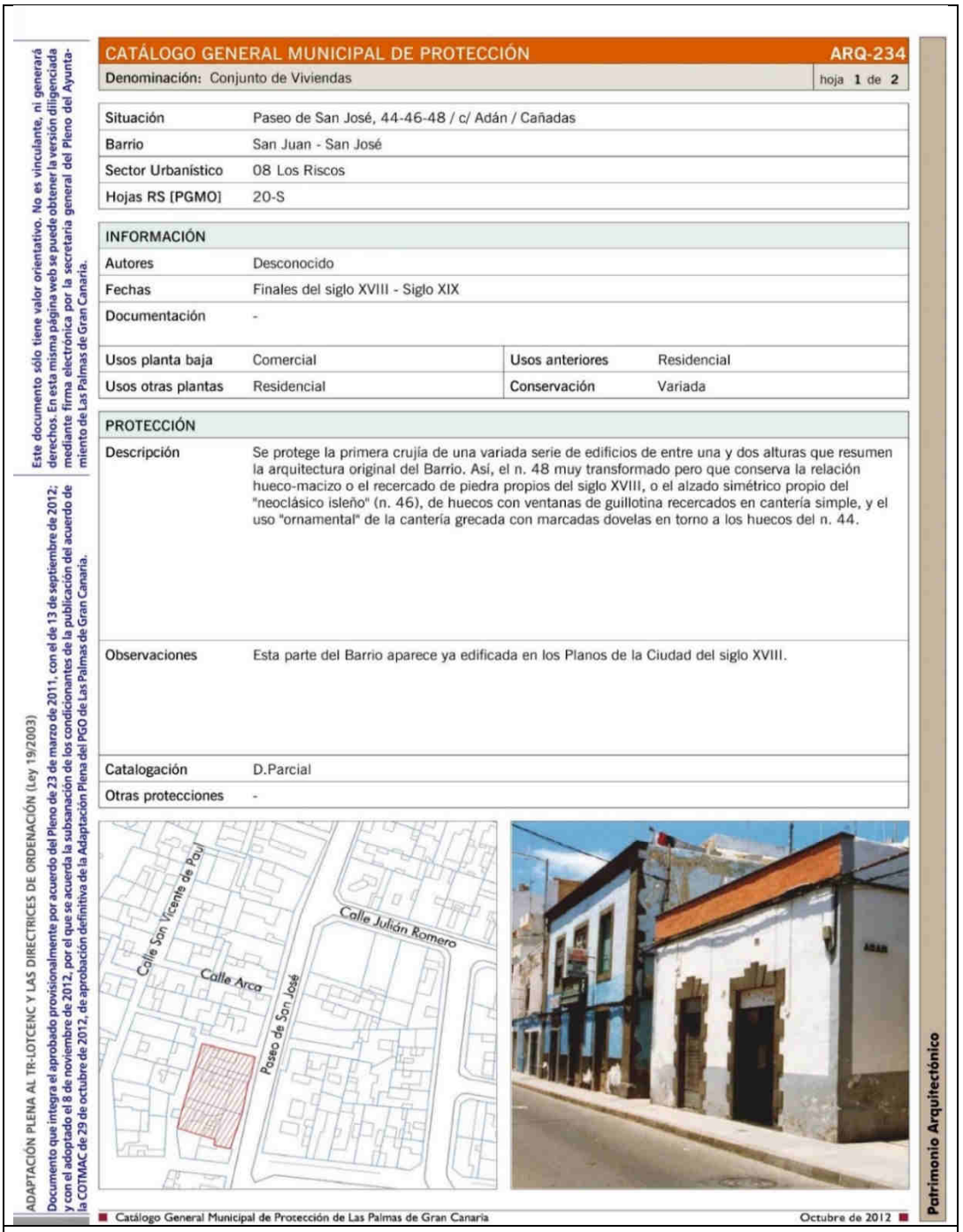
Descripción	Edificio de dos alturas con patio en la medianería y en segunda crujía. El cuerpo de fachada tiene un alzado simétrico producto de dos intervenciones: la planta baja, con huecos recercados en cantería, dintel recto y guardapolvos y la planta alta, con huecos de pretil abalaustrado, también con cantería, de dintel curvo y guardapolvos horizontal. Un balcón de balaustres de hierro cuelga ante el hueco central. La piedra aparece volada en la cornisa de la primera edificación y sobre el gran entablamento de la planta superior, así como en pilastras, zócalo y pretil de azotea.
Observaciones	La casa forma unidad con el n. 34. Esta parte del Barrio aparece ya edificada en los Planos de la Ciudad del siglo XVIII.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Figura 29 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa de planta alta. Paseo de San José, 36.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-233



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-234

Denominación: Conjunto de Viviendas — hoja 1 de 2

Situación	Paseo de San José, 44-46-48 / c/ Adán / Cañadas
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	20-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Finales del siglo XVIII - Siglo XIX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada

PROTECCIÓN

Descripción	Se protege la primera crujía de una variada serie de edificios de entre una y dos alturas que resumen la arquitectura original del Barrio. Así, el n. 48 muy transformado pero que conserva la relación hueco-macizo o el recercado de piedra propios del siglo XVIII, o el alzado simétrico propio del "neoclásico isleño" (n. 46), de huecos con ventanas de guillotina recercados en cantería simple, y el uso "ornamental" de la cantería grecada con marcadas dovelas en torno a los huecos del n. 44.
Observaciones	Esta parte del Barrio aparece ya edificada en los Planos de la Ciudad del siglo XVIII.
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-

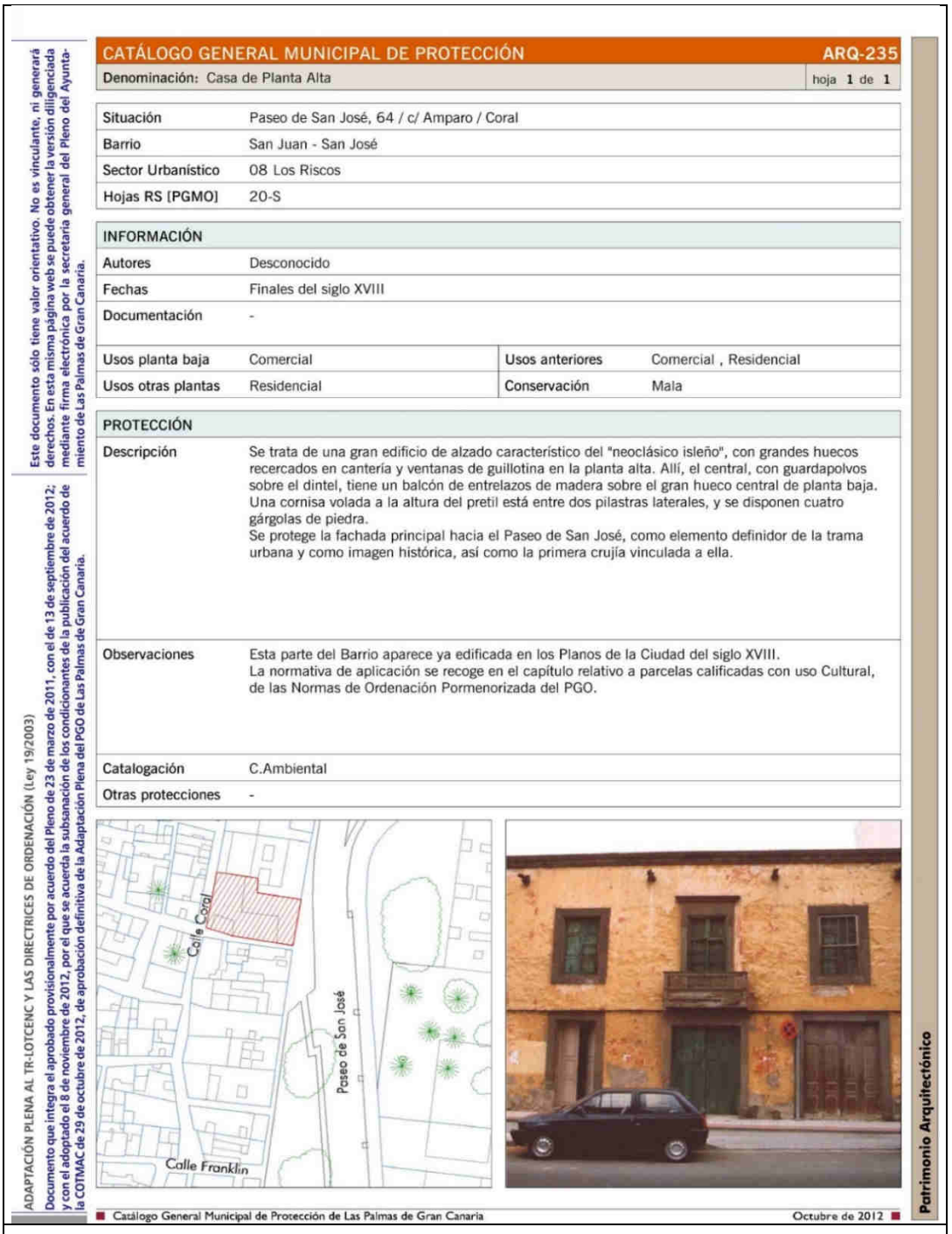
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

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

Figura 30 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Conjunto de viviendas. Paseo de San José, 44-48.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-234



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-235

Denominación: Casa de Planta Alta — hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 64 / c/ Amparo / Coral
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	20-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Finales del siglo XVIII		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Mala

PROTECCIÓN

Descripción	Se trata de una gran edificio de alzado característico del "neoclásico isleño", con grandes huecos recercados en cantería y ventanas de guillotina en la planta alta. Allí, el central, con guardapolvos sobre el dintel, tiene un balcón de entrelazos de madera sobre el gran hueco central de planta baja. Una cornisa volada a la altura del pretil está entre dos pilastras laterales, y se disponen cuatro gárgolas de piedra. Se protege la fachada principal hacia el Paseo de San José, como elemento definidor de la trama urbana y como imagen histórica, así como la primera crujía vinculada a ella.
Observaciones	Esta parte del Barrio aparece ya edificada en los Planos de la Ciudad del siglo XVIII. La normativa de aplicación se recoge en el capítulo relativo a parcelas calificadas con uso Cultural, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

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

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

Patrimonio Arquitectónico

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

Figura 31 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa de planta alta. Paseo de San José, 64, C/ Amparo

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-235

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-236

Denominación: Casas de Planta Alta — hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 74-76 / c/ Geranio / Coral
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	20-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Siglo XIX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Regular

PROTECCIÓN

Descripción	Se protege dos casas de planta alta separadas por un pasaje y con patios interiores. Ambas tienen un alzado similar, con cuatro huecos por planta y balcón corrido sobre los centrales. Las ventanas y accesos son de dintel curvo, con guardapolvos, y se recercan en cantería. Este material ornamenta los zócalos, impostas, cornisas voladas y pilastras extremas.
Observaciones	Esta parte del Barrio aparece ya edificada en los Planos de la Ciudad del siglo XVIII.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

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

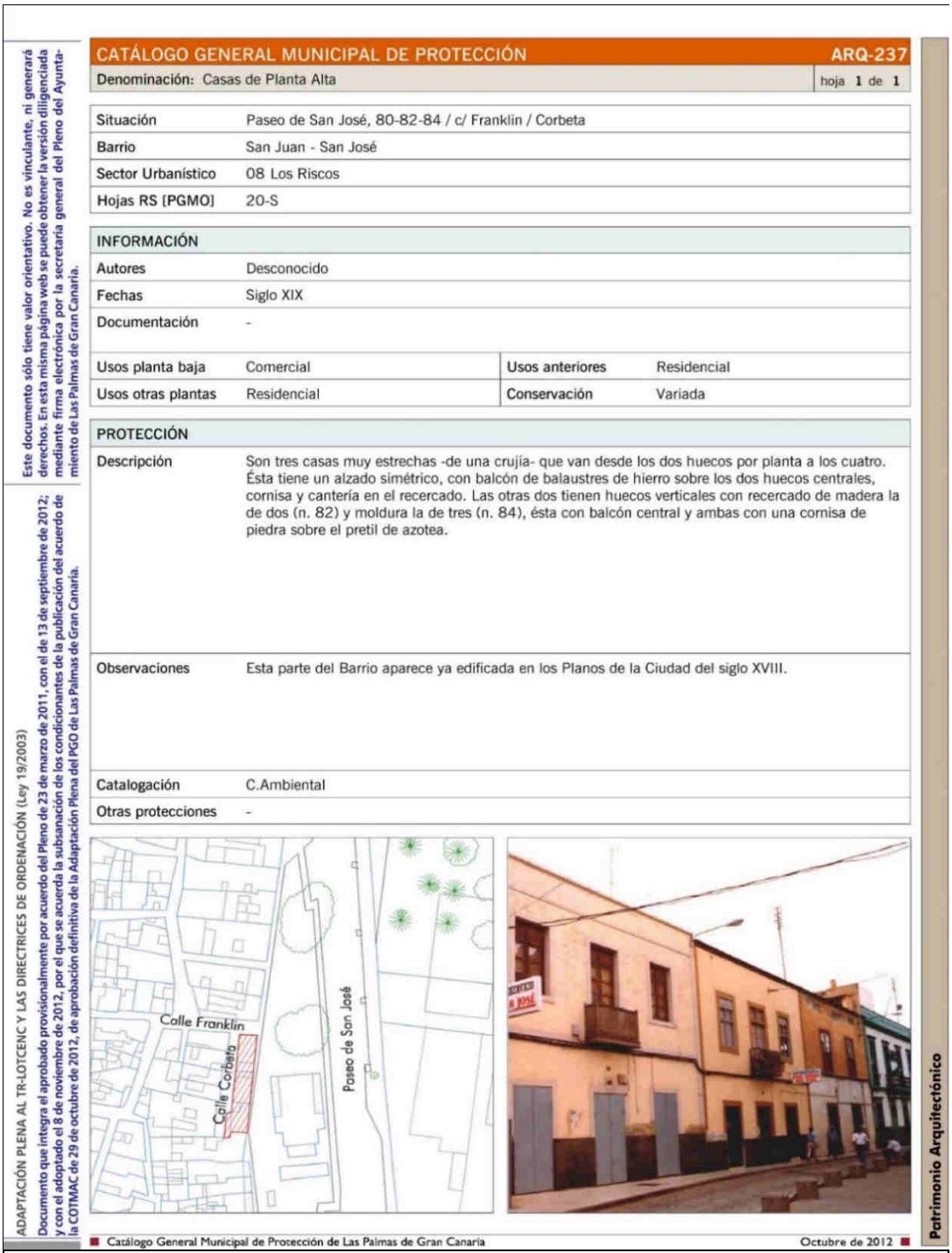
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012,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

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

Figura 32 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa de planta alta. Paseo de San José, 74-76.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-236.



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

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

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-237

Denominación: Casas de Planta Alta — hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 80-82-84 / c/ Franklin / Corbeta
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	20-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Siglo XIX		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada

PROTECCIÓN

Descripción	Son tres casas muy estrechas -de una crujía- que van desde los dos huecos por planta a los cuatro. Ésta tiene un alzado simétrico, con balcón de balaustres de hierro sobre los dos huecos centrales, cornisa y cantería en el recercado. Las otras dos tienen huecos verticales con recercado de madera la de dos (n. 82) y moldura la de tres (n. 84), ésta con balcón central y ambas con una cornisa de piedra sobre el pretil de azotea.
Observaciones	Esta parte del Barrio aparece ya edificada en los Planos de la Ciudad del siglo XVIII.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

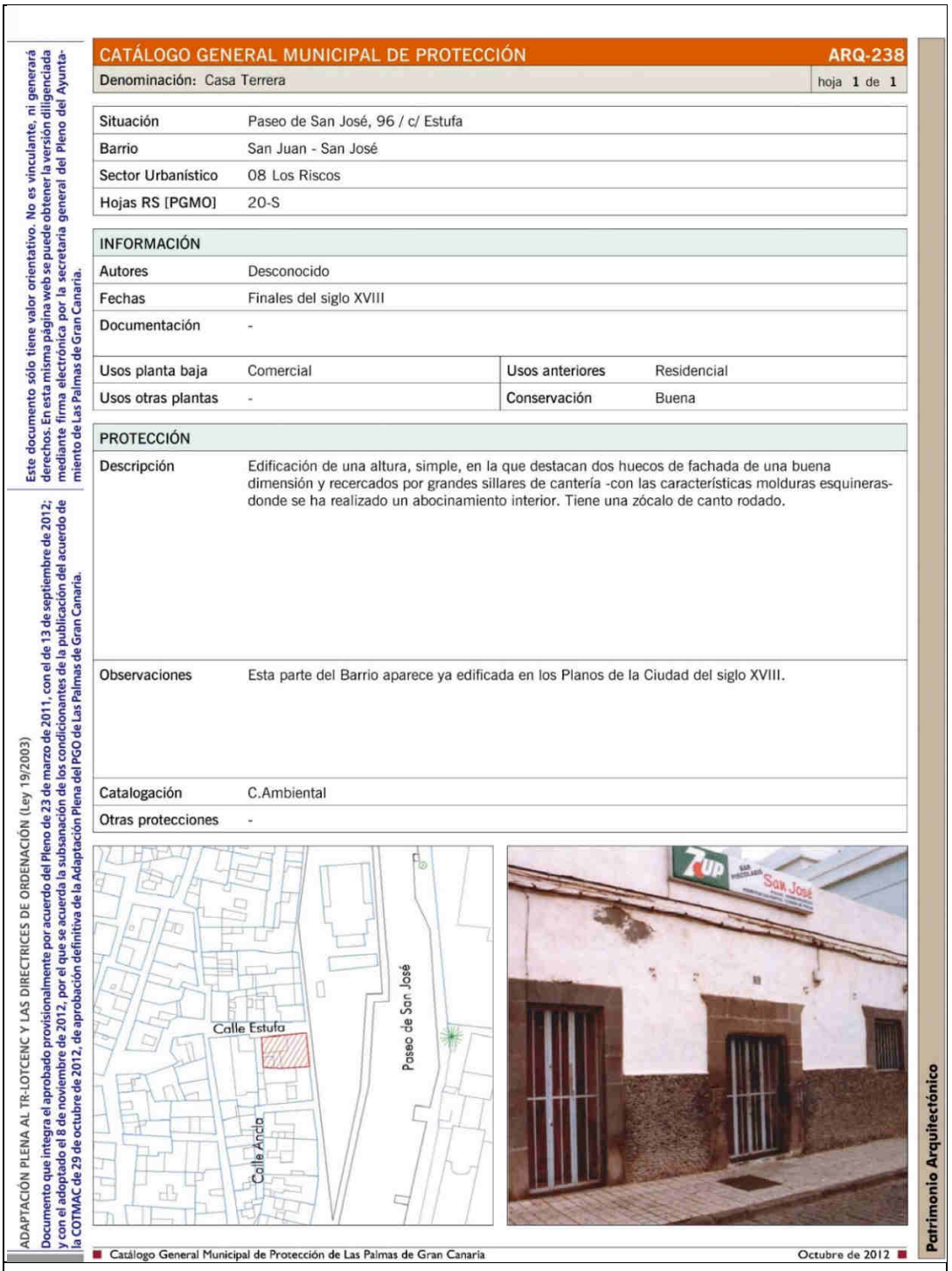
Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria — Octubre de 2012

Patrimonio Arquitectónico

Figura 33 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa de planta alta. Paseo de San José, 80-84.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-237.



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-238

Denominación: Casa Terrera — hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 96 / c/ Estufa
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	20-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	Finales del siglo XVIII		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	-	Conservación	Buena

PROTECCIÓN

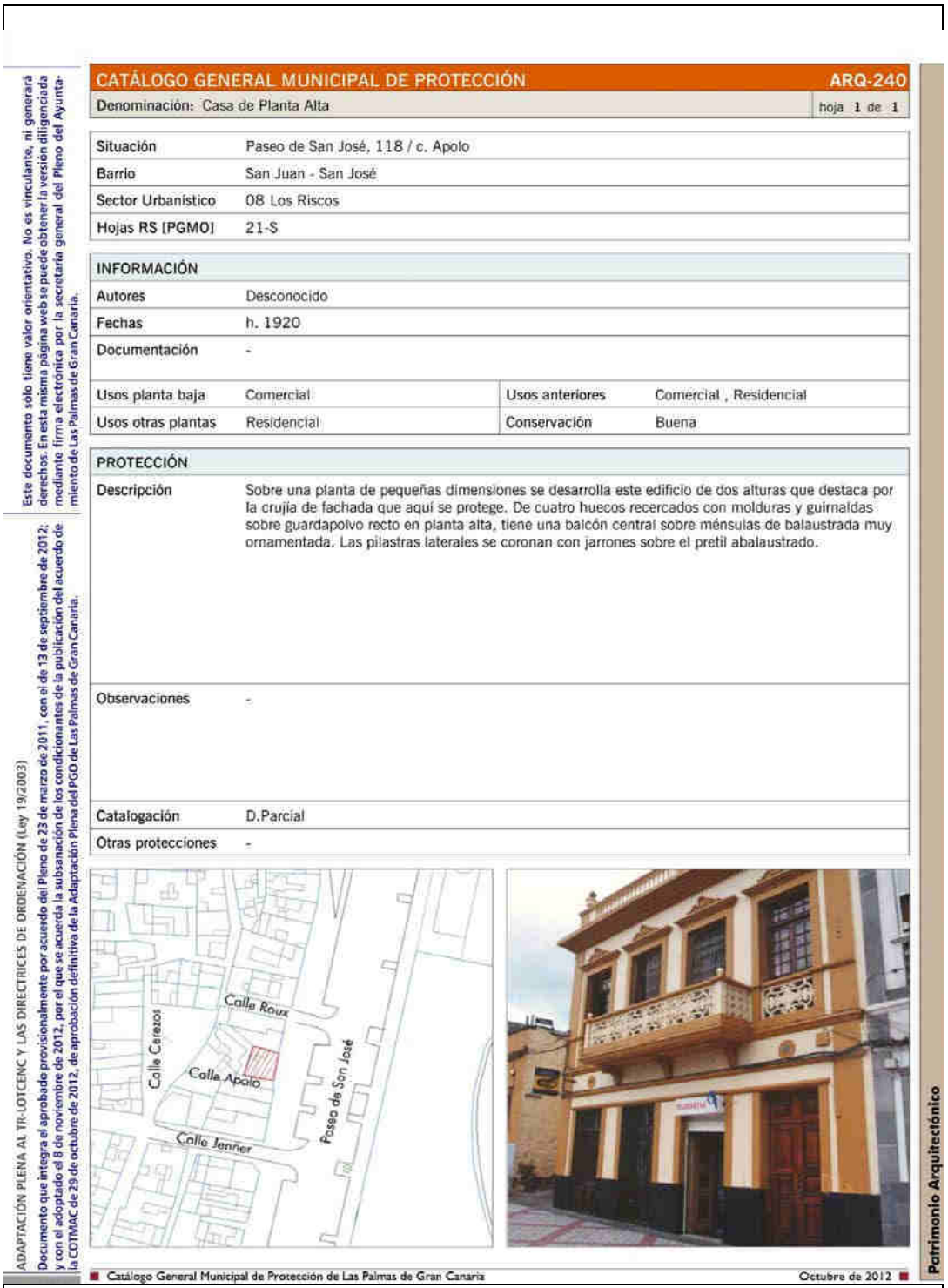
Descripción	Edificación de una altura, simple, en la que destacan dos huecos de fachada de una buena dimensión y recercados por grandes sillares de cantería -con las características molduras esquineras- donde se ha realizado un abocinamiento interior. Tiene una zócalo de canto rodado.
Observaciones	Esta parte del Barrio aparece ya edificada en los Planos de la Ciudad del siglo XVIII.
Catalogación	C.Ambiental
Otras protecciones	-

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Figura 34 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa terrera. Paseo de San José, 96.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-238.



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — ARQ-240

Denominación: Casa de Planta Alta — hoja 1 de 1

Situación	Paseo de San José, 118 / c. Apolo
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	21-S

INFORMACIÓN

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

PROTECCIÓN

Descripción	Sobre una planta de pequeñas dimensiones se desarrolla este edificio de dos alturas que destaca por la crujía de fachada que aquí se protege. De cuatro huecos recercados con molduras y guirnaldas sobre guardapolvo recto en planta alta, tiene una balcón central sobre ménsulas de balaustrada muy ornamentada. Las pilastras laterales se coronan con jarrones sobre el pretil abalaustrado.
Observaciones	-
Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-

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

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

Patrimonio Arquitectónico

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

Figura 35 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**

Casa de planta alta. Paseo de San José, 118.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-240

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

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

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN — **ARQ-241**

Denominación: Iglesia de San José — hoja 1 de 1

Situación	Plaza de San José, s/n / Paseo de San José, 61
Barrio	San Juan - San José
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	20-S

INFORMACIÓN

Autores	Diego Nicolás Eduardo / Luis Alemany
Fechas	h. 1780 / 1981 - 1984
Documentación	Fraga, C. (1977) p. 219, (1976), pp. 27-28

Usos planta baja	Religioso	Usos anteriores	Religioso
Usos otras plantas	Religioso	Conservación	Buena

PROTECCIÓN

Descripción	La iglesia es de una nave rectangular con capillas laterales y crucero. Está cubierta con una bóveda de cañón con plemento de yeso, iluminándose a través de huecos abocinados en cantería. Las pilastras de cantería que vemos en las paredes laterales se transforman en arcos fajones al interior. La fachada neoclásica destaca por la cantería de la portada, basa, óculo, cornisa, paños esquineros, hastial, espadaña y pináculos, en una simetría axial. En los laterales hay dos cuerpos de una altura -contrafuertes-, con arcos rebajados y cubiertos como loggia, con labor de cantería.
Observaciones	Fue parroquia en 1938 y declarado monumento en 1980 (BOE 19.4.1980). En las obras de consolidación y restauración se descubrieron unos arcos en cantería tras el retablo que se dejaron a la vista, así como se recuperaron los porches laterales que aparecían en los primeros planos.
Catalogación	A.Monumental
Otras protecciones	Monumento Histórico Artístico

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

Patrimonio Arquitectónico

Figura 36 **INMUEBLES DENTRO DEL ÁMBITO API-04 RECOGIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN.**
Iglesia de San José.
Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-241.

3.3.3 El Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José aprobado en 1993.

Sus objetivos de ordenación pueden definirse en los siguientes:

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

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

- Aplicación en todo el ámbito del actual API-04 de una ordenanza o tipología de "barrio histórico" (BH), mediante la cual se persigue la adaptación de las nuevas edificaciones a la tipología tradicional y de construcción en ladera en el barrio.

- Definir variedades de tipología y volumen constructivo según la altura y el número de plantas existentes y permitidas (BH2 y BH3), planteándose algunas singularidades normativas de la edificación en ladera (fachada alta-fachada baja, escalonamiento de alturas, etc.).

- Se mantiene al nivel de determinación urbanística la vocación de barrio residencial como uso predominante (viviendas unifamiliares o en edificio colectivo).

- Se prevén otros usos complementarios posibles para propiciar tejido doméstico de economía o de servicios domésticos: comercio, industria artesanal, almacén menor, oficinas.

- La delimitación inicial incluía la zona de la Ermita de San Roque, incluyendo las calles Ramón y Cajal, hasta el borde de Juan de Quesada, el Colegio San Juan Bosco, terrenos hoy de la ULPGC, y todos los terrenos situados entre la Calle Real de San Juan y Carretera del centro, hasta el borde la Cárcel de Barranco Seco. Por la ladera de san José incluía grupo de viviendas y parcelas situadas por encima de la Calle Teniente Ruiz, hoy en fuera de ordenación.

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

- Nueva vía rodada de acceso externa al ámbito desde la calle Real de San Juan, en el entorno de la cárcel de Barranco Seco.

- Apertura de nueva vía entre las calles Centella y Compás.

- Ensanche de la calle Río Ebro.

- Ensanchamiento, prolongación y mejora de la mayoría de los viales existentes.

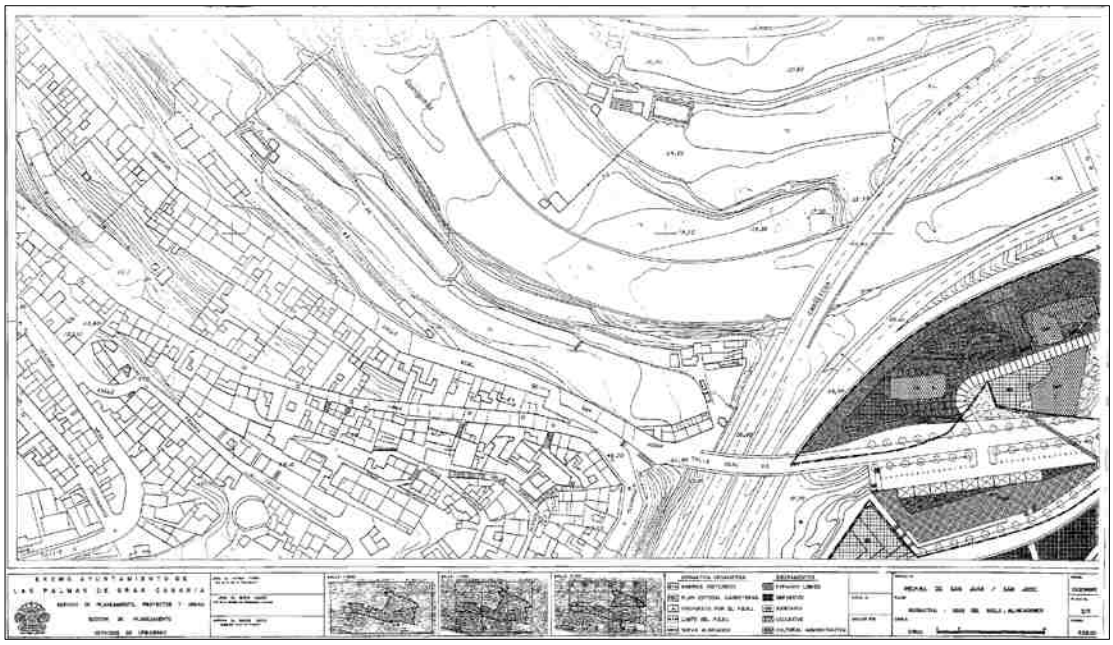
- Mejora de la red y accesos peatonales: ensanchamiento selectivo, mobiliario urbano, jardines.

Ordenación del área de la Unidad de Ejecución 2 de San José, con propuesta de nuevos viales paralelos a la calle San Vicente Paúl y Cantabria, con peatonales y espacios libres interiores.

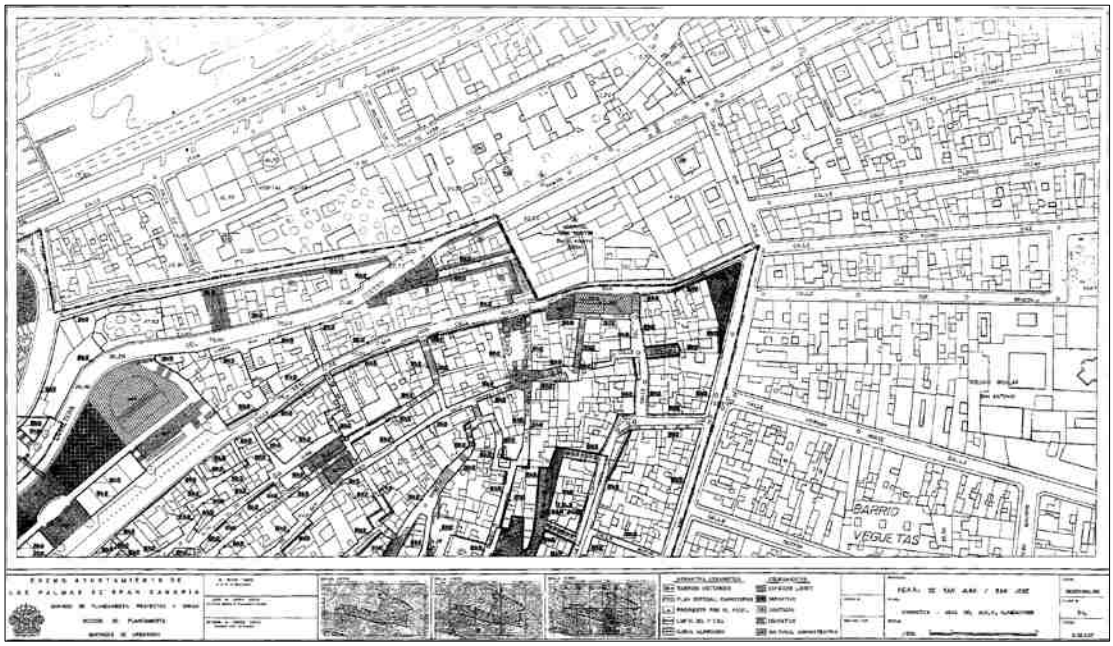
Y en cuanto a las dotaciones y equipamientos, se destacan las siguientes piezas:

- Dotaciones en los terrenos de la antigua batería de Santa Isabel, en la zona de San Juan.
- Espacio libre en terrenos hoy ocupados por un edificio de aparcamientos privado en calle Practicante Romero Montenegro, justo enfrente de la zona de dotaciones.
- Dotaciones y espacios libres en parcelas situadas entre Carretera del Centro y calle Real de San Juan, hasta su cruce con Barranco Seco.
- Espacios Libres en calle Miguel Servet.
- Se incluía también la ordenación de las parcelas al sur, en calle Diana, hoy edificadas con viviendas de VPO, y terrenos de la Dotación Social y espacios libres al Sur.
- En general, salvo pequeñas diferencias, el resto de dotaciones y espacios libres se mantienen en el planeamiento en vigor.

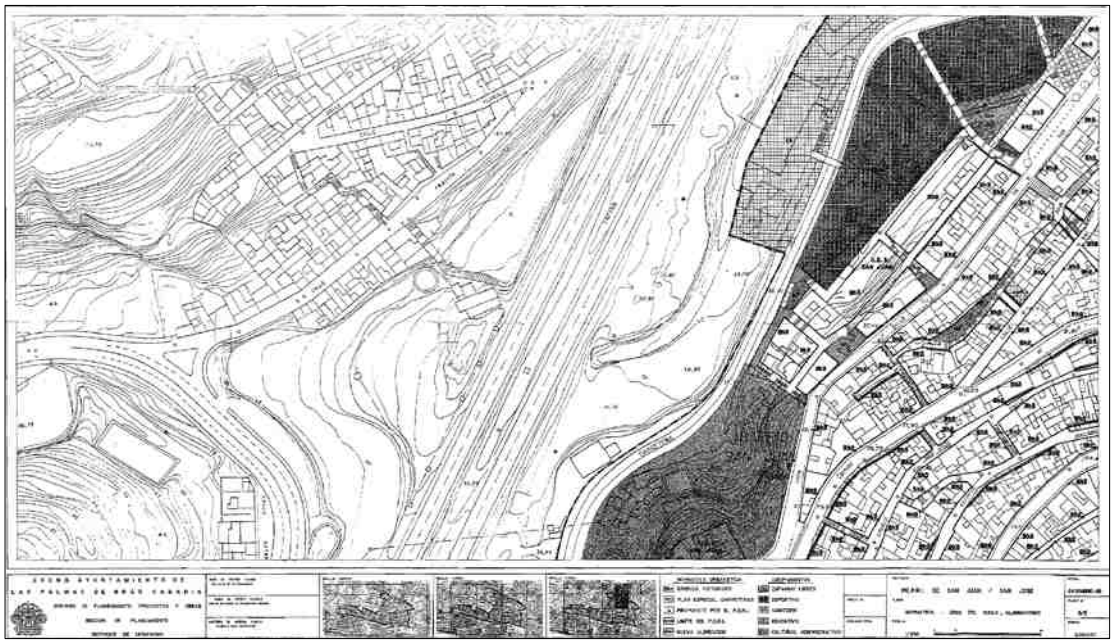
a.- PLANOS DEL PERI DE 1993.



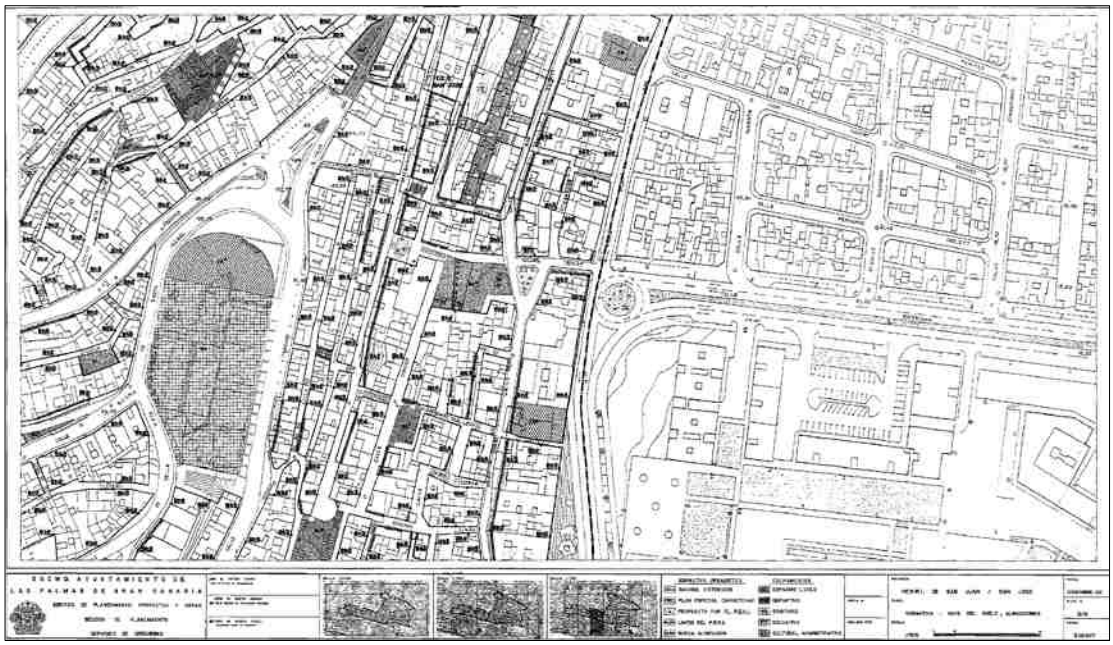
Hoja 1-a del PERI 1993



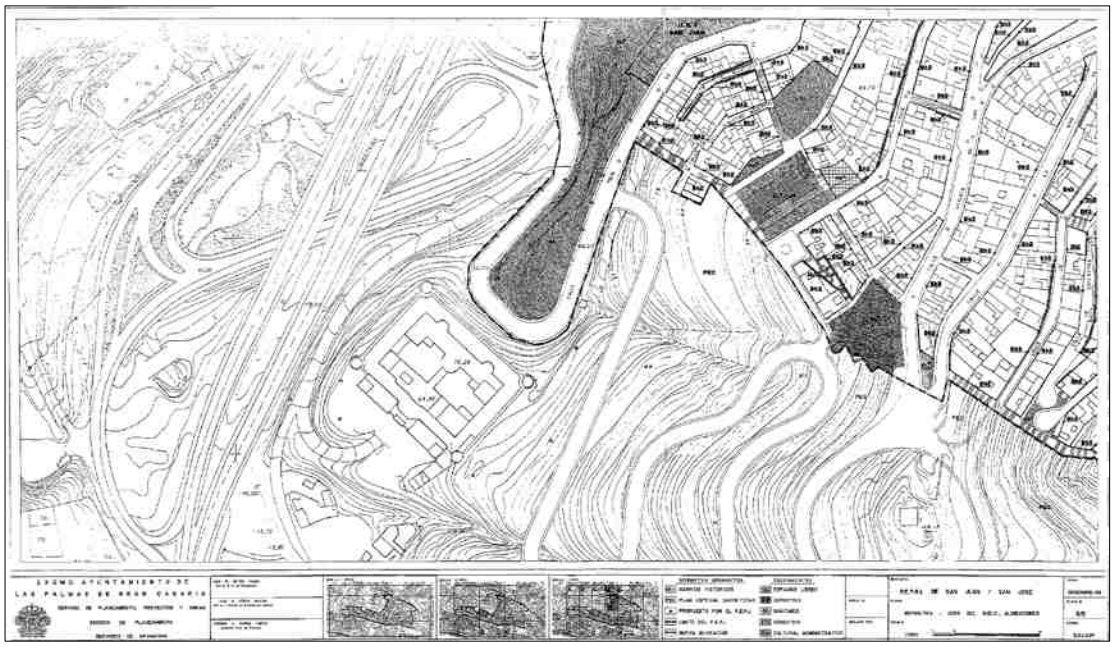
Hoja 1-b del PERI 1993



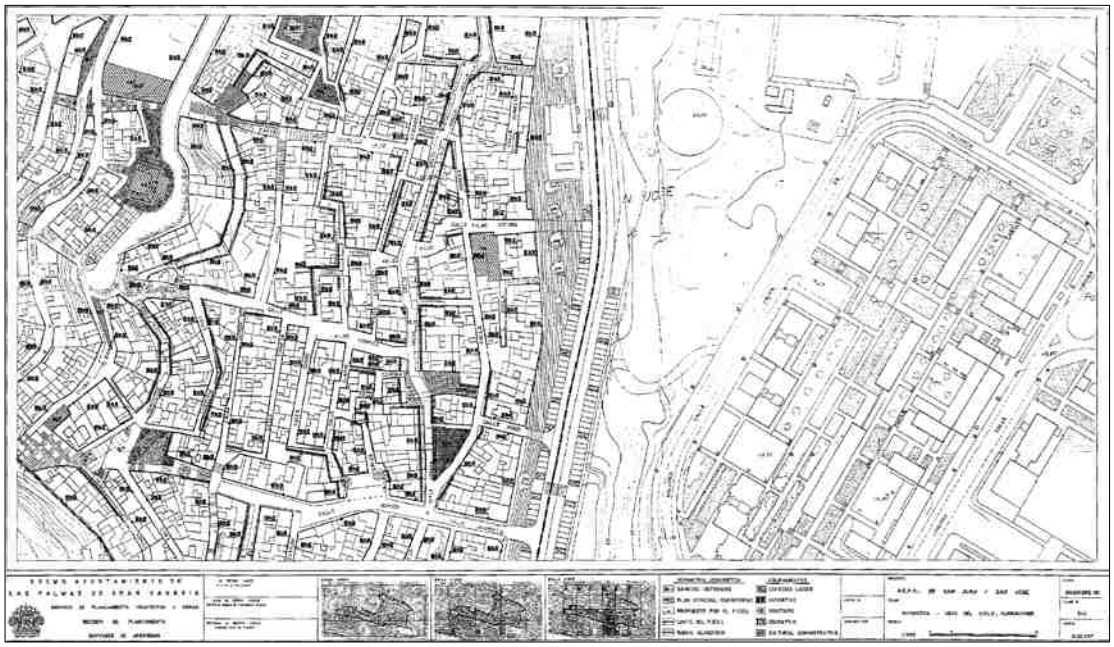
Hoja 2-a del PERI 1993



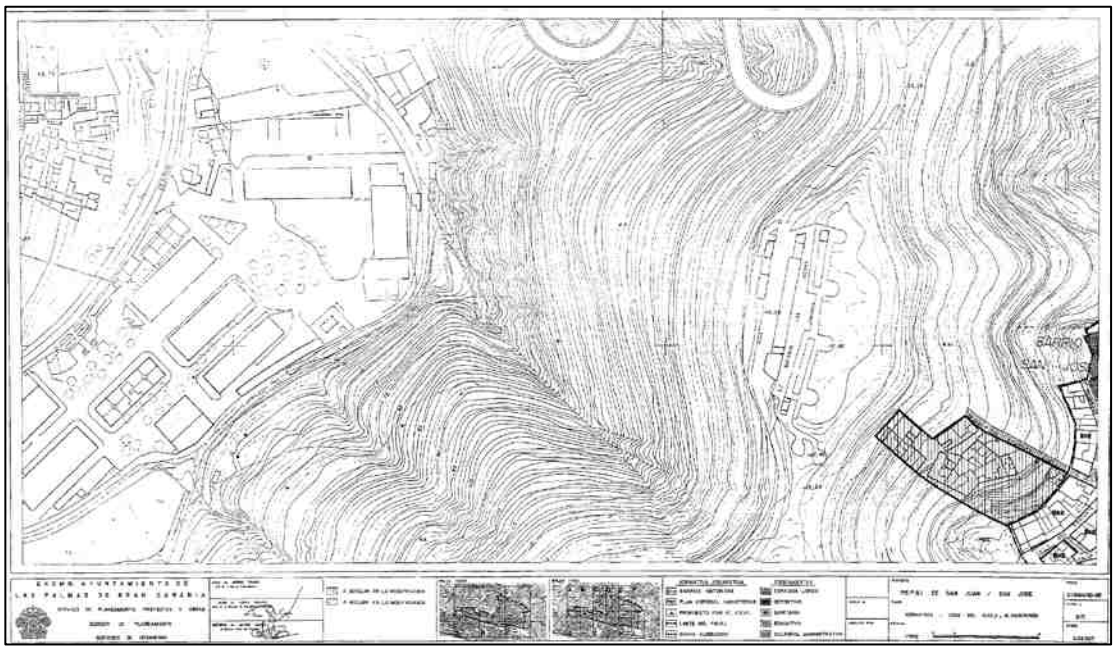
Hoja 2-b del PERI 1993



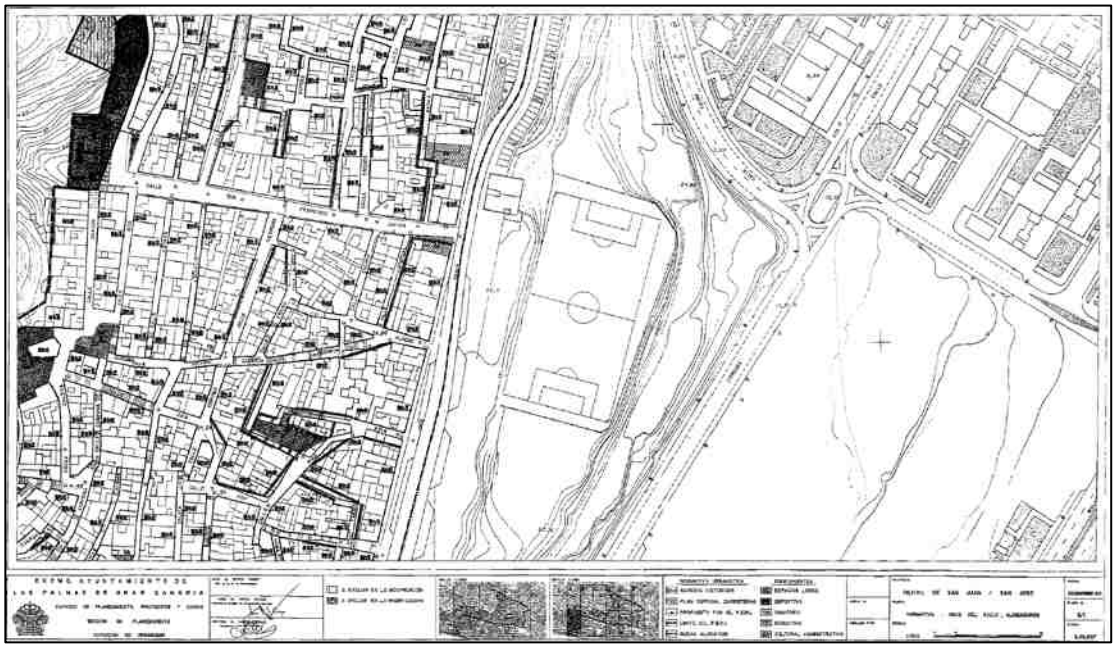
Hoja 3-a del PERI 1993



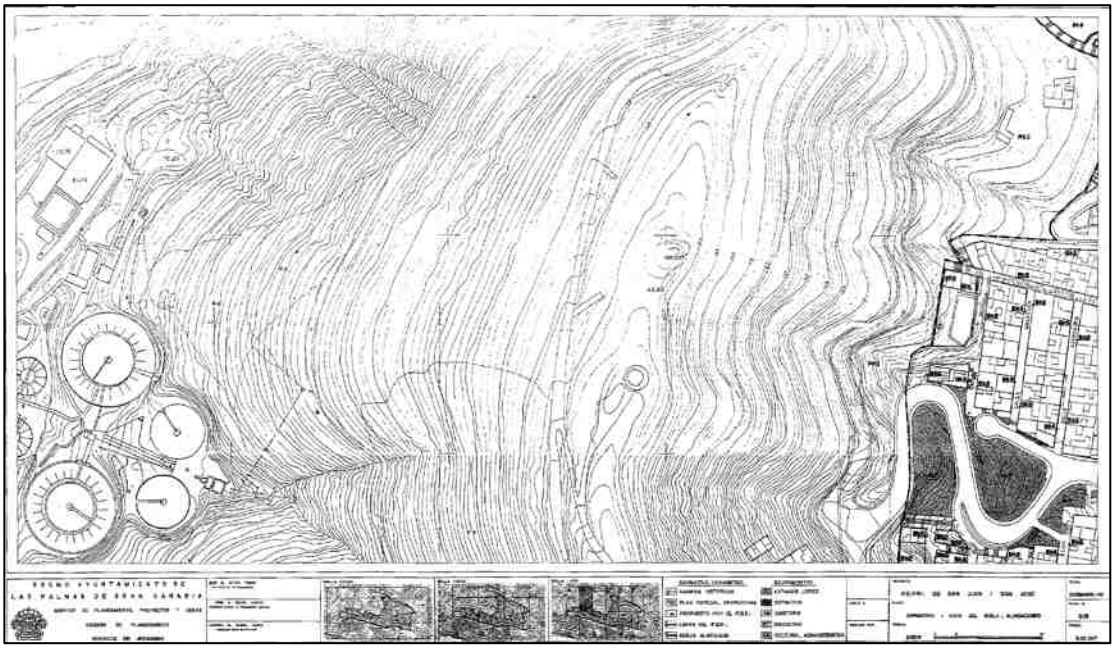
Hoja 3-b del PERI 1993



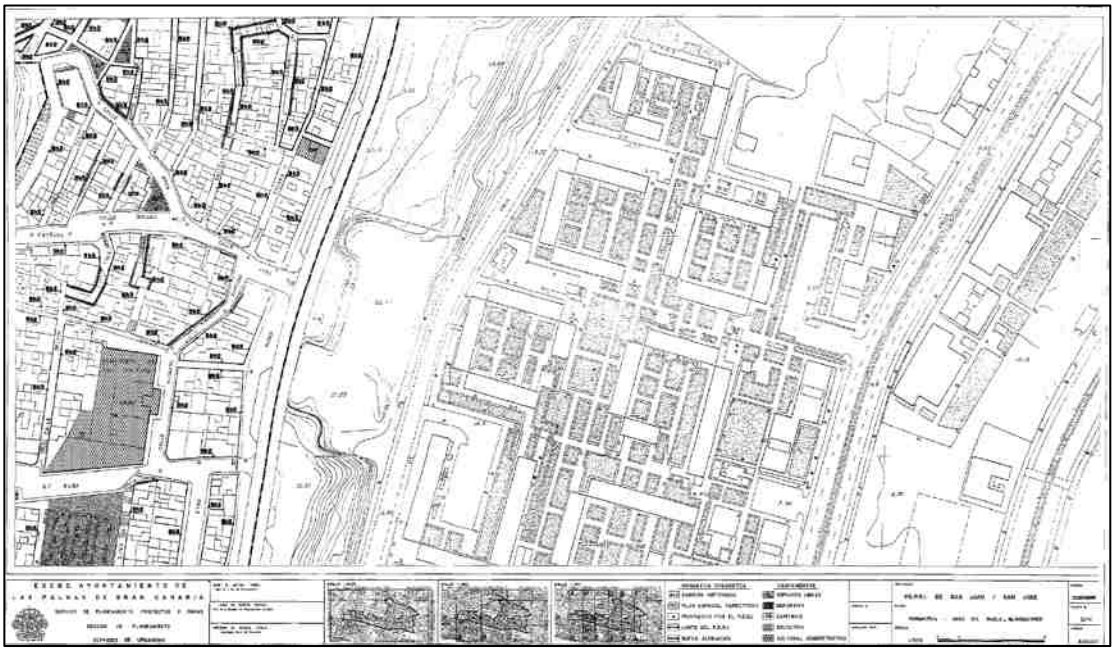
Hoja 4-a del PERI 1993



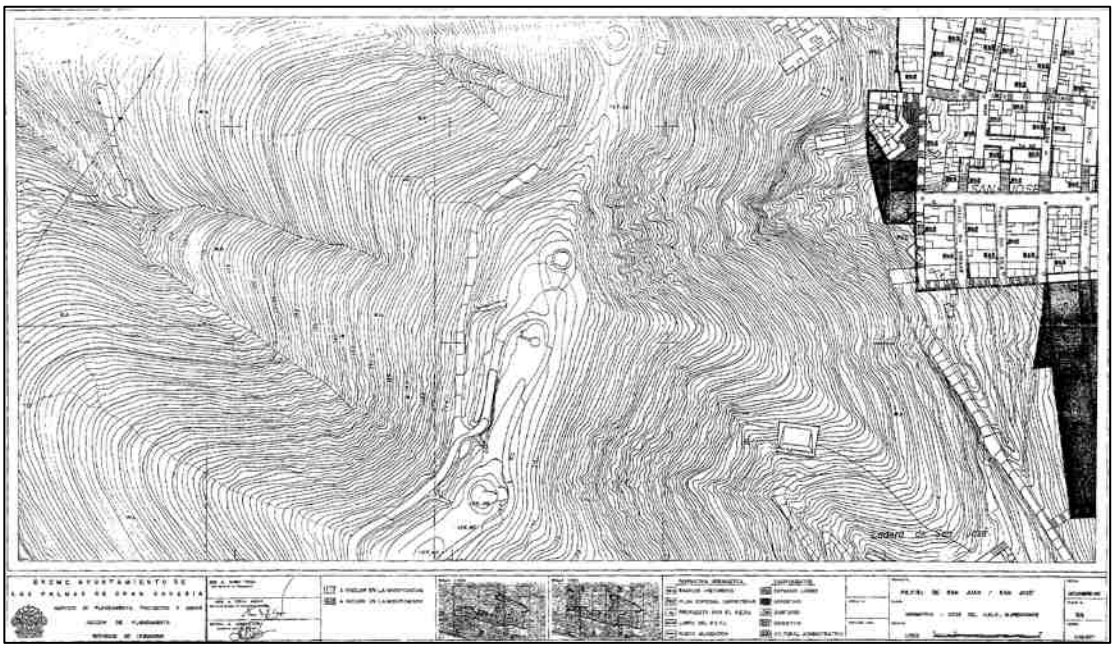
Hoja 4-b del PERI 1993



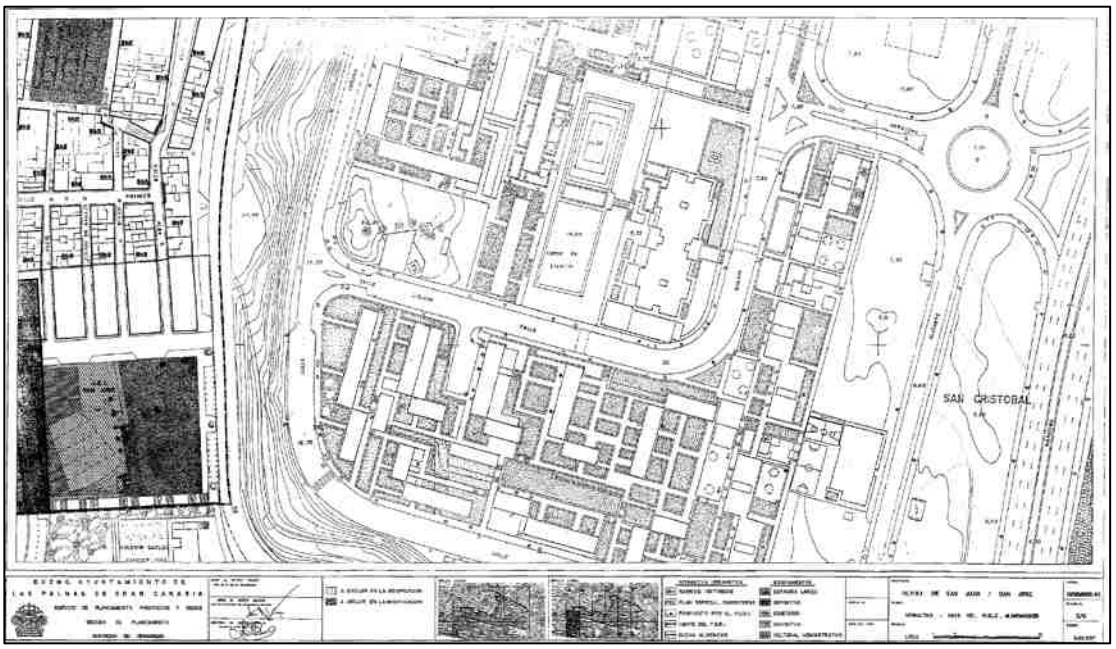
Hoja 5-a del PERI 1993



Hoja 5-b del PERI 1993



Hoja 6-a del PERI 1993



Hoja 6-b del PERI 1993

4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

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

> *Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística*
>
> *1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:*
>
> *a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.*
>
> *b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.*
>
> *c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.*
>
> *2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.*

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

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

Tomo I. Documento de Información

Tomo I.1:

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información

Tomo I.2:

1. Memoria de Diagnóstico
2. Planos de Diagnóstico

Tomo II. Documento de Ordenación

1. Memoria Justificativa

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

Tomo III. Documento ambiental

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

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

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

Asimismo, se consideró también, incluir una Ordenanza estética, documento que contribuye a regular la singularidad de este barrio en lo referente, por ejemplo, al cromatismo, fachadas, elementos sobrepuestos, …, y demás aspectos que configuran, junto con la ordenación, su especificidad a través de este Plan Especial.

5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN

Tal como se concluyó en el Documento de Diagnóstico, el objetivo fundamental de la revisión del Plan Especial de los barrios de San Juan y San José, consiste en una revisión y actualización de la ordenación pormenorizada del ámbito, que produzca una regeneración urbana, ambiental y paisajística, que mejore las condiciones de la vida cotidiana de sus habitantes. Asimismo, en dicho documento se ha intentado detectar los problemas pendientes de resolver y sus posibles soluciones, que ayuden a adaptar la nueva ordenación a los tiempos actuales y futuros, con especial atención a los grandes problemas de movilidad y accesibilidad. De la consideración de dichos problemas y potencialidades detectados se extraen los objetivos que deben marcarse de forma general para el desarrollo de una adecuada ordenación del ámbito, por lo que, antes de entrar a definir los objetivos de planificación, conviene hacer un breve recordatorio de las conclusiones más significativos que se han extraído del Diagnóstico.

Siendo los principales problemas detectados en los barrios de San Juan- San José, los siguientes:

1. Estos barrios, en los últimos años, están viendo disminuir su población y un importante abandono de los inmuebles. Preocupa el mal estado general de la edificación y la enorme proporción de parcelas en ruinas, solares vacíos e infraviviendas existentes.

2. Debido al desarrollo en ladera y a la alta visibilidad del barrio, algunas edificaciones que superan las cuatro plantas de altura causan impacto visual en el entorno.

3. Es un área deteriorada paisajísticamente debido a la compilación de impactos visuales asociados a la falta de planificación, la autoconstrucción y el crecimiento urbano espontáneo que generan medianeras, fachadas inacabadas o con materiales discordantes, etc.

4. Las dotaciones y equipamientos se concentran en el perímetro exterior del barrio, mientras que el interior es casi exclusivamente residencial. Ni las vías rodadas, donde se concentra más actividad, tienen un porcentaje significativo de equipamientos y dotaciones y aparcamientos.

5. Llama la atención la escasez de Espacios Libres, sobre todo en el interior y los pocos Espacios Libres existentes carecen en muchos casos de zonas de sombra y de

mobiliario urbano adecuado y no están asociados a actividades que los hagan atrayentes.

6. El encuentro del barrio con el entorno no está resuelto, pues, por una parte, no se aprovecha la ventaja paisajística de estar en contacto con un entorno rústico; y, no existe un vinculación física clara con el centro histórico colindante.

7. El sistema viario rodado ha mejorado con la introducción de la nueva vía por la antigua Cárcel de Barranco Seco, pero las barreras arquitectónicas y la pronunciada pendiente sin adecuado tratamiento aún alejan a las zonas centrales del acceso a servicios de emergencia y transporte.

8. En relación a los peatonales, se observan muchas barreras arquitectónicas, largos recorridos en escaleras, otros laberínticos y tramos sin urbanizar y/o en malas condiciones.

9. Las laderas se han convertido en espacios abandonados, utilizados para el vertido de basuras y escombros, que empobrecen el valor paisajístico del entorno.

Y, por contra, se destacan una serie de *potencialidades*, ya relacionadas y explicadas en los subapartados a) y b) del apartado 1.1., Capítulo *BREVE EXPOSICIÓN DE MOTIVOS*, y que se resumen a continuación:

Una ubicación privilegiada y la posibilidad de transformación en un barrio mirador; el estudio de vías técnicas y físicas que posibiliten la accesibilidad a través de recorridos peatonales; el refuerzo del Paseo de San José y la calle Real de San Juan, como centralidades atractoras; el aprovechamiento de los innumerables vacíos urbanos; el desarrollo del espacio de la Unidad de Ejecución UE-2; la necesidad de aperturas y conexiones viarias en su interior; su relación con el entorno inmediato a potenciar, destacando el BIC de la Batería de San Juan.

Se cumplen las modificaciones de aplicación directa del PGO 2012, las cuales se resumen a continuación:

- Se excluye el entorno de la Ermita de San Roque, así como dos manzanas de la calle Ramón y Cajal, que se regulan por el PEP de Vegueta-Triana.

- Otros terrenos situados al Oeste pasaron a integrarse al suelo rústico.

- Las parcelas que el PEPRI agrupaba como "equipamientos", quedan adscritas a los usos de Espacio Libre (EL), Dotacional (DOT), y Equipamiento.

- Cambios diversos en trazados, alineaciones, y calificaciones, recogidos en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

- Modificación de la Ordenanza BH: parcela máxima en proyecto unitario de 250 m^2, y 350 m^2 si se encuentra registrada con anterioridad al PGO-2000.

- Los Edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto por la Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

- Parámetros de uso de la Ordenanza BH, y número máximo de viviendas serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.

- Para clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un documento más homogéneo de todo el ámbito de San Juan-San José, que es el que se aborda ahora.

5.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Son objetivos específicos aquellos enfocados hacia una resolución de los problemas detectados ya en las fases anteriores de información y diagnóstico, y que, sobre todo, van enfocados al logro de una regeneración y revitalización del uso residencial, para evitar la desertización de estos barrios, estableciendo distintas estrategias de dinamización, acompañado de una gestión ágil, moderna y actualizada.

Por tanto, los objetivos específicos se centran en los que se relacionan a continuación.

a.- Objetivos principales de la ordenación.

- Revitalización del Paseo de San José. Esta vía merece un apartado especial en cuanto a su revitalización, ya que asume el rol como vía articuladora de la actividad de la ladera de San José, donde se concentra la mayor parte de las actividades complementarias a la residencial, sobre todo la comercial, además de las actividades, social, cultural, religiosa, clubes deportivos, etc., constituyéndose como un gran boulevard del barrio de San José.

- Esquema viario. Creación de una jerarquización viaria e interconexiones de las vías, entre los dos barrios de San Juan y San José, que mejore la movilidad interior, y, de alguna manera, acerque y posibilite el acceso de los vehículos de emergencias,

y transporte público. Interviniendo en las conexiones de las vías principales, destacando la prolongación de calle Chano Bartolo hasta San Francisco Javier, la prolongación de la calle Tajinaste hasta la calle Compás, los ensanches de las calles San Vicente Paúl y Coral, conexiones de las calles Asia, Compás y Centella, y la prolongación de la calle San Felipe hasta la calle Real de San Juan.

- Regeneración de áreas degradadas. Es de vital importancia intervenir en la gran cantidad de vacíos urbanos del interior que se están deteriorando de forma alarmante. Por ello se permitirán intervenciones, tanto públicas como privadas, en orden a establecer nuevas dotaciones y nuevas ordenaciones de sus manzanas, calles y pasadizos del entorno, creando conexiones.

- Accesibilidad. Es considerada como la prioridad principal de la nueva ordenación, planteando la premisa de resolver las dificultades físicas de accesibilidad a un alto porcentaje de las viviendas, bien sea en viales o bien con elementos mecánicos, tratando de revitalizar las zonas degradadas, pues queda claramente demostrado y justificado que invirtiendo en accesibilidad se logra que se desarrollen muchos de los ámbitos ya degenerados.

- Vacíos urbanos. Ya se ha comentado el progresivo abandono de zonas del interior del barrio, fundamentalmente por la falta de accesibilidad, ocasionando la aparición de solares abandonados sin edificar, ruinas e infraviviendas, y, que potencialmente, serán los espacios en los que se propone la nueva ordenación, evitando ocasionar las menores afecciones a parcelas ocupadas y habitadas, y a su vez regenerar estas áreas degradadas.

- Dotación de aparcamientos. La nueva ordenación también lleva consigo la creación de aparcamientos en aquellas áreas del interior creadas sobre los vacíos urbanos donde se concentrarán las dotaciones y espacios libres.

- Creación y consolidación de dotaciones y espacios libres. Se incluyen como tales las parcelas del borde entre la carretera del Centro y la calle Real de San Juan, así como la puesta en uso de la parcela de Servicios Sociales situada al sur del ámbito, actualmente en obras. Por otro lado, en el interior, a modo de centralidades, se deberán incluir nuevos espacios libres, combinados con aparcamientos y dotaciones, aprovechando la gran cantidad de parcelas consideradas como vacíos urbanos.

- Crear y mejorar la red de recorridos peatonales, que unirán distintos puntos resultantes de la mejora de los espacios urbanos del interior, con regularización de trazados y anchos, mediante cambios de alineaciones o creación de nuevas conexiones. Se tendrá en cuenta, además, aquellos recorridos que resulten atractivos al visitante y senderistas, con especial atención en los espacios aptos para miradores, desde las cotas bajas hasta las cotas altas del Lomo de Santo Domingo, que en un futuro podrán incluir visitas al BIC de la Batería de San Juan, una vez recuperada para su puesta en uso.

- Propuesta de la vía superior de conexión San Juan-San José. Dicha vía que se encuentra en el suelo rústico, cobra especial importancia, dada su ubicación por la parte superior, sirviendo de vía de conexión de San Juan con la zona sur, a su vez, daría servicio a las viviendas situadas en las partes más altas de la ladera.

- Tratamiento de las zonas del entorno. Proponer tratamientos como espacios libres, aunque sea fuera del ámbito, en las zonas de suelo rústico anexas comprendidas en la ladera de San José no edificada, en terrenos residuales situados entre la pista de tierra, y el límite del Plan Especial, incluyendo senderos de conexión.

En todo caso, todos estos objetivos se plantearán sin perder de vista la condición de conservación y promoción de los valores tradicionales culturales, urbanísticos y arquitectónicos del barrio, potenciando su idiosincrasia y su singularidad.

b.- Objetivos relacionados con el paisaje

- Volúmenes edificatorios y medianeras vistas. Se revisa la ordenanza edificatoria vigente, en orden a corregir las irregularidades volumétricas, poniendo coto a las alturas máximas, evitando medianeras vistas sin ningún tipo de tratamiento, y en aras de conseguir una mejora del paisaje urbano que se ofrece.

- Mejora urbana y ambiental del interior. En orden a mejorar la imagen del interior de ambos barrios, se deberá aplicar una normativa estética, que, junto con la intervención de la Administración en aquellos espacios públicos, con un tratamiento de materiales y acabados, tanto de pavimentos como de fachadas de las edificaciones, hagan que los recorridos sean más agradables, no sólo a los residentes sino también a los visitantes.

- Actualización de los espacios libres y demás espacios abiertos. Tratar de recuperar pequeños espacios y rincones del interior como espacios libres.

c.- Objetivos relativos a la actualización y mejora del documento técnico

Estos objetivos son los derivados de la necesidad de elaborar un documento de fácil interpretación actualizado y adaptado a la legislación y planeamiento vigentes:

- Adaptar el documento a la legislación vigente de Canarias, estableciendo los diferentes grados de intervención en coherencia con lo definido en el Plan Especial.

- Incorporar las modificaciones de planeamiento previamente aprobadas, tramitadas como modificaciones puntuales o como modificaciones de aplicación directa que el PGO-2012 realiza para el ámbito del Plan Especial y que se indica en la ficha API-04.

- Contemplar algunas propuestas extraídas de la participación ciudadana, según se expuso en diversas reuniones con los vecinos.

- Actualizar el Estudio económico-financiero.

5.2 ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

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

1. Se procurará la ejecución de medidas que impulsen, rehabiliten y saneen ambos barrios, con la limpieza y "reconversión" de las parcelas vacías para otros usos alternativos y la generación de unas condiciones que atraigan al residente. Los solares vacíos y en ruinas deberán ser considerados como la opción principal para las intervenciones públicas en el barrio.

2. Debido al desarrollo en ladera y a la alta visibilidad del barrio, habrá de tenerse en consideración la altura del conjunto edificado, para no producir impacto, procurando mantener la altura media del barrio, de dos y tres plantas, y limitando el aumento de alturas a puntos concretos de enlace con zonas colindantes de mayor altura.

3. Se deberán tomar medidas en relación a las edificaciones de interés arquitectónico, cultural o histórico, previendo actuaciones que las integren como hitos de interés en el marco general del ámbito, teniendo en consideración tanto las edificaciones protegidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico como todas aquellas que, sin tener valores que motiven su catalogación, tienen especial interés por su arquitectura popular o su historia.

4. Habrá que considerar la regeneración del tejido residencial en convivencia con otros usos que los complementen, incluyendo estratégicamente dotaciones y equipamientos y ampliando la oferta de aparcamientos. Se procurará que los edificios propuestos como dotaciones tengan un uso flexible que garantice su destino a los usos que en cada momento el barrio pueda requerir.

5. Se tendrá que contemplar la necesidad de aumentar la red de Espacios Libres y recualificar la regulación de los mismos para que respondan a las verdaderas necesidades de la población local. Se procurará crear, además de parques y plazas, rincones y espacios con encanto que acompañen los recorridos peatonales. Se propondrán medidas de regeneración de las laderas.

6. Deberá mejorarse la accesibilidad al barrio, mejorando las conexiones con los grandes Espacios Libres y áreas rústicas colindantes, así como con las zonas urbanas adyacentes, procurando incorporar intervenciones que abran el barrio a su entorno. Deberá considerarse la posibilidad de realizar nuevas actuaciones que permitan la llegada al centro del barrio al menos de los servicios de emergencia y de transportes alternativos.

7. En cuanto a los trazados peatonales, se tendrá que estudiar la manera de agilizar el tránsito por el barrio, estableciendo conexiones transversales directas y reduciendo en lo posible las barreras arquitectónicas y los obstáculos existentes en los tramos horizontales. En la movilidad se priorizará al peatón. Se valorará la conveniencia de introducir ciertos medios mecánicos en puntos estratégicos.

8. Se preverán obras de reurbanización general que incluyan repavimentados, vallados, acondicionamiento de vías y mejora de las infraestructuras públicas, contemplando también las nuevas alineaciones de la edificación, para mejorar la sección de las vías en determinados tramos.

9. Se deberá considerar la participación ciudadana y la intervención de los vecinos en la toma de decisiones y en la gestión. El desarrollo de estos barrios pasa necesariamente por mantener la línea de trabajo de colaboración entre la Administración local y los vecinos.

6. INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE GÉNERO[1] PARA LOGRAR UNA ORDENACIÓN INCLUSIVA EN LOS BARRIOS DE SAN JUAN Y SAN JOSÉ

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

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

6.1 LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y EL MARCO NORMATIVO AUTONÓMICO

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

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

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

Esta misma referencia aparece en el Título preliminar, Capítulo II, relativo a los principios de la Ley, en concreto, en el apartado 6 del artículo 3, sobre "Desarrollo Sostenible", que establece que "de modo particular, la intervención pública en relación con la

[1] Guía metodológica para la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación. Departamento de planificación urbanística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres".

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

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

Asimismo, el artículo 81, sobre "Principios de la ordenación", determina en el apartado 1:

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

Y en la misma línea se desarrolla el Artículo 82, "Criterios de la ordenación", que en el apartado a) expone que:

> "La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:
>
> a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres."

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

6.2 CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DE SAN JUAN Y SAN JOSÉ

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

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

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

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

1. PROXIMIDAD. Movilidad/Identidad
   a) Priorizar los recorridos peatonales y el transporte público en las conexiones viarias entre los distintos espacios de relación, dotaciones y equipamientos, minorando las distancias recorridas y aproximando estos lugares a toda la población.

   b) Establecer preferentemente plataformas únicas, al mismo nivel y con varias texturas de pavimento y elementos que definan las líneas de desplazamiento de las personas y transmitan al vehículo la sensación de ser él quien invade el espacio público.

   c) Facilitar la movilidad, tanto rodada como peatonal, pero, además, deberá recuperarse la condición de la calle como principal espacio público para el desarrollo de las relaciones sociales, favoreciendo la integración y la identidad del entorno urbano. Las calles dejan de ser un espacio de tránsito y se convierten en un lugar de destino.

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

   b) Construir una configuración urbana que permita comprender la estructura y la organización del espacio, para poder ubicarnos y localizar con facilidad aquellos lugares a los que queremos dirigirnos.

c) Disponer la señalización suficiente, o habilitar recorridos sencillos y directos para poder situarnos en todo momento en el espacio.

3. VISIBILIDAD. Física / Social
   a) Favorecer una lectura directa del espacio en toda su amplitud, para posibilitar la identificación de las personas y los elementos urbanos que estén a nuestro alrededor.

   b) Facilitar la localización de una posible salida ante una situación de riesgo.

   c) Promover una mayor visibilidad social a la mujer.

4. VITALIDAD. Afluencia
   a) Favorecer la posibilidad de escucha de aquello que ocurra a nuestro alrededor para identificar con facilidad situaciones que puedan resultar peligrosas.

   b) Facilitar la posibilidad de poder ser escuchados en caso de pedir ayuda.

   c) Diversificar las actividades que se desarrollen en el espacio urbano favoreciendo la asistencia de la población (a más personas más probabilidad de ser escuchados en cualquier situación).

5. SEGURIDAD. Vigilancia natural solidaria
   a) Propiciar la vigilancia natural de manera espontánea y cotidiana entre los ciudadanos.

   b) Fomentar el cuidado y la protección entre iguales de manera solidaria y no autoritaria ni impuesta en el entorno urbano.

   c) Procurar la afluencia de personas al entorno urbano.

6. CONFORT. Visual/ Auditiva/ Mental/ Física
   a) Conformar espacios acogedores y compuestos por el equipamiento necesario para potenciar la vitalidad de la escena urbana.

   b) Dotar al entorno urbano de los elementos necesarios para poder desarrollar la vida cotidiana a una distancia y tiempos accesibles para todos los sectores de la población.

7. COMUNIDAD. Lugares de encuentro

   a) Disponer espacios que potencien la socialización conjunta e igualitaria de los ciudadanos, apostando por la generación de comunidad y unión entre todos.

   b) Favorecer la convivencia entre todos, propiciando el sentimiento de pertenencia.

   c) Contribuir en las redes comunitarias.

   d) Aumentar la afluencia de personas.

El nivel de consolidación de la trama urbana en los barrios de San Juan y San José y su condición de barrios históricos y cultural en el que prima la premisa de la protección y el mantenimiento de su naturaleza tradicional, suponen dos importantes condicionantes para la consecución de un entorno cien por cien ajustado a la sostenibilidad social urbana total. No obstante, la ordenación deberá atender al mayor número posible de los objetivos anteriormente expuestos, que se podrán detectar en los planos de ordenación y en la normativa establecida, de manera que, gracias a la interrelación entre los diferentes bloques se consiga compensar aquellos que son deficitarios.

En el epígrafe 7. *Justificación de la Ordenación* de la presente Memoria se realiza la descripción de la ordenación propuesta para los Barrios de San Juan y San José, y se señala, en cada apartado, cómo procura la solución desarrollada el logro de los objetivos relacionados con la perspectiva de género.

6.3 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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

En esta línea se organizaron las jornadas vecinales BARRIOS PENDIENTES, acontecidas del 13 de noviembre al 14 de diciembre de 2018, como unas jornadas abiertas que constituían la primera fase en un proceso o foro comunitario

polivalente sobre la vulnerabilidad urbana en los que se denominaron "Barrios pendientes", o aquellos situados en Riscos -en concreto San Nicolás, San Roque, San Juan y San José- y las posibles estrategias de rehabilitación.

Su objetivo fue definir una dinámica de recopilación, intercambio y documentación sobre los problemas y potencialidades desde la comunidad vecinal, técnicos y agentes dinamizadores, a través de varios bloques de trabajo (valoración de personas expertas, intercambio vecinal y la experiencia de agentes urbanos), iniciándose el compendio de un contenido que sirviera de referencia en el proceso de la ordenación urbanística de estos barrios. Se iniciaba así un proceso abierto a toda la población en el que, a través de las propias jornadas, otros actos públicos, Internet y los medios de comunicación, se produjera un proceso participativo constante, de intercambio informativo entre la administración, los técnicos y la ciudadanía, en aras de elaborar un planeamiento urbanístico más integrado.

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

- La elaboración de los Planes Especiales no puede ser la única estrategia de intervención en los Riscos, pues existen problemas y necesidades más inmediatos que requieren de soluciones rápidas.

- La movilidad, accesibilidad y conectividad constituyen el área temática en que se manifiestan los principales problemas y las necesidades más urgentes de la planificación, como premisa básica para una regeneración urbana mínimamente eficaz. Se requiere, por tanto, la mejora general de las condiciones de la red de accesibilidad, en el alcance de sus recorridos al conjunto del barrio y su conexión con el resto de la ciudad como en la aptitud para una transitabilidad segura y eficiente (pendientes, personas mayores <vecinos cautivos en casa por la imposibilidad de acceso adecuada>, movilidad reducida, mobiliario, transporte público, acceso de servicios básicos, acondicionamiento y eficiencia de instalaciones de accesibilidad vertical, etc.).

- En la estructura urbana confluye un buen número de aspectos que podemos relacionar sobre todo con el deseo de que los barrios mantengan su fisonomía tradicional, se rehabiliten las zonas con mayor nivel de degradación y se potencie un equilibrio en la distribución de la vivienda y las dotaciones. Se hace necesaria la recuperación y la puesta en valor del patrimonio cultural y natural de los barrios, atendiendo a su origen histórico, su fisonomía tradicional y sus potencialidades paisajísticas con el barrio de Vegueta, La Vega de San José y la costa.

- La calidad ambiental de la trama urbana de estos barrios debe ser un objetivo importante, no sólo en la mejora de los servicios básicos relacionados (limpieza, saneamiento, etc.), sino en la mayor implicación de la zona verde y el arbolado en la calle. Se insiste por los vecinos en la oportunidad de vincular esta calidad ambiental con la acogida de un turismo sostenible que redunde en un mayor conocimiento de su espacio como en una dinamización del tejido económico local.

- La oferta de dotaciones públicas y espacios de esparcimiento y ocio es manifiestamente ineficaz, bien por su déficit o por la funcionalidad inadecuada o innecesaria de algunas de las existentes. En este sentido, la mejora de los parques existentes, la introducción de otros nuevos, el aprovechamiento de solares y espacios marginales como áreas de uso público, miradores o plazas, la conservación y mejora funcional de los colegios, la ampliación de los espacios de uso deportivo, o las de uso cultural adaptados a los distintos grupos de edades son referentes en el horizonte futuro de estos barrios.

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

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

1.- Reunión vecinal de fecha 20 de febrero de 2019, con las AA.VV. de San Juan José, en el Local Social de La Casa Amarilla, en el paseo de San José.

De esta reunión se hicieron algunas aportaciones que recogemos a continuación:

- Estudiar posibilidad de aparcamiento en los terrenos conocidos como “Finca Dominguito” junto a la Carretera del Centro, y el actual Parque del Colegio

"Árbol Bonito". Recuperar el proyecto de SAGULPA del año 98, con aparcamiento y parque en su cota superior.

- Distribuir Espacios libres y aparcamientos (EL/AP), en el interior de los barrios.

- Aprovechar un solar en Camino al Polvorín, que está actualmente en venta, para aparcamientos.

- Dotar de aparcamientos terrenos anexos al Colegio Alcorac, bajo canchas (Estructura ligera similar al aparcamiento del Ayuntamiento).

- Dar salida y conexión a la calle Arocha y conectar a la vía nueva de San Juan.

- Desean que se proceda a eliminar el edificio de la Casa Amarilla, para dar continuidad al ancho del Paseo de San José, pero no sin antes buscar una sede alternativa para la Asociación de Vecinos.

- Creación de rutas turísticas por el interior del barrio.

- Posibilidad de ubicar en el techo del Hospital de San Martín una pequeña plaza como ampliación del EL de la Ermita de San Juan.

- Buscar otro uso a la antigua cárcel de Barranco Seco (residencia universitaria, espacio cultural para artistas, …).

- En San José, que se lleve a cabo la conexión con un puente de las calles Mediodía y Amanecer con la calle Atardecer.

- Conectar la calle Ciruelo con calle Antonio Collado.

- Escaleras mecánicas en San Juan, en calle Manzanos.

- Dotar de seguridad al ascensor de la calle Miguel Servet, así como a todos los nuevos que se propongan, si no, mejor no ejecutarlos.

- Problema de "Okupación" de viviendas abandonadas en San José. Se estiman más de 70 casos.

- Peligro en solar de calle Cerezo, por cuevas existentes debajo de donde pasan los coches.

- Buscar la forma de salvar obstáculos en los callejones.

- Que se permita flexibilidad en la normativa a la hora de ejecutar obras que mejoren la accesibilidad.

- Zona del campo de futbol de San José, proponen que se haga edificio de aparcamientos para cuando se celebren partidos, al no haber capacidad en la zona.

- El parque Párroco Don Juan Brito, junto al Cementerio Inglés, mejorarlo de cara a la accesibilidad, ejecutando rampas.

- Creación de zonas verdes bajo la carretera de la ladera en el suelo rústico en los bordes del barrio.

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

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

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

En esta reunión el presidente solicitaba por encima de todo, dar prioridad a resolver los graves problemas de accesibilidad en algunas de las calles, como por ejemplo en la calle Cerezo, que no se ejecutó una rampa por sobrepasar la pendiente admitida, siendo esta la razón por la que piden cierta flexibilidad en la aplicación de ordenanzas.

3.- Reunión en nuestras Oficinas, sitas en la Plaza de la Constitución 2, zona del Obelisco, el día 18 de octubre de 2019, con don Antonio Marrero, presidente de la AA.VV. de San Juan, donde nos expuso lo siguiente:

- En la parcela prevista en este Plan Especial para un EL/AP en Camino al Polvorín, propone que se hagan gestiones con la Inmobiliaria Reyes (Sr. Severino), para que el Ayuntamiento limpie el solar y mientras esté libre habilitarlo para aparcamientos.

- Solicita incluir en planes de cooperación con el Cabildo la unión de la calle Arocha y la segunda vía nueva.

- También repavimentar la calle Mederos con adoquines y la calle Maestro Socorro.

- Finca Dominguito (equipamiento deportivo), cancha deportiva en cubierta y edificios de aparcamientos.

- Colegio. Se propone utilizar la cancha del colegio y subsuelo para parking. Hay pocos niños y se puede hacer en dos fases.

- La cárcel, para el posible desarrollo de su uso dotacional, previa autorización de la administración titular, para su desarrollo multidisciplinar (gimnasio, canchas, espacio de utilización cultural, …)

De las actuaciones programadas como prioritarias, se van a ejecutar las siguientes:

1. Muro calle Cantabria (San Juan)
2. Los Manzanos/Maestro Socorro (San Juan)
3. Calle Mederos (San Juan)
4. Juan Sánchez Sánchez (San José)

Con toda la información recogida a través de los distintos cauces señalados en este apartado, se ha procurado redactar una propuesta de ordenación en armonía con los requerimientos de los ciudadanos, en especial aquellos manifestados por los vecinos que habitan el barrio o que pertenecen a asociaciones que velan por su desarrollo, tratando de encontrar el equilibrio entre las sugerencias aportadas y el interés general del barrio. La propuesta final de ordenación y la regulación establecida por este Plan Especial se concreta en el documento normativo y en los distintos planos de ordenación, destacando como resumen el plano O.06 *Ordenación*.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

7.1. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

Con el fin de explicar la elección de la Alternativa 2 como modelo o línea base para el desarrollo de la ordenación es conveniente realizar previamente un acercamiento al modelo que ha inspirado las distintas propuestas de ordenación de cada una de las alternativas presentadas en el Documento Borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica.

El modelo de desarrollo propuesto para el Risco de San Juan y San José, se ha extraído de los objetivos fijados a partir de las conclusiones de la fase de información y diagnóstico del Plan Especial en combinación con las estrategias estructurales que el PGO-2012 propone para este Risco, y se concreta en las siguientes líneas de actuación:

1. El ámbito de San Juan – San José, se define como un suelo urbano de carácter residencial que debe mantener este uso como característico, al margen de la necesidad de introducir otros usos que contribuyan al adecuado desarrollo del entorno.

2. Deberá respetarse de forma general el modelo edificatorio de barrio tradicional, puesto que define en gran medida el carácter singular de estos Riscos. Por este motivo, cualquier propuesta para el Barrio deberá tener en consideración la altura del conjunto edificado, para no producir impacto. Asimismo, se procurará la recuperación de las parcelas vacías proponiendo considerar su reconversión para otros usos alternativos.

3. Se pondrán en valor las edificaciones de interés histórico, artístico o arquitectónico, tanto protegidas como no protegidas, previendo actuaciones que las integren como hitos de interés en el marco general del ámbito. En este sentido se resaltan las existentes en el Paseo de San José más próximas al barrio de Vegueta, así como el frente de la calle Real de San Juan.

4. Deberá disponerse de una red de dotaciones y equipamientos ubicados de manera que atiendan adecuadamente, en número y tipo, a las necesidades de los habitantes de ambos barrios, para lo que se sugiere la previsión de una estrategia conjunta para todo el Barrio. En esta estrategia deberá contemplarse la franja de dotaciones y equipamientos que el Plan General dispone al norte, junto a la parcela de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, en los márgenes de la antigua Carretera del Centro, así como poner en valor las

dotaciones ya existentes en lo alto del barrio de San Juan, en lo que era la antigua Batería de Santa Isabel. En todas estas intervenciones se tendrá en especial consideración la posibilidad de ampliar la oferta de aparcamientos.

5. Deberá generarse una red de Espacios Libres integrados en el entorno que contribuyan a disminuir la densidad edificatoria del ámbito, para lo que, al igual que se ha sugerido con las dotaciones y equipamientos, será preciso el desarrollo de una estrategia conjunta para todo el ámbito. Deberá contemplarse la recuperación de las laderas como Espacio Libre, eliminando las edificaciones de las cotas altas y recualificando paisajísticamente el entorno.

6. Se prestará especial atención a los bordes del ámbito, al contacto con las áreas colindantes, con las que habrá que mejorar las conexiones, físicas y visuales, para procurar la adecuada integración de ambos barrios en su entorno, tanto hacia los grandes Espacios Libres y áreas rústicas como hacia las zonas urbanas consolidadas.

7. Con relación a la movilidad y la accesibilidad, cualquier propuesta de ordenación procurará acercar al centro del Barrio, en la medida de lo posible, el acceso de los servicios de emergencia y los transportes alternativos; y buscará la manera de agilizar el tránsito peatonal, estableciendo conexiones transversales directas, reduciendo las barreras arquitectónicas y mejorando las condiciones de los trazados existentes, en cuanto a alineaciones propuestas, adecuación urbanística y acabados constructivos. Deberá respetarse en lo posible la forma irregular de la trama urbana existente, inherente a la singularidad de estos barrios.

8. Se deberá considerar la participación ciudadana y la intervención de los vecinos en la toma de decisiones y en la gestión. El desarrollo de estos barrios pasa necesariamente por mantener la línea de trabajo de colaboración entre la Administración Local y los vecinos.

Las alternativas de ordenación son las distintas aproximaciones a la ordenación que, siguiendo las estrategias y pautas marcadas en el modelo de desarrollo propuesto, pretenden alcanzar los objetivos planteados. En esta línea, las alternativas propuestas para los barrios de San Juan y San José, presentadas en el documento Borrador de la Evaluación Ambiental, se elaboraron a partir de los anteriores aspectos mencionados, pues todos ellos definen el modelo de desarrollo que ha de seguirse para una correcta ordenación del ámbito.

En base a los puntos favorables que presentan cada una de ellas y teniendo en cuenta factores de conservación, ambientales y económicos, el modelo de

ordenación que más coincide con los objetivos señalados, es el establecido en la **alternativa 2**, y así también lo concluye el documento de Evaluación Ambiental Estratégico tal y como se expone en el siguiente texto extraído de dicho documento:

"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 2, 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 no ofrecen solución completa 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 Juan – San José como barrio tradicional en contacto de proximidad con el centro histórico de la ciudad, se entiende mejor solventado en la alternativa número 2, 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".

Asimismo, a continuación, se justifica desde el punto de vista urbanístico la selección de la alternativa 2 escogida la cual constituye el esquema base para el establecimiento de la ordenación propuesta y que se concreta en el plano de Ordenación O.06 *Ordenación.*

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

A.-Mejora de las conexiones interiores de ámbito.

En el documento de Diagnóstico que conforma la Evaluación Ambiental Estratégica, se detectaron, y quedaron reflejadas en los planos, las parcelas que conformaban el conjunto de vacíos urbanos dentro del ámbito. Bajo esta denominación se incluyeron tanto los solares vacíos, parcelas residuales y parcelas en laderas con condiciones topográficas extremas, como las edificaciones en mal estado; infraviviendas y edificaciones en ruina.

La localización de estas parcelas, permite llevar a cabo una agrupación por proximidad de pequeñas áreas o centralidades, lo que facilita establecer nuevas calificaciones que estarían conectadas entre sí por un nuevo sistema de viales que, unido a los existentes, facilita la accesibilidad y mejora de la salubridad de estos espacios y proporciona mayor fluidez a la movilidad interior procurando descongestionar las zonas más degradadas del interior con la creación de áreas para el estacionamiento del vehículo privado.

El esquema viario rodado propuesto consiste fundamentalmente en la creación de una nueva red de vías que se apoya en la existente, siguiendo un trazado similar, pero con una sección de calle más generosa que dependiendo de los tramos por donde discurre puede variar entre los 4, 6 y, en puntos anexos a espacios libres,

hasta 10 metros, facilitando así una fluidez mayor del tráfico favoreciendo la descongestión de las áreas internas en consonancia con las líneas de actuación fijadas para el modelo de ordenación.

> "Con relación a la movilidad y la accesibilidad, cualquier propuesta de ordenación procurará acercar al centro del Barrio, en la medida de lo posible, el acceso de los servicios de emergencia y los transportes alternativos; y buscará la manera de agilizar el tránsito peatonal, estableciendo conexiones transversales directas, reduciendo las barreras arquitectónicas y mejorando las condiciones de los trazados existentes, en cuanto a alineaciones propuestas, adecuación urbanística y acabados constructivos. Deberá respetarse en lo posible la forma irregular de la trama urbana existente, inherente a la singularidad de estos barrios."

Este esquema establece una estructura viaria diferenciada en función a las dos laderas que conforman el ámbito de ordenación; la ladera de San José y la ladera de San Juan.

Ladera de San José:

Se propone la formalización de dos recorridos horizontales (paralelos a las curvas de nivel):

1. Mejora y conexión del vial paralelo al Paseo de San José a partir de la calle San Vicente Paúl al norte hasta la calle Jenner, y al sur, desde la calle Arpa hasta la calle Alba.

   El propósito de estos viales es unir el entresijo de callejuelas de la parte trasera del Paseo de San José, apoyándose en los trazados de algunos de los viales existentes, y de los vacíos urbanos, alineando y aumentando su sección y facilitando la conexión con el resto de viales interiores.

   Con la apertura de nuevas conexiones en tramos puntuales se consigue un recorrido prácticamente continuo en toda su longitud, quedando interrumpido únicamente en el tramo entre las calles Jenner y Arpa.

   Los recorridos discurren; al norte, por las calles San Vicente de Paúl, Coral, Cerezos y Plaza de los Cerezos hasta Jenner; y al sur, por las calles Marconi y Alba.

   Las principales calles rodadas transversales (perpendiculares a las curvas de nivel) a las que da conexión este vial son: Miguel Servet en su tramo inferior, Franklin, Centella, Roux, Corona, Compas, Jenner, San Francisco Javier, Asia, Arpa, Juan Sánchez Sánchez, Pirineos y Diana.

2. Vial por la zona alta de la ladera, que parte desde San Juan y conecta con la calle San Francisco Javier por San José.

   La importancia de esta vía quedó de manifiesto en el documento de Diagnóstico del área al constatarse que prácticamente todas las vías transversales a las curvas de nivel de la ladera finalizaban su recorrido, en las cotas altas, en fondo de saco o en pequeñas callejuelas interiores, sin comunicación entre ellas.

   La ordenación propuesta plantea un recorrido más o menos continuo, paralelo a las curvas de nivel, que permite la conexión del barrio de San Juan con el de San José, aprovechando el trazado de las callejuelas existentes, valorando y procurando minimizar las afecciones a las edificaciones.

   Asimismo, este vial permite conectar las vías transversales, dando lugar a circuitos de entrada y salida, que posibilite el paso del transporte público lo que mejora sustancialmente la movilidad y la accesibilidad el ámbito.

   El recorrido que hace este vial, parte de la prolongación de la calle Chano Bartolo proponiéndose la apertura de la calle Nervión hasta San Francisco Javier.

   Por otro lado, se prevé la prolongación de la calle Tajinaste, conectando con las calles Centella y Compás.

Ladera de San Juan:

En el área correspondiente al barrio de San Juan, se proponen una serie de intervenciones de menor calado pero que facilitarán la movilidad y descongestión del barrio.

1. Prolongación de la calle San Felipe.

   La propuesta plantea la conexión de la calle principal de San Juan, denominada Camino al Polvorín, que discurre por las cotas altas del barrio, con la calle Real de San Juan, en las cotas más bajas, a la altura del número 91 de esta calle, con la prolongación de la calle San Felipe.

2. Mejora y apertura de las conexiones peatonales que parten desde la calle Real de San Juan hasta las zonas altas del Risco.

   En el entorno de la Ermita de San Juan, se propone mejorar las secciones de los callejones, abriendo tramos puntuales a través de ruinas interiores creando espacios peatonales accesibles hasta conectar con la calle Practicante Agustín Montenegro en la cota alta del Barrio.

Para el resto de la estructura viaria de ambas laderas, la alternativa seleccionada, propone su mejora con la continuación de los trazados inacabados e

implementando su uso por parte del peatón proponiendo, para un amplio número de vías, su calificación como plataforma única mixta (PUM) y completándose con la ampliación y mejora de los trazados peatonales existentes procurando la más amplia conectividad del barrio a pie.

En el exterior de los límites del ámbito, esta alternativa propone, para el correcto funcionamiento del esquema viario, el acondicionamiento y puesta en uso de la pista de tierra existente en la actualidad en las cotas altas de la ladera de San José, desde la calle Arocha en el Barrio de San Juan hasta el extremo sur del Barrio de San José. Esta vía facilitaría, la conexión y mejora del funcionamiento de calles transversales de importancia como la calle Juan Sánchez Sánchez.

B.-Aprovechamiento de los solares vacíos y parcelas en ruinas para establecer un sistema de Espacios Libres y equipamientos de proximidad.

La alternativa seleccionada da respuesta adecuada al objetivo establecido en las líneas de actuación para el modelo de ordenación del Risco de San Juan-San José, con la propuesta de aumentar el número de Espacios Libres y dotaciones/equipamientos, de diversa entidad y tamaño, distribuidos de manera homogénea por la globalidad de ambos barrios de manera que puedan ser accesibles peatonalmente desde las residencias próximas. Se aprovecha, para ello, el amplio número de solares vacíos y edificaciones en ruinas logrando así, también, eliminar o al menos reducir los focos de insalubridad y abandono que existen en la actualidad, al tiempo que se promueve el desarrollo social y económico favoreciendo su adaptación para la consecución de los objetivos relacionados con la perspectiva de género y urbanismo inclusivo señalados en el epígrafe 7.2 de esta Memoria.

Asimismo, se establece un sistema de Espacios libres/Aparcamientos disperso por la globalidad del área y en relación con las principales vías de acceso dando respuesta a los importantes problemas actuales de estacionamiento y ocupación de la vía por parte del vehículo rodado y facilitando la aproximación a los equipamientos de mayor relevancia.

C.-Establecimiento de una normativa edificatoria residencial, zonificando las alturas y respetando la identidad histórica del Risco de San Juan-San José.

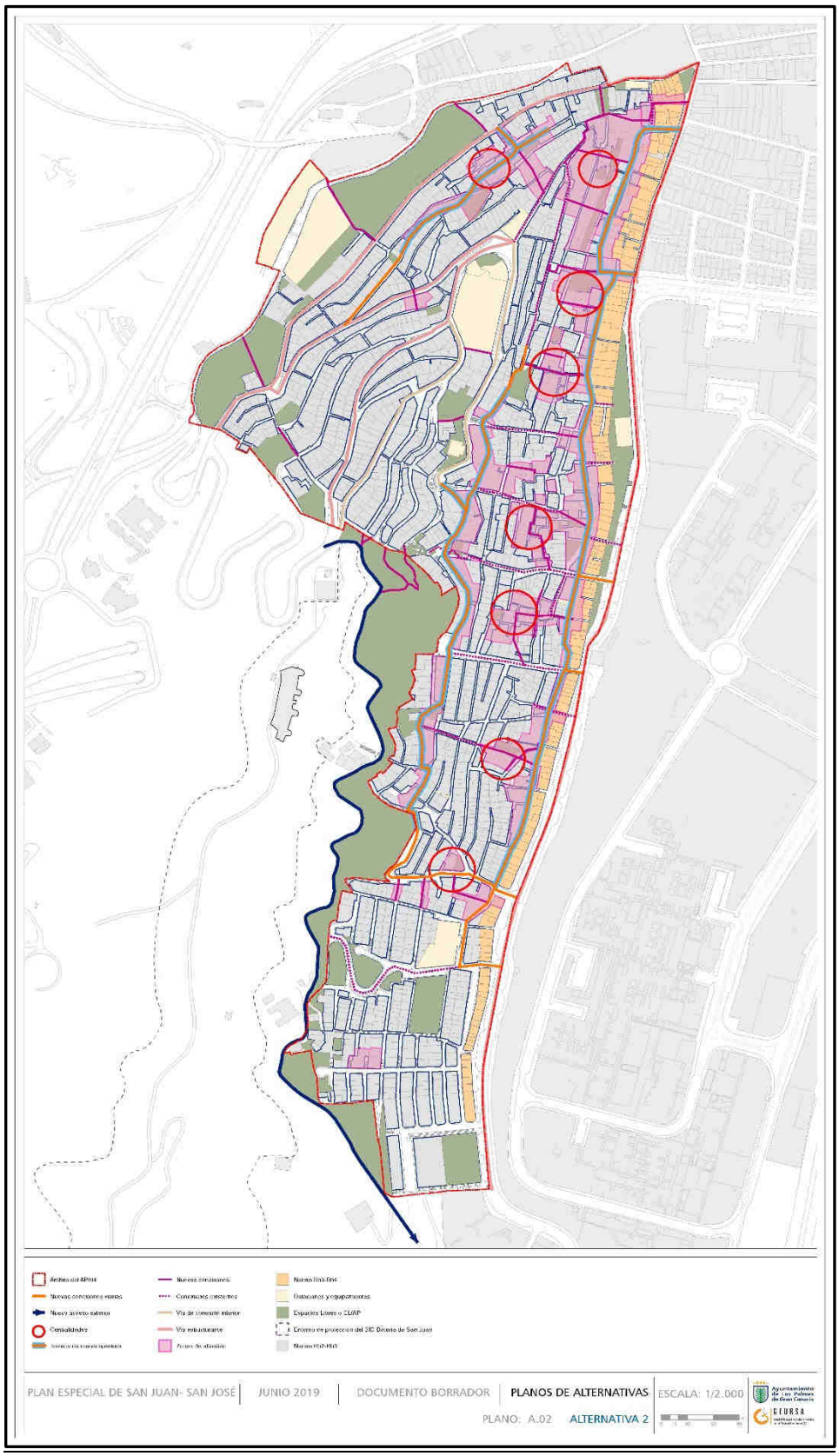
Con la propuesta de calificación como Espacios Libres y dotaciones/equipamientos de los solares vacíos y las edificaciones en ruinas se consigue minorar la densidad poblacional del Risco lo que ayuda al mejor funcionamiento de la trama viaria, facilitando la movilidad y favoreciendo las relaciones sociales propias de estos barrios de carácter histórico en consonancia con otra de las líneas que definen el modelo de ordenación definido para el Risco de San Juan – San José.

> "Deberá respetarse de forma general el modelo edificatorio de barrio tradicional, puesto que define en gran medida el carácter singular de estos Riscos. Por este motivo, cualquier propuesta para el Barrio deberá tener en consideración la altura del conjunto edificado, para no producir impacto. Asimismo, se procurará la recuperación de las parcelas vacías proponiendo considerar su reconversión para otros usos alternativos".

En consecuencia, se conserva como criterio general la limitación de altura que establece el planeamiento vigente, con una máxima de 2 plantas hacia el lindero de cota superior de la manzana y 3 plantas hacia el lindero de cota inferior procurando, asimismo la aparición de grandes medianeras vistas.

En cuanto a las edificaciones protegidas, se mantienen todas ellas valorando, la nueva ordenación, y la posibilidad de establecer determinaciones normativas que faciliten y posibiliten su preservación y puesta en uso con nuevas calificaciones dotacionales.

En base a lo expuesto, la selección de la Alternativa 2, se realiza con el convencimiento de que se trata de la opción más adecuada para la ordenación del ámbito del Risco de San Juan-San José, atendiendo principalmente a los aspectos medioambientales, funcionales, sociales, económicos y por supuesto de preservación del carácter histórico de estos barrios.


PLAN ESPECIAL DE SAN JUAN- SAN JOSÉ
JUNIO 2019
DOCUMENTO BORRADOR
PLANOS DE ALTERNATIVAS
ESCALA: 1/2.000
PLANO: A.02
ALTERNATIVA 2

7.2. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

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

El límite del ámbito es el establecido por el PGO-2012 y su posterior modificación de 2015. Durante los trabajos de análisis del ámbito se observó que la cartografía de ambos barrios proveniente del Plan General estaba obsoleta y no coincidía con la realidad en algunos puntos del territorio por lo que se ha procedido a la actualización de la cartografía con el fin de reflejar, en lo posible, la realidad existente como punto de partida para la nueva ordenación.

El proceso de actualización cartográfica se ha llevado a cabo combinando:

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

En consecuencia, se ha procedido a modificar ligeramente la delimitación del ámbito de ordenación, no así su superficie como se expone a continuación, en aquellas zonas en las que algún elemento del parcelario había resultado dividido o excluido del ámbito, o en los casos en que no se ajustara a los elementos

planimétricos que originalmente se han usado como referencia para establecer dicho límite (muros, escaleras, …) dando como resultado una compensación entre la superficie extraída y la incorporada resultando la superficie total reducida en solo 16,44 m2 lo que representa el 0,004% del total.

Superficie del ámbito delimitado por el PGO-2012 en su modificación del año 2015: 380.200 m^2; (38,02 Ha)

Superficie del ámbito delimitado con los ajustes de cartografía actuales: 380.183,60 m^2; (38,02 Ha)

En definitiva, tal y como se ha expuesto, todas las modificaciones del límite del ámbito que se han introducido son ajustes por el reconocimiento de la realidad existente, dando cumplimiento así al apartado A. c) *del artículo 136 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*; y en todo caso, representa un porcentaje ínfimo en relación a la superficie total del ámbito.

En la imagen adjunta se señalan los puntos en que el límite del ámbito ha quedado mínimamente modificado por exceso y/o por defecto, quedando especificados pormenorizadamente estos pequeños ajustes superficiales en el cuadro siguiente.

Puntos del límite del ámbito donde se ha precedido a ajustar la delimitación.

Modificación	Codigo	TipoAjuste	Área	%
Aumenta superficie	A01	Muro	35,85	0,01%
Aumenta superficie	A02	Muro	219,89	0,06%
Aumenta superficie	A03	Parcelario y muro	2,29	0,00%
Aumenta superficie	A04	Parcelario	53,35	0,01%
Aumenta superficie	A05	Parcelario	18,50	0,00%
Aumenta superficie	A06	Muro	21,13	0,01%
Aumenta superficie	A07	Muro	217,06	0,06%
Aumenta superficie	A08	Parcelario	33,85	0,01%
Aumenta superficie	A09	Parcelario	1,38	0,00%
Aumenta superficie	A10	Parcelario y muro	21,04	0,01%
Aumenta superficie	A11	Parcelario	0,16	0,00%
Aumenta superficie	A12	Muro	0,95	0,00%
Aumenta superficie	A13	Muro	0,10	0,00%
Aumenta superficie	A14	Parcelario	116,78	0,03%
Aumenta superficie	A15	Parcelario	8,43	0,00%
Aumenta superficie	A16	Parcelario	1,15	0,00%
Aumenta superficie	A17	Parcelario	19,25	0,01%
Aumenta superficie	A18	Parcelario	11,67	0,00%
Aumenta superficie	A19	Parcelario	42,33	0,01%
Aumenta superficie	A20	Parcelario	3,45	0,00%
Aumenta superficie	A21	Parcelario	0,18	0,00%
Aumenta superficie	A22	Parcelario	0,02	0,00%
Aumenta superficie	A23	Parcelario	0,08	0,00%
Aumenta superficie	A24	Muro	29,91	0,01%
Disminuye superficie	D01	Muro	-181,51	-0,05%
Disminuye superficie	D02	Muro	-229,70	-0,06%
Disminuye superficie	D03	Muro	-0,02	0,00%
Disminuye superficie	D04	Parcelario	-5,66	0,00%
Disminuye superficie	D05	Parcelario	-63,21	-0,02%
Disminuye superficie	D06	Muro	-16,83	0,00%
Disminuye superficie	D07	Muro	-1,53	0,00%
Disminuye superficie	D08	Parcelario	-0,87	0,00%
Disminuye superficie	D09	Parcelario	-10,05	0,00%
Disminuye superficie	D10	Parcelario	-57,67	-0,02%
Disminuye superficie	D11	Muro	-1,82	0,00%
Disminuye superficie	D12	Muro	-20,18	-0,01%
Disminuye superficie	D13	Parcelario	-18,74	0,00%
Disminuye superficie	D14	Parcelario	-1,13	0,00%
Disminuye superficie	D15	Parcelario	-45,26	-0,01%
Disminuye superficie	D16	Parcelario	-22,84	-0,01%
Disminuye superficie	D17	Parcelario	-32,56	-0,01%
Disminuye superficie	D18	Parcelario	-10,03	0,00%
Disminuye superficie	D19	Parcelario	-15,33	0,00%
Disminuye superficie	D20	Parcelario	-25,17	-0,01%
Disminuye superficie	D21	Muro	-115,13	-0,03%
TOTAL SUPERFICIE			**-16,44**	**-0,004%**

7.3 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO

En la ficha API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan - San José", el Plan General vigente, PGO-2012, (modificado en febrero 2015) se establece la clase y categoría de suelo correspondiente al ámbito que se está ordenando, atribuyéndole la clase de "Suelo Urbano en la categoría de Urbano Consolidado" con áreas en la categoría de "Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización".

El Plan Especial del 93 delimitó inicialmente tres áreas en las que, a juicio de los redactores, la estructura urbana se modificaba lo suficiente para ser consideradas como áreas urbanas que necesitaban una intervención integral, delimitándolas como Unidades de Ejecución de las que, actualmente, solo se mantiene la antes denominada UE-02 San José, y que el PGO-2012 recoge como Unidad de Actuación con la denominación de UA-SJ-1 de San José, situada entre las calles San Vicente de Paúl y la calle Cantabria y Tajinaste tal y como se refleja en la imagen siguiente extraída del plano RS-20S del PGO-2012.

Localización en el plano de Regulación del Suelo del PGO-2012 de la UA-SJ-1de San José

Desde la aprobación del PGO-2012, la Unidad de Actuación propuesta ha permanecido sin ejecutarse, debido a lo complicada que resultaba su gestión en un ámbito socialmente empobrecido, sin embargo, otros casos, como las actuaciones de ejecución directa que tan solo requerían de la expropiación por parte de la

Administración Local se han ido desarrollando en cumplimiento de las determinaciones del Plan Especial de 1993.

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

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

> *"Artículo 85. Planes Especiales de reforma interior.*
>
> *Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:*
>
> *a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.*
>
> *b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.*
>
> *Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previstos para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, los Planes Especiales de reforma interior a que se refiere la letra b) del número 1 de este artículo contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo."*

Conforme a esta legislación, los PERI de los Riscos se desarrollaron como solución a la problemática de estos barrios congestionados en su fisonomía y con alta densidad de población, con la finalidad de conseguir mejoras relativas a la circulación, seguridad, ventilación, luz solar, y estética, entre otras, lo que, a su vez, conllevó, en algunos supuestos puntuales, la delimitación de unidades para llevarlas a cabo. Pero, en ningún caso, esto supuso una distinción entre suelo urbano consolidado y

no consolidado. Todo el ámbito de actuación era suelo urbano en aquel momento y lo ha seguido siendo en el tiempo hasta ahora, perfilándose desde entonces con categoría de consolidado, por su propia estructura urbana y por la existencia de todos los servicios conforme a su definición reglada.

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

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

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

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

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

Así, en esta línea, el PERI de San Juan-San José, aprobado en 1993, con arreglo a las determinaciones del Plan General de 1989, consideraba que la mayor parte del ámbito ordenado en San Juan –San José, al mantener la configuración y la estructura general existentes, en cuanto a red viaria y tejido edificatorio -a pesar de las intervenciones concretas de cirugía urbana que proponía con actuaciones como la apertura de la vía de acceso por el lado de la antigua Cárcel de Barranco Seco, o

las numerosas aperturas de nuevos peatonales- debía ser categorizado como suelo urbano consolidado.

Al día de hoy la consideración del ámbito como suelo urbano consolidado está fuera de toda duda, pues se trata de un área de la ciudad que reúne las características que la actual LS 4/2017, en sus artículos 46 y 47, establece en relación a esta categoría de suelo, esto es, aquellos terrenos de suelo urbano que además de los servicios previstos de forma general para este suelo, "cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el Plan General".

Este plan adopta propuestas que van desde acciones generales para todo el ámbito como mejoras en la urbanización, en los servicios de abastecimiento de agua y luz y en el saneamiento, así como actuaciones puntuales y que se resolverán mediante la expropiación y ejecución directa -como la apertura de tramos cortos de vía, ejecución de espacios libres o dotaciones-.

En conclusión, la ordenación del Plan Especial propone la consideración de todo el ámbito como suelo urbano consolidado (ver plano de ordenación O.02 *Clases y Categorías de Suelo*), eliminando la delimitación de áreas de suelo urbano no consolidado, y reflejando en el documento del Estudio Económico Financiero del Plan un desglose de todas actuaciones generales y puntuales a realizar y la gestión de cada una de ellas.

7.4. ESTRUCTURA NORMATIVA

La estructura normativa que se ha planteado en el documento *Normativa y Ordenanza Estética* surge de la consideración de varios textos que han servido como referencia y punto de partida, sobre todo, el PGO-2012 y el Plan Especial de Reforma Interior San Juan – San José aprobado en 1993, pero adaptándose a las particularidades y las necesidades concretas del barrio de San Juan–San José:

- El PGO-2012 constituye el marco sobre el cual se estructura la normativa. Sus definiciones, su organización de usos y las condiciones generales establecidas para las distintas actividades sirven de soporte a las normas de San Juan – San José, que lo toma como referencia sobre la cual se trabajan las particularidades propias de este Barrio. Además, este documento sienta ciertas bases del tipo de normativa a redactar, así, en la ficha API-04, en las Directrices de Ordenación, se dispone el establecimiento de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros."

- El cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico", en relación a las edificaciones protegidas e incluidas en él.

- El PERI de San Juan–San José de 1993 constituye el documento de partida, la norma que hasta ahora ha regulado el ámbito y las actuaciones que se han ejecutado en él en casi tres décadas, por lo tanto, ha servido de documento de reflexión, para tomar de él aquellos parámetros concretos que han resultado válidos y han repercutido positivamente en el ámbito y que, por tanto, pueden mantenerse en el nuevo documento Normativo.

- Se ha tomado también como referencia el Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, por su relación de cercanía con los barrios de San Juan y San José, sobre todo, y por tratarse de entornos con un gran interés histórico. Se extraen de él ciertas consideraciones relativas a la estética y al tratamiento del conjunto edificado.

- La ordenación concreta se ha diseñado a partir del diagnóstico del ámbito, en el que se han reflejado las necesidades y las potencialidades del barrio, que en el documento normativo se traducen en la propuesta de una determinada

regulación de la red de conexiones, los espacios públicos y las edificaciones, con sus tipologías, volúmenes y usos.

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

a) El Título I, *Disposiciones Generales (Capítulo único)*, concentra las determinaciones relativas a la identificación, tramitación, interpretación y validez del Plan Especial, además de un artículo relativo a las servidumbres aeronáuticas que afectan a todo el ámbito de intervención (ver planos de ordenación O.11.1 *Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de la operación de aeronaves* y O.11.2 *Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas*). Este Título se ha dividido en los siguientes artículos:

   - Artículo 1.1.1 Competencia
   - Articulo 1.1.2 Ámbito de este Plan Especial
   - Artículo 1.1.3 Vigencia
   - Articulo 1.1.4 Finalidad y contenido del Plan especial
   - Artículo 1.1.5 Documentación e interpretación
   - Artículo 1.1.6 Servidumbres aeronáuticas, de telecomunicaciones y de dominio público hidráulico.
   - Artículo 1.1.7 Medidas Ambientales.

b) El Título II, *Normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos*, contiene las condiciones específicas que rigen aquellas parcelas del ámbito definidas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, con actividades relacionadas con los usos "Espacio Libre" y "Dotacional y Equipamiento", según la definición de estos usos contemplada en el Plan General en vigor. La normativa de cada capítulo se ha estructurado siguiendo un modelo similar al de cualquier norma del Plan General, en las que se establecen unas determinaciones generales y a continuación los parámetros tipológicos volumétricos y de uso. Se ha incluido, además, la regulación específica de ciertas parcelas que por sus especiales características requieren una norma diferente.

Atendiendo a las categorías de los usos dotacionales y de equipamiento del Plan General en vigor, se ha hecho distinción entre los Espacios Libres, los Servicios Comunitarios y los Servicios Públicos. Así, la estructura de este Título se ha planteado de la siguiente manera:

- Capítulo 2.1 PARCELAS CALIFICADAS
  - Artículo 2.1.1 Parcelas Calificadas.
- Capítulo 2.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE (EL)
  - Artículo 2.2.1 Normas generales
  - Artículo 2.2.2 Norma para parcelas EL de superficie inferior a 500 m^2
  - Artículo 2.2.3 Norma para parcelas EL de superficie igual o superior a 500 m^2
  - Artículo 2.2.4 Normas particulares para determinados Espacios Libres
  - Artículo 2.2.5 Norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre /Aparcamiento (EL/AP)
- Capítulo 2.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS COMUNITARIOS (SC)
  - Artículo 2.3.1 Normas generales
  - Artículo 2.3.2 Parámetros tipológicos y compositivos
  - Artículo 2.3.3 Parámetros volumétricos
  - Artículo 2.3.4 Parámetros de uso
- Capítulo 2.4 NORMA PARA PARCELA CALIFICADA CON USO SERVICIOS PÚBLICOS (SP). Cementerio Inglés, (ARQ-216)
  - Artículo 2.4.1 Normas generales
  - Artículo 2.4.2 Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso
- Capítulo 2.5 NORMA PARA PARCELA CALIFICADA CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO (AP)
  - Artículo 2.5.1 Normas generales
  - Artículo 2.5.2 Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso.

c) El Título III, *Normas para las parcelas residenciales*, determina las condiciones específicas que rigen aquellas parcelas del ámbito cuyo uso cualificado es el residencial, distinguiéndose la Norma Zonal BH, la Norma Zonal A y la Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas.

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

- Capítulo 3.1 NORMA ZONAL BH SAN JUAN-SAN JOSÉ
  - Artículo 3.1.1 Normas generales

  Parámetros tipológicos.
  - Artículo 3.1.2 Condiciones de las parcelas.
  - Artículo 3.1.3 Posición de la edificación en la parcela.
  - Artículo 3.1.4 Número de viviendas por parcela.

  Parámetros volumétricos.
  - Artículo 3.1.5 Condiciones de ocupación y edificabilidad.
  - Artículo 3.1.6 Condiciones de altura

  Parámetros de uso.
  - Artículo 3.1.7 Parámetros de uso.
- Capítulo 3.2 NORMA ZONAL A (PLAN GENERAL- 2012)
  - Articulo 3.2.1 Normas generales
- Capítulo 3.3 NORMA PARA EDIFICACIONES RESIDENCIALES CATALOGADAS
  - Artículo 3.3.1 Normas generales
  - Artículo 3.2.2 Parámetros tipológicos
  - Artículo 3.3.3 Parámetros volumétricos
  - Artículo 3.3.4 Parámetros de uso

d) El Título IV, *Normas para la Urbanización*, contiene la regulación de las actuaciones sobre la red viaria del ámbito. Estas normas se han estructurado en torno a una nueva clasificación del viario promovida para mejorar las

condiciones de accesibilidad y movilidad, dando prioridad al peatón y regulando adecuadamente el tráfico rodado. En el artículo 4.1.1 se exponen los criterios generales de actuación y en el artículo 4.1.2 se introduce la clasificación del viario sobre la que se asienta el sistema de movilidad; a partir del artículo 4.1.3 se indican una serie de pautas a seguir para cada tipo de vía establecida y para las instalaciones de los diferentes Servicios Urbanos. La estructura de este título se ha planteado en un capítulo único con el siguiente articulado:

- Artículo 4.1.1 Criterios generales
- Artículo 4.1.2 Clasificación de la Red Viaria de San Juan y San José
- Artículo 4.1.3 Pautas para la urbanización del Viario Estructurante.
- Artículo 4.1.4 Pautas para la urbanización del Viario de Relación.
- Artículo 4.1.5 Pautas para la urbanización de las calles de servicio y residentes. Plataformas Únicas Mixtas (PUM)
- Artículo 4.1.6 Pautas para la urbanización de las calles de conexión peatonal. (PT).
- Artículo 4.1.7 Pautas para el alumbrado urbano y otras instalaciones de los diferentes servicios.

e) Por último, se incluye en el documento normativo la Ordenanza Estética, que consta de un único título y cuyo objeto, según queda definido en el artículo 1.1.1 de dicha Ordenanza, es "la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial de San Juan-San José"; siendo su estructura la siguiente:

- El Capítulo 1.1, *Consideraciones Generales*, simplemente es una introducción a la Ordenanza que define su objeto y ciertas especificaciones relativas a la aplicación de sus preceptos, en dos artículos:
  - Artículo 1.1.1 Objeto
  - Artículo 1.1.2 Aplicación

- El Capítulo 1.2, *Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial*, es un capítulo más técnico que representa el cuerpo central de la Ordenanza, pues recoge las determinaciones estéticas a aplicar en las parcelas con uso cualificado Residencial, que son la mayoría, estableciendo condicionantes a cumplir en las edificaciones con Norma Zonal BH, la Norma

Zonal A, y las parcelas residenciales catalogadas (para estas últimas remite en su mayor parte al Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, donde están inscritas). La organización de este capítulo es la siguiente:

- Artículo 1.2.1 Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación
- Artículo 1.2.2 Actuaciones en la cubierta
- Artículo 1.2.3 Actuaciones en las fachadas
- Artículo 1.2.4 Actuaciones en las medianeras
- Artículo 1.2.5 Consideraciones relativas al cromatismo
- Artículo 1.2.6 Consideraciones relativas a la composición de fachada
- Artículo 1.2.7 Consideraciones relativas a los materiales de fachada
- Artículo 1.2.8 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos y sobrepuestos

- El Capítulo 1.3, *Parámetros estéticos y compositivos para las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*, establece el marco estético a aplicar en las parcelas señaladas como Dotaciones y Equipamientos y las señaladas como Espacios Libres, haciendo distinción entre ambas categorías (e incluyendo junto a los Espacios Libres también las pautas a seguir para otros espacios públicos) en los siguientes artículos:

  - Artículo 1.3.1 Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.
  - Artículo 1.3.2 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

7.5. LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Como ya se avanzó en el punto 7.1 de esta Memoria, relativo a la elección de la alternativa, la puesta en uso de los solares y las parcelas en ruinas se impone como uno de los métodos más eficaces de regeneración del tejido edificatorio de los Riscos de San Juan y San José. Estos barrios cuentan con un porcentaje muy elevado de parcelas en estado de abandono, que se utilizan como vertederos de escombros y basura y además muchas veces están mal valladas, resultando peligrosas y contribuyendo al declive progresivo del entorno. Es por ello que el aprovechamiento de estas parcelas para la introducción de Equipamientos, Dotaciones y Espacios Libres se juzga interesante y casi fundamental para la regeneración del barrio, pues

se eliminan, o al menos se reducen, los focos de insalubridad y peligro, al tiempo que se promueve el desarrollo social y económico de la comunidad (con especial repercusión en los colectivos vulnerables como ancianos, niños y personas con movilidad reducida), y se favorece la generación de un entorno inclusivo desde la perspectiva de género.

Así pues, la mayoría de las nuevas propuestas de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres que incorpora este Plan Especial y que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación O.05 *Dotaciones y Equipamientos,* y el específico plano O.06 *Espacios Libres*, se ubican en parcelas en ruinas o solares vacíos, y solo en contadas ocasiones, en las que se ha considerado muy positivo por las condiciones particulares del entorno o los beneficios que genera para el Barrio, se ha optado por ubicar estos usos en áreas con edificaciones habitadas, cuestión que se justificará más adelante.

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

Por este motivo, se han eliminado la calificación de cuatro parcelas que delimitaba el PGO-2012 sustituyéndolas por otras, en una localización próxima, pero cuya ubicación y accesibilidad es más adecuada para las necesidades de la población del ámbito.

Asimismo, se propone, por encontrarse en desuso y dada su titularidad municipal, un cambio de calificación como Servicio Público (SP) de la antigua infraestructura que conforma el depósito de aguas de EMALSA en la calle Chano Bartolo, a residencial con destino a la construcción de viviendas en reposición con la misma normativa que las edificaciones colindantes (BH3).

Parcelas calificadas como dotación Cultural o Servicio Público por el PGO-2012 que el PE elimina y sustituye por otras en una ubicación más óptima para el uso de los residentes.

Paseo de San José.

C/ Estaca

Paseo de San José.

Ladera Alta de San Juan y C/ S. Felipe

C/Chano Bartolo.

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

- La ampliación de la oferta de parcelas destinadas a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos ayuda a la transformación del barrio en un entorno VITAL, COMUNITARIO y SEGURO, pues se introducen espacios acogedores pero abiertos, como plazas, parques y miradores, donde se potencia la socialización de los

ciudadanos y la afluencia de personas, y se mejora la apertura visual, favoreciendo la vigilancia espontanea entre vecinos y la escucha de cualquier tipo de sonido; y se introducen elementos necesarios para desarrollar la vida cotidiana y potenciar la vitalidad de la escena urbana, espacios de actividad, como los Servicios Comunitarios, que favorecen la convivencia y el sentimiento de pertenencia.

- La utilización de los vacíos urbanos residuales como los solares y las edificaciones en ruinas para la introducción de Espacios Libres disminuye los puntos peligrosos, de poca visibilidad, facilitando la generación de un entorno VISIBLE y la lectura directa del espacio urbano en toda su amplitud, para posibilitar la identificación de las personas y los elementos del entorno.
- La vinculación de las nuevas Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres a los principales recorridos peatonales y rodados contribuye a la creación de un entorno LEGIBLE, por medio de una red de espacios seguros, de fácil accesibilidad física y visual, que facilita la lectura rápida del entorno urbano, permite comprender de forma intuitiva su estructura y su organización para poder ubicarnos y localizar sin complicaciones aquellos lugares a los que queremos dirigirnos.

Por lo tanto, como estrategia general en relación a las dotaciones, equipamientos y Espacios Libres, se ha optado por optimizar la oferta de espacios destinados a estos usos diferentes al Residencial, aumentando considerablemente la calificación de Espacios Libres, seleccionando para ello principalmente parcelas vacías o en abandono que estén vinculadas a las principales vías rodadas y peatonales. En cuanto a las parcelas dotacionales, se mantienen las calificadas con anterioridad que mejor se ajusten a las necesidades del ámbito y se eliminan las que no cumplen esta función, compensándolas con nuevas calificaciones. Estas nuevas parcelas dotacionales que sustituyen a las parcelas descalificadas, se suman a las previstas en el planeamiento anterior a este Plan Especial que se han considerado de interés, conformando un conjunto de servicios de carácter local, interconectados a través de las principales arterias de la red viaria, y destinados principalmente a mejorar la calidad de vida de los vecinos de barrio.

7.5.1 Las dotaciones y equipamientos

En relación a las clases y categorías del uso Dotacional y Equipamiento, se ha optado por introducir en la propuesta dos clases que se entienden compatibles y adecuadas a las necesidades del barrio: la clase Servicios Comunitarios y la clase Servicios Públicos.

7.5.1.1 Servicios Comunitarios (SC)

Con el fin de flexibilizar la asignación de los usos, diversificar la oferta de actividades permitidas y garantizar de este modo que cada parcela se destine a las necesidades

concretas de los vecinos de la zona en cada momento – necesidades que probablemente variarán a lo largo del tiempo durante la vigencia de este Plan Especial-, de forma general, en los planos de ordenación y en el documento Normativo se establece la calificación como Servicios Comunitarios (SC) para todas las parcelas destinadas a dotaciones y equipamiento, sin distinguir categorías, salvo algunas excepciones que quedan identificadas, dentro de esta calificación. En el plano O.05 *Dotaciones y Equipamientos*, se distinguen mediante tramas de colores este conjunto de parcelas concretas que, formando parte del conjunto de parcelas calificadas como Servicios Comunitarios, mantienen el uso principal que les asigna el PGO-2012 por estar ya consolidado en el ámbito o demandado por los vecinos. Para el resto de parcelas, se establece una estructura de usos muy abierta, que permite alternar fácilmente entre Cultural, Sanitario, Servicios Sociales y Deportivo, e incluso Espacio Libre y Administración Pública, pudiendo optarse también, pero como usos autorizables, que requieren según el Plan General en vigor un Estudio de Incidencia Ambiental, a las categorías de Religioso y Educativo y algunas otras categorías de la clase Servicios Públicos.

El amplio abanico de usos permitidos promueve un urbanismo inclusivo, que ha tenido en consideración las necesidades de estos barrios, también desde la perspectiva de género, al promover la utilización optimizada de las parcelas dotacionales como lugares de encuentro que se destinan al equipamiento necesario en cada lugar y momento, lo que potencia la vitalidad de la escena urbana y aumenta, en consecuencia, la afluencia de personas en las zonas donde se ubican los nuevos usos (objetivos contemplados en el epígrafe 6.2 de la presente Memoria).

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

Los parámetros volumétricos solo limitan la altura, dejando la posibilidad de edificar el 100% de la parcela siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad. Las condiciones de altura se pormenorizan parcela a parcela, con los mismos criterios considerados para las alturas en parcelas con Norma Zonal BH, entre las que se ubican. Es decir, se han dispuesto alturas máximas de 2 y 3 plantas hacia las vías o espacios públicos accesibles -optando por las alturas menores en las cotas más altas de las manzanas o en pasajes muy estrechos (generando espacios

públicos menos insalubres y mejor adaptados a los objetivos de inclusión y perspectiva de género) y permitiendo escalonamientos para adaptarse al terreno- y se ha definido un tratamiento de especial calidad en el contacto con áreas sensibles como las laderas abiertas o el suelo rústico. Se han considerado también algunas singularidades del entorno, para lograr la máxima integración de las parcelas dotacionales.

Con todas las medidas expuestas se pretende que las parcelas dotacionales, en consonancia con su carácter local, queden integradas volumétricamente en el conjunto construido, manteniendo la imagen tradicional de los Riscos y evitando que se produzcan impactos visuales.

Los espacios propuestos para localizar estas centralidades, se han elegido teniendo en cuenta las confluencias de calles, con el objetivo de mejorar las conexiones, accesibilidad y movilidad, y por ser parcelas situadas en zonas de vacíos urbanos o ruinas, a fin de no interferir con parcelas edificadas, y así aminorar las posibles afecciones a las edificaciones en buen estado y en uso.

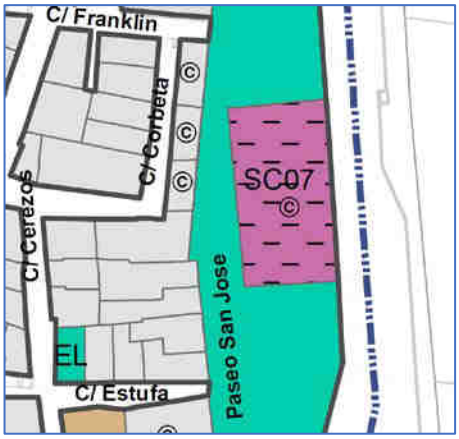
También se prevé que los espacios libres conlleven aparejados alguna dotación y que sean susceptibles para acoger aparcamientos. Teniendo en cuenta que muchos de ellos se ubican en zonas de fuertes desniveles, permitirían un diseño escalonado combinando espacios de aparcamientos con espacios libres.

En varios casos, cuando tenemos grandes desniveles, se propone que el diseño de las dotaciones pueda ayudar a resolver la accesibilidad, permitiendo en su interior elementos mecánicos, ascensores, rampas, sillas salva-escaleras, etc. para así tenerlos controlados frente a los actos vandálicos.

A continuación, se señalan las parcelas calificadas como Dotación y Equipamiento en este Plan Especial, distinguiendo entre las parcelas heredadas del PERI-1993, a su vez las del PGO-2012, así como las que conservan su uso principal y las que sustituyen este uso por la globalidad de usos de permitidos para los Servicios Comunitarios y por último, las nuevas parcelas calificadas por el presente Plan Especial. Todas ellas aparecen expresamente grafiadas en el plano de ordenación *O.05 Dotaciones y Equipamientos.*

A. Parcelas calificadas en el PGO-2012, manteniendo el uso principal establecido por el PGO.

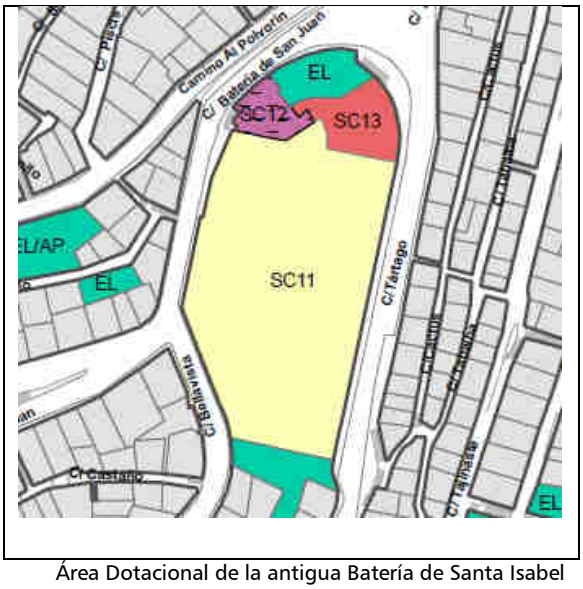
SC-07. Parcela con uso principal, Religioso (RG): Localizada en el Paseo de San José, es actualmente la Iglesia de San José. El inmueble se encuentra incluido en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, ficha ARQ-241.



Localización del SC-07: Iglesia de San José

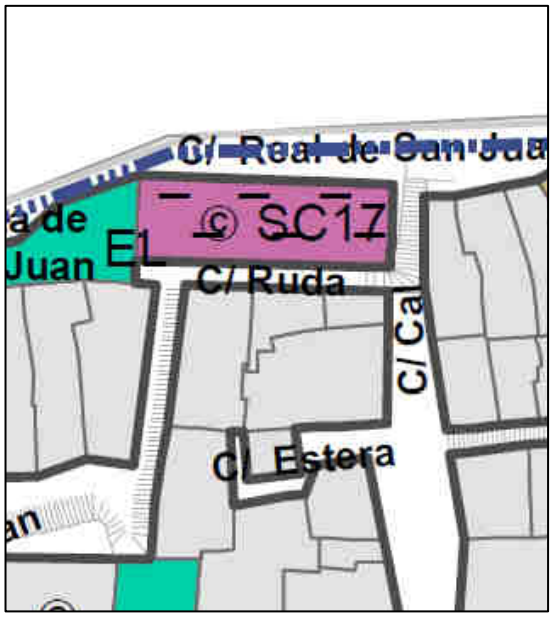
SC-11-12 y 13. Área dotacional de la antigua Batería de Santa Isabel. Localizada entre las calles Bellavista, Batería de San Juan y Tártago, se trata de un área de centralidad ya consolidada, localizada en las cotas altas de ambos barrios funcionando como nexo de unión entre los dos. En ella se incluyen dotaciones Educativas, Social y Religiosa, con el remate en el extremo norte de una plaza estratégicamente ubicada (EL45).

- SC-11- Uso principal Educativo (ED). Colegio Público de San Juan CEIP Alcorac Henríquez. Al localizarse sobre la rasante de la calle Tártago, se propone permitir el uso de un aparcamiento público bajo las canchas deportivas de este colegio, para atender la alta demanda de aparcamientos en la zona.
- SC-12- Uso principal Religioso (RG). Centro Parroquial de San Juan.
- SC-13- Uso principal Cultural (CU). Socio-cultural Centro Cívico de San Juan.



Área Dotacional de la antigua Batería de Santa Isabel

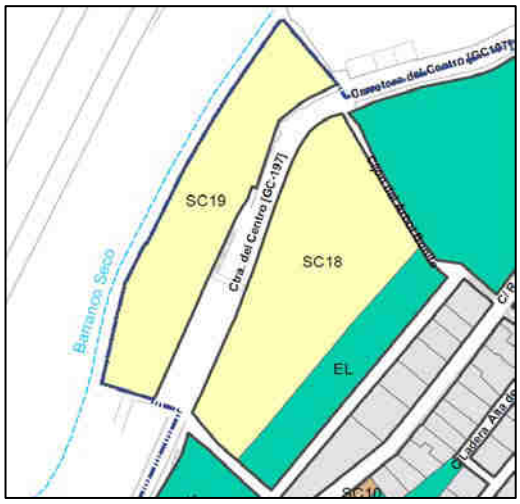
SC-17. Parcela con uso principal, Religioso (RG): Ermita de San Juan localizada en la subida de la calle Real de San Juan. El inmueble se encuentra Incluido en Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, ficha ARQ-223.



Localización del SC-17. Ermita de San juan

SC-18 y SC-19. Área dotacional con uso principal Educativo (ED). Equipamiento de titularidad privada donde se localizan las instalaciones del Colegio San Juan Bosco,

conformado por dos parcelas situadas a ambos lados de la Carretera General del Centro, que ven complementado su uso dotacional con el Espacio Libre, EL47.



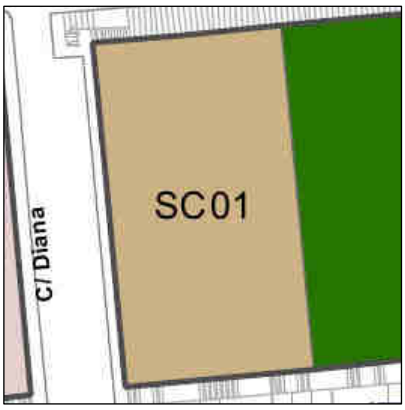
SC-18 y SC-19. Colegio de San Juan Bosco

En el siguiente cuadro se relaciona la superficie de suelo que ocupa cada una de ellas:

SERVICIOS COMUNITARIOS CALIFICADOS POR EL PGO-2012 QUE MANTIENEN EL USO PRINCIPAL VIGENTE		m2
SC 07-RG	Iglesia Paseo de San José	652,72
SC 13-CU	C/ Batería de San Juan- C/ Bellavista- C/ Tártago	461,12
SC 12-RG	C/ Batería de San Juan	260,79
SC 11-ED	C/ Tártago	4392,11
SC 17-RG	Iglesia C/ Real de San Juan- C/ Ruda	235,96
SC 18-ED	Carretera del Centro (GC-197)- Callejón del Árbol Bonito	4.071,80
SC 19-ED	Carretera del Centro (GC-197)	3.128,66
	TOTAL	**13.203,17**

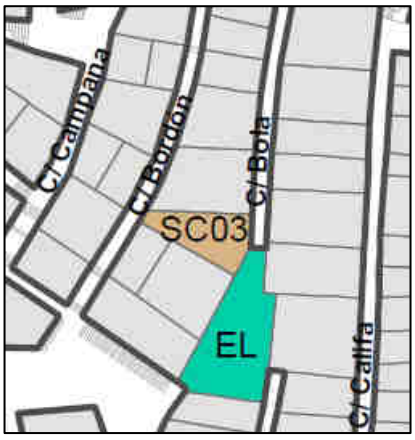
B. Parcelas calificadas en el PGO-2012, que modifican el uso principal siendo de aplicación la flexibilidad de usos de la categoría de Servicio Comunitario.

SC-01. Parcela en Paseo de San José y calle Diana: Parcela situada entre el Paseo de San José y la calle Diana, con obra inacabada de la Consejería de Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias, cuyo uso inicial era edificio de Servicios Sociales, en colindancia con un espacio libre/aparcamiento. Se propone como Servicio Comunitario para facilitar la flexibilidad de uso. La finalización de su ejecución correrá a cargo de la Administración propietaria, por lo que no será tenida en cuenta en el cómputo final del presupuesto a cargo del Ayuntamiento en el Estudio Económico Financiero del Plan Especial.



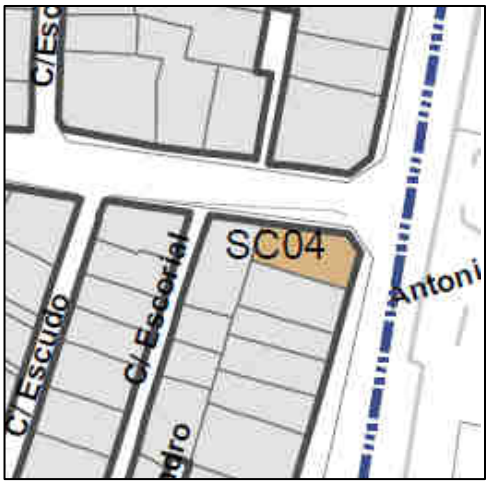
SC-01. Parcela en Calle Diana (En construcción)

SC-03. Parcela con uso principal vigente, Cultural (CU): Localizada entre las calles Bordón y Bola. Se propone su calificación como Servicio Comunitario (SC).



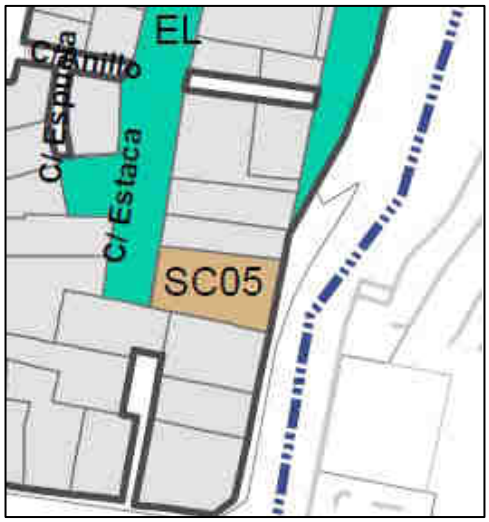
Localización del SC-03 en C/ Bola y C/ Bordón

SC-04. Parcela con uso principal vigente, Cultural (CU): Situado en el Paseo de San José número 150, esquina San Francisco Javier. Actualmente es la sede del Club de Vela Latina. Se propone su calificación como Servicio Comunitario (SC).



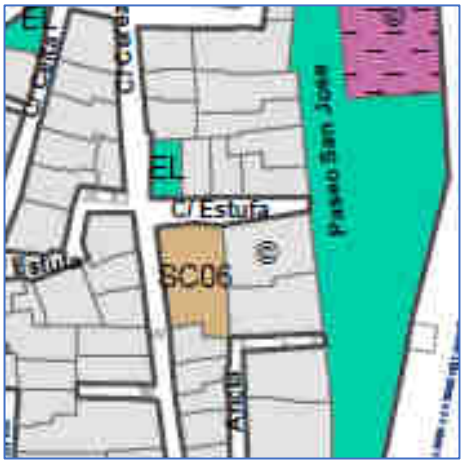
Localización del SC-04 de Paseo de S. José y c/ S. Francisco Javier

SC-05. Parcela con uso principal vigente, Cultural (CU): Situada en el número 142 del Paseo de San José. Se propone su calificación como Servicio Comunitario (SC).



Localización del SC-05, Paseo de S. José y C/ Estaca

SC-06. Parcela con uso principal, Servicios Sociales (SS): Localizada en la confluencia de las calles Cerezos y Estufa. Se propone su calificación como Servicio Comunitario (SC).



Localización del SC-06: Calle Cerezos y Estufa

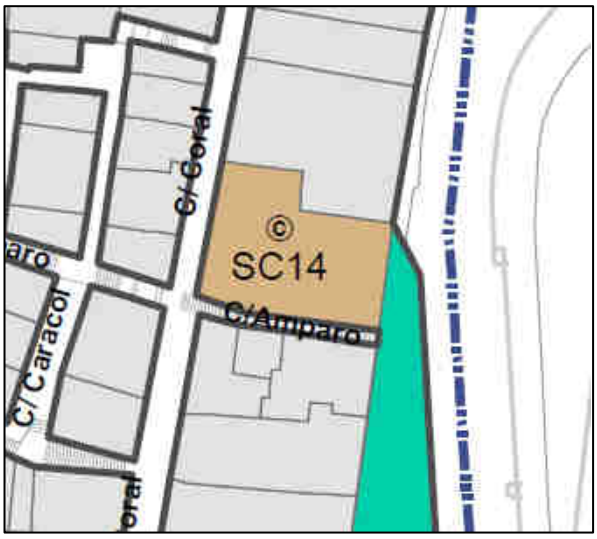
SC-08. Parcela con uso principal, Servicios Sociales (SS): Situado en una parcela en ladera en la calle Mederos. Se propone reducir la superficie de parcela edificable adaptándose a la parte alta de la ladera, por donde va a tener su acceso y evitar así el escalonamiento excesivo de la edificación. Se propone su calificación como Servicio Comunitario (SC).

Localización del SC-08: Calle Mederos

SC-09. Parcela con uso principal vigente, Cultural (CU): Situada en el número 72 de la calle Antonio Collado, esquina Manzanos. Se propone su calificación como Servicio Comunitario (SC).

Localización del SC-09 de C/ Antonio Collado

SC-14. Parcela con uso principal, Cultural (CU): Parcela localizada en el Paseo de San José, 64, esquina con la calle Amparo. Edificación incluida en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, ficha ARQ- 235. Se propone su calificación como Servicio Comunitario (SC).



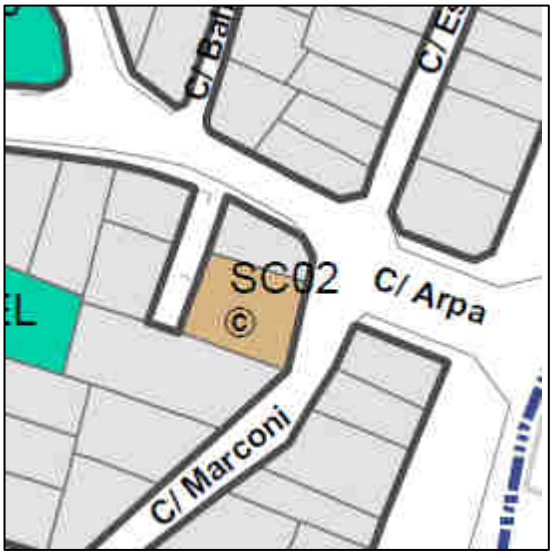
Localización del SC-14 en Paseo de San José y C/ Amparo

En el siguiente cuadro se relaciona la superficie de suelo que ocupa cada una de ellas:

SC DEL PGO-2012 CON USO PRINCIPAL ESPECÍFICO Y QUE PASAN A SERVICIO COMUNITARIO		m2
SC 01	Servicios Sociales SS_ C/ Diana	1.999,88
SC 03	C/ Bordón- C/ Bola	103,82
SC 04	C/ San Francisco Javier esq. Paseo de San José	86,81
SC 05	Paseo de San José	160,07
SC 06	C/ Cerezos, c/Estufa	231,75
SC 08	C/ Mederos	247,81
SC 09	C/ Antonio Collado esq. C/ Los Manzanos	159,26
SC 14	C/ Coral esq. C/ Amparo	470,46
	TOTAL	**3.459,85**

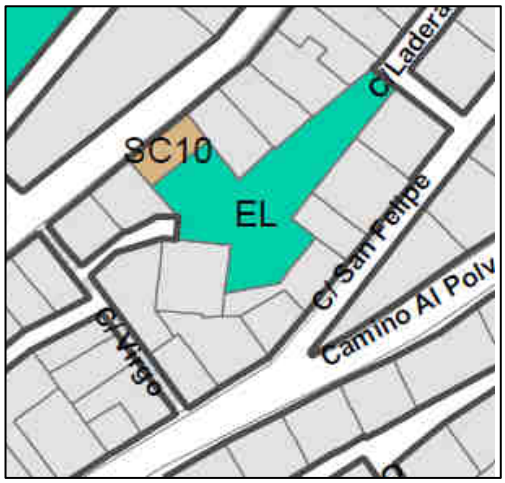
C. Nuevas parcelas calificadas como Servicios Comunitarios por el presente Plan Especial.

SC-02. Servicio Comunitario en calle Marconi. Al tratase de una vivienda incluida en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico del PGO-2012 y cuya conservación es muy mala, es por lo que se la propone para un uso dotacional dada su situación privilegiada junto al espacio libre EL09, y próxima al Paseo de San José.



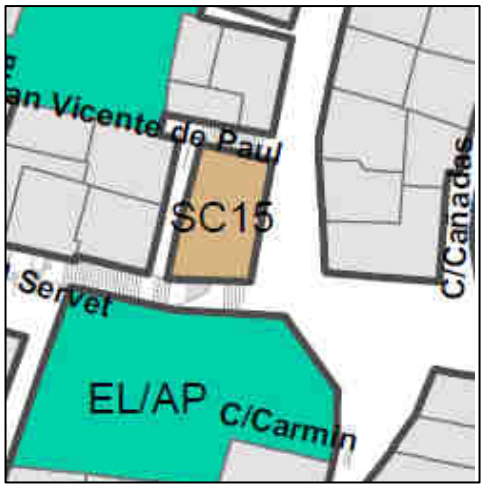
Localización del SC-02 en Calle Marconi

SC-10. Servicio Comunitario en Calle Real de San Juan, 139. Parcela cuya edificación se encuentra en mal estado e inhabitada, y permitiendo un Servicio Comunitario en conjunción con el espacio del libre situado en la calle trasera, calle Ladera Alta de San Juan.



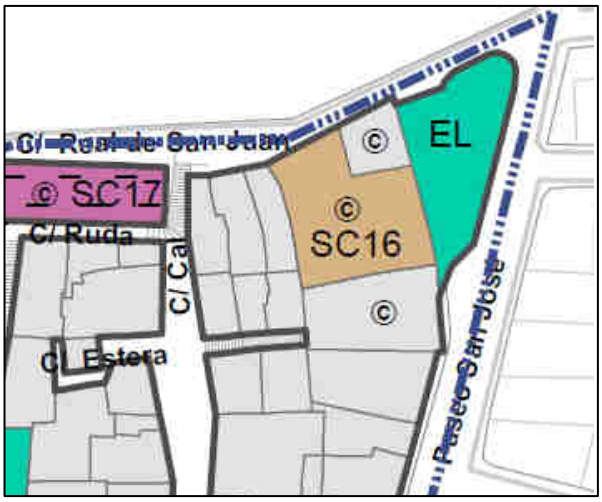
Localización del SC-10 en Calle Real de San Juan, 139

SC-15. Servicio Comunitario en calle San Vicente de Paúl – Miguel Servet. Se propone este Servicio Comunitario en parcela que está en ruina, y que, además aprovechando su situación y centralidad de la calle Miguel Servet junto al Espacio Libre EL/AP-06, sirve para cualificar el entorno y a su vez crear una nueva dotación, junto a la escalera y ascensor de Miguel Servet, que comunica el Paseo de San José con el Barrio de San Juan.



Localización del SC-15 en Calles San Vicente de Paúl y c/ Miguel Servet

SC-16. Servicio Comunitario en Plazoleta La Portadilla. Se proponen estas parcelas para un Servicio Comunitario, aprovechando la posibilidad de rehabilitación de edificaciones que se encuentran catalogadas por el PGO-2012, dando a la Plazoleta de La Portadilla, a la calle Real de San Juan y próximas a la Ermita de San Juan.



Localización del SC-16 en Calle Paseo de S. José (Pza. La Portadilla)

En el siguiente cuadro se relaciona la superficie de suelo que ocupa cada una de estos SC:

SERVICIOS COMUNITARIOS DE NUEVA CALIFICACIÓN		m2
SC 02	C/ Marconi	151,86
SC 10	C/ Real de San Juan, 139	63,75
SC 15	C/ San Vicente de Paul- C/ Miguel Servet	179,02
SC 16	Plazoleta La Portadilla	376,15
	TOTAL	**770,77**

RESUMEN DE LOS SERVICIOS COMUNITARIOS	
SC QUE CONSERVAN EL USO DEL PGO 2012	13.203,17
DOTACIONES DEL PGO 2012 QUE CAMBIAN SU USO PRINCIPAL A SERVICIOS COMUNITARIOS	3.459,85
SC DE NUEVA CALIFICACIÓN EN EL PE	770,77
TOTAL SERVICIOS COMUNITARIOS (SC)	**17.433,80**

La superficie total de parcelas destinadas a uso comunitario (SC) suponen un total de: **17.433,80 m2.**

7.5.1.2 Servicios Públicos (SP):

Se mantiene la calificación como Servicios Públicos de la parcela calificada como tal por el PGO-2012 y que se corresponde con el Cementerio Inglés, de propiedad privada.

SP-Cementerio Inglés: Localizado en el Barrio de San José, entre las calles Marconi y Juan Sánchez Sánchez, se trata de un equipamiento propiedad de la colonia inglesa de Las Palmas de Gran Canaria, estando la fachada del edificio incluida en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, ficha ARQ-216.

Localización del SP-01 del Cementerio Inglés en Calle Marconi

SERVICIOS PUBLICOS		m2
SP 01	Cementerio Inglés	1.807,09
	TOTAL	**1.807,09**

Superficie total de parcelas destinadas a Servicios Públicos: **1.807,09 m2**

7.5.1.3 Garaje-Aparcamiento (AP).

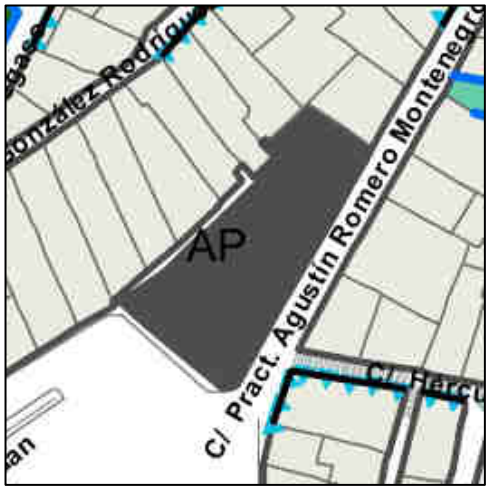
Se mantienen la calificación como Garaje-Aparcamiento de la parcela calificada como tal por el PGO-2012 y que al día de hoy está ejecutada.

Asimismo, una de las principales contribuciones de este nuevo Plan Especial a la ordenación del ámbito y que está directamente relacionada con la movilidad, es la provisión de un importante número de parcelas que se destinarán al uso Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) cuya regulación se justifica en el siguiente epígrafe, correspondiente a Espacios Libres, pero que vienen al caso por tratarse de parcelas de uso mixto y de gran superficie en las que se obliga a destinar una o más plantas bajo la rasante, de la calle de mayor cota que delimita la parcela, al uso Garaje-aparcamiento. Estas parcelas se ubican repartidas a lo largo de todo el Barrio, con acceso desde las principales vías de conexión.

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

AP Garaje-aparcamiento: Parcela de titularidad privada con uso Aparcamiento, situada en la calle Camino al Polvorín, esquina calle Practicante Agustín Romero Montenegro, en el entorno central del Barrio de San Juan.

APARCAMIENTO PRIVADO - AP		m2
AP	Aparcamiento calle Practicante Agustín Romero	595,97
	TOTAL	



Localización del AP de C/ A. Romero Montenegro.

Resumen total de superficie destinada dotaciones y equipamientos calificados como Servicios Comunitarios (SC), Servicios Públicos (SP), Garaje-Aparcamiento (AP):

Servicios Comunitarios:	17.433,80 m2
Servicios Públicos:	1.807,09 m2
Garaje-Aparcamiento:	595,97 m2

TOTAL: 19.836,87 m2 (*5,21 % de la superficie total del ámbito del Plan Especial*)

Para finalizar este apartado, debe señalarse que, puesto que el PGO-2012 es un marco de referencia del presente Plan Especial, para las parcelas dotacionales y los equipamientos, se atenderá a las definiciones y tipos establecidos para la Clase Servicios Comunitarios y para la Clase Servicios Públicos en las Normas de Ordenación Pormenorizada de dicho instrumento urbanístico; y para todo lo dispuesto en las Normas del presente Plan Especial, se cumplirán las condiciones particulares de estos usos igualmente recogidas en él.

7.5.2 Los Espacios Libres y Espacios Libres/Aparcamientos

La ordenación del Plan Especial conserva la mayoría de los Espacios Libres calificados por el PGO-2012 y aumenta su número aprovechando los vacíos urbanos que proliferan en el área para establecer nuevas centralidades en zonas estratégicas, que generen áreas de estancia y ocio, facilitando la interacción de los habitantes e implementando la sensación de seguridad del Risco de San Juan-San José.

Entre las parcelas destinadas al uso Espacio Libre se han distinguido dos tipos:

- Espacios Libres (EL)
- Espacios Libres/Aparcamientos (EL/AP)

7.5.2.1 Los Espacios Libres (EL)

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

En líneas generales se ha establecido una serie de determinaciones básicas en relación a la proporción entre superficie pavimentada y superficie ajardinada, el mobiliario urbano, la vegetación, la edificabilidad permitida y los usos vinculados a ésta, siempre en relación con la superficie de la parcela, que es el parámetro determinante para el establecimiento de los demás. El conjunto de medidas propuestas pretende garantizar el confort y la utilidad de estas parcelas, transformando en "rincones singulares" los Espacios Libres de pequeñas dimensiones, y en parques, áreas verdes o espacios funcionales vinculados a otros usos atrayentes, las parcelas de mayores dimensiones, (espacios en general confortables, abiertos, visibles y fácilmente legibles, integrados, inclusivos, accesibles y dinámicos, en consonancia con los objetivos que desde la perspectiva de género se enumeran en el epígrafe 6.2 de esta Memoria).

Con este doble enfoque se han trazado las directrices que dan cuerpo a la norma general, que a grandes rasgos pueden resumirse en la exigencia de un porcentaje más alto de superficies ajardinadas en las parcelas de más de 500 m², frente a lo que se demanda a las parcelas pequeñas, donde la superficie pavimentada tendrá que superar el 60 % del total. Además, a partir de 100 m² se obliga a la introducción de cierto mobiliario urbano específico -como bancos o elementos que proporcionen sombra- para dar a estas parcelas carácter de zonas de estancia y reunión, indispensables en estos barrios por su alto índice de peatonalización y sus elevadas pendientes. La ejecución de los espacios libres del Risco debe someterse a tal requerimiento de funcionalidad y alejarse de la creación de zonas puramente

ornamentales, más teniendo en cuenta que la mayoría de estas áreas se ubican en el recorrido de conexiones verticales o en contacto con vías de uso preferentemente peatonal. El carácter dinámico de zonas de estancia y reunión se fomenta también con la posibilidad que la norma otorga de edificar quioscos con uso Comercial o Recreativo-ocio, pudiendo introducir además el uso Cultural y aparcamiento sobre rasante en proporción a la superficie de la parcela.

Asimismo, se establece el acondicionamiento de una serie de Espacios Libres como espacios miradores de manera que se favorezca la mejora de la visibilidad y la apertura de la trama urbana, lo que redunda en la seguridad y legibilidad de los mismo Espacios Libres y del barrio en general, conforme a los objetivos de proximidad relacionados con la perspectiva de género. Todos ellos están delimitados y grafiados en el plano de ordenación O.06 *Espacios Libres*, del presente Plan Especial.

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

Para una mejor comprensión se detallan cada uno de los espacios libres y se resumen en un cuadro al final de cada apartado, distinguiendo en varios grupos: los previstos y heredados del PERI-1993, los previstos por el PGO-2012, y modificado de 2015, en otro grupo los previstos en el PGO-2012 y que se modifican en este Plan Especial, y, un cuarto grupo, con los nuevos propuestos por este Plan Especial.

No se ha eliminado ningún Espacio Libre calificado por el PGO-2012, en todo caso se ha ajustado su delimitación o ha pasado a ampliar su uso como EL/AP.

A. **Espacios Libres o actuaciones de espacio público calificados por el PERI-1993 y que el presente Plan Especial recupera califica como EL.**

En el cuadro siguiente se relaciona las actuaciones de espacios públicos previstas en el PERI-93, y que el PGO-2012 no calificó cuando llevó a cabo la ordenación, pero que al día de hoy hacen la función de espacios de uso público por lo que se considera conveniente recuperar su calificación anterior.

Nº P.E.	DENOMINACIÓN	SUP. m2	Nº ACT-PERI
EL 10	C/ Bola	212,16	8
EL 23	C/ Jenner	241,80	16
	TOTALES	**453,97**	

B. Espacios libres calificados por el PGO-2012 y que el Plan Especial mantiene en su ordenación.

EL-01. Espacios Libres ladera viviendas VPO de calle Diana, Estado: *Ejecutado.*

Localizada en contacto con el suelo rústico, se trata de un Espacio Libre de bancales ajardinados para el que se propone su acondicionamiento desde el punto de vista de la accesibilidad para facilitar la conexión peatonal con las calles Avena y Río Esla.

Localización del EL-01 en Calle Diana – trasera VPO

EL-04: Espacio Libre: Parque Párroco Juan Brito García. Estado: *Ejecutado*.

Se mantiene la calificación como Espacio Libre de esta parcela donde se localiza un parque-plaza en tres niveles, para el que se establecen medidas de mejora de la accesibilidad para las personas con movilidad reducida.

Localización del EL-04. Parque P. Juan Brito G.

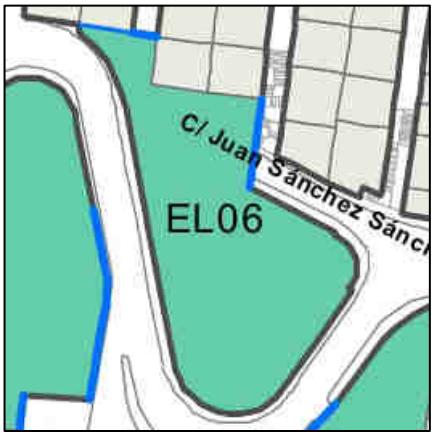
EL-05: Espacio Libre en calle Juan Sánchez y calle José Mesa. Estado: *Ejecutado.*

Se mantiene la calificación como Espacio Libre de la parcela y se proponen medidas de adecuación y mejoras de accesibilidad.

Localización del EL-05. C/ Juan Sánchez S.

EL:06: Espacio Libre en Calle Juan Sánchez, Estado: *Sin Ejecutar.*

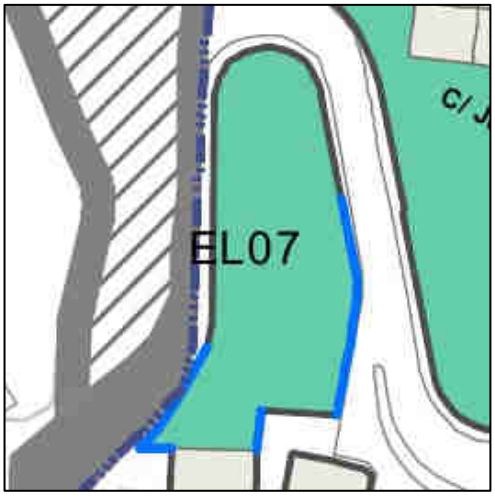
Se trata de una parcela delimitada por los meandros que forma la calle Juan Sánchez Sánchez para salvar los fuertes desniveles de la ladera, entre las calles Atardecer, Amanecer y Mediodía. Dicho espacio se configura salvando el desnivel, entre la parte baja y alta de la calle, conformando varias plataformas sobre muros de contención que puedan ser accesibles peatonalmente y facilitando la comunicación con la calle Amanecer. Se propone permitir el uso de parte de la superficie como aparcamiento para resolver los problemas de falta de estacionamientos detectados en el ámbito.



Localización del EL-06. C/ Juan Sánchez S.

EL-07: Espacio Libre en Calle Juan Sánchez, Estado: *Sin ejecutar.*

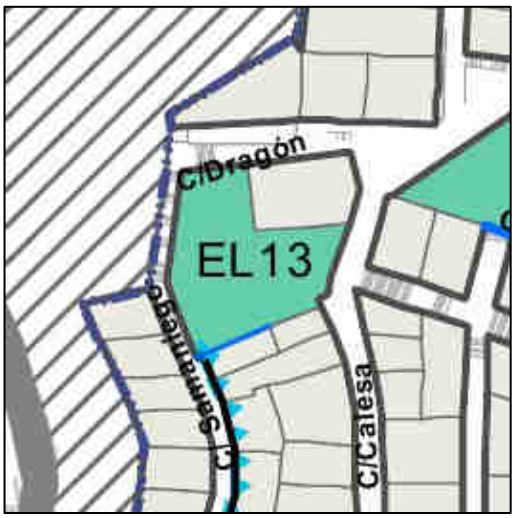
Localizado al fondo de la calle colindante con el suelo rústico de la ladera de San José. Al igual que el anterior, en la actualidad es un espacio degradado que requiere una intervención a base de plataformas que faciliten la conexión peatonal con la curva norte de la calle Juan Sánchez Sánchez, y tratamiento del muro de contención. Se propone permitir el uso de parte de la superficie como aparcamiento para resolver los problemas de falta de estacionamientos detectados en el ámbito.



Localización del EL-07. C/ Juan Sánchez S. (Fondo)

EL-13: Espacio Libre en calle Calesa. Estado: *Sin ejecutar.*

Se trata de una parcela en la zona alta de la ladera, al fondo de la calle Asia, apta para crear un espacio libre y salvar desniveles entre las calles Calesa y Samaniego.



Localización del EL-05. C/ Calesa

EL-14: Espacio Libre en la calle Eco. Estado: *Ejecutado*.

Se trata de un espacio triangular junto a la calle Eco, para el que se propone medidas de adecuación para su uso como plaza, así como mejoras de accesibilidad.

Localización del EL-14. C/ Eco - Oceanía

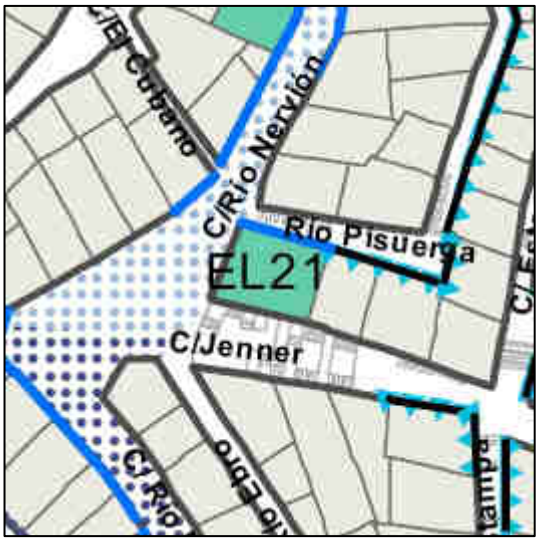
EL-16: Espacio Libre en calle Esfera. Estado: *Sin ejecutar.*

Espacio intersticial situado entre las calles Esfera y Estribo, que forma parte del conjunto de rincones singulares que se proponen para el buen funcionamiento social del ámbito.

Localización del EL-16. C/ Esfera

EL-21. Espacio Libre en calle Jenner esquina calle Nervión. Estado: *Sin ejecutar.*

Espacio que remata la esquina de la manzana conformada por las escaleras de la Calle Jenner en su encuentro con la calle Río Nervión y cuya ejecución posibilita llevar a cabo medidas de adecuación y mejoras de accesibilidad para la conexión vertical adyacente.



Localización del EL-21.C/ Jenner y C/ Río Nervión

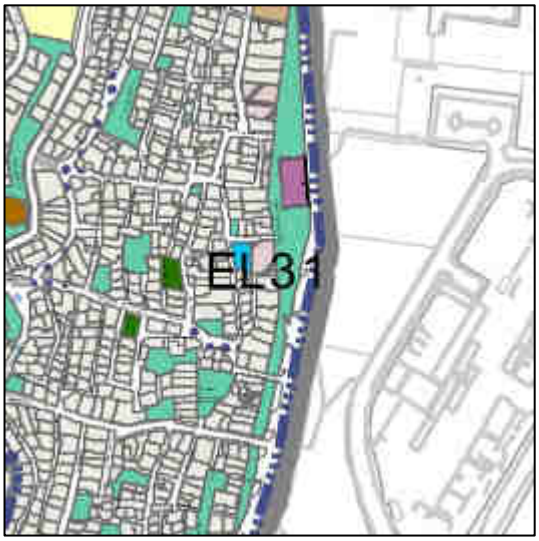
EL-25: Espacio Libre Plaza de los Cerezos. Estado: *Ejecutado*.

La actual Plaza de los Cerezos se delimita ampliando su superficie con las calles adyacentes y se proponen obras de mejora y acondicionamiento. Se liberará este espacio del estacionamiento de vehículos favoreciendo al peatón y mejorando la accesibilidad.

Localización del EL-25. Plaza de los Cerezos

EL-31: Plaza/Paseo de San José. Estado: *Ejecutado*.

Conjunto de plazas localizadas en el entorno de la Iglesia de San José, formando parte de los espacios de esparcimiento y ocio del Paseo. Se proponen medidas de adecuación y mejoras de accesibilidad.

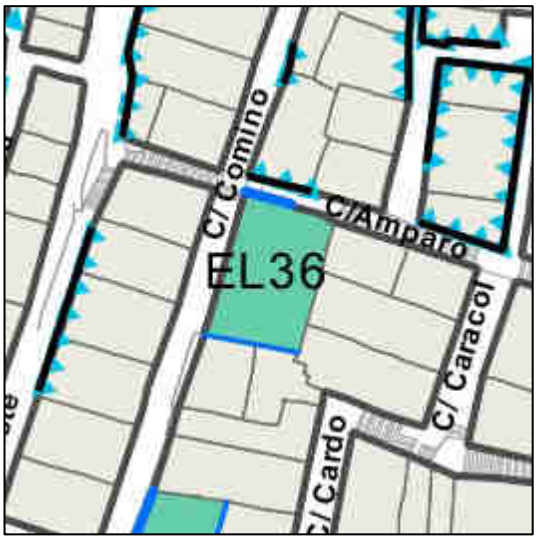


Localización del EL-31Plaza de San José y entorno de la Iglesia

EL-36: Espacio Libre de calle Comino esquina calle Amparo. Estado: *Ejecutado*.

Pequeña plaza que forma parte del conjunto de rincones singulares que se pretenden para el buen funcionamiento social del ámbito y que actualmente carece

de elementos que favorezcan su uso, así como la accesibilidad por lo que se proponen medidas de adecuación y mejoras de accesibilidad.



Localización del EL-36. C/ Comino y C/ Amparo

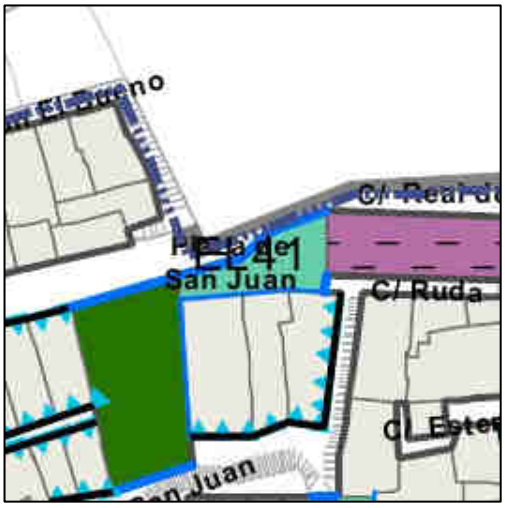
EL-40: Plaza la Portadilla. Estado: *Ejecutado*.

Plaza existente, en la intersección de la calle Real de San Juan con el Paseo de San José, y su confluencia con el barrio de Vegueta, de especial relevancia por el lugar que ocupa en colindancia con el barrio de Vegueta. Dicho espacio precisa de un tratamiento acorde con la zona histórica de la Ciudad. En ella se encuentra una edificación de los antiguos torreones eléctricos característicos en la ciudad.

Localización del EL-40. Pza. La Portadilla – Paseo de S. José

EL-41: Plaza de San Juan. Estado: *Ejecutado*.

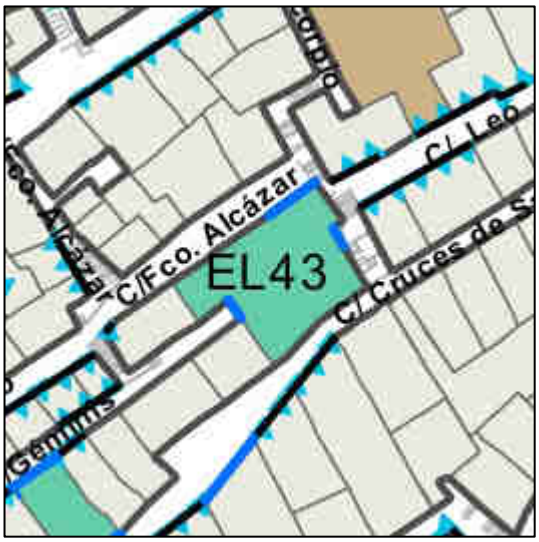
Se propone la adecuación al entorno y mejora de las condiciones de accesibilidad de la actual Plaza de San Juan, y su ampliación hacia poniente hasta conectar con al EL/AP 08, en la parcela situada en el número 17 de la calle Real de San Juan.



Localización del EL-41. Plaza de San Juan

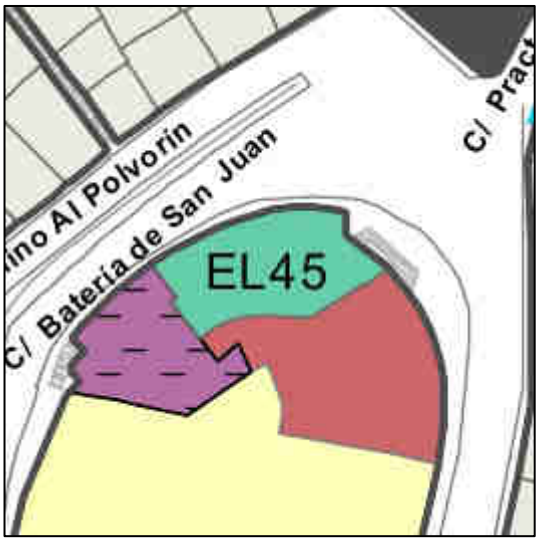
EL-43: Espacios Libres de las calles Cruces de San Juan y Fco. Alcázar. Estado: *Sin ejecutar.*

Espacio intersticial situado entre las calles Cruces de San Juan y Francisco Alcázar, que forma parte del conjunto de rincones singulares que se proponen para el buen funcionamiento social del ámbito.



Localización del EL-43. C/ Cruces de S. Juan y C/ Fco. Alcázar

EL-45. Espacio Libre en calle Batería de San Juan. Estado: *Ejecutado*.
Espacio Libre que forma parte del conjunto dotacional, Iglesia, Centro Cívico y Colegio, SC13, SC14 y SC15, de la antigua Batería de Santa Isabel.



Localización del EL-45. C/ Pza. Batería de San Juan

EL-46: Espacio Libre calle Ciruelo. Estado: *Ejecutado*.
En la actualidad se trata de una pequeña plaza con acabados muy deficientes y que carece de los elementos urbanos imprescindibles para su uso y correcto funcionamiento como lugar de relación, por lo que se hace necesario llevar acabo su acondicionamiento y mejora de las condiciones de accesibilidad y su conexión son el EL/AP 10 colindante.

Localización del EL-46. C/ Ciruelo

EL-47. Espacio Libre en calle Árbol Bonito. Estado: *Sin ejecutar.*

Espacio Libre sin ejecutar colindante con las canchas del Colegio San Juan Bosco, en la zona intermedia entre la parcela deportiva del Colegio y la hilera de viviendas de la calle Real de San Juan.

Localización del EL-47. C/ Árbol Bonito

EL-49: Espacio Libre en calle Ciruelo esquina escaleras Los Manzanos. Estado: *Ejecutado*.

Plaza en plataforma horizontal con pequeños bancales a modo de graderío o ajardinados en su perímetro, pero carece de los elementos urbanos imprescindibles para su uso y correcto funcionamiento como lugar de relación, por lo que se hace necesario llevar acabo su acondicionamiento y mejora de las condiciones de accesibilidad.

Localización del EL-49. C/ Ciruelo y C/ Los Manzanos

EL-50: Espacio Libre entre las calles Antonio Collado, Los Manzanos y Ciruelo.
Estado: *Sin ejecutar.*
Colindante con el suelo rústico en las laderas de San Juan, se propone su ejecución en bancales que configuren un recorrido accesible como complemento a la escalera que conforma la calle de Los Manzanos.

Localización del EL-50. C/ Antonio Collado y C/ Los Manzanos

EL-51: Espacio Libre entre las calles Batería de San Juan y Los Manzanos. Estado: *Sin ejecutar.*
Colindante con el suelo rústico en las laderas de San Juan, se propone su ejecución en bancales que configuren un recorrido accesible como complemento a la escalera que conforma la calle de Los Manzanos.

Localización del EL-51. C/ Batería de San Juan y C/ Los Manzanos

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de los Espacios Libres calificados por el PGO-2012 y que el Plan Especial mantiene en su ordenación.

ESPACIOS LIBRES CALIFICADOS EN PGO-2012 QUE EL PE MANTIENE		m2
EL 01	C/ Diana - Trasera Viviendas Sociales – C/ Pirineos	1.092,02
EL 04	Parque Juan Brito García	2.356,46
EL 05	Espacio Libre en calle Juan Sánchez y calle José Mesa	550,29
EL 06	C/ Juan Sánchez Sánchez	1.335,27
EL 07	C/ Juan Sánchez Sánchez- Ladera	1.050,93
EL 13	C/ Calesa - Samaniego	400,22
EL 14	C/ Eco - C/ Dragón	213,48
EL 16	C/ Esfera	216,11
EL 21	C/ Jenner - Río Nervión	133,29
EL 25	Plaza de Los Cerezos	606,41
EL 31	Plaza San José	4.169,25
EL 36	C/ Comino - C/ Amparo	236,66
EL 40	Plaza La Portadilla	343,48
EL 41	Plaza de San Juan	139,61
EL 43	Fco. Alcázar - Cruces de S. Juan	301,43
EL 45	C/ Batería de San Juan	325,94
EL 46	C/ Ciruelo	126,34
EL 47	C/ Ladera Alta de San Juan	1.434,41
EL 49	C/ Ciruelo - C/ Los Manzanos	683,08
EL 50	C/ Antonio Collado - C/ Los Manzanos	1.400,38
EL 51	C/ Batería de San Juan - C/ Los Manzanos	983,67
	TOTAL	**18.098,73**

C. Espacios Libres previstos por el PGO-2012 que el Plan Especial mantiene con pequeñas modificaciones.

EL-03. Espacio Libre Calle Pirineos - Río Eresma. Estado: *Sin ejecutar.*

Se propone modificar los límites de la parcela calificada por el PGO-2012, ampliándola para incluir restos de terrenos sin edificar de la ladera colindante entre la calle Pirineos, escalera Río Eresma y su límite con el suelo rústico. Se propone su tratamiento como acondicionamiento de ladera, eliminando los elementos distorsionantes con el paisaje y aprovechando para incluir caminos de conexión peatonal que faciliten la accesibilidad de la zona.

Localización del EL-03. C/ Pirineos y C/ Río Eresma.

EL-20. Espacio Libre entre calles Río Nervión y Calle Chano Bartolo, Estado: *Ejecutado en parte.*

Se amplía el espacio libre previsto en el PGO-2012 para unificarlo con el espacio libre que conforman las escaleras de la zona alta de la calle Nervión, con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad de éstas permitiendo la incorporación de elementos tipo rampa o mecánicos si fuera preciso.

Localización del EL-20. C/ Río Nervión y C/ Chano Bartolo

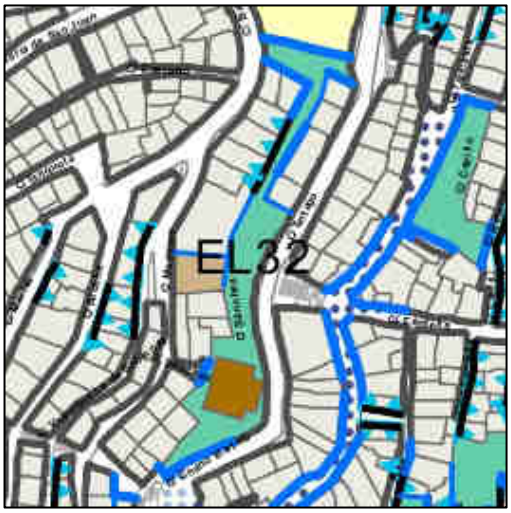
EL-24. Espacio Libre en Calle Corona y Clarín. Estado: *Sin ejecutar.*

Espacio libre creado a partir de conexiones interiores entre distintos callejones y escaleras ayudando a esponjar la trama residencial y facilitar la accesibilidad peatonal.

Localización del EL-24. C/ C/ Corona y C/ Clarín

EL-32. Espacio Libre en Calle Tártago - Chano Bartolo. Estado: *Sin ejecutar.*

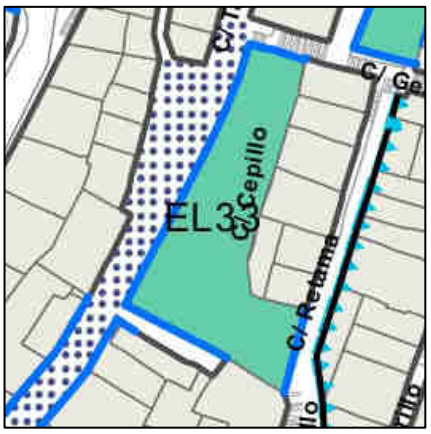
Se propone la modificación y ampliación de este espacio libre para unificar la parcela en ladera que queda entre el actual depósito, propuesto por el Plan Especial para viviendas de reposición, y las dotaciones del Colegio, contemplando posibles conexiones peatonales con éste y entre las calles Tártago y Bellavista.



Localización del EL-32. C/ Tártago y C/ Chano Bartolo.

EL-33. Espacio libre en Calle Tajinaste y Cepillo. Estado: *Ejecutado en parte.*

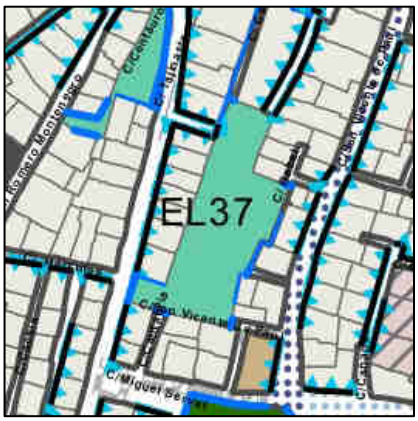
En la actualidad este espacio libre está conformado por un conjunto de plataformas horizontales a modo de plaza que resuelven la diferencia de cota entre la calle Tajinaste y la calle Cepillo. Con la propuesta del Plan Especial de prolongar la calle Tajinaste hasta Centella, se aprovecha para realizar una intervención en este espacio libre que resuelva y facilite la accesibilidad universal y genere espacios de sombra y relación.



Localización del EL-33 C/ Tajinaste y C/ Cepillo.

EL-37. Espacio Libre entre calle Cantabria y San Vicente Paúl. Estado: *Sin ejecutar.*

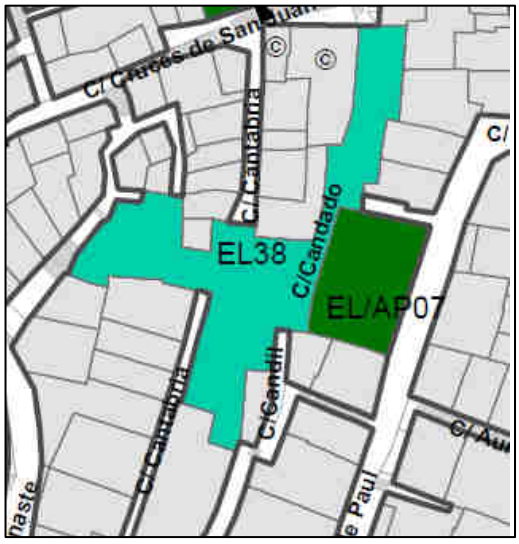
Se propone una nueva redelimitación de esta área que actualmente se encuentra muy degradada, y que formaba parte de la UA-SJ-1 del PGO-2012, ajustándola a la realidad actual, teniendo en cuenta las parcelas sin edificar, y las que están en ruinas, junto con parcelas de propiedad municipal, lo que nos permite prever parcelas para uso residencial aptas para la reposición de viviendas a expropiar en la zona. Dicho espacio libre contemplará conexiones verticales entre las cotas inferiores y las superiores.



Localización del EL-37 en C/ Cantabria y C/ S. Vicente Paúl

EL-38. Espacio Libre entre calles Candado y Cantabria. Estado: *Sin ejecutar.*

Gran parte de este Espacio Libre, al igual que el anterior, formaba parte de la UA-SJ-1 del PGO-2012, situado entre calles Candado y Cantabria, para el que se propone una nueva delimitación con los mismos objetivos que en el EL-37, recualificando una zona muy degradada con creación de conexiones accesibles entre las calles Cruces de San Juan y San Vicente de Paúl, incorporando en el recorrido el EL/AP-07. La delimitación de este espacio afecta a la parte no ocupada por la edificación de la parcela protegida; ficha ARQ-214 del Catálogo Municipal de Protección. La superficie que se incluye en la delimitación es un espacio residual, en desuso, sin elementos edificados, por lo que su inclusión en este espacio no supone una desvirtuación de la protección del inmueble sino todo lo contrario, constituye una puesta en valor del mismo gracias a la regeneración y la accesibilidad que se consigue con este nuevo espacio libre.



Localización del EL-38. C/ Candado y C/ Cantabria

EL-42. Espacio Libre en Carretera del Centro y calle Real de San Juan. Estado: *Ejecutado en parte.*

Se propone la ampliación de este espacio libre añadiendo una parcela en ruinas en la calle Guzmán el Bueno, 2, colindante con una edificación protegida. Esta ampliación permitirá la conexión peatonal entre la Carretera del Centro-Guzmán El Bueno y calle Real de San Juan.

Localización del EL-42. Ctra. Del Centro y C/ Real de S. Juan

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de los Espacios Libres calificados por el PGO-2012 y que el Plan Especial mantiene en su ordenación con pequeñas modificaciones.

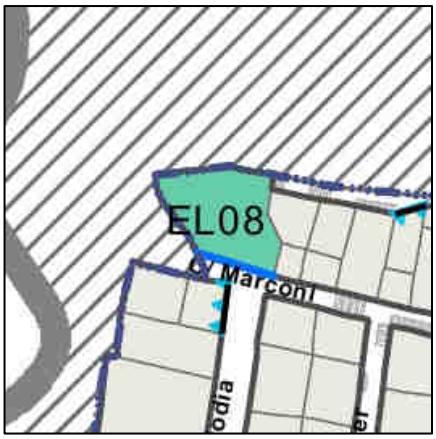
ESPACIOS LIBRES DEL PGO-2012 QUE SE MODIFICAN O AMPLIAN		m2
EL 03	C/ Pirineos - Río Eresma	1.317,86
EL 20	C/ Río Nervión - Chano Bartolo	526,02
EL 24	C/ Corona- C/ Clarín	436,84
EL 32	C/ Tártago	1.731,96
EL 33	C/ Tajinaste - C/ Cepillo	800,50
EL 37	C/ Cantabria - S. Vicente de Paúl	1.441,63
EL 38	C/ Candado- C/ Cantabria	1.183,61
EL 42	Ctra. Del Centro - C/ Real de S. Juan	381,63
	TOTAL	**7.820,04**

D. Nuevos Espacios libres propuestos en el presente Plan Especial:

EL-02: Espacio Libre en Calles Pirineo y Vía 1002.
Se propone este Espacio Libre en una parcela existente formando un conjunto con las escaleras que conectan desde la calle Pirineos a la calle Vía 1002, y con otra parcela situada en la cota superior, ya demolida y que forma parte del patrimonio municipal de suelo.

Localización del EL-02. C/ Pirineos.

EL-08. Espacio Libre en Calles Marconi, Mediodía y colindante con laderas. Se delimita este pequeño Espacio Libre como remate superior de la manzana situada entre calle Marconi y Doñana, para facilitar la conexión peatonal entre la calle Mediodía con escaleras de la calle Doñana.



Localización del EL-08. C/ Marconi y C/ Mediodía

EL-09. Espacio Libre entre Calle Marconi y calle Ceniza.

Espacio Libre que servirá de conexión peatonal entre las calles Marconi y Doñana, aprovechando la presencia de varias parcelas que se encuentran en ruinas y que, junto con la parcela calificada como SC-02 y la parcelas destinada a viviendas de reposición permitirá crear un espacio de centralidad.

Localización del EL-09. C/ Marconi y C/ Ceniza

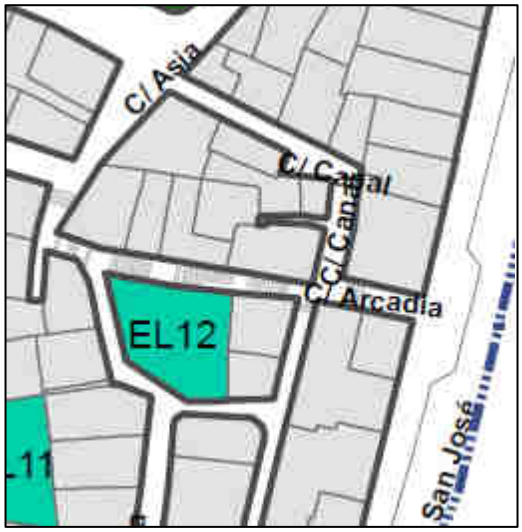
EL-11. Espacio Libre en Calle Cadena.

Se trata de un nuevo espacio libre que sirve para dar apertura a la calle Cadena, permitiendo dar salida a esta última a través de parcelas existentes y en ruinas.

Localización del EL-11. C/ Escala y C/ Cadena

EL-12. Espacio Libre entre calles Escala y Arcadia.

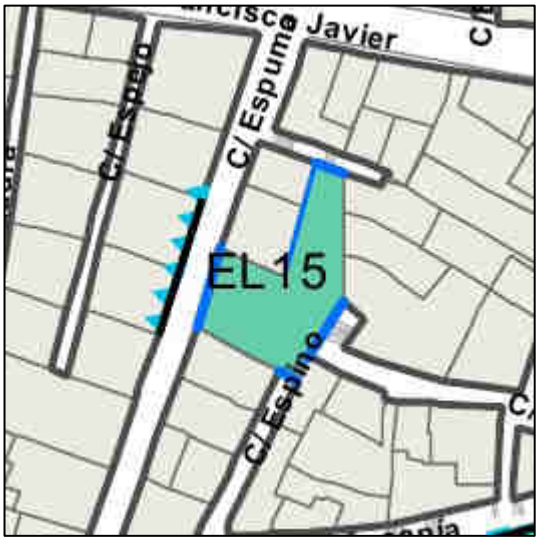
Espacio libre delimitado aprovechando un conjunto de parcelas en estado ruinoso que permite regenerar y sanear la zona, mejorar la accesibilidad y crear un espacio de relación.



Localización del EL-12. C/ Escala y C/ Arcadia

EL-15. Espacio libre en Calle Espino y Calle Espuma.

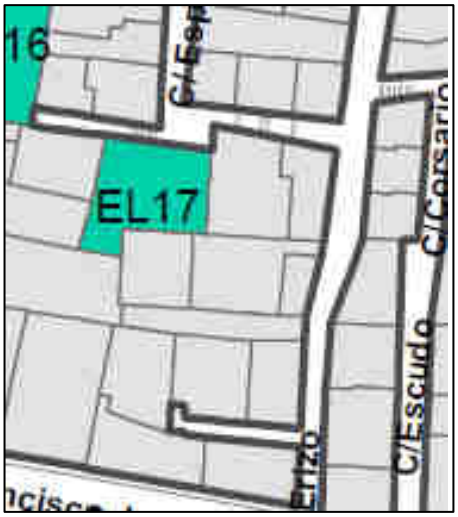
Espacio libre delimitado aprovechando un conjunto de parcelas en estado ruinoso que permite regenerar y sanear la zona, mejorar la accesibilidad y crear un espacio de relación.



Localización del EL-15. C/ Espino y C/ Espuma.

EL-17. Espacio Libre en Calle Espiga.

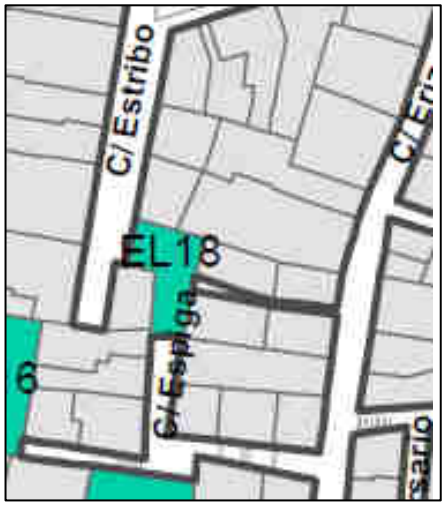
Espacio libre delimitado aprovechando un conjunto de parcelas en estado ruinoso que permite regenerar y sanear la zona, mejorar la accesibilidad y crear un espacio de relación.



Localización del EL-17. C/ espiga

EL-18. Espacio Libre en Calle Estribo y Espiga.

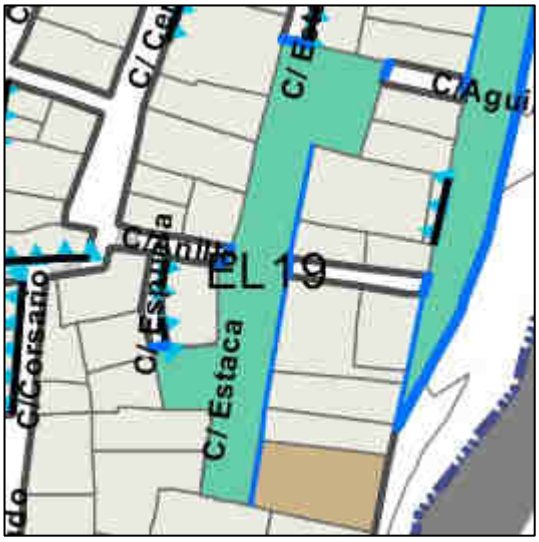
Espacio libre creado a partir de conexiones interiores entre distintos y aprovechando un conjunto de parcelas en estado ruinoso que permite regenerar y sanear la zona, mejorar la accesibilidad y crear un espacio de relación.



Localización del EL-18. C/ Estribo y Espiga

EL-19. Espacio Libre en Calle Estaca.

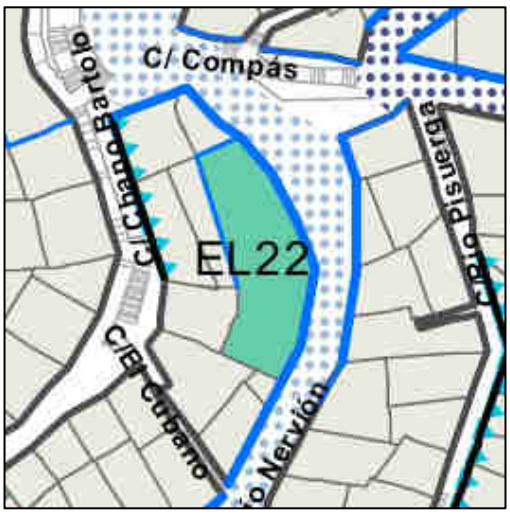
Espacio libre creado a partir de conexiones interiores entre distintos callejones y escaleras ayudando a esponjar la trama residencial y facilitar la accesibilidad peatonal.



Localización del EL-19. C/ Estaca

EL-22. Espacio Libre en Calle Río Nervión.

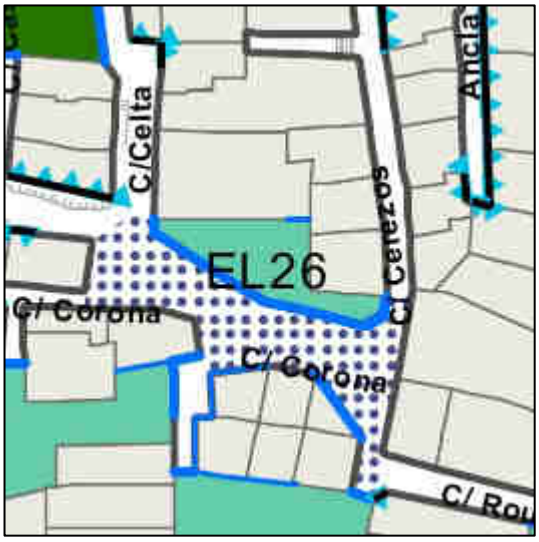
Espacio libre aprovechando la superficie de una de las parcelas residuales resultado de la apertura de la calle Nervión, que servirá de espacio de relación y mirador por su localización en las cotas altas de la ladera.



Localización del EL-22. C/ Río Nervión.

EL-26. Espacio Libre entre calles Corona y Compás.

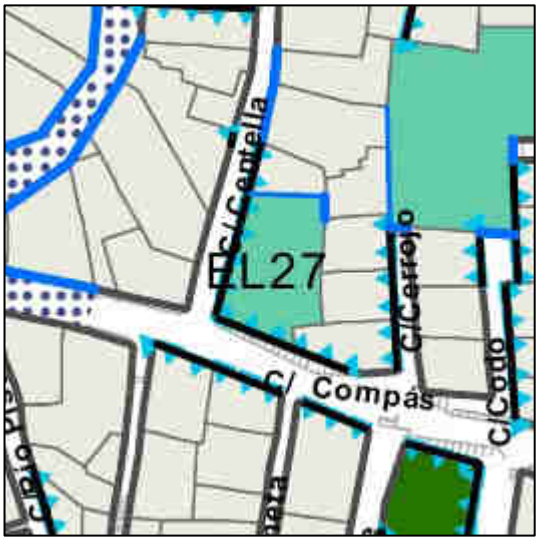
Como consecuencia del nuevo trazado de la calle Corona en su conexión con calles Compás y Calle Cerezos se califica, como sustitución del EL que preveía el PGO-2012 un poco más al sur, un nuevo Espacio Libre en una parcela residual situada al norte.



Localización del EL-26. C/ Corona y C/ Compás

EL-27. Espacio Libre en calle Compás y Centella.

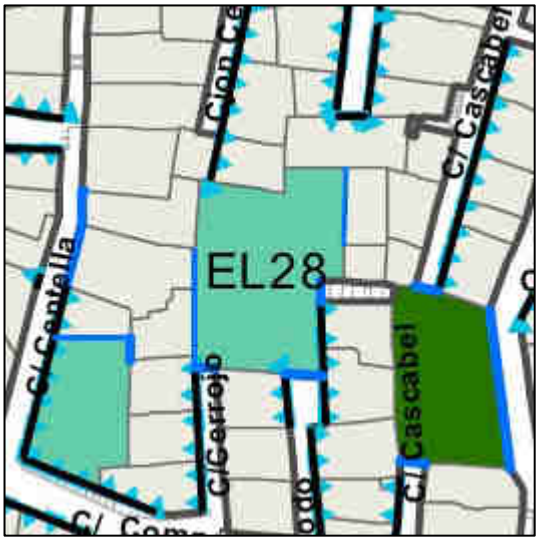
Espacio Libre en la esquina de la calle Compás y Calle Centella, aprovechando parcelas sin edificar y en ruinas.



Localización del EL-27. C/ Compás y Centella

EL-28. Espacio Libre en calle Cerrojo y Codo.

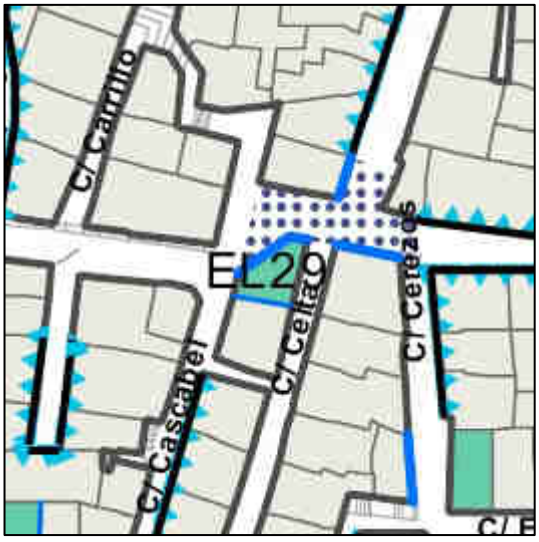
Espacio libre creado a partir de conexiones interiores entre distintos callejones y parcelas en ruinas de difícil accesibilidad ayudando a esponjar la trama residencial y facilitar la accesibilidad peatonal.



Localización del EL-28. C/ Cerrojo y C/ Codo.

EL-29. Espacio Libre en calle Centella y Celta.

Espacio libre de pequeñas dimensiones resultado de la propuesta de conexión de la calle Centella con la calle Celta.



Localización del EL-29. C/ Centella y Celta

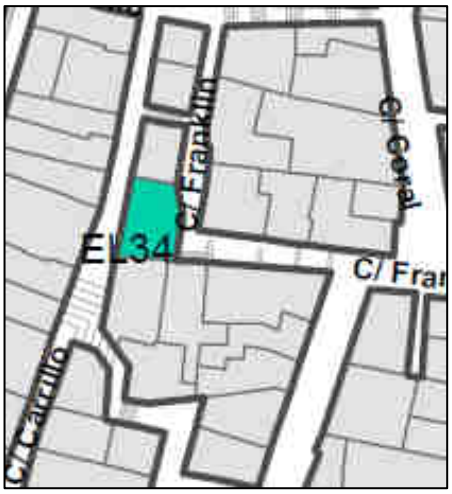
EL-30. Espacio Libre en calle Estufa y Cerezo.

Espacio Libre en esquina de ambas calles, aprovechando la existencia de una edificación en ruinas que ayuda a esponjar la trama residencial y facilitar la accesibilidad peatonal.

Localización del EL-30. C/ Estufa y Cerezo

EL-34. Espacio Libre en calle Franklin.

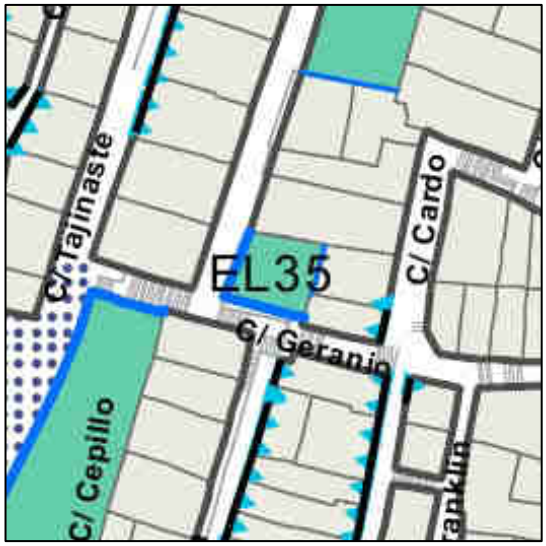
Pequeño Espacio Libre en esquina de la calle Franklin con Carrillo, aprovechando la existencia de una edificación en ruinas, que ayuda a esponjar la trama residencial y facilitar la accesibilidad peatonal.



Localización del EL-34. C/ Franklin.

EL-35. Espacio Libre en calle Geranio y calle Comino.

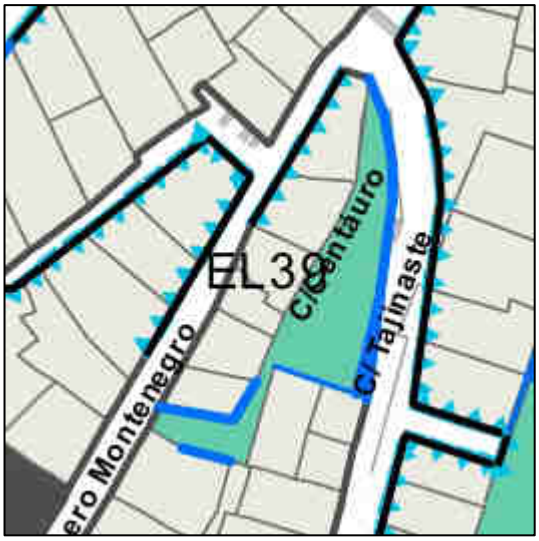
Espacio libre en parcelas sin edificar en la esquina de las calles Geranio y calle Cominos, en proximidad con el EL-33 de la calle Tajinaste con la presencia de un árbol de porte de grandes dimensiones.



Localización del EL-35. C/ Juan Geranio y C/ Comino

EL-39. Espacio Libre en calle Tajinaste y calle Practicante Romero Montenegro.

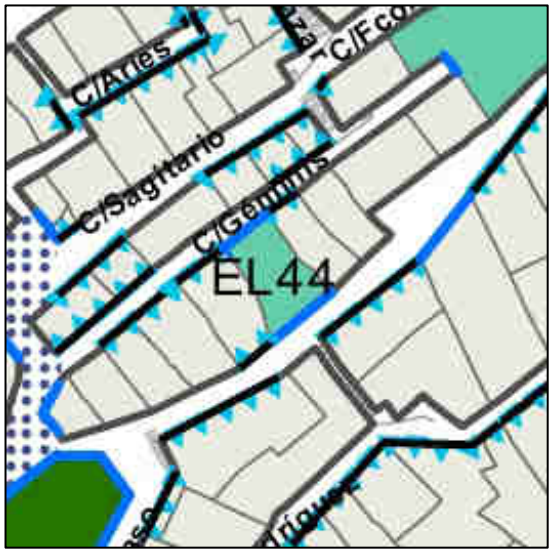
Espacio Libre en una parcela triangular sin edificar y con partes en ruinas, que sirve para conectar peatonalmente la calle Tajinaste con la calle Practicante Romero Montenegro.



Localización del EL-39. C/ Tajinaste y C/ Romero Montenegro

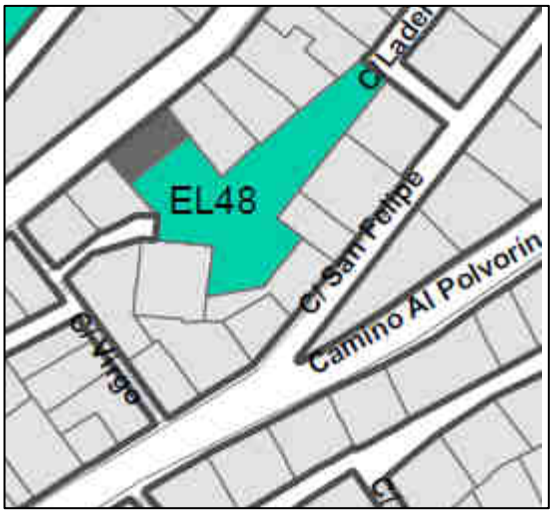
EL-44. Espacio Libre en calles Géminis y Cruces de San Juan.

Parcela donde se propone un espacio libre, aprovechando que se encuentra sin edificar y que a su vez sirve para salvar el fuerte desnivel entre ambas calles y facilitar la continuidad de la calle Géminis.



Localización del EL-44. C/ C/ Géminis y C/ Cruces de San juan

EL-48: Espacio Libre en calle Ladera Alta de San Juan. Espacio Libre que se propone unificando la trasera de la parcela propuesta como SC-11 en la calle Real de San Juan 139, con el terreno libre existente en el sobreancho de la calle Ladera Alta de San Juan en las traseras de las viviendas de la Calle Real de San Juan.



Localización del EL-48. C/ Ladera Alta de San Juan

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de los Espacios Libres calificados nuevos por este Plan Especial.

ESPACIOS LIBRES NUEVOS DEL PLAN ESPECIAL		m2
EL 02	C/ Pirineos- Vía 1002	337,45
EL 08	C/ Marconi - Ladera	249,69
EL 09	C/ Marconi- Ceniza	180,85
EL 11	C/ Escala - C/ Cadena	204,11
EL 12	C/ Escala- C/ Arcadia	248,70
EL 15	C/ Espino- C/ Espuma	283,19
EL 17	C/ Espiga	166,68
EL 18	C/ Erizo- C/Espiga	86,95
EL 19	C/ Estaca	601,82
EL 22	C/ Río Nervión	320,10
EL 26	C/ Corona - C/Compás	193,91
EL 27	C/ Compás - C/ Centella	218,22
EL 28	C/ Centella - C/ Codo	462,42
EL 29	C/ Centella - C/Celta	57,81
EL 30	C/ Estufa - Cerezo	62,04
EL 34	C/ Franklin	84,26
EL 35	C/ Geranio - C/ Comino	100,40
EL 39	C/ Tajinaste	391,26
EL 44	C/ Géminis - C/ Cruces de S. Juan	104,24
EL 48	C/ Ladera Alta de San Juan	468,37
	TOTAL	**4.822,54**

RESUMEN TOTAL SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES DEL PE	m2
ESPACIOS LIBRES CALIFICADOS EN EL PEPRI-93	453,97
ESPACIOS LIBRES CALIFICADOS EN EL PGO-2012	18.098,73
ESPACIOS LIBRES CALIFICADOS EN PGO-2012 - MODIFICADOS	7.820,04
NUEVOS ESPACIOS LIBRES CALIFICADOS POR EL PLAN ESPECIAL	4.822,54
TOTAL	**31.195,29**

7.5.2.2 Los Espacios Libres - Aparcamiento (EL/AP)

La norma para las parcelas señaladas como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) está enfocada de una manera más concreta que la norma para Espacios Libres (EL).

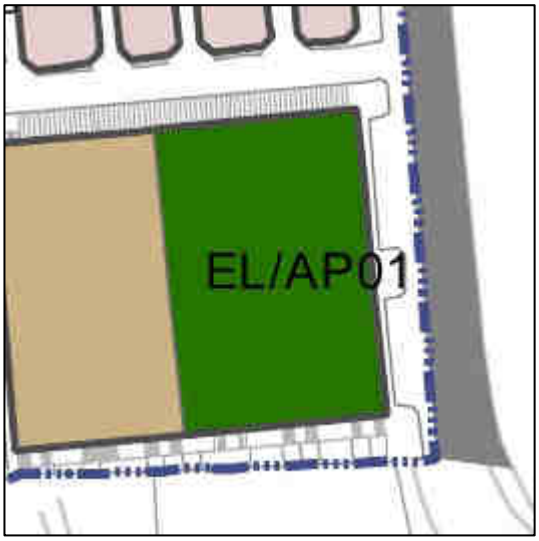
El objeto de esta calificación es que estas parcelas se desarrollen con uso mixto que combinen el uso Espacio Libre con los aparcamientos, adaptándose el entorno edificado, pudiendo incluir usos dotacionales sobre rasante.

Se ha procurado ordenar todas las parcelas creando espacios abiertos, visualmente abarcables, accesibles, con salidas múltiples a distintos niveles y siempre vinculadas a un vial de acceso rodado, principalmente de carácter estructurante, incorporando usos dotacionales que los dinamicen y garanticen la afluencia de personas, en coherencia con los principios del urbanismo inclusivo ya expuestos en epígrafes anteriores.

Se trata, por tanto, de parcelas especiales que pueden cubrir muchas de las necesidades fundamentales del barrio, entre ellas, una de las más importantes, la dotación de aparcamientos, por ello, además de unas pocas determinaciones generales comunes, se ha considerado adecuado desarrollar normas particulares para cada una de las parcelas señaladas con esta categoría, EL/AP, y que aparecen reflejadas en el plano de ordenación O.06 Espacios Libres. Un importante número de estas parcelas, ya estaban calificadas como Espacios Libres (EL) en el PGO-2012, cuyas particularidades se exponen a continuación:

A. Parcelas previstas en el PGO-2102 como Espacios Libres (EL), y que se proponen como Espacios Libres con Aparcamientos (EL/AP):

<u>EL/AP-01. Espacio Libre y aparcamiento en el Paseo de San José.</u>
Parcela situada en paseo de San José, por su límite Sur, calificada por el PGO-2012 como Espacio Libre (EL) aún sin ejecutar. Dada su situación estratégica se considera idónea para contener una zona de parking subterráneo, que resuelva la gran demanda de aparcamientos que existen en todo el Paseo y en el entorno más próximo.



Localización del EL/AP-01. C/ Paseo de S. José y C/ Diana

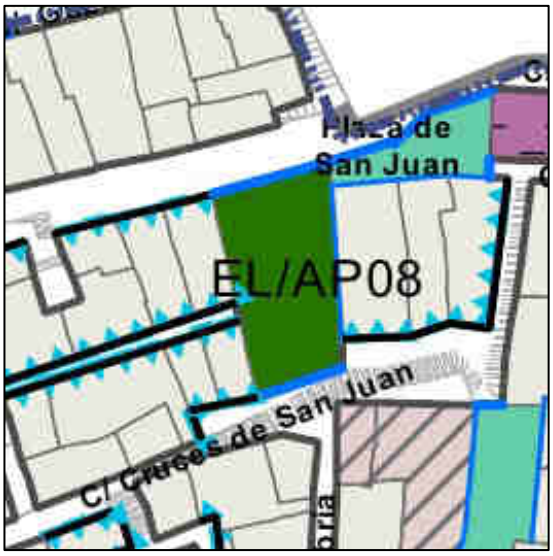
EL/AP-06. Espacio Libre y aparcamiento en calle Miguel Servet.

Parcela usada en la actualidad como aparcamiento privado, se localiza en la Calle Miguel Servet esquina de las calles Coral y San Vicente de Paul, apta para aparcamientos en plantas subterráneas y espacio libre en cubierta, adaptada al fuerte desnivel. Se trata de un punto estratégico, dada la existencia de las escaleras y del ascensor público existente que llega a la calle Tajinaste.

Localización del EL/AP-06. C/ Miguel Servet

EL/AP-08. Espacio Libre y aparcamiento en calle Real de San Juan 17.

La parcela, incluida en el inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, presenta un fuerte desnivel entre dos calles; Real de San Juan en cota inferior y Cruces de San Juan en la cota superior, lo que favorece la posibilidad de albergar aparcamientos en plantas inferiores a la rasante de la calle Cruces de San Juan, y espacio libre en la cota superior y facilitar la conexión peatonal entre la plaza de San Juan y las zonas altas de la ladera.



Localización del EL/AP-08. C/ Real de San Juan

EL/AP-09. Espacio Libre y aparcamiento en calle San Felipe-Pegaso.

Se delimita este uso aprovechando la existencia de una serie de parcelas, de las cuales tres de ellas están edificadas, pero en estado de ruina, para las que el PGO-2012 ya preveía su calificación como EL, formando parte de una actuación conjunta con la ampliación y prolongación de la calle San Felipe hasta su encuentro con la calle Piscis permitiendo así la entrada y salida de los vehículos por dos puntos diferentes y el estacionamiento de estos en el interior de la trama urbana.

Localización del EL/AP-09. C/ San Felipe y C/ Pegaso

EL/AP-11. Espacio Libre y aparcamiento en calle Real de San Juan y Ctra. del Centro.

Espacio Libre de grandes dimensiones delimitado en la Modificación del PGO-2015, de propiedad municipal en su totalidad, actualmente ejecutada y en uso como espacio libre y deportivo, y que se propone para que en el futuro pueda albergar aparcamientos subterráneos, dada su proximidad con el acceso a la ciudad y a las instalaciones de la ULPGC.

Localización del EL/AP-11. C/ Real de San Juan y Ctra. Del Centro

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de los Espacios Libres calificados por el PGO-2012 y que el Plan Especial amplía su calificación permitiendo el uso de aparcamiento bajo rasante.

PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE POR EL PGO-2012 QUE EL PLAN ESPECIAL PASA A EL/AP		m2
EL/AP 01	Paseo de San José	2.432,20
EL/AP 06	C/ Miguel Servet	806,34
EL/AP 08	C/ Real de San Juan 17	359,75
EL/AP 09	C/ San Felipe – C/ Pegaso	535,68
EL/AP 11	Ctra. Del Centro – C/ Real de San Juan (I)	9.408,14
	TOTAL	**13.542,09**

B. Parcelas previstas en el PGO como Espacios Libres (EL), que modifican su delimitación y/o superficie y se califican como Espacios Libres con Aparcamientos (EL/AP):

EL/AP-02. Espacio Libre y aparcamiento en parcela situada entre las calles Arpa y Doñana.

Parcela de forma triangular y con fuerte desnivel, cuyo vértice ocupa la parte inferior en el encuentro de las calles Arpa y Doñana. En la cota superior de la misma existen una serie edificaciones en mal estado, y la cota inferior está calificada en el PGO-2012 como EL. El desnivel existente en la parcela, permite organizarla en plataformas con garajes en subterráneos y espacios libres sobre cubiertas.

Localización del EL/AP-02. C/ Arpa y Doñana

EL/AP-03. Espacio Libre y aparcamiento en calle Asia.

Se propone la calificación de esta parcela como espacio libre-aparcamiento para regenerar una zona que está actualmente muy degradada, con edificaciones abandonadas y en mal estado. Dicha regeneración incluye, crear un acceso directo desde la calle Asia, como alternativa al trazado tortuoso y estrecho por el que se accede actualmente. Esta parcela presenta un importante desnivel lo que permite compatibilizar aparcamientos con zonas de esparcimiento.

Localización del EL/AP-09. C/ San Felipe y C/ Pegaso

EL/AP-12. Espacio Libre y aparcamiento en Carretera del Centro y calle Real de San Juan - Barranco Seco.

Es uno de los grandes espacios libres que, aunque ya recogidos en el PGO-2012, no se han ejecutado, y que continúan siendo estratégicos, tanto para el barrio como para la ciudad ya que, dada su amplia superficie, 8.468 m2, puede abarcar dotaciones, aparcamientos y espacios libres. Estos espacios libres tendrán en cuenta en su diseño los fuertes desniveles entre las dos calles, procurando un escalonamiento dando cabida a los distintos usos. Con ello se pretende adecentar y mejorar la imagen de una zona marginal del barrio, actualmente en estado de abandono, que cobra importancia por su situación como entrada de la ciudad en los márgenes de la Cartera del Centro. El aparcamiento formaría parte de la red de aparcamientos estratégicas en las distintas entradas a la ciudad, que funcionaría como intercambiador modal que permita el estacionamiento del vehículo a la entrada de la ciudad y, a partir de ahí poder tomar el transporte público, bicicleta o cualquier medio alternativo al vehículo privado.

Localización del EL/AP-12. C/ Real de San Juan y Ctra. Del Centro – Bco. Seco

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de los Espacios Libres calificados por el PGO-2012 y que el Plan Especial modifica su delimitación y amplía su calificación permitiendo el uso de aparcamiento bajo rasante.

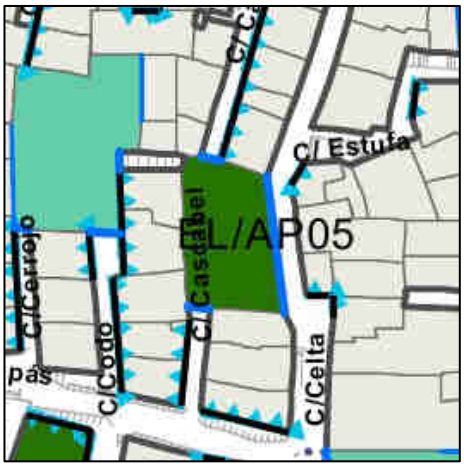
PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIO LIBRE POR EL PGO-2012 QUE EL PLAN ESPECIAL MODIFICA SU DELIMITACIÓN Y PASA A EL/AP		m2
EL/AP 02	C/ Arpa – C/ Doñana	458,31
EL/AP 03	C/ Asia	367,95
EL/AP 12	Ctra. Del Centro – C/ Real de San Juan (II)-Bco. Seco	8468,85
	TOTAL	**9.295,12**

C. Parcelas propuestas como nuevos Espacios Libres con Aparcamientos bajo rasante (EL/AP):

EL/AP-04. Espacio Libre y Aparcamiento en calles Compás, Clarín y Cobre.
Parcela que ocupa el extremo de una manzana estrecha en la zona media de la calle Compás, con edificaciones en muy mal estado, creando un área bastante degradada que precisa de una intervención de regeneración. Por ello se propone un espacio libre con aparcamientos, que a su vez sirve para cubrir el déficit de aparcamientos en la zona y su regeneración.

Localización del EL/AP-04. C/ Compás, Clarín y Cobre

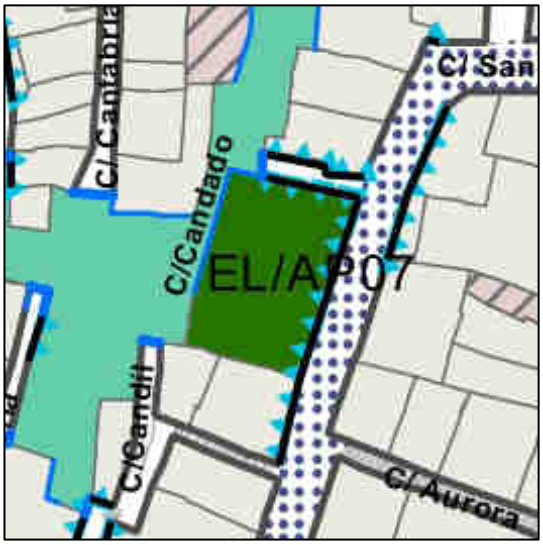
EL/AP-05. Espacio Libre y Aparcamientos en calles Celta y Cascabel.
Parcela situada en zona también degradada, ocupada por una edificación en ruina, apta para proponer un espacio libre con posibilidad de aparcamientos.



Localización del EL/AP-05. C/ Celta y Cascabel

EL/AP-07. Espacio Libre y Aparcamientos en calle San Vicente de Paúl.

Parcela que actualmente está ocupada por edificaciones en ruina, en colindancia a la zona que se propone como Espacio Libre entre las calles Candado y Cantabria. Como solución se propone reconvertir estas parcelas en un espacio libre con la previsión de aparcamientos bajo rasante con acceso por la calle San Vicente de Paul.



Localización del EL/AP-07. C/ San Vicente Paúl

EL/AP-10. Espacio Libre y Aparcamiento en calle Camino al Polvorín y calle Ciruelo.

Se propone este espacio en una parcela que está sin edificar, como un espacio para aparcamientos y espacios libres en cubierta o de forma escalonada, así como la posibilidad de incluir un ascensor para dar accesibilidad a la calle Ciruelo, situada en la trasera y en cota más alta, la cual carece de acceso rodado en todo su recorrido. El aparcamiento se justifica por estar en una zona muy próxima a la zona central del barrio de San Juan, donde se ubican las principales dotaciones, como el Colegio, Iglesia y Centro Cívico, demandando ampliar las áreas de aparcamiento.

Localización del EL/AP-10. C/ Camino al Polvorín y Ciruelo

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de los Espacios Libres/Aparcamientos calificados por el Plan Especial.

NUEVAS PARCELAS CALIFICADAS COMO EL/AP POR EL PLAN ESPECIAL		m2
EL/AP 04	C/ Compás – C/ Clarín – C/ Cobre	183,79
EL/AP 05	C/ Celta – C/ Cascabel	310,60
EL/AP 07	C/ San Vicente de Paúl	404,38
EL/AP 10	Camino al Polvorín – C/ Ciruelo	476,20
	TOTAL	**1.374,98**

RESUMEN TOTAL ESPACIOS LIBRES APARCAMIENTOS DEL PLAN ESPECIAL	m2
PARCELAS PREVISTAS EN EL PGO COMO EL	13.542,09
PARCELAS PREVISTAS EN PGO MODIFICADAS O AMPLIADAS	9.295,12
PARCELAS NUEVAS PROPUESTAS POR EL P.E.	1.374,98
TOTAL EL/AP	**24.212,19**

Resumen total de Espacios Libres (EL) y Espacios Libres con Aparcamientos (EL/AP) calificados por el Plan Especial:

Superficie total de parcelas destinadas a Espacios Libres: 31.195,29 m2
Superficie Total destinada a Espacios libres-Aparcamientos: 24.212,19 m2

Total Espacios Libres + EL/AP: 55.407,48 m2 (*14.68 % del total del ámbito*)

Se concluye que el total de suelo destinado al uso de Espacios Libres en el Plan Especial es de, aproximadamente, el 15% del total de la superficie del ámbito.

7.6. EL SISTEMA DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

El proceso histórico de generación del Risco, de colonización anárquica de las laderas de pronunciada pendiente, ha condicionado la formación de una trama urbana compuesta por estrechas calles, callejones o caminos con una estructura caótica y con un alto porcentaje peatonal. El sistema viario rodado se limita a una serie de vías principales o estructurantes situadas en los bordes exteriores y en contacto con el resto de la ciudad, a partir de las cuales surge un conjunto de vías secundarias que distribuyen el tráfico al interior del barrio, presentando, en su mayoría, una sección que no permite la circulación segura del peatón. El resto del sistema viario está constituido por una amalgama de callejones, escaleras y sendas peatonales, que no mantienen orden alguno, limitándose a dar respuesta al acceso de las residencias, sin contemplar conexiones entre sí, con limitada accesibilidad y condiciones de salubridad.

En consecuencia, el viario rodado no satisface las necesidades básicas del barrio, tales como el acceso generalizado a los vehículos de emergencia, servicios públicos de limpieza y transporte, el aparcamiento o la carga y descarga para actividades comerciales. Pero, además, si a este precario sistema de movilidad le añadimos las malas condiciones de conservación y la falta de urbanización, estamos ante uno de los principales problemas a resolver en el ámbito que conforman ambos riscos.

Ahora bien, las intervenciones propuestas, deberán mantener esta estructura irregular, característica de los Riscos, con el objetivo de hacerla más eficaz, estableciendo un plan de funcionalidad en base a intervenciones puntuales, que mejoren la calidad de vida de los habitantes, sin perder de vista el encanto e idiosincrasia que caracteriza a estos barrios y su integración en el entorno.

La ordenación propuesta no modifica el esquema básico de movilidad de ambos barrios, sino que se centra en mejorarlo y adaptarlo a las necesidades de la población. La estructura actual, sirve de base para ser complementado con un sistema apoyado con regularización de los trazados y prolongaciones en varios puntos.

Las aperturas de nuevos viales se deberán ajustar a lo estipulado en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

La mejora del viario existente, se resuelve mediante la prolongación de algunos viales secundarios, y ensanches a base de cambios de alineaciones, o bien, expropiaciones puntuales donde sea necesario.

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

Para la consecución de este fin, se propone relegar el protagonismo del vehículo rodado a las vías estrictamente necesarias y que conforman la estructura de acceso al Risco. Sobre éstas basculará un sistema de Espacios Libres con la vinculación, cuando sea posible, del aparcamiento bajo rasante de forma que se facilite el estacionamiento del coche en una zona lo más próxima posible al destino y poder realizar el resto del trayecto a pie limitando así el acceso del coche al interior del barrio.

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

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

7.6.1 Clasificación del viario

El esquema viario de la ordenación establecida por este Plan Especial se divide en dos clases en función del uso principal que se hace de cada una de las vías.

- Viario Estructurante.
- Viario Relación.

A.- Viario Estructurante:

Lo conforman las vías de uso rodado que sirven de acceso al ámbito a partir de las que se estructura el resto del sistema de movilidad combinada con la red peatonal interior de ambos barrios. Estas vías se localizan principalmente tangentes al Risco, tanto en cotas inferiores como en cotas superiores. Los ramales de vías que surgen

de las calles tangenciales y facilitan el acceso al interior de los Riscos, formando parte del esquema viario estructurante, están directamente vinculadas a parcelas con uso Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP), de manera que el usuario del vehículo rodado puede a estacionar su vehículo cómodamente y realizar el resto del recorrido a pie.

B.-Viario de Relación:

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

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

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

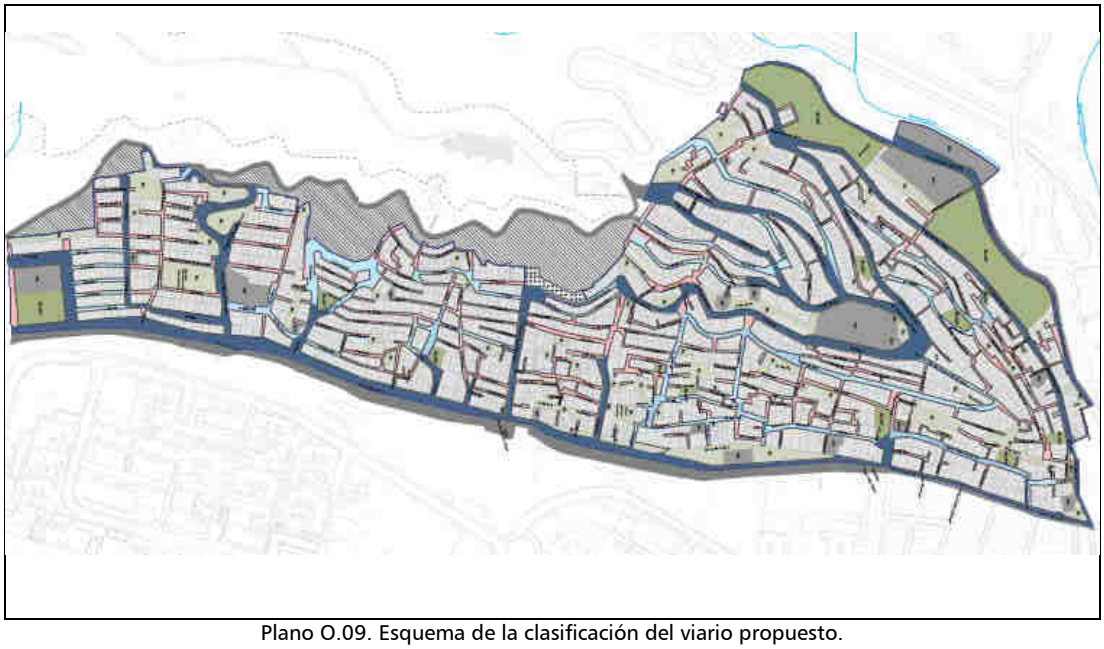
La ordenación de la trama viaria urbana se completa resolviendo la conexión, externa al ámbito, desde Barranco Seco con las cotas altas del Risco de San Juan. En los últimos años se ha ejecutado una carretera fuera de los límites del ámbito que juega un papel primordial para la conexión de entrada y salida del Barrio de San Juan, ya que supone una conexión directa con el resto de la ciudad a través de la Autovía del centro, con anchos suficientes y aptos para todo tipo de vehículos, en especial los de emergencias y servicios. Esta vía no requiere intervención alguna al estar dotada de aceras y espacio de aparcamientos en zonas próximas al barrio. Al estar en zona no edificada sería conveniente intervenir y ajardinar sus márgenes.

También, fuera de los límites del ámbito y por tanto se sugiere acondicionar y así se grafía en los planos de ordenación, la vía actual de la Ladera de San José, como vía de servicio, ya que su recorrido se extiende a lo largo de la ladera de Norte a Sur, desde la calle Arocha por las cotas más altas de San Juan hasta la zona Sur de San José, en el encuentro con la calle Doctor Sventenius, permitiendo el acceso a los servicios públicos mecanizados, así como el transporte público. La importancia de dicha vía, es que, al quedar en las cotas superiores, permitirá además de los vehículos, una mejora de la accesibilidad a los residentes de las zonas altas, así como

la creación de infraestructuras, como, por ejemplo, una red de agua contraincendios, y redes de riego de jardinerías en laderas funcionando por gravedad. Actualmente la vía está trazada con formación de una plataforma en tierras, que, obviamente, precisará de llevar a cabo las obras de urbanización necesarias, precisando de muros de contención. Esta obra ya viene contemplada en el PGO 2012, en los costes de su Estudio Económico-Financiero.

El esquema final de la estructura viaria queda gráficamente reflejado en el plano de ordenación O.08 *Clasificación del viario*, que se ve complementado con el plano O.09 *Accesibilidad y Movilidad*, donde se establece una calificación de las vías en función a su uso preferente por el coche o el peatón, o la convivencia de ambos y que determina el tipo de sección constructiva de cada una de ellas.

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



Plano O.09. Esquema de la clasificación del viario propuesto.

7.6.1.1 Viario estructurante

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

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

Las vías que forman este grupo son:

Barrio de San José: el Paseo de San José que, a modo de eje longitudinal, recorre de Norte a Sur todo el Barrio de San José y del que parte, hacia el interior del barrio, el resto de vías de carácter estructurante; calles Diana, Juan Sánchez Sánchez, Arpa, Asia (en un primer tramo), San Francisco Javier y Jenner.

Barrio de San Juan: La Carretera del Centro (GC-197), la Calle Real de San Juan, calle Camino al Polvorín, calle Tártago y la calle Batería de San Juan, que discurren de forma serpenteante por la ladera de San Juan, cerrando un anillo de entrada y salida del tráfico por las calles Marfea y Bellavista en la cúspide de las laderas del Lomo de Santo Domingo, y finalizando con la calle Tártago, Chano Bartolo y la propuesta de apertura y ampliación de la calle Nervión.

Las principales intervenciones propuestas por el Plan Especial en el sistema viario estructurante son las que se describen a continuación:

a) Paseo de San José:

La nueva ordenación no modifica el trazado del Paseo de San José, sino que, por su carácter de vía estructurante, el objetivo es potenciarlo como tal dada su capacidad para absorber múltiples actividades, que a su vez propugnen su revitalización. Se deberá fomentar y permitir obras de mejora para el ornato de los espacios públicos, introduciendo dotación de mobiliario urbano y jardinería, para dar mayor calidad ambiental al espacio urbano generado.

Esta calle se caracteriza por tener unos anchos suficientes tanto de zona rodada, como de aceras con espacios regulados para aparcamientos, y con acceso de vehículos de emergencias y servicios públicos.

Prevista ya en la ordenación de Plan General, continúa pendiente la demolición del edificio de Servicios Sociales, conocido como "la Casa Amarilla", para dar continuidad al Paseo, ensanchando aceras, carriles de tráfico y aparcamientos.

Para la mejora de esta vía principal, es fundamental, fomentar la recuperación y renovación del frente edificado del Paseo, incidiendo en las edificaciones catalogadas en el PGO-2012, que presentan un alto grado de deterioro estando, incluso, algunas de ellas en estado ruinoso, proponiendo la calificación como Servicio Comunitario de alguna de ellas para evitar su desaparición por la falta de actuación. Y para el resto de las edificaciones de ese frente, impulsar una mejora de la calidad arquitectónica de las fachadas, con una normativa estética específica, tanto para las reformas como para las de obra nueva.

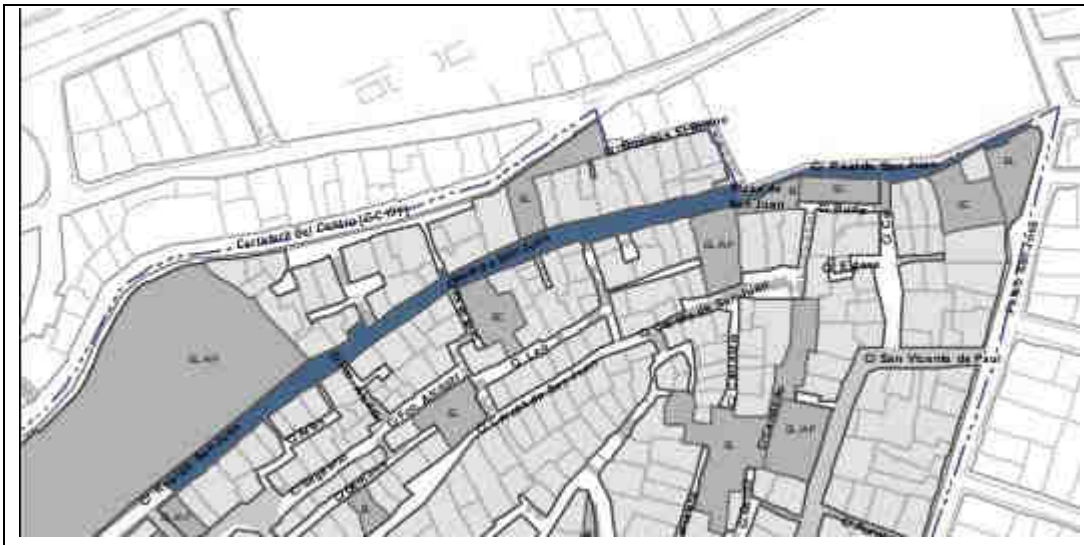
Las futuras actuaciones impulsarán que se configure todo el Paseo, como un gran boulevard, contemplando zonas de esparcimiento y de espacios libres, intentando recuperar la actividad comercial de antaño, y potenciando las actividades sociales y culturales, junto con la religiosa, y la ampliación de las zonas de aparcamientos.

b) Calle Real de San Juan:

Históricamente, esta calle ha sido el acceso principal al Barrio de San Juan y la vía de conexión con la ciudad. La sección presenta un ancho irregular a lo largo de su trazado con un tráfico rodado considerable, en ocasiones congestionado, por su confluencia con los peatones. Su irregularidad se agudiza en el tramo inicial que parte desde el barrio de Vegueta en la Plaza de La Portadilla y por la trasera del Hospital de San Martín, siendo el tramo más estrecho en el lado norte de la Ermita de San Juan, y su pequeña plaza, donde tiene entre 3,50 y 5,00 metros. Este tramo irregular continua entre la escalera de calle Guzmán El Bueno hasta la edificación núm. 30 de la calle, justo donde comienza la zona del nuevo Espacio Libre. En la actualidad la vía presenta, en esta parte, graves problemas de seguridad al carecer de aceras y espacios con ancho suficiente para los peatones y el acceso a las viviendas. Por ello, se propone un cambio de alineación en todo ese tramo,

afectando a las viviendas del frente Sur edificado de esa calle, aprovechando muchas edificaciones de este lado que se encuentran en mal estado.

Asimismo, ante la imposibilidad de incluir aceras de sección suficiente para la seguridad del peatón, se propone convertir todo el tramo, en plataforma única mixta (PUM) desde la Plazoleta de la Portadilla, en su cruce con El Paseo de San José hasta el Espacio Libre EL/AP-12.



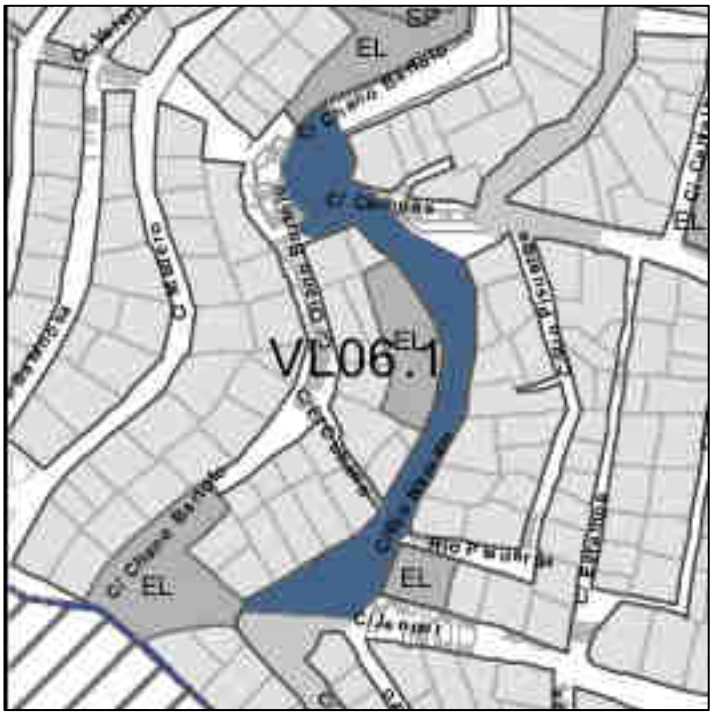
Planta del tramo de la calle Real de San Juan, desde la escalera de la calle Guzmán el Bueno hasta el EL/AP-12, propuesto como PUM.

c) Calle Batería de San Juan Calle y Camino al Polvorín:

Estas calles, que surgen como continuación de la calle Real de San Juan hacia el interior del Barrio, consideradas como estructurantes, al contar con anchos y urbanización suficiente para soportar las actividades de acceso a lo largo de la ladera. Con la dificultad que entraña salvar las pendientes de la ladera, se ha resuelto con un trazado irregular serpenteante adaptándose a las curvas de nivel y a la topografía hasta las cotas superiores. Ello se debe a que, su trazado fue creado como vía de acceso a la fortaleza militar de la Batería de San Juan, de ahí su nombre, situada en lo más alto del Lomo de Santo Domingo. En todo su recorrido tiene un ancho medio de 8,00 metros, y aceras a ambos lados. La calle continúa bifurcándose en las cotas altas, a través de las calles Tártago y cerrando un anillo con las calles Marfea y Bellavista. Se propone como actuación limitar el aparcamiento en superficie a zonas determinadas y ampliar la sección de al menos una de las aceras en cumplimiento de la ley de accesibilidad.

d) Calle Tártago y apertura de la calle Nervión:

Propuesta en el PGO y que el Plan Especial conserva, es, probablemente, la obra de mayor envergadura y con más afecciones a las edificaciones del conjunto de actuaciones propuestas por el Plan Especial, pero de relevante necesidad ya que dará salida al tráfico que, desde la zona alta de la ladera de San Juan, discurre por las calles Tártago y Chano Bartolo, hasta la calle Ebro para finalmente acceder al centro del Barrio de San José por la calle San Francisco Javier y desembocando en el Paseo de San José. Para poder llevar a cabo esta actuación, será necesario realizar la expropiación de, al menos, siete edificaciones y llevar a cabo una importante y costosa obra de urbanización, pero la necesidad de resolver los importantes problemas de accesibilidad que presenta el ámbito, en especial para los vehículos de emergencias, lo requiere.



Planta del tramo de la apertura de la calle Nervión para llevar a cabo su conexión con la calle Ebro.

La ordenación del Plan Especial propone también una serie de nuevas aperturas y viales de conexión, más desarrolladas en el apartado 7.6.5 de esta Memoria, así como otras actuaciones:

- (VL.01) _ Conexión entre el Paseo de San José y la calle Espuma con el ensanchamiento de la calle Asia y el cambio de alineación ya previsto por el PGO-2012.
- (VL.02) _ Conexión de la calle Celta con Cerezos.
- (VL.03) _ Conexión calle Centella con calle Cerezos.
- (VL.04) _ Ensanche de Miguel Servet entre Paseo de San José y Coral.
- (VL.05) _ En cotas altas del barrio se propone la prolongación de la calle Tajinaste, siguiendo el trazado de la calle Bajamar, hasta su encuentro con las calles Centella y Compás. Esta apertura de vía, prevista ya en el PGO-2012, afecta a un importante número de edificaciones, pero su ejecución es primordial para el correcto funcionamiento de la movilidad interior del barrio.
- (VL-06) _ Conexión entre las calles Chano Bartolo y San Francisco Javier a través de la calle Nervión.
- (VL.07) _ Prolongación y ensanche de la calle San Felipe, a partir de la calle Cruces de San Juan, pasando por calle Sagitario y calle Aries hasta su intersección con la calle Real de San Juan.

Las nuevas aperturas de calles propuestas deberán tener un ancho libre, entre fachadas, de 6 metros. Para el resto de las conexiones, se propone un mínimo de 4m.

En el apartado 7.6.6. de la presente Memoria, sobre el "estudio de viabilidad de las aperturas de vías principales", se detallan los trazados anchos y viabilidad, tanto técnica como económica de las vías propuestas.

7.6.1.2 Viario de relación

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

A. Calles de Servicio y Residentes.

Tienen la consideración de *Calles de Servicio y Residentes*, aquellas vías que dan prioridad al tránsito y permanencia temporal del peatón, pero, además, permiten el acceso al interior del barrio de los vehículos de emergencias y servicios públicos, la

carga y descarga en franjas horarias restringidas, así como el acceso de los vecinos a sus residencias.

Se trata, por tanto, de vías que partiendo del viario estructurante, permiten el acceso rodado a las zonas del interior, para conectar con el entramado de callejuelas y peatonales. Son calles todas de diferentes anchos, donde por el lado de San José adoptan un trazado lineal, a modo de cuadrícula, con vías paralelas y perpendiculares al Paseo de San José, mientras que por el lado de San Juan adoptan un trazado más curvilíneo o sinuosas, adaptándose en alguna medida a las curvas de nivel, precisando intervenciones de cambios de alineación en muchas de ellas para poder dar acceso a los vehículos de emergencias y servicios públicos e intentando crear espacios para peatones y aparcamientos.

En el plano O.09 *Clasificación del viario*, aparecen señaladas como *"Calles de servicio y residentes"* y tendrán, desde el punto de vista de la movilidad, la calificación de Plataforma Única Mixta (PUM) quedando así reflejadas en el plano O.10 *Accesibilidad y Movilidad*.

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

La Norma propone como calles de servicio y residentes las siguientes vías interiores, en ambos núcleos, cuya sección permite el tránsito del coche:

Barrio de San José: Alba, Delicias, Arado, Duero, Diana (tramo Diana-Pirineos), Avena (tramo Sur), Río Esla, Río Tormes, Pirineos, Marconi, Doñana, Alcántara, Asia, Espuma, Alsedo, Escudo, Eco, Ebro, Nervión (tramo Jenner-San Francisco Javier), Roux, Corona, Cerezos, Celta, Compás, Centella, Bajamar, Tajinaste, Practicante Romero, Coral, Miguel Servet, y San Vicente de Paúl.

Barrio de San Juan: San Felipe, Pegaso, Piscis, Agustín Romero Montenegro, Antonio Collado, Tanqueta, Arocha y Mederos.

Distintos puntos de la calle San Felipe en la actualidad.

B. Calles de Conexión Peatonal.

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

La ordenación sobre la movilidad propuesta, tal y como se expone en apartados anteriores, se estructura a partir de un doble objetivo; por un lado, potenciar la conexión de los distintos espacios del ámbito favoreciendo el desplazamiento a pie y la autonomía de todos los habitantes dentro del barrio -teniendo en consideración sus particularidades físicas- y, por otro, mantener el singular entramado irregular del barrio, conservando su valor histórico. En consecuencia, se propone la recualificación de todas estas vías, con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y que armonicen con el carácter patrimonial del Risco. En la actualidad

existen muchos tramos en malas condiciones que requieren ser urbanizados, porque nunca lo han estado, o rehabilitarse, por el deterioro debido al paso del tiempo; y a su vez, se establece la determinación de que, siempre que sea posible, cuando se aborde la ejecución de cualquier vía de este grupo se eliminen o reduzcan las barreras arquitectónicas existentes. De esta forma se minimiza la dependencia de la movilidad motorizada y se favorece la sensación de proximidad.

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

Son muchas las posibilidades de crear conexiones peatonales en la trama interior que mejoren las conexiones y la accesibilidad desde las vías de servicio hasta cada una de las viviendas, proponiendo anchos mínimos de 3 metros para subsanar los problemas de habitabilidad en las piezas vivideras de las viviendas con fachadas a esos callejones y evitar que estos se transformen en recorridos largos y oscuros, que transmitan sensación de inseguridad y peligro.

La propuesta de ordenación busca dar prioridad a la implantación de rampas, y, en casos, de imposibilidad técnica y normativa, proponer escaleras o incluso elementos mecánicos (salva-escaleras, ascensores, etc.), que mejoren en lo posible la accesibilidad.

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

- Conexión peatonal horizontal.

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

de los pasajes horizontales, actualmente sin salida, con algún tramo de mayor longitud o con vías de recorrido transversal a las curvas de nivel.

- Conexión peatonal vertical.

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

a) Se han mantenido las conexiones verticales existentes, mejorando puntualmente el trazado en los tramos estrechos o mal definidos.

b) Se han introducido nuevos trazados, que complementan las actuales, permitiéndoles conectar con más eficacia y rapidez las cotas bajas con las altas, facilitando la movilidad en el interior del barrio y la accesibilidad desde las vías rodadas por donde transcurre el transporte público y las parcelas destinadas a aparcamientos. Para ello, la propuesta aprovecha los trazados existentes, ampliándolos y/o mejorándolos con la apertura de nuevos tramos que acortan las distancias a recorrer. La suma de todos estos transversales configura una red de pasos rápidos, numerosos y repartidos a lo largo del ámbito.

c) Se ha procurado, además, en la medida de lo posible, utilizar parcelas vacías o solares ocupados por edificaciones en ruinas para la apertura de los nuevos conexiones.

d) Se han dispuesto, en contacto con estos recorridos transversales, Espacios Libres y Dotaciones, para crear áreas de actividad y relación que impulsen el uso de estos pasos rápidos y que sirvan de apoyo y complemento para su desarrollo si fuera necesario.

e) Se ha exigido, desde la Norma, el respeto de los valores ambientales para cualquier intervención en estos tramos, así como su adaptación en lo posible a las necesidades de las personas con diversidad funcional. Así, se dispone que se tendrán en cuenta las Leyes y Reglamentos de Accesibilidad y Supresión de Barreras físicas en vigor, con especial consideración en la elaboración de los proyectos de los tramos de conexión vertical, buscando soluciones flexibles

que permitan el acceso universal en las mismas, pero garantizando en todo momento la conservación de los valores históricos y ambientales de los trazados existentes y la conciliación de los nuevos tramos con el valor del entorno.

f) En ciertos puntos, aprovechando los espacios libres propuestos y los servicios comunitarios, se proponen contemplar la accesibilidad vertical con ascensores controlados desde las dotaciones públicas.

   Se proponen los siguientes puntos para crear accesos mecanizados con ascensor:

   - En el EL/AP-08, de la Calle Real de San Juan, para dar accesibilidad entre las calles Real de San Juan y calles Cruces de San Juan y Cantabria.
   - En la calle Real de San Juan, a la altura del número 115, para conectar con la calle San Felipe. EL/AP-11
   - En el EL/AP-10 entre Camino al Polvorín y Calle Ciruelo.
   - En las escaleras que van de la calle Centella a la Calle Tártago, para establecer una conexión entre el Barrio de San José y el Barrio de San Juan.
   - Junto a las escaleras de la calle Los Manzanos entre EL-49 y Antonio Collado.

Las conexiones más importantes, tanto horizontales como verticales, ordenadas de Sur a Norte, que también aparecen grafiadas en el plano de ordenación O.10 *Accesibilidad y Movilidad*, son las siguientes:

<u>Conexiones peatonales en el área de San José</u>:

- Conexiones transversales entre escalera Marconi con calle Doñana.
- Conexión de la calle Escala con calle Cadena.
- Conexión calle Canal con calle Asia (Prolongación C/ Asia).
- Conexión calle Espuma y calle Escuadra.
- Apertura escaleras calle Jenner, desde calle Estampa a Río Nervión.
- Calles Clarín con calle Cobre.
- Calles Comino, EL/AP-06 y calle Carmín.
- Conexiones varias entre calles, Candado, Cantabria, y Cruces de San Juan y Francisco Romero Montenegro.
- Conexiones varias desde San Vicente Paúl a través de los Espacios Libres EL-37 y EL-38 a su vez con calle Cantabria, y ésta con calle Tajinaste.

Conexiones peatonales en el área de San Juan:

- Nueva conexión transversal desde las calles Guzmán El Bueno y Carretera del Centro con la calle Real de San Juan por el EL-42.
- Conexión calle Piscis con Camino al Polvorín.
- Conexión calle Árbol Bonito con Camino al Polvorín.

Conexiones peatonales Mixtas:

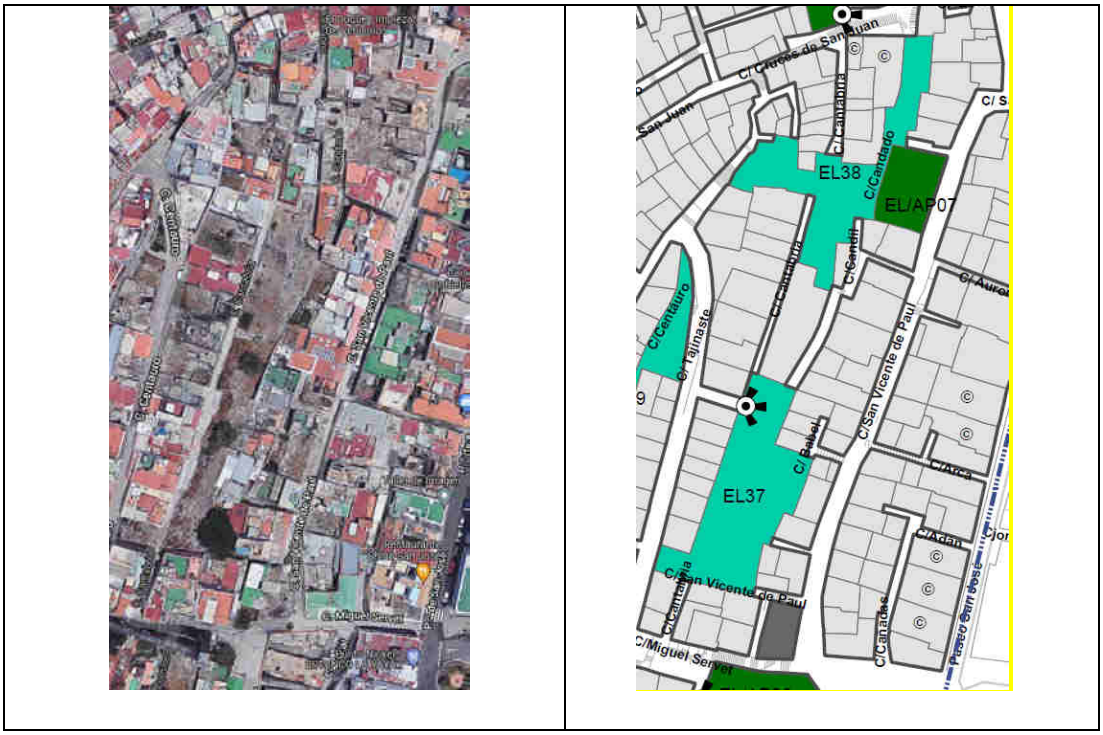
Es necesario recalcar la importancia de realizar proyectos que vayan más allá de la solución de tramos concretos y resuelvan recorridos más complejos, para optimizar su diseño. En este sentido se han calificado, también, una serie de recorridos como Conexión peatonal mixta, y especificados en el plano de ordenación O.10 *Accesibilidad y Movilidad.* En cada uno de estos recorridos pueden confluir tramos de vías de trazado horizontal con otros tramos verticales compensados con ascensores u otros medios mecánicos cuando se trate de trayectos muy largos y procurando, además, la localización adosada de Espacios Libres o Dotaciones que complementen el recorrido con rampas y otros elementos que los hagan accesibles, evitando así, los trazados infinitos, sin apenas descansos entre tramos y siempre desde el prisma de un diseño seguro, cómodo e integrado en el entorno. Por ello, cuando se desarrolle el proyecto de un tramo parcial de cualquiera de estas comunicaciones verticales, deberá tenerse en cuenta el conjunto de todo su recorrido, de manera que el trazado completo pueda entenderse como un proyecto unitario.

Finalmente, y dada la infinidad de casos de calles, callejuelas, pasadizos y similares en el conjunto del ámbito del Plan Especial, se hace una propuesta genérica, para que, con obras ordinarias se eliminen la mayoría de barreras arquitectónicas y urbanísticas que técnica y económicamente sean posibles.

Nuevo espacio de relación y conexión peatonal el entorno de la UA-SJ1 eliminada:

Como ya se ha expuesto en apartados anteriores resulta indispensable modificar la forma de actuar en éste zona del ámbito, eliminando la delimitación como Unidad de Actuación y planteando una gestión directa por parte de la Administración haciendo uso del sistema de expropiación de los terrenos necesarios con el fin de que se produzca su regeneración. Esto permitirá una reordenación y regeneración del área y su entorno, conformada por las calles San Vicente de Paúl, Calle Candado y Calle Cantabria, manteniendo y consolidando las manzanas del frente edificado de la Calle San Vicente de Paul, con un fondo variable, de acuerdo al plano de Ordenación O.03. Entre las traseras de las edificaciones de San Vicente Paúl, y la

calle Cantabria, se mantienen dos franjas de Espacio Libre, EL-37 y EL-38, de grandes dimensiones, que se proponen como espacio de relación, junto con el EL/AP-07 que servirá para establecer la comunicación entre ambas calles y cuya ejecución se establece a modo de plataformas horizontales comunicadas a través de peatonales verticales y/o rampas para salvar los desniveles que se generen.



Ordenación propuesta para el ámbito de la actual UA-SJ-1, con los EL-37, EL-38 y EL/AP-07.

7.6.2 Determinaciones de diseño en función de la calificación de la vía

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

A. <u>Vías de tránsito rodado:</u>

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

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

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

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

B. Vías de Plataforma Única Mixta (PUM):

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

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

El objetivo, por tanto, es recuperar el carácter tradicional de recorridos internos del Risco y estableciendo velocidades máximas reducidas, de 20 o 30 Km/h. Con este mismo fin, se prohíbe en muchas de estas vías el estacionamiento de vehículos, con permisos sólo autorizados por causas de fuerza mayor.

Para mejorar el tránsito por estas vías y lograr espacios de aparcamientos esenciales, se propone la mejora de trazados y secciones de las vías existentes con cambios de alineación y expropiaciones cuando fuera estrictamente necesario.

En líneas generales se establece lo siguiente:

- Las calzadas se pavimentarán como plataformas continuas, con un pavimento acorde en diseño y acondicionamiento a su uso peatonal, pero apto para el paso ocasional de vehículos, en que quede claramente diferenciada, para las personas con cualquier tipo de diversidad funcional, la franja de uso exclusivo peatonal.

- Se eliminarán escalones y otros elementos que pudieran ser un obstáculo para la circulación rodada y se adaptarán las pendientes de la vía al carácter mixto de éstas.

- Se permite la diferenciación calzada-acera en diferentes niveles en los tramos en los que sea imprescindible para acceder a edificaciones existentes ubicadas a una cota superior o inferior a la de la vía.

- No se permite el aparcamiento en superficie para vehículos privados en ningún tramo, pero sí se procurará, en las zonas en las que sea posible (siempre debe garantizarse un ancho mínimo de calzada de 3 metros), la habilitación de espacios prioritarios para el estacionamiento de vehículos acreditados que transporten a personas en situación de movilidad reducida, el estacionamiento de vehículos de emergencias y de servicios públicos, y para carga y descarga de mercancías los comercios y demás establecimientos de la zona.

C. Vías de Tránsito Exclusivo Peatonal.

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

Se propone la recualificación de las vías existentes y la ejecución de las nuevas aperturas con un tratamiento y materiales que se integren en el entorno y con el carácter histórico del Risco. Solo en los tramos específicos, donde se permita el tránsito ocasional del vehículo para acceder a aparcamientos privados, se llevará a

cabo un tratamiento diferenciador de las bandas de circulación mediante elementos señalizadores.

En cuanto al mobiliario urbano, se procurará seleccionar elementos que no obstaculicen la circulación sin barreras, prestando especial atención a la disposición de barandillas y otros elementos de apoyo, así como a una adecuada iluminación y señalización que ayude a localizar todo el recorrido. En los espacios en los que el ancho de la vía lo permita, se dispondrán áreas de descanso con sombra y zonas ajardinadas que hagan más amable el recorrido.

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

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

1. Determinaciones generales:

Además de las determinaciones establecidas para cada tipo de vía se establecen normas generales sobre la red viaria y los aparcamientos vinculados a los espacios y vías de uso público.

Estas determinaciones generales pretenden ser pautas y sugerencias, que recuerdan la importancia de mantener el carácter estético y ambiental del Risco, al mismo tiempo que procuran la optimización del diseño del viario según la categoría de la vía o su uso preferente para el peatón o el tráfico rodado. Se definen en esta línea tipos de pavimento, de calzadas y aceras, materiales de los bordillos, características generales del mobiliario urbano y las condiciones de accesibilidad de las redes viarias y aparcamientos en superficie, así como determinaciones relativas a la localización de miradores y vegetación.

2. Las alineaciones y rasantes:

Se incluye en la documentación del plan Especial, como documento de referencia el plano O.04 *Alineaciones y rasantes*, en el que se señalan los "Cambios de Alineación" y las "Nuevas Manzanas Propuestas" para el ámbito, así como las rasantes de las calles existentes y los nuevos trazados propuestos. En general, se conservan la mayor parte de cambios de alineación previstos en el PGO-2012, que son aptos para mejorar la movilidad dentro del ámbito.

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

- El cambio de alineación se utiliza en aquellos tramos en los que únicamente se quiere mejorar el trazado de una vía, ampliando ligeramente su sección, pero se considera que la ejecución no es prioritaria y ésta simplemente se deriva al momento en el que se renueve la edificación.

- La nueva manzana propuesta (también extensible a la parcela propuesta) implica la definición de un nuevo trazado de manzana, por lo general, para la apertura de nuevas vías, en tramos de ejecución prioritaria, que en la mayoría de los casos requieren de la expropiación por parte de la Administración local de parte de una o varias edificaciones y parcelas para acometer las obras, quedando definida una manzana nueva tras la intervención.

En el presente Plan Especial se proponen cambios de alineación tratando de lograr viales de ancho mínimo 3,00 metros, así como también en aquellos puntos donde existan estrechamientos provocados por edificaciones que no mantienen las alineaciones de las edificaciones contiguas.

Respecto a las rasantes no se plantea actuación alguna, pues, en general, están consolidadas por las edificaciones actuales, y, en cualquier caso, las no definidas deberán adaptarse a las rasantes próximas, y a la topografía cuando sean necesarias intervenciones en viales nuevos o de conexiones entre dos rasantes según se indica en el plano O.04 referido anteriormente.

3. Sistema de Aparcamientos.

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

limitando el aparcamiento en edificios privados al viario estructurante y a las calles de servicio cuya sección lo permita.

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

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

Se trata de un total de 13 parcelas de grandes dimensiones calificadas como Espacio Libre-Aparcamiento (EL/AP), a la que se une la calificación como aparcamiento (AP) de una parcela privada situada en la Calle Batería de San Juan, quedando todas ellas identificadas en el plano O.06 *Espacios Libres.*

7.6.4. Transportes alternativos

1. El transporte público:

No se establece variaciones en relación al sistema de transporte público, el cual se desarrolla de la misma forma que actualmente, mediante líneas de guaguas, y paradas convenientemente situadas.

En el ámbito de San José, la única línea de guaguas posible es la que recorre el Paseo de San José, permitiendo guaguas de tamaño normal.

En el ámbito de San Juan, se mantiene la misma línea de guaguas actual, haciendo un circuito por la calle Real de San Juan, y por la calle Batería de San Juan, hasta el punto más alto del barrio, en su cruce con la calle Marfea. En este caso, las unidades de guaguas son de pequeño tamaño debido a la estrechez de las calles, y a algunos puntos de complicada maniobrabilidad.

Con la apertura de los nuevos viales propuestos, se podrían ampliar los recorridos creando un circuito de la línea por la calle de San Felipe, y otro por la calle Tártago y prolongación de la línea por Chano Bartolo hacia la calle Río Nervión y San Francisco Javier en San José.

2. Otros transportes:

Dada la orografía de estos barrios es complicado pensar en transportes alternativos como la introducción de las bicicletas, a todas las zonas del interior. Ahora bien, en aquellos viales más accesibles, con el añadido de las nuevas conexiones, sobre todo en recorridos horizontales o en zonas de pendientes medias, se podrá introducir este tipo de transporte, y máxime si tenemos en cuenta las nuevas tecnologías que se están introduciendo en todas las ciudades, y que se están imponiendo de forma acelerada en los transportes alternativos, como son las bicicletas y patinetas eléctricas.

A consecuencia de ello, se proponen una serie de recorridos, en los cuales se deberán pavimentar y señalizar para compatibilizar el tráfico rodado a motor, con los vehículos alternativos eléctricos, tipo bicicletas y patinetas, y que serán al menos los siguientes:

Por el barrio de San José, existen dos recorridos claros paralelos al Paseo de San José, como son:

- Calles San Vicente de Paul, Miguel Servet, Coral, Franklin, Cerezos, Jenner, Estaca y Anillo.
- Las calles Arcadia, Escama, Marconi, Alba y Diana.

Por el barrio de San Juan, se proponen los siguientes:

- Calles Real de San Juan, Batería de San Juan, pudiendo continuar por Camino al Polvorín, pasando por el Colegio, y calle Collado, y, por el otro ramal de las calles Tártago y Chano Bartolo.

7.6.5. Nuevas aperturas de vías

En todas las nuevas aperturas de viales se deberá cumplir con lo estipulado en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de

accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Entre las intervenciones que se consideran necesarias para completar el sistema viario de la red secundaria del interior, se proponen las siguientes:

En el barrio de San José:

- *VL.01. Apertura de la calle Asia hasta la calle Espuma:*

  Se justifica la mejora de dicha conexión, por ser una de las vías principales del tejido local interior, donde existen vacíos urbanos y edificaciones que se estrechan e interfieren dicho trazado. Se propone una calle de 6,00 m de ancho, desde el Paseo de San José hasta la calle Espuma atravesando 3 parcelas actualmente en ruinas, las situadas en calle Asia núm. 48, 30 y 32.

Apertura de calle Asia hasta Paseo de San José (V.L.01)

- *VL.02. Mejora de la conexión de la calle Celta con Cerezos por la calle Corona:*

  Dicha conexión de ancho 6,00 m, se realizará mediante la expropiación de la parcela núm. 34 de la calle Cerezos, y la 8 y 12 de la calle Corona, para dar continuidad a la calle Compás y mejorar la conexión con la calle Celta.

Conexión Celta-Cerezos (VL.02)

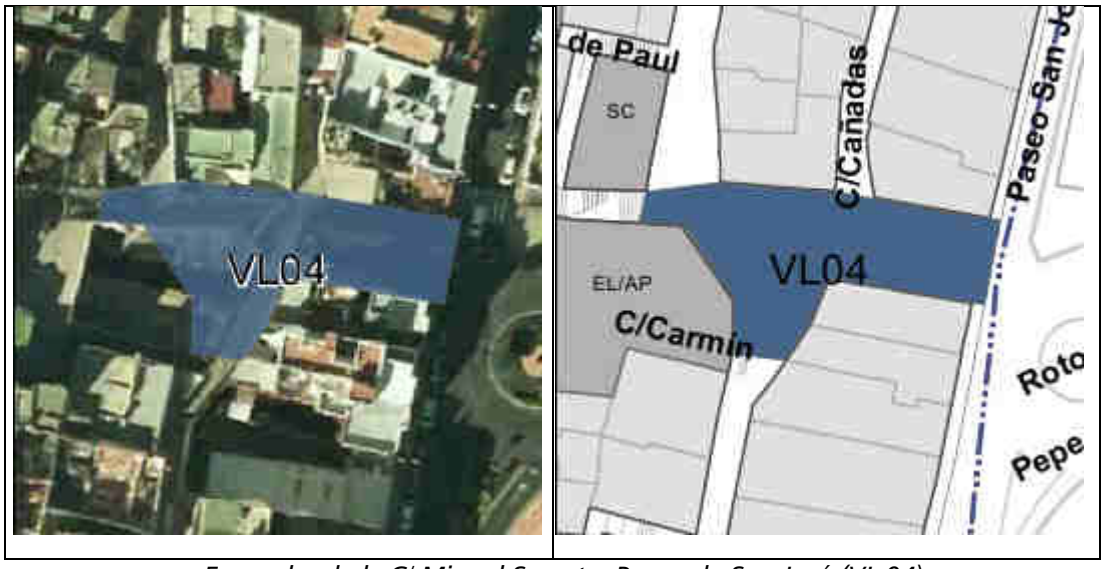
- *VL-03. Conexión entre las calles Celta-Cerezos hasta Franklin.*

  La calle Centella desemboca en el Paseo de San José, a través de la calle Franklin previo hacer un zigzagueante y estrecho recorrido por la calle Celta mediante un callejón estrecho y de trazados en ángulo recto en zig-zag, con cierta dificultad para el tráfico rodado. Es por ello, por lo que se propone encausar el trazado de una forma más directa, hasta la calle Franklin, con ensanche de un tramo expropiando las terrazas delanteras de las edificaciones 2, 4, 6 ,8 y 10 de la calle Celta, y la edificación completa del núm. 12 de la misma calle.

Conexión Centella-Cerezos (VL.03)

- *VL-04. Ensanche de Miguel Servet entre Paseo de San José y Coral:*

  Se propone el ensanchamiento de la calle Miguel Servet en la manzana contacto con el Paseo de San José y que da salida a la calle San Vicente de Paúl y conecta con el callejón Coral, con la expropiación de una parcela edificada en el número 52 del Paseo de San José, y así facilitar la entrada y salida de vehículos desde el EL/AP-06 propuesto.



Ensanche de la C/ Miguel Servet a Paseo de San José (VL.04)

- *VL.05. Prolongación de la calle Tajinaste – Centella – Compás:*

  A través del espacio libre situado al final de la calle Tajinaste, se propone prolongar dicha vía hasta conectar con las escaleras de la calle Centella, en un primer tramo, donde será necesario ejecutar obras de adecuación para que la conexión vial sea viable y rodada. Posteriormente en un segundo tramo conexión desde Centella a la calle Compás.

  La ejecución de esta vía, ya figura en el Plan General de 2012, como continuidad de la calle, aunque con diferencias de trazados. Su ejecución se justifica en que supondrá una conexión directa del Barrio de San Juan con el de San José por las cotas altas de la Ladera, aprovechando gran parte de los vacíos urbanos existentes, y, lamentablemente, afectando a algunas edificaciones que deberán ser expropiadas. La apertura de esta vía supondrá la posibilidad del paso de transporte público, el acceso de vehículos de emergencia por esa zona, y una mejora sustancial de la movilidad y la accesibilidad de esta parte del Barrio, donde las pendientes son muy pronunciadas. Debemos dejar constancia de que

se trata de una operación urbanística técnicamente compleja, que exige una fuerte inversión, por la necesidad de ejecutar muros de contención debido a los grandes desniveles existentes con el consiguiente coste de los terrenos y edificaciones a expropiar. En el punto siguiente de la presente memoria se desarrolla la viabilidad técnica para la ejecución del vial.

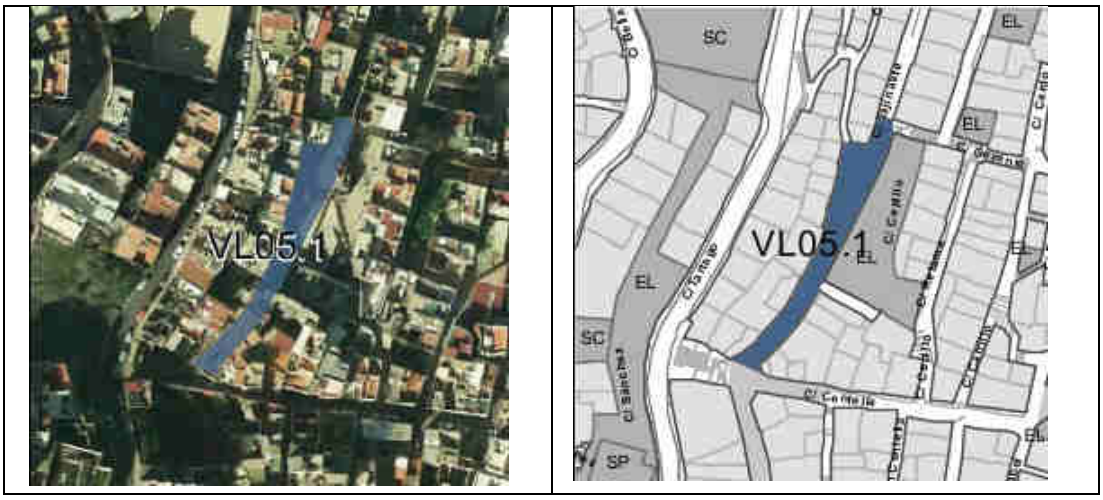
A su vez, la apertura de esta vía resolverá problemas urbanos como manzanas de gran tamaño y relevantes desniveles, que por su excesivo fondo se generan edificaciones con numerosos escalonamientos que distorsionan el paisaje urbano de la zona. Una vez conformadas las nuevas manzanas con sus nuevas edificaciones, nos permite mejorar la edificación alineada al vial, con volúmenes adaptados a los desniveles.

Esta operación urbanística beneficiará de forma sustancial a la mejora de la imagen urbana y ambiental de la zona, ordenando los diversos volúmenes edificatorios, consiguiendo que muchas de las traseras se convertirán en fachadas eliminando volúmenes de fuerte impacto.

La vía completa se desarrolla en 2 tramos o fases de ejecución:

- *VL.05.I (Tramo I): Tajinaste – Centella:*

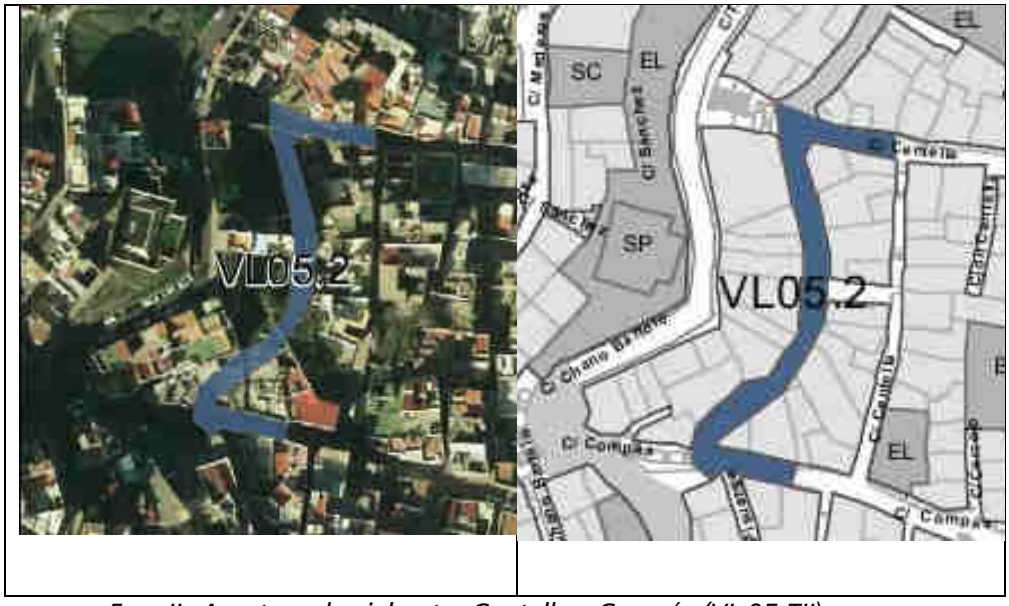
  Este tramo comprende la prolongación de la calle Tajinaste hasta calle Centella, atravesando 5 parcelas las parcelas edificadas, y la afección será, en unos casos, de forma parcial y en otros, en su totalidad. Este tramo junto con la calle Tajinaste se prolonga con una solución a base de Plataforma Única Mixta (PUM).



Prolongación de Tajinaste hasta calle Centella (VL.05-TI)

- *VL.05.II. (Tramo II): Centella-Compás:*

  Tramo que va desde la calle Centella a la calle Compás, con un trazado que atraviesa parcelas sin edificar de grandes desniveles, y un grupo de parcelas edificadas. En este tramo existe la posibilidad de realojar a los afectados en las parcelas libres del entorno, ordenándolas tal como se indica en la documentación gráfica anexa. Tramo en Plataforma Única Mixta (PUM).



Fase II: Apertura de vial entre Centella y Compás (VL.05-TII)

- *VL-06. Vía Chano Bartolo – Jenner - Río Nervión - San Francisco Javier.*

  Al igual que la anterior, la apertura de esta vía supondrá la posibilidad del paso del transporte público y el acceso de vehículos de emergencia por esa zona, y una importante mejora sustancial de la movilidad y la accesibilidad en esta parte del Barrio, donde es muy deficitaria. Debemos dejar constancia de que se trata de una operación muy compleja técnicamente, que exige una fuerte inversión, debido a los grandes desniveles existentes y las consecuentes expropiaciones. A continuación de este punto de la Memoria se desarrolla un estudio de viabilidad técnica.

  Al albor de la apertura de esta vía se resolverán importantes problemas urbanísticos, como manzanas de excesivo tamaño y de grandes desniveles, que presentan muchos problemas de insalubridad, por la existencia de viviendas interiores con escasa ventilación e iluminación natural, cuyos accesos son muy

precarios. Una vez conformadas las nuevas manzanas, permite mejorar la edificación nueva alineada al vial, y resolver de forma más adecuada las edificaciones a distintos niveles.

Esta operación urbanística beneficiará de forma sustancial la mejora de la imagen urbana y ambiental de esa zona, ordenando los diversos volúmenes edificatorios. La ejecución de la vía completa se desarrolla en 3 tramos, que bien podrán ejecutarse en 2 fases distintas:

- *VL.06.I (Tramo I): C/ Chano Bartolo – C/ Jenner:*

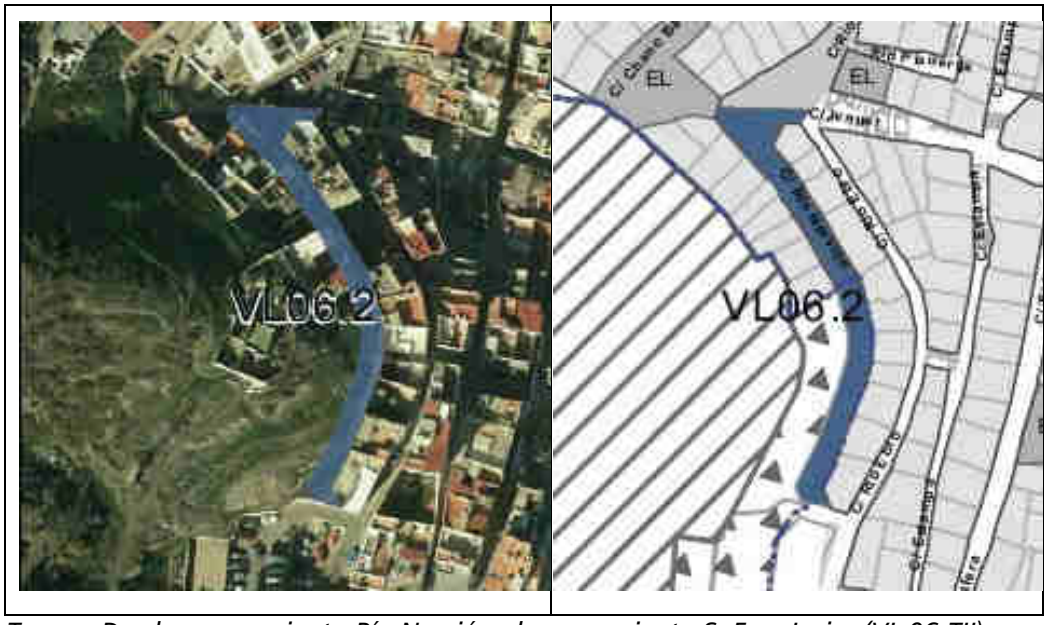
  Este tramo va desde el fondo de saco de la calle Chano Bartolo hasta la calle Jenner en su cruce con calle Río Ebro y Río Nervión. En su recorrido, atraviesa varias parcelas edificadas y algunos vacíos urbanos, que serán necesario expropiar.

Tramo I: Conexión vial Chano Bartolo – Jenner (VL.06-TI)

- *V.L.06.II. (Tramo II). Chano Bartolo – Río Nervión - San Francisco Javier.*

  Tramo comprendido entre el aparcamiento de la calle Río Ebro en la intersección con calle Jenner, hasta el aparcamiento de la calle San Francisco Javier, pasando a través de la calle Río Nervión. En este tramo se propone expropiar una franja en las parcelas edificadas del frente Oeste de la vía, para

luego continuar ocupando una franja de suelo rústico sin edificaciones hasta San Francisco Javier. Esta franja de suelo rústico, que queda fuera del ámbito, se la propone para uso de aparcamientos al aire libre como ampliación del existente en la calle San Francisco Javier. Este tramo supone modificar la escalera de la calle Compás, con demoliciones y ejecución de muros importantes. Este último tramo se propone como Plataforma Única Mixta (PUM).



Tramo: Desde aparcamiento Río Nervión al aparcamiento S. Fco. Javier (VL.06-TII)

En el barrio de San Juan:

- *VL-07. Apertura de calle para conectar la calle Real de San Juan con la calle San Felipe por calle Sagitario.*

  La calle San Felipe es un ramal secundario que parte desde la calle Camino del Polvorín, accesible a vehículos en una longitud de unos 200 m, que, origina importantes problemas de tráfico por su estrechez y sin conexión con otra vía que permita la salida de los vehículos originado maniobras tortuosas de estos para poder entrar y salir. El asunto se agrava por su trazado es irregular y sin espacio diferenciado para peatones. Por ello, se justifica que, a partir del cruce con las calles Cruces de San Juan y Géminis se proponga una apertura para dar continuidad a la misma con salida hacia la calle Real de San Juan a través del callejón Aries, con un ancho medio de 4,00 m. Dicha salida se resuelve mediante

una expropiación parcial de la parcela situada en el núm. 91 de la calle Real de San Juan, en la esquina con el callejón Aries. La prolongación de esta calle supone algunas expropiaciones de parcelas edificadas, así como cambios de alineaciones.

Se propone una solución por medio de plataforma única mixta en todo su recorrido.

Trazado en planta de la prolongación de la calle San Felipe (VL.07)

7.6.6. Estudio de viabilidad de las aperturas de vías principales

Con el fin de comprobar la viabilidad de las principales vías propuestas para San Juan y San José en el presente Plan Especial se ha realizado un análisis exhaustivo de las mismas, comprobando que las características de su trazado son compatibles con el servicio que pretenden dar a peatones y/o transportes rodados, garantizando, a su vez, que su ejecución sea asumible desde el punto de vista económico. En concreto, se han estudiado:

- <u>Barrio de San José:</u>
  - (VL.01)_ Apertura de la calle Asia, desde el Paseo de San José hasta la calle Espuma.
  - (VL.02)_ Conexión Calle Celta con Cerezos por la calle Corona.
  - (VL.03)_ Conexión Calle Celta y Cerezos hasta Franklin.
  - (VL.04)_ Ensanche de la Calle Miguel Servet.
  - (VL.05)_ Prolongación Tajinaste-Centella-Compás:

Tramo I. Tajinaste-Centella.
Tramo II: Centella-Compás

- (VL.06)_ Conexión Chano Bartolo – Río Nervión – San Francisco Javier

Tramo I: Chano Bartolo – Río Nervión - Calle Jenner.
Tramo II: Jenner – Río Nervión- San Francisco Javier.

- Barrio de San Juan:
  - (VL.07)_ Apertura de calle para conectar la Calle Real de San Juan con la Calle San Felipe por la Calle Sagitario.

A. Criterios generales

- Para las vías de acceso a tráfico rodado se ha estudiado una plataforma compuesta de dos carriles de 3 metros de ancho, solo si es posible tener dos sentidos; una franja de aparcamiento de 2,00 metros, si existe posibilidad real; y dos aceras de 1,80 metros de ancho para el tránsito peatonal, dentro de las posibilidades.

- Para las vías de plataforma única se ha estudiado una plataforma que abarque toda la anchura de la vía estudiada.

- Las vías peatonales accesibles serán de la misma tipología que la plataforma única.

Para las diferentes tipologías de vial se ha analizados los siguientes aspectos agrupados en los siguientes cinco puntos:

1. Trazado y estudio en planta de la plataforma.
2. Perfil longitudinal y estudio del alzado de la plataforma.
3. Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente.
4. Estudio de la accesibilidad de la plataforma.
5. Estudio económico de la actuación.

- Con los puntos anteriores se hace un análisis de la viabilidad de la plataforma y la posibilidad real de la ejecución, todo ello cumpliendo con las ordenanzas y normativa aplicable.

- Se han considerado las siguientes premisas de partida:

- El trazado en alzado de una carretera, calzada o plataforma única se compondrá de la adecuada combinación de los siguientes elementos: rasante con inclinación uniforme (dentro de las posibilidades orográficas de la zona) y curvas de acuerdos verticales (parábolas).

B. <u>Inclinación de las rasantes</u>

Los valores máximos de inclinación de la rasante de rampas y pendientes de las carreteras en función de la velocidad de proyecto (Vp), serán los siguientes:

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

Img 02 – Tabla 5.2 de la IC 3.1

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

En Las Palmas de Gran Canaria, más concretamente en la zona de los riscos, por la topografía del terreno se superan la inclinación excepcional. Por ejemplo, la calle Real del Castillo en el Barrio de San Nicolás presenta una pendiente del 16,14%; la calle Diana que enlaza con el Paseo de San José con un 20,91 % de pendiente y también la Avenida Juan Carlos I en Las Torres con un 11,00 % de pendiente aproximadamente.

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

C. Acuerdos verticales

Se adoptará en todos los casos como forma de la curva de acuerdo una parábola simétrica de eje vertical.

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

1. Acciones propuestas para el Risco de San José.

VL-01. Apertura Calle Asia-desde el Paseo de San José hasta la calle Espuma.

a) *Generalidades y localización de la calle de estudio.*

La vía de estudio es la nueva variante de la calle Asía. Se ha propuesto una tipología de vía rodada. En este Plan Especial, se propone una zona del trazado que atraviesa una serie de viviendas en estado de ruinas y plataformas de hormigón desde la zona superior en su intersección con la calle Espuma hasta la cota inferior de la misma calle Asia.

Calle Asia y Espuma. Imagen de Google Maps 3D

b) *Trazado y estudio en planta de la plataforma*

Se estudia el trazado propuesto como vía rodada. Se ha estudiado el siguiente trazado en planta:

- Aceras a ambos lados de la zona de calzada que dan acceso a las viviendas y sirven como itinerario peatonal.
- Zona de calzada y aparcamientos.

c) *Perfil longitudinal y estudio en alzado de la plataforma*

Para el estudio del alzado se han tenido en cuenta las siguientes cotas.

- Cota de la plataforma existente y los encuentros con las viviendas.
- Cota de intersección con la del Paseo de San José.
- Cota de intersección con la calle Asia.

Las rasantes de la plataforma se adaptan a lo existente siendo la pendiente máxima de un 22,54 %, desde el entorno de la calle Asía hasta el final del trazado de estudio.

La rasante propuesta supera el 10%, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es **aceptable**.

d) *Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente*

Dado que las rasantes se adaptan a lo existente, no es necesario realizar perfiles transversales dado que no dan ninguna información relevante que no quede analizada ya en los estudios en planta y alzado.

e) *Estudio de la accesibilidad de la vía estudiada*

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

- La rasante de la vía estudiada excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios público urbanizados, no obstante, en su art.2.3 se expone que se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles

y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.

- Según el art. 5 de la ORDEN TMA/851/2021, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:
  - Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
  - No presenta escalones aislados ni resaltos.
  - Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN TMA/851/2021.
  - La pendiente transversal máxima es del 2 %.

f) *Estudio económico de la actuación*

Teniendo en cuenta la Unidad Constructiva más importante en la actuación: Servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica a ejecución material de la actuación.

La estimación del coste económico de la actuación es de 180.000,00 €, CIENTO OCHENTA MIL EUROS.

g) *Viabilidad de la vía de estudio*

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

- **Desde el punto de vista técnico,** la vía no presenta problemas en su ejecución.
- **Desde el punto de vista económico**, la inversión en la actuación es de 180.000,00, que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 205,71 € / m^2.

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

**Al coste económico de la ejecución de la obra habrá que añadirle el valor de expropiación de las edificaciones afectadas por este nuevo trazado. Dato que se obtendrá en el Estudio Económico Financiero de este Plan Especial.*

VL-02 Conexión Calle Celta con Cerezos por la calle Corona.

a) *Generalidades y localización de la calle de estudio.*

La vía de estudio es la calle Cerezos, entre las calles Jenner y Compás. Se ha propuesto una tipología de vía rodada. Actualmente la calle cerezo es una plataforma pavimentada con adoquines. El resto de la calle presenta tramos de pavimentos de adoquines y en algunas partes de solera de hormigón.

b) *Trazado y estudio en planta de la plataforma*

Se estudia el trazado propuesto como vía rodada. Se ha estudiado el siguiente trazado en planta:

- Aceras de 1,65 metros a ambos lados de la calzada de sentido único para dar acceso a todas las viviendas.

- Calzada de 3,10 metros.

- Zona de plataforma única para permitir el giro a la derecha en la calle Roux.

- Zona de plataforma única en la intersección de la calle Cerezos con la calle Corona y que sigue el recorrido de ésta.

Por otro lado, los aparcamientos en batería deberán garantizar un ángulo que permita el acceso en el sentido de la marcha.

c) *Perfil longitudinal y estudio en alzado de la plataforma*

Para el estudio del alzado se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cota de la plataforma existente y los encuentros con las viviendas.
- Cota de intersección con la calle Jenner.
- Cota de intersección con la calle Roux.
- Cota de intersección con la calle Celta / Compás.

Las rasantes de la plataforma se adaptan a lo existente siendo la pendiente máxima de un 24,09 %, desde la intersección de la calle Cerezo con la calle Roux hasta la intersección entre la calle Corona con las calles Compás y Celta.

La rasante propuesta supera el 10 %, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es aceptable.

d) *Estudio de la accesibilidad de la vía estudiada*

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

- La rasante de la vía estudiada excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, no obstante, se ajusta a la excepcionalidad prevista en su art. 2.3, siempre y cuando se garantice mediante las soluciones alternativas la máxima accesibilidad posible.

- Según el art. 5 de la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

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

  - No presenta escalones aislados ni resaltos.

  - Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio.

  - La pendiente transversal máxima es del 2 %.

e) *Estudio económico de la actuación*

Teniendo en cuenta la Unidad Constructiva más importante en la actuación: Servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica a ejecución material de la actuación.

La estimación del coste económico de la actuación es de 213.000,00 €, DOSCIENTOS TRECE MIL EUROS.

f) *Viabilidad de la vía de estudio*

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

- **Desde el punto de vista técnico,** la vía no presenta problemas en su ejecución.

- **Desde el punto de vista económico,** la inversión en la actuación es de 213.000,00, que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 224,21 € / M2

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

**Al coste económico de la ejecución de la obra habrá que añadirle el valor de expropiación de las edificaciones afectadas por este nuevo trazado. Dato que se obtendrá en el estudio económico financiero de este Plan Especial.*

- **VL-03.** Conexión Calle Celta y Cerezos hasta Franklin.

La vía de estudio es la intersección de las calles Centella, Celta y Cerezo. Se propone una vía rodada en la zona de estudio. Actualmente el tramo estudiado consta de una superficie pavimentada con adoquines en toda su longitud.

a) *Trazado y estudio en planta de la plataforma.*

Se estudia el trazado propuesto como vía rodada. No obstante, no es posible cumplir con las características de una vía rodada en toda la zona de estudio. En todo el trazado el ancho medio de unos 4,20 metros, por ello no es posible tener una franja para tráfico rodado y otra para peatonales, por lo que se propone la ejecución como plataforma única mixta. (PUM)

Para el estudio del alzado se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cota de la plataforma existente y los encuentros con las viviendas.
- Cota de intersección con la calle Centella.
- Cota de intersección con la calle Celta.

Las rasantes de la plataforma se adaptan a lo existente siendo la pendiente máxima de un 23,06 %. El resto de las pendientes están comprendidas entre el 14,35 % y 15,55 %. La rasante propuesta supera el 10 %, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es aceptable. A partir de la calle Cerezos la pendiente se adapta a la existente.

b) *Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente.*

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

dan ninguna información relevante que no quede analizada ya en los estudios en planta y alzado.

c) *Estudio de la accesibilidad de la vía estudiada.*

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

- La rasante de la vía estudiada excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, no obstante, en su art. 2.3 se expone que se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.

- Según el art. 5.2 de la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

    - Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
    - En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros.
    - No presenta escalones aislados ni resaltos.
    - Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la ORDEN TMA/851/2021.
    - La pendiente transversal máxima es del 2 %.

d) *Estudio económico de la actuación.*

Teniendo en cuenta la Unidad Constructiva más importante en la actuación: Servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica a ejecución material de la actuación.

La estimación del coste económico de la actuación es de 30.000,00 €, TREINTA MIL EUROS.

e) *Viabilidad de la vía de estudio.*

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

- **Desde el punto de vista técnico,** la vía no presenta problemas en su ejecución.
- **Desde el punto de vista económico**, la inversión en la actuación es de 30.000,00, que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 205,04 € / m^2.

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

VL-04. Ensanche calle Miguel Servet.

La vía de estudio es la calle Miguel Servet en el tramo comprendido entre el Paseo de San José y la conexión vertical de escaleras mecánicas y ascensor. Además, se estudiarán las entradas de las calles Coral y San Vicente de Paul.

La vía de estudio se propone como una vía rodada.

Actualmente el tramo estudiado consta de una superficie pavimentada en hormigón y una escalera ejecutada en uno de sus laterales de 0,50 cm de ancho pavimentada con baldosa hidráulica de 25 x 25 4p.

a) *Trazado y estudio en planta de la plataforma*

Se estudia el trazado propuesto como vía rodada. No obstante, no es posible cumplir con las características de una vía rodada en toda la zona de estudio.

Entre el PK 35,00 y el final del trazado, se estudia una vía rodada compuesta de una acera/escalera, dada la pendiente, una calzada con dos carriles para cada sentido de la marcha y un parterre que ayude a absorber el desnivel.

Entre el PK 0,00 y 35,00 y dados los anchos del trazado, es INVIABLE una vía rodada. Además de que existe una escalera mecánica de conexión al ascensor vertical.

Por todo lo anterior se deberá estudiar este tramo del trazado como una plataforma única, donde además se incluye una escalera para absorber el desnivel y de uso peatonal.

Las rasantes de la plataforma se adaptan a lo existente siendo la pendiente de un 22,77 % en la parte rodada. Esta pendiente es suavizada mediante conexión de escalera para el tránsito peatonal.

La rasante propuesta supera el 10 %, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es aceptable.

b) *Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente*

Dado que la anchura de la calle es uniforme en toda su longitud y las rasantes se adaptan a lo existente, no es necesario realizar perfiles transversales dado que no dan ninguna información relevante que no quede analizada ya en los estudios en planta y alzado.

c) *Estudio económico de la actuación*

Teniendo en cuenta la Unidad Constructiva más importante en la actuación: Servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica a ejecución material de la actuación. La estimación del coste económico de la actuación es de 102.000,00 €, CIENTO DOS MIL EUROS.

d) *Viabilidad de la vía de estudio*

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

Desde el punto de vista técnico, la vía no presenta problemas en su ejecución.

Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es de 102.000,00, que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 154,54 € / M2

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

VL-05. Conexión Calle Tajinaste (Ampliación) – Centella – Compás

EL vial VL-05, se propone en dos tramos:
Tramo I: Conexión Calle Tajinaste con C/ Centella, y
Tramo II: Conexión Calle Centella con Calle Compás.

VL-05. Tramo I: Conexión Calle Tajinaste - Centella

a) *Generalidades y localización de la calle de estudio*

Este primer tramo consiste en la ampliación de la calle Tajinaste hasta la calle Centella.

La calle Tajinaste presenta actualmente una plataforma pavimentada mediante adoquines que da acceso a múltiples viviendas. El final de calle coincide con el inicio de la calle Centauro que intercepta en la calle Practicante romero Montenegro que da acceso a la calle principal Tártago, único punto de acceso para tráfico rodado de las 3 calles.

Calle Tajinaste. Imagen de Google Maps 3D

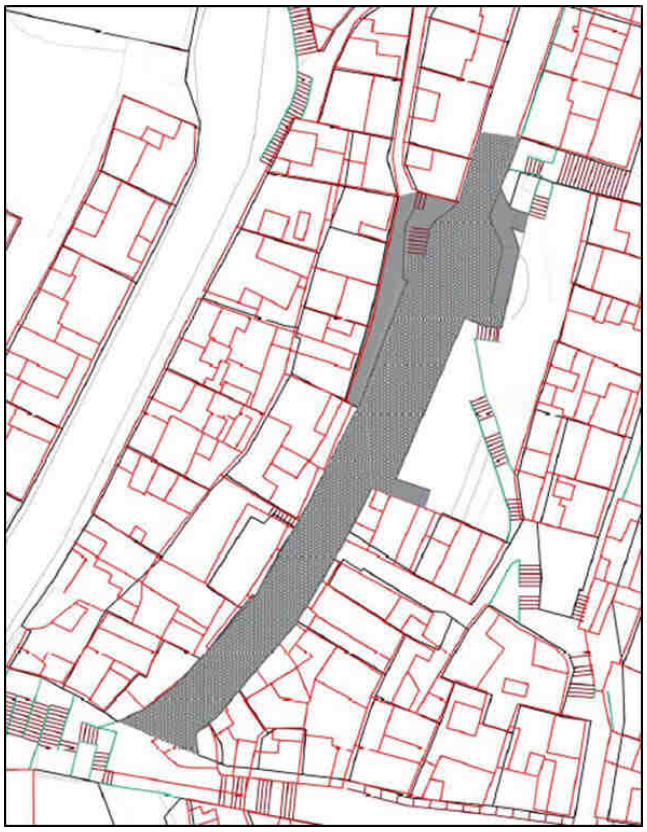
La calle Tajinaste en su punto final dispone de una plataforma como fondo de saco y escaleras que dan accesos a las viviendas superiores y a otras calles.

b) *Trazado y estudio en planta de la plataforma.*

Se estudia el trazado propuesto como plataforma de uso mixto (Plataforma única).

Analizado el trazado en planta de la plataforma única, se concluye que no existen elementos que impidan dicho trazado. La plataforma de estudio presenta una anchura uniforme en la parte de ampliación y se adapta a los existentes en su inicio. En la parte de ampliación se presenta una anchura uniforme de 5,90 metros.

El trazado estudiado en el siguiente:



Calle Tajinaste- Centella

c) *Perfil longitudinal y estudio en alzado de la plataforma.*

Para el estudio del alzado se han tenido en cuenta las siguientes cotas:

- Cota de la plataforma existente en la calle Tajinaste.
- Cota de la calle Centella en su encuentro con la plataforma de estudio.

Las rasantes de la plataforma se adaptan a lo existente entre el PK 0,00 y 45,00. En cambio, entre el PK 45,00 y el 84,51 la vía va en sentido bajada hasta la intersección con la calle siendo la pendiente máxima de un 6,59%, desde el entorno de la calle Asía hasta el final del trazado de estudio.

La rasante propuesta no supera el 10 % en ningún punto de toda su longitud.

d) *Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente*

Se han realizado perfiles transversales cada 5,00 metros en la vía de estudio. Dichas secciones dan como resultado ejecutar un muro de contención por el lado derecho entre el PK 45,00 y la intersección con la calle Centella.

Además, por el lado izquierdo entre los PK 45,00 y 50,00 y entre los PK 80,00 y 84,51 es necesario ejecutar un muro de contención.

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

- M^3 de desmonte = 42,07
- M^3 de terraplén = 42,07

e) *Estudio de la accesibilidad de la vía estudiada*

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

- La rasante de la vía estudiada no excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio.

- Según el art. 5 de la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

  - Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
  - No presenta escalones aislados ni resaltos.
  - Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio.
  - La pendiente transversal máxima es del 2 %.

f) *Estudio económico de la actuación*

Teniendo en cuenta la dos Unidades Constructivas más importante en la actuación: Muros y Servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica a ejecución material de la actuación.

La estimación del coste económico de la actuación es de 219.000,00 €, DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL EUROS.

g) *Viabilidad de la vía de estudio*

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

Desde el punto de vista técnico, la vía no presenta problemas en su ejecución.

Desde el punto de vista económico, la inversión en la actuación es de 219.000,00, que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 243,33 € / m^2.

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

VL-05. Tramo II. Tramo de conexión calles Centella - Compás

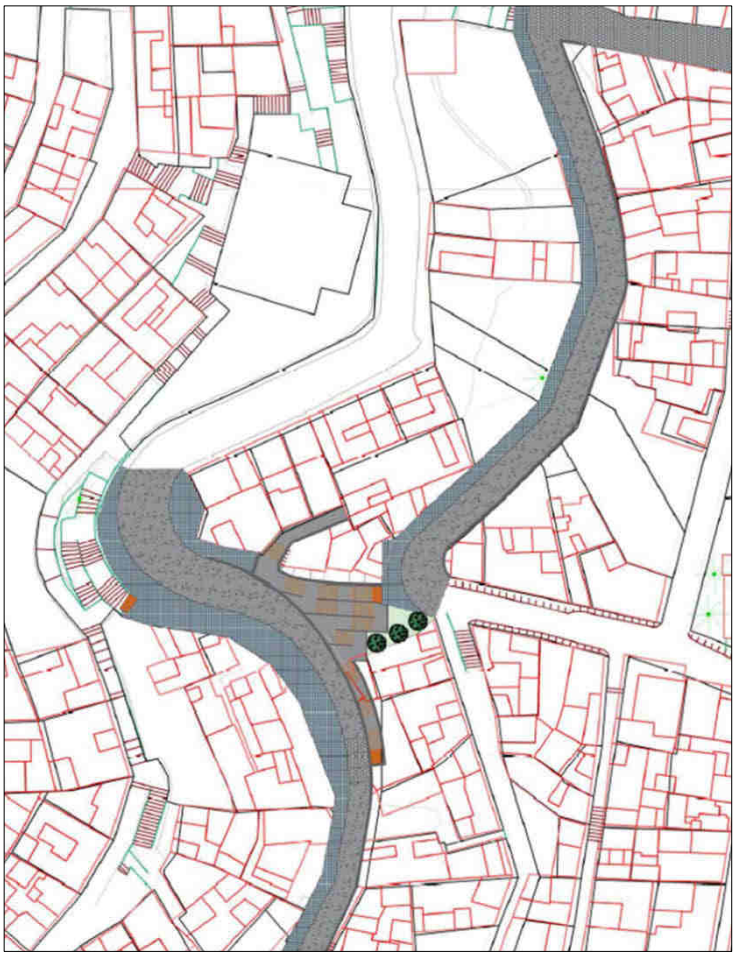
a) *Generalidades y localización de la calle de estudio*

Se estudia el trazado de una vía rodada con acera de 1,80 metros y zona de calzada. La intersección con la calle Centella a mitad del tramo no es posible por la gran diferencia de cota entre ambas calles. Incluso no es posible realizar una conexión peatonal vertical en escalera que cumpla con la normativa vigente.

Por otro lado, en la intersección de la vía de estudio con las calles Chano Bartolo y Compás, solo es posible conectar con una de ellas debido a las diferencias de cotas entre las tres calles, por ello se ha optado por conectar la vía de estudio con la calle Compás para dar salida a las viviendas.

La conexión entre la calle estudiada y la calle Chano Bartolo continuará realizándose mediante conexión vertical en escalera que se modificará cumpliendo con la normativa vigente.

La planta de estudio es la siguiente:



Conexión Centella-Compás

b) *Trazado y estudio en planta de la plataforma*

La rasante estudiada tiene en cuenta las cotas de la intersección de la calle Centella y el inicio de la calle Compás.

La pendiente máxima en esta fase es de un 11,97 %.

La rasante propuesta supera el 10 %, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es aceptable.

c) *Estudio económico de la actuación*

Teniendo en cuenta la tres Unidades Constructivas más importante en la actuación: Movimiento de Tierras, Muros y Servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica a ejecución material de la actuación.

Se han realizado perfiles transversales cada 5,00 metros en la vía de estudio. Dichas secciones dan como resultado la necesidad de ejecución de muro de contención en ambos lados del tramo.

La estimación del coste económico del tramo II de la actuación es de 725.000,00 €, SETECIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS.

d) *Viabilidad de la vía de estudio*

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

- **Desde el punto de vista técnico,** la vía no presenta problemas en su ejecución.
- **Desde el punto de vista económico,** la inversión en la actuación es de 725.000,00€ que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 426,47 € / m^2.

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

En total el conjunto de los dos tramos de la vía VL-05, desde Tajinaste hasta calle Compás, es de (219.000,00 + 725.000), **944.000,00€, NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS.**

**Al coste económico de la ejecución de la obra habrá que añadirle el valor de expropiación de las edificaciones afectadas por este nuevo trazado. Dato que se obtendrá en el estudio económico financiero de este Plan Especial.*

VL-06. Conexión entre calles Chano Bartolo- Nervión – San Francisco Javier.

EL vial VL-06, se propone en otros dos tramos:

- Tramo I: Conexión Calle Chano Bartolo, C/ Río Nervión hasta C/ Jenner, y
- Tramo II: Conexión Calle Jenner, hasta Calle San Francisco Javier.

Tramo I

Tramo II

VL-06. Tramo I. Conexión entre calles Chano Bartolo -Nervión-Jenner

Se estudia el trazado de una vía rodada con acera de 1,80 metros y zona de calzada.

La vía de estudio comienza en el fondo de saco de la calle Chano Bartolo y dado que no es posible una unión de esta vía con el segundo tramo de la VL.05 para llevar a cabo una continuidad, se propone llevar a cabo una conexión hasta el fondo de saco del final de la calle Río Ebro a la altura de calle Jenner, con la apertura de la calle Nervión. La vía continúa (en un segundo tramo) hasta el aparcamiento de la calle San Francisco Javier con la misma tipología de acera de 1,80 metros y zona de calzada.

a) *Trazado y estudio en planta de la plataforma*

La rasante estudiada tiene en cuenta las cotas de la intersección de la calle Centella y el inicio de la calle Compás.

La pendiente máxima en esta fase es de un 11,97 %.

La rasante propuesta supera el 10 %, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es aceptable.

b) *Estudio económico de la actuación*

La estimación del coste económico la actuación es de 900.000,00 €, NOVECIENTOS MIL EUROS.

c) *Viabilidad de la vía de estudio*

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

- **Desde el punto de vista técnico,** la vía no presenta problemas en su ejecución.
- **Desde el punto de vista económico,** la inversión en la actuación es de 900.000,00€ que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 409,09 € / m^2.

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

VL.06. Tramo II. Conexión entre calles Jenner -Río Nervión-San Francisco Javier

Este tramo se ha estudiado junto con la anterior, VL.06 Tramo I, como una misma vía dividida en dos fases de ejecución.

a) *Trazado y estudio en planta de la plataforma*

La rasante estudiada en este tramo tiene en cuenta las cotas de la intersección anterior y las existentes en el aparcamiento del final de la calle Río Ebro. A partir del PK 100,00 la vía de estudio se adapta a la cota existente.

La pendiente máxima en esta fase se corresponde con el tramo final del trazado siendo la misma de un 17,05%.

La rasante propuesta supera el 10%, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es aceptable.

b) *Perfiles transversales y secciones tipo. La afección de la vía en el terreno existente*

En este tramo, los perfiles transversales dan como necesario la ejecución de un muro de contención en el lado derecho.

c) *Estudio de la accesibilidad de la vía estudiada*

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

- La rasante de la vía estudiada excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, no obstante, se ajusta a la excepcionalidad prevista en su art. 2.3, siempre y cuando se garantice mediante soluciones alternativas la máxima accesibilidad posible.

- Según el art. 5 de la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

  - Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
  - No presenta escalones aislados ni resaltos.

- Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio.
- La pendiente transversal máxima es del 2 %.

d) *Estudio económico de la actuación*

Valorando la Unidades Constructivas más importante en la actuación: Movimiento de Tierras, Muros y Servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica a ejecución material que es la siguiente:

La estimación del coste económico del segundo tramo de la actuación es de 440.000,00 €, CUATROCIENTOS CUARENTA MIL EUROS.

e) *Viabilidad de la vía de estudio*

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

- **Desde el punto de vista técnico**, la vía no presenta problemas en su ejecución.
- **Desde el punto de vista económico**, la inversión en la actuación es de 440.000,00€ que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 293,00 € / m2.

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

En total el conjunto de los dos tramos de la vía VL-06, desde calle Compás hasta San Francisco Javier es de, (900.000 + 440.000), **1.340.000,00€, UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA MIL EUROS.**

Desde el punto de vista técnico, la vía presenta problemas debido a los muros de gran altura.

Teniendo en cuenta ambos factores, se llega a la conclusión de que ambas vías, la VL-05 y VL-06 en todos sus tramos es **VIABLE, con condiciones**, pero se deberá realizar un estudio de detalle para los muros y estructuras, mediante levantamientos topográficos y estudios geotécnicos para concretar la posibilidad de ejecutar dichos muros.

**Al coste económico de la ejecución de la obra habrá que añadirle el valor de expropiación de las edificaciones afectadas por este nuevo trazado. Dato que se obtendrá en el estudio económico financiero de este Plan Especial.*

2.- Acciones propuestas para el Risco de San Juan.

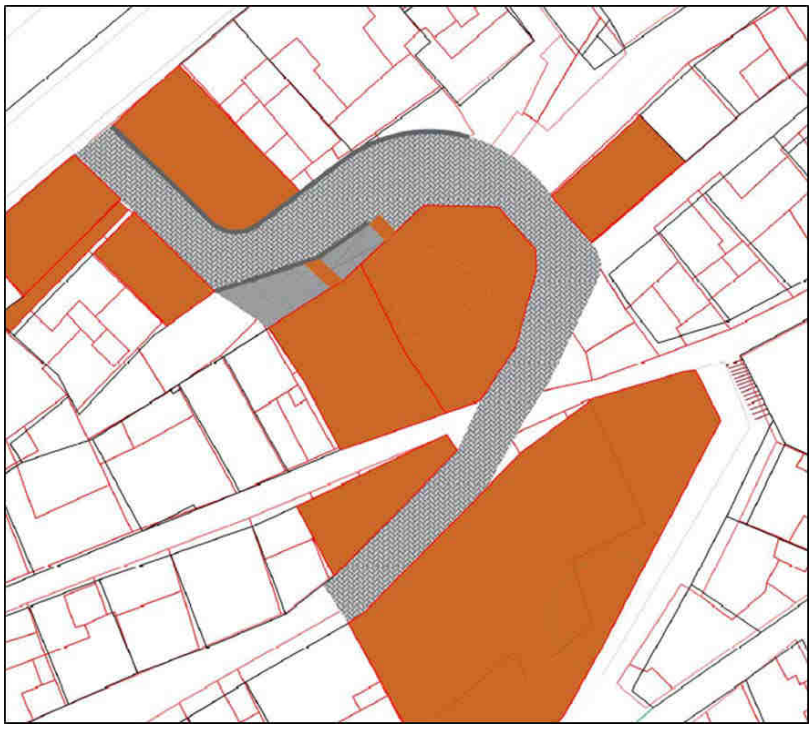
VL-07. Apertura de la calle San Felipe hacia calle Real de San Juan

La vía de estudio es la calle San Felipe en su tramo final hasta su intersección con la calle Real de San Juan. La vía se ha estudiado como una plataforma única mixta. Actualmente el tramo estudiado consta de una serie de callejones con una pavimentación uniforme de hormigón y anchos variables. Por otro lado, existe una escalera de 1,00 metros de ancho aproximadamente que une la citada calle con la calle Real de San Juan.

Calle San Felipe. Imagen de Google Maps 3D

a) *Trazado y estudio en planta de la plataforma*

Se estudia el trazado en planta de la plataforma única propuesta. La anchura de la misma es de unos 4,00 metros de media. Entre los PK 45,00 y 85,00 en el lado derecho es necesario la ejecución de un muro de contención dada la ampliación de la plataforma existente.



Propuesta de apertura de la calle San Felipe.

b) *Perfil longitudinal y estudio en alzado de la plataforma.*

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

- Cota de la plataforma existente y los encuentros con las viviendas.
- Cota de intersección con la calle Real de San Juan

Las rasantes de la plataforma se adaptan a lo existente siendo ligeramente modificada entre los PK 45,00 y 85,00 para disponer de una rasante uniforme en toda la longitud de la plataforma única. La rasante propuesta supera el 10%, pero dada la topografía de la zona, los encuentros con las viviendas y los precedentes en las zonas de los Riscos de Las Palmas de Gran Canaria, la pendiente es **aceptable**.

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

- La rasante de la vía estudiada excede a la pendiente máxima que establece la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso

y utilización de los espacios públicos urbanizados, no obstante, se ajusta a la excepcionalidad prevista en su art. 2.3, siempre y cuando se garantice mediante soluciones alternativas la máxima accesibilidad posible.

- Según el art. 5.2 de la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, se debe ejecutar un itinerario peatonal accesible. En la vía estudiada se cumple:

  - Discurrirá horizontalmente de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
  - En todo su desarrollo posee una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m.
  - No presenta escalones aislados ni resaltos.
  - Su pavimentación reúne las características definidas en el art. 11 de la misma ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio.
  - La pendiente transversal máxima es del 2 %.

c) *Estudio económico de la actuación.*

Teniendo en cuenta la dos Unidades Constructivas más importantes en la actuación: Muros y Servicios / Pavimentación, se ha estudiado una estimación económica a ejecución material de la actuación. La estimación del coste económico de la actuación es de 115.000,00 €, CIENTO QUINCE MIL EUROS.

d) *Viabilidad de la ejecución de la vía.*

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

- **Desde el punto de vista técnico,** la vía no presenta problemas en su ejecución.
- **Desde el punto de vista económico**, la inversión en la actuación es de 115.000,00, que en relación a los metros cuadrados a ejecutar da un importe de 255,55 € / m^2.

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

3.- Cuadro resumen económico de las actuaciones en nuevas vías.

VIAL	ACTUACIÓN EN VÍAS	IMPORTE	INVERSIÓN €/m2	VIABLE/ INVIABLE
VL-01	**Conexión C/ Asia- calle Espuma**	180.000	205,71 €/m2	**VIABLE**
VL-02	**Conexión Celta – Cerezos por calle Corona**	213.000	224,21 €/m2	**VIABLE**
VL-03	**Calle Celta – Cerezos hasta Franklin**	30.000	204,04 €/m2	**VIABLE**
VL-04	**Ensanche Miguel Servet**	102.000	154,54 €/m2	**VIABLE**
VL-05	**Prolongación Tajinaste-Centella- Compás**			**VIABLE**
VL-05.1	Tramo I. Tajinaste a Centella	219.000	243,33 €/m2	VIABLE
VL-05.2	Tramo II: Centella - Compás	725.000	426,47 €/m2	VIABLE
VL-06	**Conexión Chano Bartolo -Jenner - Río Nervión - S. Fco. Javier**			**VIABLE**
VL-06.1	Tramo I. Chano Bartolo - Jenner	900.000	409,09 €/m2	VIABLE
VL-06.2	Tramo II: Jenner- Río Nervión - S. Fco. Javier	440.000	293,00€/m2	VIABLE
VL-07	**Conexión C/ San Felipe - C/ Real de San Juan**	115.000	255,55 €/m2	**VIABLE**
TOTAL INVERSIÓN		**3.004.000**		

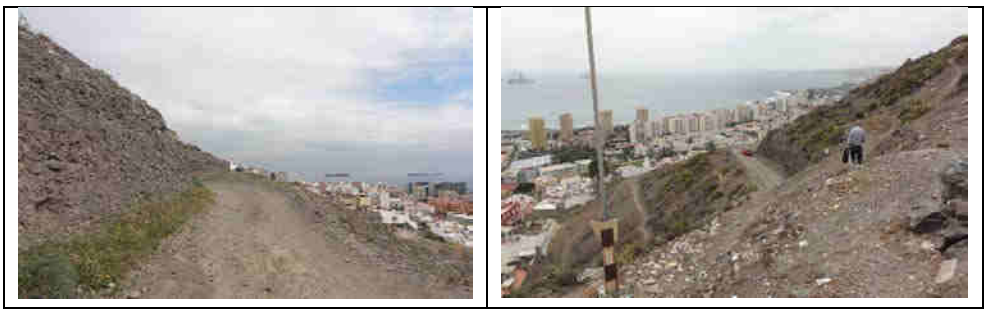
Por consiguiente, se estima que para la ejecución de las nuevas vías propuestas en este plan especial se precisa de una inversión total **TRES MILLONES CUATRO MIL EUROS 3.004.000,00 €.**

Este presupuesto se complementa con la valoración de la expropiación de las edificaciones afectadas recogido en el estudio económico financiero de este Plan Especial.

7.6.7. Otras intervenciones externas con especial incidencia en el ámbito no contempladas en el Plan Especial por situarse fuera de los límites de éste

1- Vía externa al ámbito en Ladera de San José: puesta en servicio del vial que discurre por el Suelo Rústico (Ladera de San José). Aunque sea un suelo cuya ordenación no compete al Plan Especial, por quedar fuera del ámbito establecido por el PGO, el acondicionamiento y puesta en servicio de esta vía tendrá una incidencia más que notable en la movilidad de ambos barrios, ya que supondrá un importante recorrido tangencial de Norte a Sur entre ellos, repercutiendo de forma directa en las conexiones con el viario de la parte alta del Risco, que, partiendo desde el cruce de las calles Batería de San Juan y Marfea, recorre la ladera por encima de las edificaciones, hasta la zona sur del ámbito San José, conectando con la calle Juan Sánchez Sánchez, pudiéndose entrar desde el acceso al barrio San Juan, por la rotonda de Barranco Seco, y salir por San José directamente al Paseo de San José.

   Se constituiría como una vía de circunvalación por lo alto de la ladera de San José, que supondrá un importante avance en la movilidad, pues además del tráfico privado, espacio para aparcamientos, carril bici, permitirá el establecimiento de una línea de transporte público, desde la cual a los residentes les será mucho más cómodo descender en lugar de caminar por calles en pendientes pronunciadas desde las únicas paradas existentes del Paseo de San José.



Imágenes de la vía en cotas altas de la ladera de San José

   Dicha vía tangencial parte desde San Juan, que a su vez sería una conexión desde la Autovía del Centro y entorno de Barranco Seco con San José y el Cono Sur. A su vez, podrá conectar con las zonas altas de San José, a través de las calles Arocha en San Juan, y calle Juan Sánchez Sánchez en San José.

2- Espacios libres en las laderas del suelo rústico.

La franja de ladera en suelo rústico situada entre el límite del suelo urbano del Plan Especial y dicha Carretera, se la propone para un tratamiento de espacio libre, mediante la creación de jardinería escalonada, y senderos de conexión peatonal con las viviendas más próximas.

3- Rehabilitación del BIC de la Batería de San Juan.

La Rehabilitación del B.I.C. de la Batería de San Juan tendría un efecto muy positivo para la revitalización de los Barrios de San Juan y San José, pues supondría una dotación externa que a buen seguro originará mayor actividad en la zona, atrayendo a los visitantes y al turismo senderista, dando a conocer estos barrios de forma directa mediante paseos urbanos y senderismo por el interior, propiciando la implantación de otras actividades de tipo comercial, casa emblemática, etc.

7.7 LA REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL

Los Riscos de San Juan y San José se han configurado, desde sus orígenes, como barrios de uso exclusivamente residencial en los que se asentó la clase obrera que venía a trabajar al centro histórico colindante, constituyéndose como barrio-dormitorio y conformando un entramado irregular de viviendas en el que predominaban las edificaciones unifamiliares de dos y tres plantas de altura.

Este tejido residencial ha llegado a nuestros días arrastrando numerosos problemas originados por las acusadas pendientes que generan sus condiciones topográficas y que, con el paso del tiempo, ha dado lugar a una tipología edificatoria que ha derivado en un paisaje carente de calidad urbana o ambiental, con la presencia de enormes medianeras vistas o fachadas donde el número de plantas no responde a la tipología propia de estos barrios de carácter unifamiliar tradicional. A esto se le une al origen clandestino de su parcelación que buscando el máximo aprovechamiento del suelo no tuvo en cuenta el desarrollo de un esquema viario que permitiera, como mínimo, el acceso de los servicios públicos a todas las residencias ni previó las reservas de suelo para espacios libres y equipamientos necesarias por lo que existe un importante desequilibrio entre el volumen de población (densidad) y los espacios de ocio y reunión para los vecinos.

Todo ello ha ido derivando en un mal estado general de la edificación y una enorme proporción de parcelas en ruinas y solares vacíos, así como la presencia de infraviviendas. Esta situación de dejadez afecta y condiciona la vida de los vecinos, pero, además, genera un importante impacto visual hacia el exterior ya que ambos barrios, desde sus respectivas laderas, forman parte esencial del paisaje que se contempla desde el entorno y la ciudad baja.

Por tanto es fundamental, por un lado, llevar a cabo la rehabilitación del tejido residencial tradicional existente, característico de este entorno, y por otro, dar un impulso a la regeneración de los Riscos, actuando desde la recualificación de la edificación, proponiendo medidas que garanticen el respeto y la conservación de la tipología tradicional del barrio y que fomenten la construcción y la puesta en uso de los inmuebles al mismo tiempo que se pone especial interés en evitar que esta regeneración lleve incorporado un incremento de la densidad poblacional ya que esto motivaría por un lado, que la propuesta de ordenación realizada para resolver los importantes problemas de movilidad interior que presentan los barrios actualmente y la renovación de la estructura viaria fuera en balde, puesto que volvería a quedar saturada y por tanto obsoleta y por otro, que se perpetuara el desequilibrio entre el

volumen de residentes y las dotaciones y espacios libres en una trama tan densamente ocupada.

Si nos remitimos a los antecedentes, el PERI-93 establecía una única altura normativa para todo el ámbito, con un límite de dos (2) plantas de altura (BH2) en el frente de manzana de mayor cota y tres (3) plantas de altura (BH3) en el frente de menor cota.

Posteriormente, el PGO-2012, incorpora la ordenación del PERI, manteniendo la altura normativa propuesta en éste.

Sin embargo, esta generalización del establecimiento de tres (3) plantas de altura en el frente de manzana de menor cota para ambos Riscos no responde a la casuística ni a la forma de crecimiento de cada uno de ellos y menos aún a la estructura viaria del interior de la trama urbana, con predominio de largos callejones, sendas peatonales y escaleras para los que, la presencia de edificaciones en altura, da lugar a la generación de espacios oscuros, insalubres e inseguros.

En consecuencia, se ha procedido a realizar un estudio de la morfología edificatoria por manzanas y en base a éste se ha estableciendo una altura máxima de tres (3) plantas en el frente de parcela en función de la sección de la vía sobre la que se sitúa, de la volumetría mayoritaria existente en el entorno más inmediato y previendo, también, las posibles alturas resultantes en el interior de la parcela por su desarrollo en pendiente y estableciendo para el resto de las parcelas del ámbito una altura máxima de dos (2) plantas.

Con estas premisas de partida y, atendiendo a los requerimientos del PGO-2012, en la ficha API-04, se ha optado por establecer de forma generalizada la Norma Zonal BH para ambos barrios, estableciendo una altura generalizada de dos (2) plantas –BH2- y permitiendo aumentar una planta más, hasta tres (3), tomando en consideración los siguientes factores; la localización dentro del ámbito, sección de las vías adyacentes, la consolidación de alturas existentes, la topografía, pendiente de la ladera y visuales desde el exterior.

Se exceptúa un pequeño grupo de manzanas, localizadas al sur del ámbito, que provienen de la antigua UA-PG89-08 "San José" y que, una vez finalizada su urbanización, ejecutada la edificación y, en consecuencia, agotado el aprovechamiento urbanístico, el vigente PGO-2012 pasó a regularlas por la Norma Zonal A.

Por otro lado, se pone en valor la presencia en el barrio de algunos elementos arquitectónicos catalogados, para lo cual, se ha distinguido en el documento normativo la Norma para Edificaciones Residenciales Catalogadas y que aparecen señaladas con el símbolo © en el plano de ordenación O.07 *Norma para parcelas residenciales*.

En consecuencia, la estrategia que se plantea para la regulación y desarrollo del tejido residencial pretende mantener las características que dan valor singular a ambos barrios, fortaleciendo el sentimiento de comunidad; pero a su vez procura su regeneración y puesta en uso, generando dinamismo, en consonancia con los objetivos de perspectiva de género recogidos en el epígrafe 6.2 de esta Memoria.

7.7.1 Norma Zonal BH.

La Norma BH es, por tanto, el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre las parcelas residenciales y los edificios no protegidas situados en el ámbito regulado por el Plan Especial, y que aparecen reflejadas en los planos O.07 *Norma para parcelas residenciales* y O.08 *Alturas de la Norma BH.*

Como ya se ha expuesto, la Norma Zonal BH propuesta es heredera de la Normativa urbanística del Plan Especial aprobado en 1993, pero con una serie de ajustes y cambios que se han considerado necesarios tras analizar la norma anterior, en pro de los objetivos propuestos por el presente Plan Especial.

Tal como se introduce en el Capítulo 3.1 del documento normativo, esta Norma pretende la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas de estos barrios, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros, conservando a su vez los aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.

En líneas generales, a la hora de establecer la altura de la edificación, la ordenación de este nuevo Plan Especial, ha tenido en consideración las características urbanísticas que presenta el entorno y la problemática ya expuesta.

Para alcanzar estos objetivos, siguiendo el esquema habitual de las Normas del PGO-2012, se plantean los correspondientes parámetros tipológicos, volumétricos y de uso, con las determinaciones y ajustes con respecto a la norma anterior que se justifican a continuación:

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

- No se establece parcela mínima a efectos de edificación, permitiendo edificar en parcelas pequeñas, siempre y cuando se cumplan las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de edificación y habitabilidad. Tan sólo se limita la superficie mínima de parcela a efectos de segregación, estableciendo un mínimo de 70 m2 y una longitud frontal de lindero igual o superior a 6 metros.

- En cuanto a la parcela máxima, se establece la limitación de 250 m2, pero se asume además la excepción contenida en la ficha API-04 que permite mantener su dimensión a las parcelas de más de 250 m2 registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

- Se elimina la remisión al PGO-2012 en lo que se refiere a chaflanes, determinando directamente que las edificaciones podrán resolverse sin chaflanes, excepto en circunstancias especiales en las que esta solución mejore la visibilidad del tráfico rodado o contribuya a homogeneizar algún espacio donde el resto de esquinas están resueltas de esta manera.

- Al igual que en otros barrios de características similares, regulados en el Plan General por la Norma Zonal Bt, se limita el número máximo de viviendas, dado el reducido tamaño que en general tienen las parcelas. En cualquier caso, al permitirse dos (2) viviendas en la categoría de Unifamiliar, se posibilita la práctica habitual en estos barrios de utilizar las plantas superiores para, por ejemplo, dar cobijo a los hijos cuando se independizan.

- En lo referente a las alineaciones de las edificaciones, siguiendo el modelo de ciudad que se quiere conseguir, de viviendas de baja altura entre medianeras, no se establecen retranqueos como norma general, de forma que la edificación se sitúa con las fachadas sobre la alineación fijada en los planos correspondientes y los muros adosados a las medianeras laterales. En el lindero trasero, únicamente se exige retranqueo en aquellas parcelas con frente a la vía (o espacio público accesible) de cota superior de las que delimitan la manzana, cuando colinden en dicho lindero con parcelas edificables residenciales o

dotacionales. En esos casos, las plantas que sobresalgan sobre la cubierta de la edificación colindante deberán retranquearse 3 metros de la misma, para evitar la aparición de muros ciegos vistos; las edificaciones que queden por encima de la rasante de un Espacio Libre contiguo deberán abrir fachada al mismo en todas las plantas que queden sobre su rasante, evitando igualmente generar muros ciegos a espacios públicos.

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

- Se recuerda la obligatoriedad de tratar todos los planos testeros que queden vistos con un tratamiento adecuado en sintonía con el proyecto de la fachada principal.

B. En relación a los parámetros volumétricos, nuevamente se procura facilitar la renovación reduciendo al mínimo las restricciones, eso sí, se pormenoriza la regulación de alturas para mantener la tipología tradicional del barrio, adaptar adecuadamente las nuevas construcciones y evitar impactos visuales:

   - Siguiendo la línea de la Norma que antecedía a la que se propone desde este Plan General, no se limitan la ocupación ni a la edificabilidad -más allá de las propias limitaciones que impone el cumplimiento de leyes en materia de edificación y habitabilidad-, quedando la volumetría resultante a merced de la superficie de parcela, de las condiciones tipológicas y de la altura máxima permitida.

   - Con respecto a la altura, se prohíbe la regularización con los edificios colindantes y se establece una altura máxima de cornisa de siete (7) metros para las dos plantas, y diez (10) metros para las tres plantas, adaptándose la nueva norma a lo establecido por el Plan General vigente para la Norma Zonal Bt, similar en muchos sentidos a esta.

- Con carácter general, siguiendo los criterios que se han venido aplicando hasta el momento por el planeamiento anterior, también contenido en la ficha API-04, en la que se obliga al establecimiento de una "ordenanza BH" con el objetivo de conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas, controlando su altura tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan.
- La altura máxima permitida se mantiene en todo el ámbito en las dos (2) plantas, BH2, permitiendo aumentar hasta tres (3) plantas en las parcelas con frente de fachada sobre el lindero de vías o espacios públicos de menor cota de la manzana y cuya sección o separación entre fachadas sea superior a los cuatro metros (4,00 m) en más del 75 % de su longitud y/o presente una consolidación de esta altura superior al 50 %. Para mayor concreción, aparecen expresamente grafiadas en el plano de ordenación, O.08 *Alturas de la Norma BH*, con una franja roja gruesa en el frente de la manzana donde es posible edificar las tres (3) plantas con las condiciones de escalonamiento que establece el documento normativo del presente Plan Especial.

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

- Como novedad en la Norma BH del presente Plan Especial, se establece para todas las parcelas la posibilidad de presentar una volumetría alternativa a la definida por las determinaciones de las Normas, en los casos en que por razones derivadas de las particularidades concretas de la parcela exista la imposibilidad material de cumplir cualquiera de las determinaciones contenidas en ellas, debiendo justificarse dichas razones pormenorizadamente en el proyecto. Se pretende de esta forma posibilitar la edificación y la renovación incluso en aquellas parcelas de gran singularidad que se salgan de las características generales. En todo caso, la solución alternativa debe buscar ajustarse en lo posible a la tipología propia de este barrio, espíritu que debe mantenerse para cualquier parcela regulada por la Norma BH, por singular que sea. En este

sentido, deberá garantizarse la adecuación volumétrica a dicha tipología, la ausencia de impactos visuales y la correcta integración de la edificación en el entorno. Será obligatorio en estos casos aportar un estudio volumétrico en tres dimensiones de la parcela y su entorno, con la propuesta.

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

7.7.2 Norma Zonal A.

La Norma Zonal A, establece el marco regulador para aquellas parcelas que se localizan en el extremo sur del ámbito con la consideración de áreas agotadas al haber concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Esta Norma implica que la sustitución de los edificios existentes deberá realizarse con los mismos parámetros tipológicos y volumétricos con los que obtuvo licencia de construcción el edificio a sustituir y, en los existentes, no se permiten ampliaciones que impliquen un aumento de la ocupación, de la altura máxima, del número de plantas o del número de viviendas existentes en el edificio.

Se remite para su aplicación a las determinaciones que establece el Capítulo 5.9 del Título V de las Normas Pormenorizadas del PGO-2012.

7.7.3 Norma para edificaciones residenciales protegidas

La "Norma para edificaciones residenciales protegidas" establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial de Juan – San José, que se encuentran también recogidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico y aparecen señaladas en el plano de ordenación O.07 *Norma para parcelas residenciales*.

Las edificaciones catalogadas residenciales contenidas en el Plan Especial se corresponden con los siguientes epígrafes del Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico de: ARQ-214, ARQ-227, ARQ-228, ARQ-229, ARQ-230, ARQ-231, ARQ-232, ARQ-233, ARQ-234, ARQ-236, ARQ-237, ARQ-238, ARQ-240.

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

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

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

- Con el fin de favorecer la renovación del tejido residencial, no se establece limitación en el número máximo de viviendas por planta más allá de las limitaciones devenidas de la propia protección:

    - En parcelas con grado de protección Parcial no se limita el número de viviendas por planta.

    - En parcelas con grado de protección Ambiental, se podrá modificar el número de viviendas existentes, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.

- Por tratarse de edificaciones catalogadas de las que se pretende su conservación, la edificabilidad y la ocupación serán las establecidas en el propio Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, donde se indica también la posibilidad de ampliación, remodelación o remonta, si se considera adecuado.

- Se propone el cambio de alineación en las fachadas traseras de las parcelas incluidas en las fichas 236 y 237 (nº 74, 76 y 84 del Paseo de San José respectivamente), afectando únicamente la parte de menor valor de la parcela desde el punto de vista de la protección y dando preferencia, por tanto, al interés general y a las mejoras que supone para la accesibilidad de la vía colindante.

- La regulación de usos es similar a la de la Norma Zonal BH -correspondiente a las parcelas residenciales que rodean a estas edificaciones singulares-, pues para estas edificaciones catalogadas se persigue el mismo objetivo de reactivación y rehabilitación que guía la norma del resto del tejido residencial. Con esta premisa se ha optado, igual que en la norma BH, por establecer un amplio abanico de actividades que faciliten la puesta en uso de los inmuebles, presentando con respecto a la BH tan solo las siguientes diferencias:

    - Se han eliminado los usos complementarios bajo rasante, ya que estas edificaciones no tienen sótanos ni el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico en vigor permite su construcción.

    - Entre los usos complementarios en planta baja, no se permiten la Industria por considerarse poco adecuada para edificaciones protegidas, puesto que su implantación podría poner en riesgo la puesta en valor del inmueble.

    - Como uso alternativo exclusivo para las edificaciones catalogadas, se incluye el Alojamiento turístico, en las subcategorías de Hotel emblemático y Casa Emblemática, en conformidad con la legislación vigente en materia turística, que contempla esta posibilidad, y en consonancia con la pauta seguida para este tipo de inmuebles en otros entornos del municipio, como el vecino barrio de Triana.

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

    - Se aclara que, en cualquier caso, los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar los valores por los que la edificación está protegida, entendiendo que la conservación y la preservación de los valores de estas edificaciones son prioritarios frente a cualquier otra disposición.

    - Con el objetivo de facilitar la renovación, se permite modificar la categoría de Vivienda que presente el inmueble (unifamiliar por colectiva y viceversa), siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y puedan realizarse con las obras permitidas atendiendo a los niveles de intervención que le correspondan a cada edificación.

7.8 LA ORDENANZA ESTÉTICA

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

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

A pesar de que se cuenta con una Ordenanza municipal de edificación, diciembre 2017, ésta no regula las peculiaridades de cada barrio y sus singularidades. En este sentido, y por motivos de coherencia y comodidad en su consulta, la ordenanza estética de los Planes Especiales que regulan los barrios de esta ciudad por mandato del Plan General de ordenación del municipio, se constituye como un instrumento de extraordinaria importancia en la consecución de una ordenación compacta que también incluya los aspectos estéticos. Es más, aunque el artículo 58 del RPC no lo incluya específicamente entre sus contenidos, hay que recordar que en dicho artículo se habla de mínimos y, por tanto, no existe ninguna prohibición legal que impida incorporarla o que requiera de su tramitación independiente. Esta ordenanza ayuda a la comprensión del documento y las posteriores obras y ejecuciones urbanísticas en ambos barrios.

Los Riscos son ámbitos extremadamente singulares y es inviable que se tramiten de forma separada al Plan que lo regula y que no se toquen estos aspectos que son realmente importantes como parte de su idiosincrasia. Regular de forma separada o con continuas remisiones al Plan General crearía inseguridad jurídica, problemas de aplicación y molestias a los ciudadanos y profesionales que tuvieran que consultar las especificidades de estos ámbitos urbanos, por lo que se considera casi una absoluta necesidad que esta Ordenanza forme parte del documento.

Las disposiciones contenidas en el documento son compatibles y se adaptan al resto de determinaciones del Plan Especial. Para su redacción se han tenido en cuenta las características actuales de ambos barrios, su evolución histórica, las determinaciones

establecidas por la anterior normativa en vigor y las consideraciones estéticas de los barrios del entorno, en especial las del conjunto conformado por el núcleo fundacional de Vegueta-Triana, por su relación estrecha con la formación e historia del barrio de San Juan y San José. Además, la redacción de la ordenanza estética se ha realizado teniendo presentes los principios del urbanismo inclusivo y los objetivos de proximidad, legibilidad, visibilidad, vitalidad, seguridad, confort y comunidad recogidos en el epígrafe 6.2 de esta Memoria, derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación, sobre todo aquellos puntos relativos a espacios públicos.

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

- Capítulo 1.1 Consideraciones generales, relativas al objeto y a las disposiciones concernientes al de aplicación.

- Capítulo 1.2 Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial, donde se señalan las "Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación", que contemplan: las actuaciones en la cubierta; las actuaciones en las medianeras y las actuaciones en las fachadas.

- Capítulo 1.3 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, en el que se distinguen las consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos y las consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

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

7.8.1 Determinaciones Generales

Las determinaciones generales están orientadas a precisar el objeto y el funcionamiento del propio documento de Ordenanzas. Así, se establece que las Ordenanzas tienen por objeto "la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial de San Juan – San José". Es decir, se abordan en el documento tanto las consideraciones

estéticas previstas para las edificaciones residenciales como una serie de disposiciones sobre las actuaciones en espacios públicos.

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

- Para los edificios catalogados se establecen unas pautas muy generales que remiten al Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico y al Plan General en vigor. En todo caso, se establece que cualquier intervención sobre elementos catalogados respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. Esta premisa referida a la conservación de los valores de los inmuebles protegidos, se repite a lo largo de todo el documento, como pauta a seguir en este tipo de edificaciones.

- Para edificios no catalogados -y también en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos, si el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico las contemplara-, así como para las actuaciones en espacios públicos, se aclara que deberán tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en la Ordenanza Estética del Plan Especial.

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

7.8.2 Regulación de las condiciones estéticas para las parcelas calificadas como residenciales

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

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

a) Las cubiertas. Representan la variable de formalización paisajística del conjunto edificado a través de la perspectiva superior:

   - Se establece, en coherencia con la tendencia histórica de los Riscos, que tendrán que ser planas y transitables.

   - Se incluyen consideraciones relativas a los elementos que se permiten sobre las cubiertas, procurando minimizar el posible impacto.

   - Se establecen determinaciones en relación al acabado. La cubierta tendrá que ser considerada una fachada más, debiendo presentar un tratamiento acorde al resto de la composición. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberán ser en colores neutros y no reflectantes.

   Las cubiertas son elementos de especial interés en los Riscos, pues el barrio se desarrolla adaptándose a la topografía, en escalonamientos sobre la falda de la ladera que permiten que las cubiertas más bajas sean vistas desde las zonas altas del barrio; además, estos barrios presentan algunos espacios susceptibles de ser utilizados como miradores urbanos (varios de los cuales se han señalado en este documento y en la normativa). Un tratamiento adecuado de las cubiertas pone en valor dichos miradores, de interés tanto en la vida de los habitantes locales como para la actividad turística.

b) Las medianeras. Muy extendidas en el ámbito de los Riscos, forman parte de su compleja estructura compositiva, pero deben al menos tener cierta regulación estética, para integrarse adecuadamente en el entorno. Así, se establece que las medianeras vistas tendrán el mismo acabado y color que el resto de las fachadas y que será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, estableciendo la norma unas pautas de actuación a este respecto.

c) Las fachadas. Representan la principal variable de implicación ambiental directa, ya que la formalización paisajística del conjunto edificado viene condicionada, en gran medida, por la calidad individual de cada elemento y su efecto sobre la cuenca visual. En este sentido, el cuidado en la composición y materiales de la fachada de cada inmueble resulta de especial interés para conservar y exaltar los valores tradicionales, culturales y populares del conjunto del Risco, que representa el entorno en el que cada edificación debe integrarse adecuadamente. En coherencia, como primera medida, se establece que cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno. El resto de las medidas referidas a las fachadas se disponen en relación a los principales parámetros que configuran su aspecto:

- Cromatismo:

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

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

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

- Composición de fachada:

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

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

  En concreto, la instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad) en fachada deberá realizarse procurando integrarse de forma lo más armónica posible con la composición de las mismas y los valores históricos del entorno. Cualquier intervención que se realice en la fachada de un edificio catalogado por sus valores histórico-artísticos deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra que fuera necesaria a su tendido subterráneo. Así mismo, se contemplará el soterramiento de dichas instalaciones en los casos en los que éstas puedan afectar a la seguridad pública.

- Materiales:

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

- Elementos antepuestos y sobrepuestos:

  Se regulan en este apartado las condiciones exigibles a los elementos antepuestos, aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación (balcones, vuelos cerrados y miradores) y los elementos sobrepuestos, entendiendo como tales aquellos que no forman parte funcional del edificio, pero cuya utilización enriquece o complementa la actividad que en él se desarrolla (cornisas, marquesinas, toldos, molduras, remarques, zócalos, etc.).
  Se debe destacar en este apartado que, como norma general, no se permiten balcones, vuelos cerrados, ni miradores. Solo podrá incluirse excepcionalmente en la fachada alguno de estos elementos en las edificaciones con fachada a vías rodadas (Viario Estructurante y Plataformas Únicas Mixtas), cuando el ancho de la vía de fachada a fachada sea superior a 5m, siempre y cuando se trate de un elemento puntual que contribuya a mejorar la composición, debiendo justificarse en la memoria del proyecto de edificación su adecuada integración en la propia composición y en el entorno.

  Para el resto de elementos antepuestos y sobrepuestos se establecen condiciones que procuran su adecuada integración con la fachada, queda prohibida la instalación en fachada de elementos técnicos (aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores y cualquier otro similar), excepto antenas y células de pequeñas dimensiones siempre que queden adecuadamente integradas en el diseño. En caso de ser imprescindible la salida del aire acondicionado, quedará debidamente justificado en la memoria del proyecto, y se dispondrá dentro de un hueco y adaptado al módulo de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de la carpintería donde se inserta.

7.8.3 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios libres.

Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos en el ámbito del Plan Especial, generalmente ocupan parcelas localizadas en ubicaciones estratégicas y de fácil accesibilidad y se pretende que destaquen sobre las demás por su composición y calidad. Se ha considerado la necesidad de propiciar esta excepcionalidad, permitiendo a estas edificaciones una mayor plasticidad en el diseño frente a las

edificaciones residenciales, siempre y cuando se justifique en el proyecto la adecuada integración de la edificación propuesta en el entorno.

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

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

Las Ordenanzas Estéticas de los espacios públicos exigen la coherencia y homogeneización tipológica y formal de los mismos, promoviendo la adecuada implantación de los distintos elementos en su entorno, cuyo diseño y disposición deben promover el bienestar de todos los usuarios, indistintamente de su edad, género o capacidades, respondiendo a los requisitos sociales y funcionales del uso que se le vaya a dar.

7.9 INTRODUCCION DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES FIJADAS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Las medidas ambientales fijadas en la Evaluación Ambiental Estratégica han sido consideradas e incluidas en los documentos que integran el presente Plan Especial, tanto en la forma de estrategias de ordenación como en forma de determinaciones para la ejecución, con el fin de garantizar en todo caso su cumplimiento:

1. En relación a las medidas propuestas por el PGO-2012, se establece una ordenación y una normativa que promuevan, como aspecto prioritario, la valoración y determinación de medidas de carácter ambiental, introduciendo constantes referencias respecto a la conservación y puesta en valor del paisaje y de los valores ambientales de cada elemento en particular y del conjunto en general. Algunas de estas referencias están contenidas de forma directa en el artículo 1.7 *Medidas ambientales* del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas de este Plan Especial; mientras que otras se han incorporado de manera transversal en las distintas normas y disposiciones particulares para cada parcela o Norma Zonal.

Se han tenido en especial consideración las siguientes medidas propuestas desde el Plan General:

- La protección y rehabilitación de los edificios catalogados por su interés arquitectónico: objetivos propuestos en la propia normativa redactada para estas parcelas, que las remite al Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, contemplando además su singularidad en todos los documentos (se incluyen en diversos planos y se les da especial consideración en la Ordenanza Estética), procurando soluciones en el entorno de las edificaciones catalogadas que tratan de contribuir a su puesta en valor.

- La preservación de tipologías arquitectónicas tradicionales: por medio de la consolidación de una Norma BH (normativa para barrios históricos recogida en el capítulo 3.1 de las Normas de este Plan Especial) especialmente diseñada para conservar la idiosincrasia y el carácter singular propios de los Riscos, regulando una altura media-baja integrada en la ladera, conservando como norma general la estructura parcelaria existente y estableciendo unas ordenanzas estéticas y unos usos acordes a los valores tradicionales del conjunto.

- Conservación de la Norma Zonal A, de *Edificabilidad Agotada*, del Plan General, en la zona Sur del ámbito del Plan Especial, en lo que fue el área de la Unidad de Ejecución UE-1 San José, ya consolidada. Dicha área se caracteriza por ser una actuación conjunta con una promoción de viviendas de VPO, con los mismos criterios de alturas que la Norma BH, con dos y tres plantas, en función de que la fachada dé a la calle de cota inferior o superior.

- La adopción de estrategias de cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire, así como de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales: se introducen directamente en el citado artículo 1.7 de las Normas, como preceptos de obligado cumplimiento para todas las parcelas que integran el ámbito y para todas las actividades que en él se realicen.

- La recuperación de las condiciones paisajísticas de las cotas altas, mediante acciones de eliminación de la edificación existente y la regulación de una normativa que procura la regeneración de la ladera natural y su repoblación con matorral termófilo y costero (artículo 2.2.5, apartado 6, de las Normas de este Plan Especial).

- El tratamiento de determinados espacios como espacios de especial interés paisajístico, con la introducción de miradores urbanos, se introduce el concepto de mirador urbano (apartado 4.e) del artículo 4.1.1 del Título IV *Normas para la Urbanización* del presente Plan Especial) incluyéndolos como parte fundamental de la ordenación.

2. En relación al resto de medidas ambientales propuestas en la Evaluación Ambiental Estratégica, también se han introducido convenientemente en las estrategias y documentos del Plan Especial:

   - Como criterio general, se desarrolla un esquema normativo claro y conciso que pretende servir de referencia en los procedimientos de autorización de actuaciones edificatorias y constructivas, con vistas a garantizar la conservación del paisaje y la significación histórica y tradicional de estos barrios.

   - En la Ordenanza Estética se incluyen determinaciones relativas a materiales, cromatismo, mobiliario urbano, medianeras, publicidad y otros aspectos de interés, que se regulan en consideración con su adecuada integración en el entorno.

   - En el documento normativo se adoptan soluciones que procuran eliminar o, al menos, reducir el impacto paisajístico de las medianeras (entre ellas, la regularización de alturas), así como revertir la insalubre situación actual propiciada por el abandono de inmuebles (para lo cual se adopta como medida principal la adquisición de algunas de estas parcelas para usos dotacionales y de Espacio Libre, que generarán actividad y espacios de ocio que contribuyan a rehabilitar el Barrio).

   - Se procura la conservación de los especímenes arbóreos y los enclaves ajardinados existentes (reconociendo muchos de ellos como Espacios Libres), y de los espacios viarios de descanso peatonal (cuya red se amplía con la introducción de pequeños espacios que se destinarán a rincones con encanto o pequeñas plazoletas de encuentro). Se proponen además nuevos Espacios Libres y dotaciones a lo largo de las vías principales y aquellas de mayor y mejor accesibilidad.

   - Se regula para todos los Espacios Libres y zonas ajardinadas la preferencia de revegetación de con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial.

a) Respecto a la fauna:

- Para toda actuación, se regula de forma general en el artículo 1.1.7 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas del presente Plan Especial, la aplicación de protocolos para la no afección a las especies *Gallotia stehlini* (lagarto de Gran Canaria) y *Chalcides sexlineatus* (lisa), mediante la creación de barreras y adopción de medidas de acotado, y si no fuera posible, se exige el establecimiento de otros protocolos concretos para la captura y traslado de ejemplares.

b) Respecto a la vegetación:

- Se regula en la Norma para Espacios Libres y en las *Normas para la Urbanización* la preferencia por la revegetación del ajardinamiento del viario y de las zonas verdes con especies propias de los hábitats de matorrales suculentas canarias afines al contexto territorial, al objeto de contribuir a su propagación y puesta en valor.

c) Respecto a las alteraciones del perfil del terreno:

- Se procuran soluciones topográficas que eviten una transformación apreciable de los terrenos y del perfil de la ladera superior. En este sentido, se incide constantemente desde la normativa en la conveniencia de adaptar las actuaciones -bien sean Espacios Libres, Dotaciones o equipamientos, o parcelas residenciales- a la topografía del terreno.

- Se limita, en el artículo 1.1.7 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas, la apertura de caminos y pistas durante la fase de obras, y se establece que en caso de ser estrictamente necesaria la implementación de tales vías en sectores no objeto de ordenación, se debe restituir la topografía original una vez concluidos los trabajos.

d) Respecto a la contaminación:

- En el título IV, sobre *Normas para la Urbanización*, se establecen limitaciones de velocidad a ciertas vías rodadas, las Plataformas Únicas Mixtas (apartado 10 del artículo 4.1.4) con el objetivo de disminuir las emisiones de gases y mitigar las emisiones de ruido.

- En el artículo 1.1.7 del Título I *Disposiciones Generales* de las Normas del Plan Especial, se establecen como normas generales orientadas a reducir la contaminación y a mejorar las condiciones de higiene y salubridad del

entorno: la obligación de limpiar periódicamente las parcelas, públicas y privadas; y en fase de obras, se exige la inspección de la maquinaría y su nivel de emisiones, así como el cubrimiento de las bañeras y volquetes de los camiones que transportan áridos de manera que se evite la emisión de partículas de tierra y polvo a la atmósfera.

- Se incluye también en el mencionado artículo 1.1.7, la obligación de procurar que todas las actuaciones que se realicen en el ámbito garanticen la cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire. En este sentido, se incide en la importancia del establecimiento de unos estrictos horarios de trabajo en aquellas actividades generadoras de ruidos, y de procurar el adecuado estado y mantenimiento de la maquinaria de obras que se utilice, tanto en lo que se refiere a su eficiencia energética como a la emisión de ruido y gases contaminantes.

e) Respecto a la eficiencia en el consumo de recursos.

- Se introducen, en la *Ordenanza Estética* y en las *Normas para la Urbanización*, determinaciones relativas a la durabilidad del mobiliario urbano de exterior y al uso de energías renovables y maximización de la eficiencia energética para el alumbrado público.

f) Respecto a la gestión de residuos:

- Se deberá proceder por parte de los servicios municipales de limpieza, de forma periódica de al menos una vez al mes, acometer recogidas de basuras y enseres abandonados, para evitar la imagen de escombreras en muchas de las parcelas abandonadas e incluso en la calle.

7.10 COMPARATIVA DE SUPERFICIES DE LA NUEVA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL CON RESPECTO AL PGO-2012.

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

> *"1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
>
> *2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento."*

En los siguientes cuadros se muestra la comparativa de superficies totales entre el PGO-2012 (y su Modificación de 2015) y la propuesta de ordenación del presente Plan Especial.

A. SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

COMPARATIVA DE SUPERFICIE DEL ÁMBITO VIGENTE Y PROPUESTA.

ORDENACIÓN VIGENTE (PGO12)	
AMBITO ORDENADO	SUPERFICIE (m2)
	380.200 m²
	38,02 ha

NUEVA PROPUESTA PE	
AMBITO ORDENADO	SUPERFICIE (m2)
	380.183,60 *
	38,02 ha

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

B. SUPERFICIE VIARIO:

COMPARATIVA DE SUPERFICIE VIARIO VIGENTE Y PROPUESTA.

ORDENACIÓN VIGENTE (PGO2012)		NUEVA PROPUESTA PE	
VIARIO, ESPACIOS DE RELACIÓN Y ASOCIADOS.	SUPERFICIE (m2)	VIARIO, ESPACIOS DE RELACIÓN Y ASOCIADOS.	SUPERFICIE (m2)
	113.012		**106.369**

Se observa una ligera disminución de la superficie destinada a viario y espacios residuales asociados debido, en gran parte, a la calificación de muchos espacios libres interiores que hacen de conexión entre distintos viales. Esta disminución es de 6.643 m², reduciendo en un 6 % la superficie con respecto al PGO vigente, al verse compensado la apertura de nuevos tramos para mejorar las conexiones rodadas y las áreas destinadas a aparcamiento, con nuevos espacios libres que absorben gran parte de las conexiones rodadas sustituyéndolas por áreas peatonales.

C. ESPACIOS LIBRES, ESPACIOS LIBRES/APARCAMIENTOS.

COMPARATIVA ESPACIOS LIBRES -EL/AP VIGENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN VIGENTE (PGO2012)		NUEVA PROPUESTA PE	
ESPACIOS LIBRES/EL-AP	SUPERFICIE m2	ESPACIOS LIBRES/EL-AP	SUPERFICIE m2
ESPACIOS LIBRES/EL-AP	**31.258**	EL01	1092,02
		EL02	337,45
		EL03	1317,86
		EL04	2356,46
		EL05	550,29
		EL06	1335,27
		EL07	1050,93
		EL08	249,69
		EL09	180,85
		EL10	212,16
		EL11	204,11
		EL12	248,70

COMPARATIVA ESPACIOS LIBRES -EL/AP VIGENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN VIGENTE (PGO2012)		NUEVA PROPUESTA PE	
ESPACIOS LIBRES/EL-AP	SUPERFICIE m2	ESPACIOS LIBRES/EL-AP	SUPERFICIE m2
		EL13	400,22
		EL14	213,48
		EL15	283,19
		EL16	216,11
		EL17	266,68
		EL18	86,85
		EL19	601,82
		EL20	526,02
		EL21	133,29
		EL22	320,10
		EL23	241,81
		EL24	436,84
		EL25	606,41
		EL26	193,91
		EL27	218,22
		EL28	462,42
		EL29	57,81
		EL30	62,04
		EL31	4169,26
		EL32	1731,96
		EL33	800,50
		EL34	84,00
		EL35	100,40
		EL36	236,66
		EL37	1441,63
		EL38	1183,61
		EL39	391,26
		EL40	343,48
		EL41	139,61
		EL42	381,63
		EL43	301,43
		EL44	104,24
		EL45	325,94

COMPARATIVA ESPACIOS LIBRES -EL/AP VIGENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN VIGENTE (PGO2012)		NUEVA PROPUESTA PE	
ESPACIOS LIBRES/EL-AP	SUPERFICIE m2	ESPACIOS LIBRES/EL-AP	SUPERFICIE m2
		EL46	126,34
		EL47	1434,41
		EL48	468,70
		EL49	683,08
		EL50	1400,38
		EL51	983,67
		EL/AP01	2432,20
		EL/AP02	458,31
		EL/AP03	367,95
		EL/AP04	183,79
		EL/AP05	310,60
		EL/AP06	806,34
		EL/AP07	404,38
		EL/AP08	359,75
		EL/AP09	535,68
		EL/AP10	476,20
		EL/AP11	9408,14
		EL/AP12	8468,85
			55.407,48

Como se observa en los cuadros anteriores la superficie de EL y EL/AP calificada por el PGO-2012 es de 31.258 m2.

La propuesta del Plan Especial, mantiene la mayor parte de las parcelas calificadas como Espacio Libres por el planeamiento vigente y con las nuevas hace una redistribución de algunos dentro del ámbito, con el objeto de llevar obtener ubicación más estratégica y accesible de estos espacios y, sobre todo, con una topografía adecuada para el desarrollo de las actividades propias de un espacio libre aprovechando aquellas donde la pendiente lo permite para la ejecución de un aparcamiento bajo la rasante del Espacio Libre (EL/AP) por ello se añaden al cómputo total de Espacios Libres calificados.

En total, el Plan Especial califica una superficie de 55.407,48 m2 de EL y EL/AP lo que equivale a un aumento de 24.149 m2, es decir un 77% más de superficie de EL en relación al PGO vigente.

D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:

COMPARATIVA DE DOTACIÓN/EQUIPAMIENTO VIGENTES Y PROPUESTOS

ORDENACIÓN VIGENTE (PGO2012)		NUEVA PROPUESTA PE	
DOT/EQUIP	SUPERFICIE m2	DOT/EQUIP	SUPERFICIE m2
AP	595,98	AP	595,98
CU	1.816,32	SC01	1.999,88
SS	2.834,35	SC02	151,85
SP	2.030,02	SC03	103,82
RG	875,52	SC04	86,81
ED	11.592,57	SC05	160,07
	19.744,79	SC06	231,75
		SC07	652,72
		SC08	247,81
		SC09	159,26
		SC10	63,75
		SC11	4.392,12
		SC12	260,79
		SC13	461,12
		SC14	470,46
		SC15	179,02
		SC16	376,15
		SC17	235,96
		SC18	4.071,80
		SC19	3.128,66
		SP01	1.807,09
			19.836,87

En cuanto a las dotaciones y equipamientos se mantiene prácticamente igual con un ligero aumento de 92 m2. La propuesta del PE elimina algunas calificaciones por motivos de accesibilidad, proximidad y oportunidad, pero las sustituye por otras en localizaciones cercanas de manera que resulte compensada la proporción de las mismas, al margen de que muchos de los espacios libres calificados admiten como uso complementario el dotacional.

En total, el Plan Especial califica una superficie de 19.836,87 m2 de Dot/Equip lo que equivale a un aumento de 92 m2, es decir un 0,5 % más de superficie.

E. USO RESIDENCIAL.

Para el cálculo de la edificabilidad residencial del PGO-2012, dado que existe una generalidad de Normativa BH2-BH3 en todas las parcelas con este uso, hemos supuesto una edificabilidad media. Además, como en la Norma no se limita la ocupación, se supone un 100% de ocupación, lo que, con las alturas de dos y tres plantas distribuidas al 50% en todo el ámbito, excepto en la zonas de Norma zonal A y las Catalogadas, da como resultado una edificabilidad de 3 m^2/m^2 para las parcelas donde se permiten las tres plantas y 2 m^2/m^2 para las parcelas de dos plantas, lo que implica un coeficiente de edificabilidad medio de 2,5 m^2/m^2.

En resumen, quitando la superficie de parcelas con Norma Zonal A y las Catalogadas, nos resultan 208.010 m2 de Norma Zonal BH2-BH3, que dividida al 50% nos da como resultado, 104.005 m2 de parcelas con Norma Zonal BH2, e idéntica superficie para la Norma Zonal BH3, distribuidas como se indica en el siguiente cuadro:

ORDENACIÓN VIGENTE (PGO12)			
NORMA ZONAL	SUPERFICIE m2	Nº PLANTAS	EDIFICAB m2c
A	3.915	3	11.745
CAT	4.261	2	5.568
BH2	104.005	2	208.010
BH3	104.005	3	312.015
	216.186		**537.338**

La nueva propuesta de ordenación del Plan Especial califica con uso residencial, una superficie de 198.571 m2, reduciendo en 17.615 m2, un 8%, la superficie residencial vigente. Esta reducción se justifica principalmente por el hecho de haber aumentado la superficie de parcelas calificadas como espacio libre o EL/AP, antes señalado, para lo cual se optó por seleccionar parcelas que se encontraran actualmente vacías o en estado de abandono o ruina estando, y muchas, calificadas como residencial por el PGO-2012, así como pequeños ajustes y ampliaciones en el trazado del viario interior.

En consecuencia, esta reducción de superficie supone una disminución del volumen edificable vigente objetivo que, como ya se ha venido exponiendo, es necesario para lograr una mejor eficiencia de la estructura urbana, de su accesibilidad y

funcionalidad. Para asegurar esta eficiencia buscada, se propone además establecer, para todo el ámbito, una altura generalizada de dos (2) plantas BH2, al margen de mantener la altura vigente de las edificaciones catalogadas y las norma A (Agotada), con la permisibilidad de alcanzar las tres (3) plantas en zonas que quedan expresamente señaladas por tener unas condiciones específicas que favorecen su implantación y que han quedado justificadas en epígrafes anteriores, quedando distribuidas como se indica en el siguiente cuadro:

NUEVA PROPUESTA PE			
NORMA ZONAL	SUPERFICIE m2	Nº PLANTAS	EDIFICAB. m2c
A	3.915	3	11.745
CAT	4.261	2	5.568
BH2	122.321	2	244.641
BH3	68.074	3	204.221
	198.571		**466.175**

En consecuencia, la ordenación propuesta da lugar a una reducción del volumen edificable de un 14% en relación al vigente.

En el cuadro siguiente se observa al comparativa y resultado final entre ambos planes, vigente y propuesto.

COMPARATIVA DE SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIGENTE Y PROPUESTA

ORDENACIÓN VIGENTE (PGO12-15)			
NORMA ZONAL	SUPERFICIE m2	Nº PLANTAS	EDIFICAB m2c
A	3.915	3	11.745
CAT	4.261	2	5.568
BH2	104.005	2	208.010
BH3	104.005	3	312.015
	216.186		**537.338**

PROPUESTA PE			
NORMA ZONAL	SUPERFICIE m2	Nº PLANTAS	EDIFICAB. m2c
A	3.915	3	11.745
CAT	4.261	2	5.568
BH2	122.321	2	244.641
BH3	68.074	3	204.221
	198.571		**466.175**

F. COMPARATIVA FINAL DE SUPERFICIES DE USOS.

CUADRO COMPARATIVO TOTAL DE SUPERFICIES (m²)			
	ORDENACIÓN EN VIGOR PLAN GENERAL 2012/15 (m²)	NUEVA PPROPUESTA PLAN ESPECIAL (m²)	DIFERENCIA (m²)
ESPACIOS LIBRES (EL Y EL/AP)	31.258	55.407	+ 24.149
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	19.744	19.836	+ 92
VIARIO Y ESPACIOS RESIDUALES Y ASOCIADOS	113.012	106.369	- 6.643
RESIDENCIAL	216.186	198.571	-17.615
SUPERFICIE ÁMBITO	**380.200**	**380.183**	
VOLUMEN EDIFICABLE (m2c)	*537.338*	*466.175*	*-71.163*

La proporción resultante de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres es de 0,16 m2 por cada m2 construido residencial, superior a los 0,11 m2/m2 del PGO-2012.

En definitiva, el volumen edificable propuesto no se incrementa, sino que se reduce, y, por tanto, no es necesario ampliar en proporción los Espacios Libres y las dotaciones públicas, tal como se determina en el apartado 2 del artículo 166 de la Ley 4/2017. No obstante, aún sin esta exigencia legal, tal como se ha expuesto, se ha aumentado notablemente la superficie destinada a usos públicos en San Juan-San José, al calificarse nuevos espacios libres, que aumentan notablemente su superficie y que, unido a las dotaciones y equipamientos propuestos, se logra compensar la considerable falta de espacios públicos que hay en la actualidad, buscando así que este equilibrio se mantenga en adelante al reducirse la posibilidad y capacidad de incremento de población.

7.11 PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDAS DE REPOSICIÓN.

La localización de una serie de parcelas destinadas a viviendas de reposición es otro de las propuestas de la ordenación de Plan Especial que sirven para facilitar, favorecer y agilizar el desarrollo de la ordenación propuesta, en especial la de aquellas actuaciones orientadas a las aperturas de nuevas vías y nuevos espacios libres. Con este fin se han detectado una serie de solares o edificaciones en ruinas que podrán acoger edificaciones destinadas a este uso en localizaciones lo más próximas posibles a las actuaciones propuestas de manera que los residentes afectados tengan la posibilidad de acceder a una vivienda sin tener que alejarse del entorno donde se localiza su residencia actual. Todas estas parcelas aparecen reflejadas en el plano de ordenación O.11 *Parcelas preferentes para la reposición*, distinguiendo entre las que ya forman parte del patrimonio municipal de suelo, de aquellas de propiedad privada que son susceptibles de ser adquiridas por la administración y que se incluyen en el presupuesto del Estudio Económico Financiero de este Plan y otras en reserva para, si fuera necesario destinarlas a este fin, llevar a cabo un convenio urbanístico posterior.

La siguiente tabla se hace una cuantificación aproximada del número de viviendas (87) que se obtendrían con la ejecución de las parcelas municipales (52 viviendas) y las parcelas privadas previstas para expropiar (35 viviendas) con destino a la reposición de viviendas. Todas ellas aparecen identificadas mediante un código en el plano O.11. *Parcelas preferentes para la reposición*.

PARCELAS PREFERENTES PARA LA REPOSICION				
CÓDIGO	TITULARIDAD	SUP. m2	NORMATIVA	N MAX VIV-APROX
M-01	MUNICIPAL	219,73	BH2	6
M-02	MUNICIPAL	136,29	BH3	5
M-03	MUNICIPAL	310,84	BH3	10
M-04	MUNICIPAL	110,42	BH3	7
M-05	MUNICIPAL	413,42	BH3	14
M-06	MUNICIPAL	182,72	BH3	6
M-07	MUNICIPAL	211,09	BH2	5
P-01	PRIVADA	233,71	BH3	8
P-02	PRIVADA	559,10	BH2	12
P-03	PRIVADA	65,10	BH2	
P-04	PRIVADA	140,00	BH3	5
P-05	PRIVADA	132,00	BH3	4
P-06	PRIVADA	162,00	BH3	5
		2876,42		**87**

Se propone su agregación para proyecto conjunto

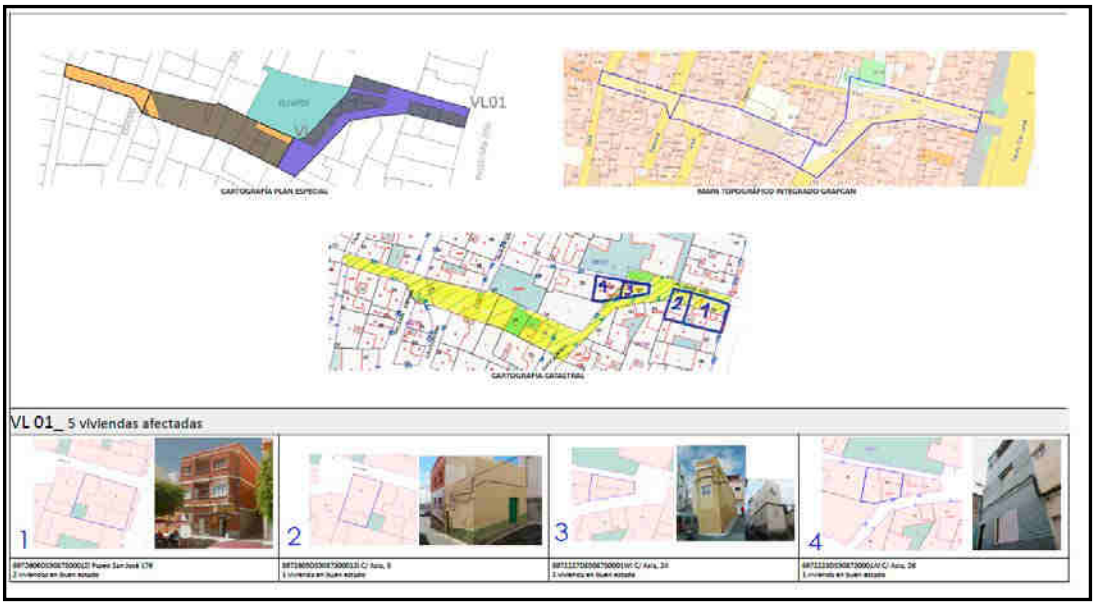
El cuadro siguiente hace una relación de las edificaciones afectadas por las nuevas aperturas de vías o nuevas calificaciones de Espacios Libres o EL/AP y del número de viviendas correspondiente, datos que nos sirven para hacer una estimación de las viviendas que son necesarias para llevar a cabo esa reposición.

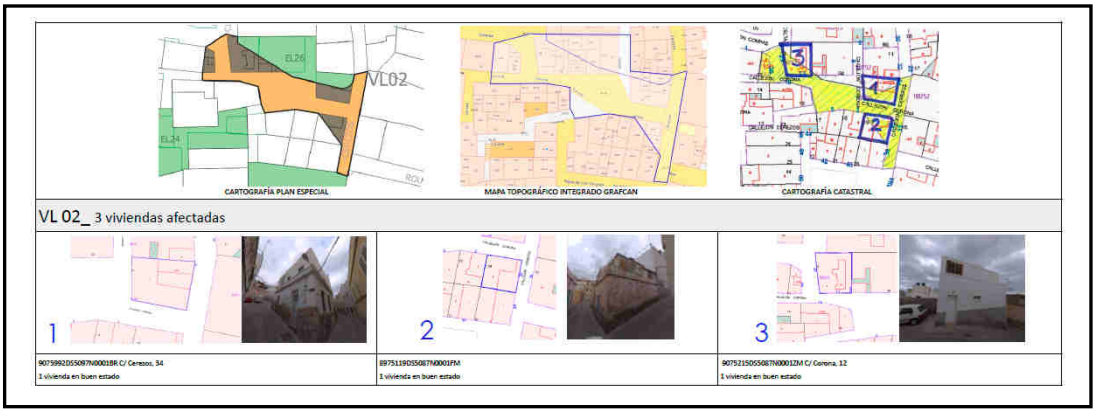
En el cuadro se observa que el número de edificaciones afectadas (93) es mayor que el de viviendas (69) y esto se debe a que muchas de esas edificaciones están en estado de ruina o de abandono por lo que no se han tenido en cuenta las viviendas que pudieran existir en ellas a efectos de la reposición.

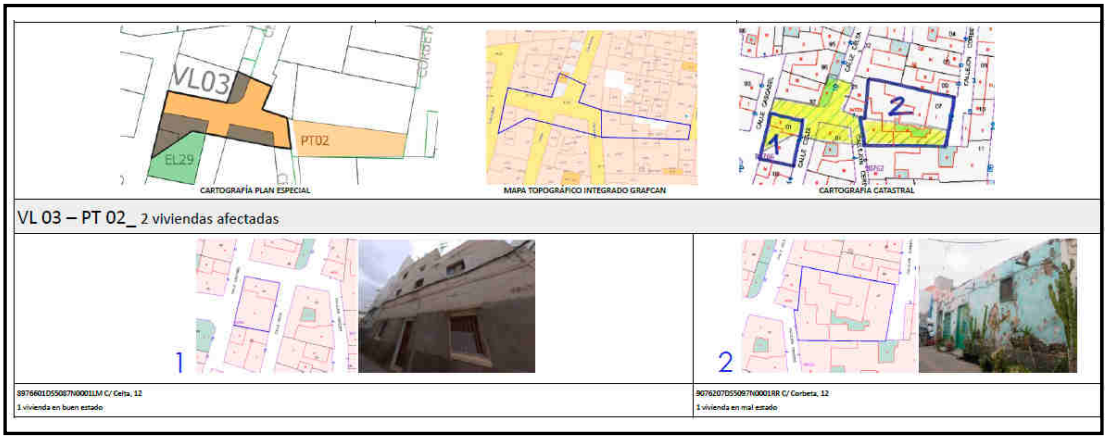
VIVIENDAS AFECTADAS POR NUEVAS ACTUACIONES		
ACTUACIÓN PLAN ESPECIAL	N.º EDIF. AFECTADAS	N.º VIVIENDAS AFECTADAS
VIALES PEATONALES Y RODADOS		
PT 01	3	3
VL 01	7	5
VL 02	3	3
VL 03 – PT 02	3	2
VL 04	1	1
VL 05.1	5	9
VL 05.2	3	2
VL 06.1	9	3
VL 06.2	6	9
VL 07	7	5
SUBTOTAL	**47**	**42**
ESPACIOS LIBRES – APARCAMIENTOS		
EL/AP 02	1	2
EL/AP 03	3	3
EL/AP 04	2	2
EL/AP 05	2	2
EL/AP 06	2	1
EL/AP 09	3	3
EL/AP 12	7	2
SUBTOTAL	**20**	**15**
ESPACIOS LIBRES		
EL 12	1	1
EL 18	1	1
EL 24	4	2
EL 26	3	2
EL 27	1	1
EL 29	1	1
EL 33	2	1
EL 38	10	1
EL 43	2	1
EL 47	1	1
SUBTOTAL	**26**	**12**
TOTAL	**93**	**69**

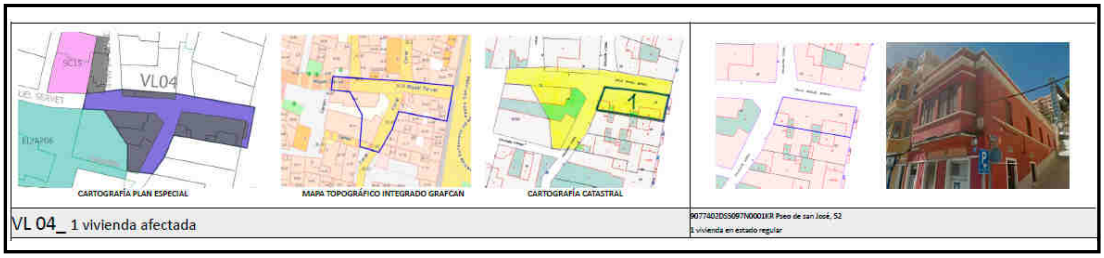
Se incorpora también, para una mayor claridad, a modo de tablas gráficas, la localización de esas edificaciones afectadas en cada una de las actuaciones señalando aquellas en las que se ha detectado la presencia de viviendas en uso.

VIALES PEATONALES Y RODADOS

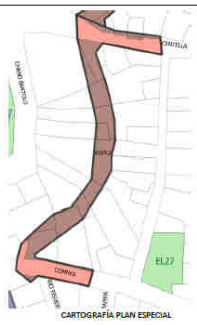





VL03
PT02
EL29
CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL
MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN
CARTOGRAFÍA CATASTRAL
VL 03 – PT 02_ 2 viviendas afectadas
1
2
8976601DS5087N0001LM C/ Celta, 12
1 vivienda en buen estado
8976207DS5087N0001RR C/ Corbeta, 12
1 vivienda en mal estado

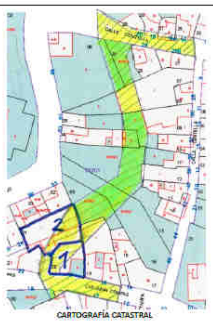

VL04
CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL
MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN
CARTOGRAFÍA CATASTRAL
VL 04_ 1 vivienda afectada
9077402DS5097N0001XR Paseo de san José, 52
1 vivienda en estado regular

CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL
MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN
CARTOGRAFÍA CATASTRAL
VL 05.1_ 9 viviendas afectadas
1
2
3
4
8976319DS5087N0001PM C/ Cepillo, 11
3 viviendas en buen estado
8976326DS5087N0001JM C/ Centella, 16
2 viviendas en buen estado
8976328DS5087N0001SM C/ Centella, 18
3 viviendas en estado regular
8976329DS5087N0001ZM C/ Centella, 20
1 vivienda en estado regular



CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL

MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

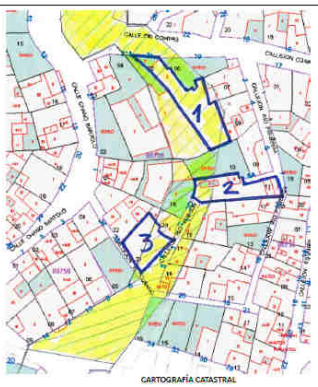
VL 05.2_ 2 viviendas afectadas

8976120D5508 7N0001QM C/ Compás, 18
1 vivienda en mal estado

8976121D5508 7N0001PM C/ Compás, 20
1 vivienda en estado regular

CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL

MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

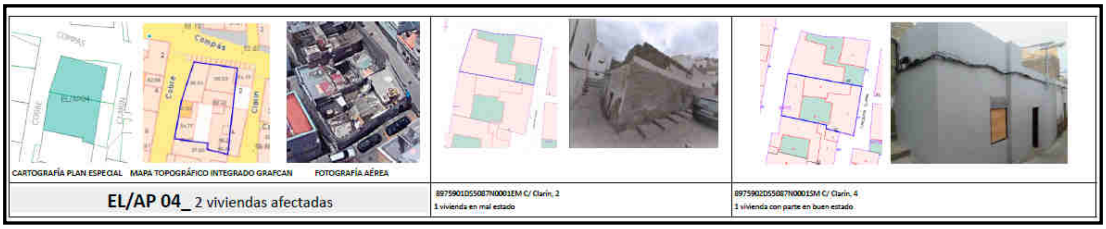
VL 06.1_ 3 viviendas afectadas

8875905D5508 7N0001QM C/ Compás, 21
1 vivienda en buen estado

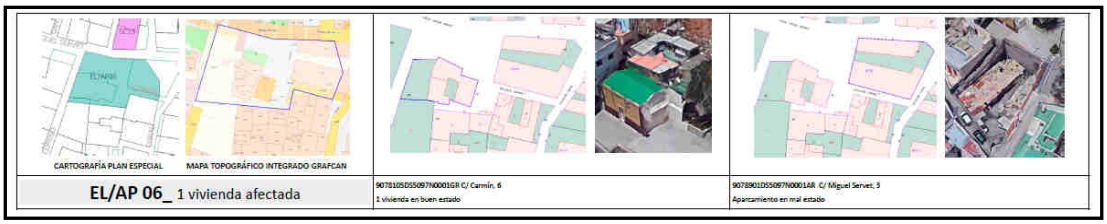
8875911D5508 7N0001TM C/ Río Piuerga, 8
1 vivienda en buen estado

8875921D5508 7N0001KM C/ Río Nervión, 4
1 vivienda en buen estado

ESPACIOS LIBRES / APARCAMIENTOS



CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL
MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN
FOTOGRAFÍA AÉREA
EL/AP 05_ 2 viviendas afectadas
8975501DS5087N0001PM C/ Celta, 26
1 vivienda en mal estado
8975502DS5087N0001LM C/ Celta, 28
1 vivienda y almacén en buen estado


CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL
MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN
EL/AP 06_ 1 vivienda afectada
9078105DS5097N0001GR C/ Carmín, 6
1 vivienda en buen estado
9078901DS5097N0001AR C/ Miguel Servet, 3
Aparcamiento en mal estado

CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL
MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN
EL/AP 09_ 3 viviendas afectadas
8879705DS5087N0001DM C/ Ladera Alta de San Juan, 55
1 vivienda con una parte en buen estado
8879704DS5087N0001RM C/ Ladera Alta de San Juan, 171
1 vivienda con una parte en buen estado
8879703DS5087N0001KM C/ San Felipe, 3
1 vivienda en buen estado

CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL
MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN
CARTOGRAFÍA CATASTRAL
EL/AP 12_ 2 viviendas afectadas
1
8778310DS5087N0001XM C/ Jazminero,1
Edificación en mal estado
2
8677204DS5087N0001DM C/ Jazminero,4
1 vivienda en buen estado
3
8677203DS5087N0001RM C/ Jazminero,6
Edificación en mal estado
4
8677206DS5087N0001IM C/ Real de San Juan, 76
1 vivienda, aparcamiento y almacén en buen estado
5
8677207DS5087N0001JM C/ Real de San Juan, 80
Edificación en mal estado
6
8677202DS5087N0001KM Ctra. Del Centro, 17
Edificación en mal estado
7
8677201DS5087N0001OM Ctra. Del Centro, 19
Edificación en mal estado

ESPACIOS LIBRES

EL 12_ 1 vivienda afectada

8971403DS5087S0001RI C/ Escala, 4
1 vivienda parcialmente en buen estado

EL 18_ 1 vivienda afectada

8974913DS5087S0001PI C/ Erizo, 20
1 vivienda en estado regular

EL 24_ 2 viviendas afectadas

7512405DS5087S0001OI C/ Cerezos, 46
1 vivienda en estado regular

8875123DS5087S0001MI C/ Cerezos, 44
1 vivienda en buen estado

EL 26_ 2 viviendas afectadas
Una de éstas ya contemplada en el vial VL 02

9075994DS5097N0001GR C/ Corona, 8
1 vivienda en buen estado

9075992DS5097N0001BR C/ Cerezos, 34
1 vivienda en buen estado
Afectada también por el vial VL 02

EL 27_ 1 vivienda afectada

8976831DS5087N0001OM C/ Corpás, 10
1 vivienda en buen estado

CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL

EL 29_ 1 vivienda afectada
Ya contemplada en el vial VL 03

8976601DS5087N0001LM C/ Celta, 12
1 vivienda en buen estado. Afectada también por el vial VL 03.

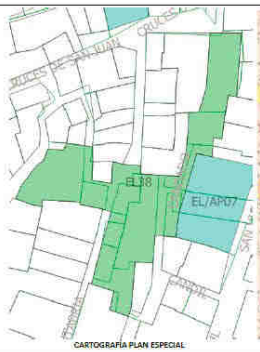
CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL

MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN

CARTOTOGRAFÍA CATASTRAL

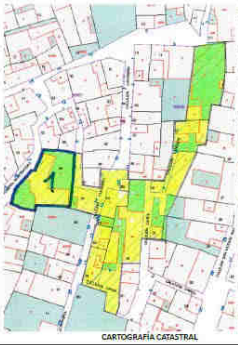
EL 33_ 1 vivienda afectada

8976516DS5087N0001MM C/ Cepillo, 17
1 vivienda en buen estado



CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL

MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

FOTOGRAFÍA AÉREA

EL 38_ 1 vivienda afectada

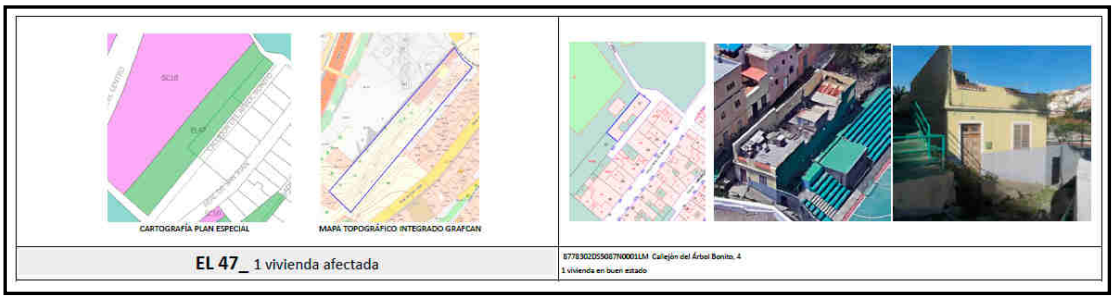
9079206DS5087N0001PR C/ Pract. Romero Montenegro, 3
1 vivienda en mal estado

CARTOGRAFÍA PLAN ESPECIAL

MAPA TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN

EL 43_ 1 vivienda afectada

8979403DS5087N0001ZM C/ Ladera Alta de San Juan, 15
1 vivienda en buen estado



8. CONCLUSIONES Y OTRAS CONSIDERACIONES

En definitiva, este Plan Especial procura dar respuesta a las necesidades actuales de los vecinos de los barrios de San Juan y San José (independientemente de sus capacidades, edad o género), proponiendo soluciones que puedan adaptarse también a sus futuros requerimientos, por medio de una estrategia de actuaciones de "cirugía urbanística" y una regulación pormenorizada flexible, orientada tanto a la renovación e impulso de la actividad como a la conservación de los valores históricos y ambientales, y sustentada principalmente en la optimización de la accesibilidad y la movilidad, la mejora y el acondicionamiento del espacio público, la dotación de servicios y la regeneración del tejido edificado.

Hacemos a continuación un resumen de las principales actuaciones que se plantean para la revitalización del barrio y puesta en valor de sus características tradicionales:

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

1. Mejoras orientadas al coche y al transporte público de grandes dimensiones:

   - Apertura de la Calle Asia (VL-01), conectando la calle Espuma con el Paseo de San José, evitando el tráfico en calles estrechas del interior.
   - Conexión de la calle Celta con Cerezo (VL-02), por la calle Corona creando espacios libres en las parcelas residuales de los bordes.
   - Conexión calles Celta y Cerezos (VL-03) dando salida directa hacia la calle Franklin, y al paseo de San José.
   - Ensanche de la calle Miguel Servet (VL-04), mejorando la conexión de San Vicente Paúl con Paseo de San José y con calle Coral, junto al EL/AP-06.

- Prolongación y apertura de la calle Tajinaste, hacia calle Centella y calle Compás (VL-5). Vial que figura en el PGO vigente y que sirve de conexión en cotas superiores entre los barrios de San Juan y San José.
- Conexión de la calle Chano Bartolo con calles Jenner, Río Nervión hasta San Francisco Javier (VL-06), que supone también conectar la zona superior de San José con una vial rodado.
- Por el barrio de San Juan, se propone la Apertura y conexión de la calle San Felipe con la calle Real de San Juan (VL-07).

2. Con respecto al acceso de vehículos para personas con movilidad reducida servicios de emergencia y servicios públicos:

   - Se propone que todas las futuras obras de urbanización, y donde el ancho y la topografía lo permita, den prioridad a su acondicionamiento que permitan el paso de los vehículos de PMR.

3. Con respecto a la movilidad y la accesibilidad peatonal:

   - Se propone que todas las vías dentro del ámbito, entre 3 metros y 5 metros de ancho se ejecuten como plataformas únicas mixtas (PUM), priorizando la accesibilidad peatonal ante el vehículo rodado.
   - El resto de vías tendrán carácter peatonal exclusivo.
   - En zonas de excesivo desnivel se procurará la instalación de medios mecánicos que permitan y mejoren la accesibilidad y el acceso a las personas de movilidad reducida.

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

1. Los Espacios Libres y Espacios Libres/Aparcamiento:

En el apartado de Espacios libres, se propone un aumento considerable de la superficie destinadas a EL y EL/AP, (Véase cuadro comparativo del apartado 7.10) suponiendo un total de 63 parcelas frente a las 40 parcelas previstas en el PGO2012, lo que produce un aumento de 24.149 m2, un 77% superior a lo propuesto en el PGO2012. De estas 63 parcelas, se proponen 12 parcelas con el uso EL/AP, para la ejecución de Espacios Libres con la vinculación del aparcamiento bajo rasante.

2. Las dotaciones y equipamientos:

El Plan Especial califica un total de 21 parcelas como Dotaciones y Equipamientos, de las cuales; 19 están calificadas como Servicios Comunitarios (SC), 1 se califica como Servicios Públicos (Cementerio Inglés) y 1 como Garaje-Aparcamiento (AP). Destacan, entre otras:

- Área dotacional situada en la parcela de la antigua Batería de Santa Isabel, con el Colegio Público Alcorác Henríquez, la Parroquia y el Local social.
- El Cementerio Inglés
- Parque Párroco Juan Brito García.
- La Iglesia de San José
- La Ermita de San Juan
- Colegio de San Juan Bosco y sus instalaciones

c) En relación al tejido residencial:

- Se elimina la Unidad de Actuación UA-02. San José, propuesta por el planeamiento anterior, al constatarse que no ha fructificado la gestión privada para su ejecución. Proponiéndose su ordenación desde el propio Plan Especial como suelo urbano consolidado, tal como se ha expuesto en el documento. Su delimitación ha derivado con el tiempo en la generación de áreas de abandono y de imposible gestión, que fácilmente se pueden resolver con actuaciones directas, con dos espacios libres (EL37 y EL38), y las calles Cantabria y Tajinaste como mirador con el establecimiento de que las cubiertas de las edificaciones que se ejecuten sobre ellas no superen la rasante de las vías.

- Se propone como norma de regulación general para el conjunto edificado residencial la Norma Zonal BH2- dos (2) plantas de altura, con zonas determinadas y circunstancias concretas y especificadas en el documento, donde se permiten tres (3) plantas-, que fomenta la conservación de la estructura y la tipología características de los barrios de San Juan y San José, al tiempo que procura flexibilizar las condiciones generales de edificación para facilitar la regeneración y la puesta en uso del conjunto edificado minorando la densificación poblacional y generando espacios entre fachadas menos angostos, oscuros e insalubres.

- Se mantiene como Norma Zonal A la zona delimitada por le PGO2012 al no haber variado sus condiciones urbanísticas en los últimos años ni tener perspectivas de hacer por su resiente ejecución.

- Se plantea una norma específica para las edificaciones residenciales incluidas en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, con la intención de contribuir a preservar sus valores a la vez que se las integra adecuadamente en el barrio.

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

- Se procura eliminar parte del tejido residencial en ruinas o en muy mal estado, así como los solares, sustituyendo muchas de estas parcelas –cuyo número llega a reducirse considerablemente con la propuesta de ordenación- por dotaciones, Espacios Libres o actuaciones públicas.

- Algunas de las intervenciones planteadas por el presente Plan Especial se podrán llevar a cabo, en paralelo, con trabajos de reposición de viviendas, aprovechando las parcelas de uso residencial que se encuentran sin edificar o en ruinas, en ubicaciones preferente para ello, y dando prioridad aquellas que son de titularidad municipal, siendo el total de las parcelas 29 con una superficie global de 5.422,50 m^2; 22 parcelas de titularidad privada con una superficie total de 3.837,90 m^2 y 7 parcelas de titularidad municipal con una superficie de 1.584,60 m^2, repartidas a lo largo de todo el barrio, para posibilitar la reubicación de los vecinos cerca de sus viviendas de origen, quedando reflejadas en el plano de ordenación O.11 *Parcelas preferentes para la reposición*. En él se grafían dichas parcelas diferenciando entre las parcelas de titularidad municipal destinadas a la reposición con el código M-00 (7 parcelas con una superficie total de 1.584, 60 m2), así como las privadas que se incluyen en el Estudio Económico Financiero del Plan para su obtención con el código P-00 (6 parcelas con una superficie total de 1.291,91 m2). De estas parcelas se obtendrán un total aproximado de 87 viviendas; 52 en parcelas municipales y 35 en parcelas privadas pendientes de expropiar. Para el resto de parcelas privadas que aparecen grafiadas en el plano su vinculación a las tareas de reposición debe entenderse como meramente orientativa, siendo un uso preferente y no obligatorio.

Por último, se contemplan a continuación una serie de sugerencias relativas al entorno del Plan Especial, que, aun fuera de su competencia, se entienden directamente relacionadas con el barrio, y que por tanto inciden en su adecuado desarrollo:

- La puesta en uso de la vía sin pavimentar que recorre los altos de la Ladera de San José, de Norte a Sur, una vez acondicionada, dotándola de accesos peatonales a las viviendas de cota inferior, a buen seguro supondrá un alivio importante para esa zona de San José facilitando el tráfico rodado, incluido el transporte público, y consecuentemente, mejorando la accesibilidad para los residentes en las cotas altas de la ladera.
- Por la zona de San José, se propone el aprovechamiento de un espacio en suelo rústico colindante con la calle Río Nervión, en su intersección con la calle San Francisco Javier, para su acondicionamiento como Espacio Libre con aparcamientos (EL/AP), y como ampliación de los ya existentes en el fondo de saco de dicha calle.
- La Rehabilitación del BIC de la Batería de San Juan, ficha ARQ-226 del Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico en Camino del Polvorín, s/n, que, como ya se ha expuesto en este documento, supondrá una interesante actuación que influirá en la revitalización de estos barrios, sobre todo por su incidencia directa, el de San Juan, pudiendo convertirse en punto de atracción para la Isla, y una fuente de riqueza, con posibilidades de creación de empleos locales, así como fomento de otras actividades, como, cultural, social, turística, etc.
- Por el límite Sur de San Juan, fuera del ámbito y próximo a la carretera de acceso desde Barranco Seco a San Juan, se ubica el inmueble de la antigua Cárcel de Barranco Seco, edificación que aunque no está protegida, encontrándose en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras SRPI-1, sí que se sugiere su acondicionamiento y reutilización como dotación pública complementaria al ámbito de San Juan, para actividades diversas de tipo socio-cultural, propuesta también demandada por los vecinos en las distintas jornadas de Participación Ciudadana.
- La adecuación y restauración de las laderas exteriores al ámbito, como inseparable del paisaje urbano de estos barrios, eliminando la mayor parte de la edificación degradada que causa impacto visual, así como la retirada y control de vertidos incontrolados, acompañadas de la revegetación de las mismas con especies de la zona tipo matorrales, así como, la mejora de senderos espontáneos, que se pueden destinar al turismo senderista, dadas las interesantes vistas panorámicas de la ciudad baja que ofrecen estas laderas.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 03 de mayo de 2022

43253326D MANUEL CERPA (C:A35660844)

Firmado digitalmente por 43253326D MANUEL CERPA (C:A35660844)
Fecha: 2022.05.18 13:57:02 +01'00'

Manuel Cerpa Marrero. *Arquitecto*

42860295W CAROLINA SAAVEDRA (C:A35660844)

Firmado digitalmente por 42860295W CAROLINA SAAVEDRA (C:A35660844)
Fecha: 2022.05.18 13:51:11 +01'00'

Carolina Saavedra García. *Arquitecta*

43663314E MARÍA INMACULADA MORALES (C:A35660844)

Firmado digitalmente por 43663314E MARÍA INMACULADA MORALES (C:A35660844)
Fecha: 2022.05.18 14:00:58 +01'00'

Mª Inmaculada Morales Guerra. *Técnico Jurídico*