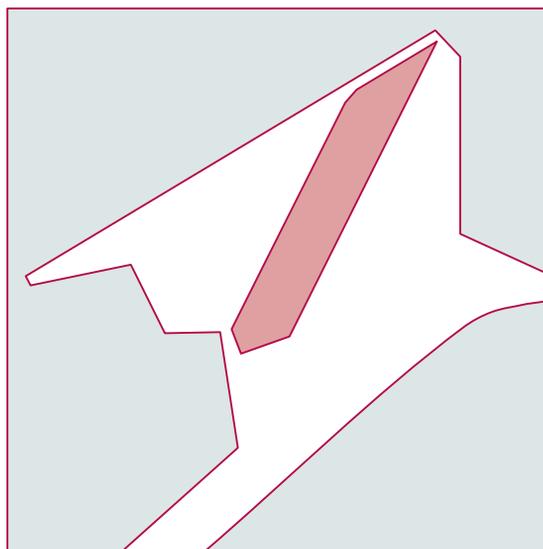


OCTUBRE 2019



PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN REHOYAS-ARAPILES
DOCUMENTO BORRADOR

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández.

Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado.

Arquitecta

Inmaculada Morales Guerra.

Técnico Jurídico

Mario Suárez Naranjo.

Geógrafo (art.16 de la Ley 21/2013)

Soporte técnico:

María del Pino Jansson Mayor.

Edición cartográfica. SIG.

María Zoraida López León.

Administrativa

A INTRODUCCIÓN.....	1
A.1 ANTECEDENTES	1
A.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	2
A.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL.....	3
A.4 OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	4
A.5 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	4
A.6 SITUACIÓN URBANÍSTICA.	5
B ANÁLISIS AMBIENTAL.....	9
B.1 DELIMITACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS	9
B.1.1 Características geológicas, geomorfológicas y geotécnicas	10
B.1.2 Características climáticas.....	13
B.1.3 Funcionamiento hidrológico y potencial de riesgos naturales.	16
B.2 ANÁLISIS DEL PAISAJE. FORMALIZACIÓN ACTUAL Y CALIDAD VISUAL	17
B.2.1 Nivel superior colindante al barrio de Schamann	19
B.2.2 Conjunto edificatorio sobre el escarpe central.....	21
B.2.3 Núcleo edificado oriental.....	22
B.2.4 Plataforma baja asociada al cauce del barranco de Mata – Las Rehoyas	
B.3 IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS MEDIOAMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS E HISTÓRICO-CULTURALES SINGULARES	24
B.3.1 La vegetación	24
B.3.2 La fauna	28
B.3.3 Presencia de elementos naturales de interés.....	30
B.3.4 Presencia de elementos del patrimonio histórico y cultural	31
B.4 TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES	32

•	Impactos relacionados con la edificación	32
•	Impactos relacionados con la presencia de residuos y vertidos.....	32
•	Impactos relacionados con la urbanización.....	33
•	Impactos relacionados con la alta densidad circulatoria.....	34
B.5	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.	36
B.5.1	Problemática ambiental previa.....	41
B.5.2	Limitaciones de usos	42
B.5.3	Dinámica de transformación y diagnosis de potencialidad	46
B.5.4	Calidad medioambiental.....	47
C	ANÁLISIS URBANÍSTICO	49
C.1	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	49
C.1.1	Los polígonos residenciales. Antecedentes	49
C.1.2	Los polígonos residenciales. Características	51
C.1.3	Los planes y proyectos estratégicos municipales.....	53
C.1.4	Estudios previos de renovación en el barrio de Las Rehojas - Arapiles	54
C.2	EL POLIGONO DE LAS REHOJAS - ARAPILES	58
C.2.1	Características del área.....	58
C.2.2	Orígenes del polígono.....	60
C.2.3	Grupos de viviendas en el barrio de Las Rehojas.	63
C.2.4	Titularidad del suelo.....	66
C.2.5	Operaciones de mantenimiento.	70
C.3	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.....	73
C.3.1	El espacio público.....	74
C.3.1.1	<i>La red viaria</i>	74
C.3.1.2	<i>Los espacios libres</i>	78
C.3.2	Las dotaciones y los equipamientos.....	80
C.3.3	La edificación residencial.....	84
C.3.3.1	<i>Características de la construcción</i>	84
C.3.3.2	<i>Tipología edificatoria</i>	85

C.3.3.3	<i>Habitabilidad y Accesibilidad</i>	85
C.3.3.4	<i>Estudio comparativo de estándares</i>	88
C.3.3.5	<i>Deficiencias constructivas y estructurales</i>	93
•	Relacionados con la fachada.....	98
•	Espacio libre entre bloques y patios ingleses delanteros	104
C.4	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	109
C.4.1	Conclusiones generales	109
C.4.2	Justificación de la sustitución de la edificación.....	111
C.4.3	Recomendaciones sobre estrategias de intervención.....	112
D	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	114
D.1	EL ESCENARIO TERRITORIAL. ASPECTOS RELEVANTES DEL DIAGNÓSTICO.....	114
D.1.1	Aspectos relevantes del diagnóstico ambiental y territorial.	114
D.1.2	Aspectos relevantes del diagnóstico socioeconómico y de participación	116
D.1.3	Resumen gráfico de la caracterización actual del barrio.....	123
D.2	OBJETIVOS GENERALES.....	126
D.3	OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES	127
E	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	130
E.1	EL ESCENARIO. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	130
E.2	EL CONCEPTO Y EL ALCANCE DEL PLAN PARCIAL. LA RENOVACIÓN URBANA	134
E.3	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	139
E.4	LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS.....	141
E.4.1	La Alternativa “0”. Un modelo basado en la evolución de la situación actual, sin desarrollo de la ordenación del Plan General.	143
E.4.2	Las alternativas ordenadas “1”, “2” y “3”. Los modelos basados en la aplicación de las determinaciones del Plan General.....	145
E.4.3	Justificación de la alternativa seleccionada. Criterios ambientales y de forma urbana	154

F. LA ORDENACIÓN PROPUESTA	160
F.1. RESUMEN DE SUPERFICIES EN LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	163
F.2. SÍNTESIS DE EXPERIENCIAS EXTERNAS EN PLANES DE REHABILITACIÓN- REGENERACIÓN URBANA DE REFERENCIA EN LA FORMALIZACIÓN DE ESTA ORDENACIÓN.....	164

A INTRODUCCIÓN

A.1 ANTECEDENTES.

La redacción del presente Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, encargado a la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A., en adelante GEURSA, tiene su inicio en la encomienda específica aprobada con fecha 18 de julio de 2012, en virtud de la resolución 16016/2012.

Es objeto del referido encargo la elaboración del planeamiento de desarrollo del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización delimitado en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO) como APR-01, Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas Arapiles”, entre los ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Remitido, así como el apoyo técnico en el procedimiento administrativo del mismo.

Así, con fecha diciembre 2013 se elabora el documento informativo que se adjunta al presente como Anexo II, integrado por los volúmenes 1, 2 y 3; memoria urbanística-ambiental, diagnóstico socioeconómico y memoria de participación, respectivamente.

Igualmente, bajo la encomienda referida, se elabora el Documento Ambiental Estratégico, adjuntado como Anexo I al presente documento. Al respecto, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2015, adoptó el Acuerdo de informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial de Rehabilitación Rehoyas-Arapiles (APR-01) al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 22.3.a) de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos naturales. Dicho Acuerdo, por Resolución de 14 de enero de 2016, se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 14 con fecha 22 de enero de 2016.

Asimismo, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se consideró procedente la formulación del Informe Ambiental Estratégico. Dicho Informe concluyó que una vez analizado el Documento Ambiental Estratégico y tenido en cuenta los criterios incluidos en el Anexo

V de la Ley 21/2013, y, tratándose además de un Plan Parcial que actúa sobre un ámbito ya transformado, y evaluado previamente en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria aprobado en 2012 sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en el marco de la derogada Ley 9/2006, se considera que este Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, APR-01, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Ya con fecha 23 de febrero de 2017, mediante resolución 5532/2017, se acuerda la encomienda de gestión directa a GEURSA para la “Redacción de varias figuras de Planeamiento durante el ejercicio 2017”, entre ellas, el documento del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” para su aprobación inicial.

Con fecha 24 de enero de 2019, por la Junta de Gobierno Local, se acuerda aprobar inicialmente el Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, así como, someter dicho Plan al trámite de información pública, mediante anuncios a insertarse en el Boletín Oficial de la Provincia, Boletín Oficial de Canarias, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, así como en su página corporativa, por plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

A.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece, en su artículo 31.4, que el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del Estado o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

El Informe Ambiental Estratégico se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 14 con fecha 22 de enero de 2016 y próximamente perderá su vigencia, habida cuenta que el Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” no se ha aprobado definitivamente. Por ello, se propone someter el documento a una nueva evaluación ambiental estratégica.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante Ley 4/2017, establece en su artículo 86.2.e) que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Tal y como se adelantó en los antecedentes, el Plan que nos ocupa trata de un Plan Parcial que actúa sobre un ámbito ya transformado, y evaluado previamente en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado en 2012, que fue sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en el marco de la derogada Ley 9/2006, cumpliéndose las condiciones para que proceda la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”.

A.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL.

La redacción del presente Plan Parcial de Rehabilitación se realiza a instancias del propio Ayuntamiento y se justifica por la voluntad de la Corporación Municipal de abordar la renovación del parque edificado en el marco genérico de su política de vivienda pública. Esta estrategia de renovación integral de la vivienda pública que desarrolla este Ayuntamiento conforma un capítulo básico del desarrollo urbano de la ciudad, especialmente cuando concurren, como en este caso, deficiencias en materia de urbanización, de calidad ambiental-paisajística, de características de la vivienda, habitabilidad, accesibilidad y movilidad, de oferta de dotaciones y equipamientos, entre otras, siendo todos estos aspectos indicadores de la calidad de vida de la población.

El PGO selecciona y delimita con carácter estructurante la procedencia dentro del modelo urbanístico del municipio de ejecutar la rehabilitación integral del polígono residencial de Las Rehoyas-Los Arapiles, previa redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” previsto en el mismo e identificado como APR-01. Dicha operación se enmarcaría dentro de la línea de trabajo citada de renovación de la vivienda pública que se desarrolló en el barrio de el Polvorín y, ahora en su última etapa, en Tamaraceite.

A.4 OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El objetivo principal del Plan Parcial es la renovación de la edificación, mayoritariamente residencial, dado que como podrá comprobarse a lo largo de esta memoria por los datos que se irán aportando, no cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad. De igual forma, la urbanización habrá de ser actualizada en función de estos cambios, favoreciendo una mejor conectividad del ámbito y, además, el escaso sistema de dotaciones y equipamientos, habrá de ser completado.

A.5 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El área del Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas - Arapiles", APR-01, suma una superficie de 18,10Ha y se corresponde con un ámbito que limita al Este por el parque de "Las Rehoyas", al Oeste por el polígono Cruz de Piedra, al Norte por el barrio de Schamann y al Sur por la carretera Calzada General del Norte.



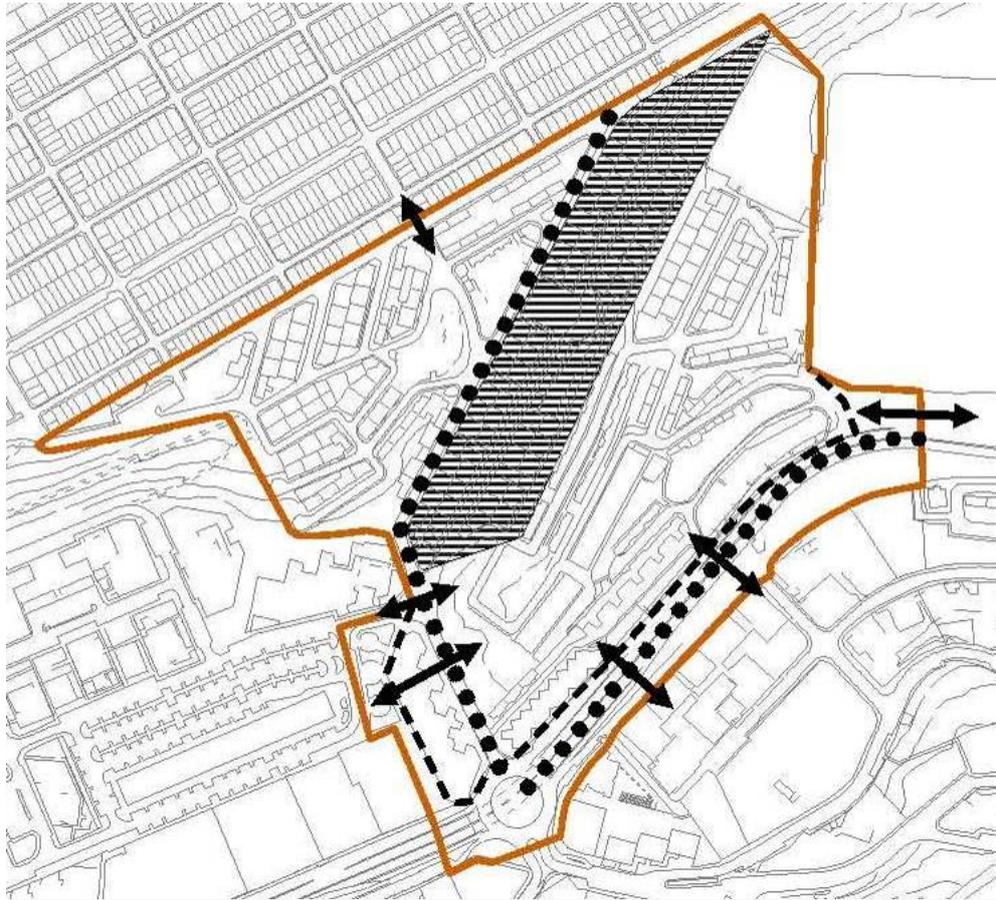
Ámbito de ordenación.

A.6 SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Como decíamos, el PGO delimita el ámbito de intervención como APR-01, previendo su desarrollo a través de la redacción de un Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” que lo reordene propiciando la renovación del tejido edificatorio existente, así como de la urbanización que lo sustenta.

A continuación, se aporta la ficha correspondiente al APR-01 del Anexo a las Normas Urbanísticas de Ordenación de Áreas Diferenciadas del planeamiento municipal, según el documento de Adaptación Plena del Plan General al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la COTMAC de 29/10/2012, donde se establecen las directrices que deberá seguir la ordenación del ámbito.

b) En cuanto a criterios de ordenación planimétrica:



Esquema de ordenación, según la Ficha del APR-01.

- El tratamiento de la carretera de Mata o Calzada General del Norte, rediseñando su sección y conectando ambos márgenes de forma tanto rodada, como peatonal. En el trámite de aprobación General del Norte.
- La conexión viaria con el barrio Cruz de Piedra en la parte baja.
- La integración de la trama urbana del barrio de Schamann con la plataforma superior.

- La conexión peatonal con las urbanizaciones circundantes (Miller residencial, Los Ángeles de San Rafael, etc.) situadas al otro lado de la Calzada General del Norte.
- La disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a espacios Libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas (plataforma superior y plataforma inferior) y entre el Parque de las Rehoyas y los Espacios Libres en Cruz de Piedra.
- En cuanto a la reposición de viviendas, la cantidad mínima a reponer será del 60%, cifra que se corresponde con las viviendas del Patronato, y la reposición o no del resto se decidirá en función de las alternativas que el Plan Parcial establezca tras estudiar distintas ubicaciones en función de las características del terreno y de la realidad edificatoria e, incluso, de la opinión de los residentes en relación a su permanencia en el lugar.

Ya comentábamos anteriormente que el objetivo fundamental del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” es la renovación de la edificación residencial del ámbito, pero, además, el PGO mediante la determinación de estas directrices generales de ordenación pretende que la nueva ordenación que se establezca para el ámbito, dé respuesta también a otros problemas detectados en la zona. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Los que se derivan de la deficiente conectividad rodada y peatonal del barrio con otras zonas de ciudad, pero también en el interior del mismo por causa de los importantes desniveles topográficos, en este caso.

Se hace hincapié en la necesidad de tratamiento específico de la sección de la carretera de Mata para integrar Las Rehoyas-Los Arapiles con el tejido urbano situado en el margen opuesto de la misma, pero también en la integración del ámbito con Schamann a través de la inserción de una nueva vía.

- La escasez de dotaciones y espacios libres del barrio, que se prevé solventar en la nueva ordenación, sobre todo en el caso de los segundos, mediante el establecimiento de una franja central destinada a tal fin que facilite, además, la interrelación entre las zonas alta y baja del ámbito.

B ANÁLISIS AMBIENTAL

B.1 DELIMITACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS.

El ámbito urbano de las Rehoyas – Arapiles se localiza en la denominada ciudad alta de Las Palmas de Gran Canaria, sobre las laderas de poniente que conforman la vertiente de solana del Barranco de Mata - Las Rehoyas y en pleno contacto con la plataforma alomada de Schamann. En el dominio bioclimático del matorral xerófilo costero asociado al Complejo Sedimentario de Las Palmas.



B.1.1 Características geológicas, geomorfológicas y geotécnicas.

El soporte geológico sobre el que se asienta el ámbito a ordenar muestra un conjunto de materiales y morfologías ligadas a los procesos de erosión y modelado natural que propiciaron el denominado complejo detrítico de la Terraza de Las Palmas y a episodios eruptivos pleistocénicos (Ciclo Post Roque Nublo), en un contexto fisiográfico jerarquizado por el antiguo barranco La Paterna-Las Rehojas-Mata –hoy totalmente ocupado por la urbanización-.

Como contexto general, los primeros basaltos del ciclo Roque Nublo discurrieron por los barrancos tallados sobre el relieve monolítico. Las coladas basálticas y las brechas volcánicas alcanzaron el cuadrante noreste de la isla desde los centros de emisión emplazados en las cumbres de la isla, originando extensos relieves en el municipio, especialmente en su cuadrante suroccidental. Las lavas son abundantes en la franja occidental del término municipal, en el Barranco de Tamaraceite y, en los escarpes de la cuenca del Guinguada.

Durante el Plioceno, la actividad efusiva coincidía con violentas explosiones que originaban avalanchas de nube ardiente que se encauzaban por valles y barrancos, conformando actualmente los sectores más elevados de la divisoria que separa las cuencas de San Lorenzo y el Guinguada, el relieve de las Mesas Altas y el entorno de Bandama.

De manera simultánea a los períodos eruptivos, durante el Plioceno medio y superior se crearon nuevos abanicos aluviales que acumulaban los materiales procedentes de la denudación del relieve, configurando las laderas e interfluvios desde Almatriche hasta las lomas que circundan la desembocadura del Guinguada.

El tercer gran grupo de materiales presentes en el municipio se originó al finalizar el ciclo Roque Nublo, coincidiendo con un período erosivo que se prolongó a lo largo de 0,6 m.a. El agua excavó barrancos, seccionando depósitos aluviales del miembro superior de la formación detrítica y conformando el gran depósito de arenas fosilíferas que han originado el Istmo de Guanarteme, también denominado Terraza Baja

de Las Palmas, sobre el que se asienta la Ciudad Baja, y que relaciona físicamente La Isleta con el resto de la isla. Los últimos vestigios de esta formación geológica se encuentran en las playas capitalinas de Las Alcaravaneras y Las Canteras.

La geología que conforma el área de ordenación Las Rehoyas – Arapiles se encuentran adscrita a dos tipos principales de materiales pertenecientes al período pliocénico Post Roque Nublo que se ordenan a través de una hipotética línea que corta el sector de noreste a suroeste.

- La mitad suroriental más en contacto con el cauce ahora ocupado por la edificación del Barranco de Mata – Las Rehoyas, donde afloran lavas basálticas pliocénicas en forma de sólidos paquetes de roca masiva de considerable espesor, 2-10 metros.
- La mitad noroccidental compuesta por las arenas y conglomerados continentales pliocénicos que tapizan mayoritariamente la ciudad Alta y formados a partir de materiales de aluvión que se presentan en forma de gruesos estratos de sedimento que integran gran variedad de cantos rodados de diferente granulometría.

Este desarrollo geológico se manifiesta actualmente en una configuración topográfica del espacio de ordenación que se desarrolla en un tramo altitudinal situado entre los 140 y los 90-95 metros, con puntuales subsidencias hasta los 80 metros en determinados enclaves.

Desde el punto de vista geomorfológico la urbanización se desarrolla sobre una ladera vertiente escalonada al menos en tres niveles, de pendiente moderada y orientada al naciente, que desciende hacia otra unidad geomorfológica asociada al ámbito; el cauce natural actualmente cegado por la urbanización del Barranco de Mata-Las Rehoyas.

Al norte, el espacio encuentra límite fisiográfico en la plataforma que acomoda al barrio de Schamann, mientras que al sur es el cauce del barranco de Mata – Las Rehoyas el que cierra su perímetro.

A este respecto, y a efectos hidrológicos, hay que señalar que el municipio de Las Palmas de Gran Canaria coincide con el desarrollo de las grandes cuencas del Guinguada y Tenoya, dentro de las cuales puede extraerse a mucha menor escala la subcuenca de Las Rehoyas – Mata. Para el Plan Hidrológico de Gran Canaria este cauce queda delimitado como sector intercuenca de las dos principales citadas.

En cuanto a la geotecnia, se incluye en una zona común que abarca localizada en el cuadrante noreste de la isla de Gran Canaria, ocupando la franja litoral NE de la isla (campo de Las Palmas – Bandama – Isleta).

En ella afloran retazos, más o menos conexos, de la serie fonolítica y las capas miocenas, básicamente conglomeráticas. Se trata de un conjunto estable pero relativamente poco erosionable, dada la cobertura general de los materiales blandos por episodios lávicos de las series III y IV. La zona posee un drenaje superficial y profundo bien desarrollado salvo muy localizados enclaves

El sustrato es estable y resistente con recubrimientos con capacidad de carga media (localmente bajas) y como un conjunto de características mecánicas aceptable.

En el entorno urbano de Las Rehoyas, se puede establecer que el área de ordenación ofrece en líneas generales, condiciones geotécnicas aceptables viables para el desarrollo de la urbanización, con potenciales riesgos concretos de tipo litológico, orográfico y geomorfológico.

En este sentido, el sustrato geológico, conformado en su mayoría por materiales sedimentarios de superficie asentados sobre sustrato rocoso, determina en su conjunto unas condiciones constructivas aceptables desde el punto de vista geotécnico.

No obstante, es recomendable el acompañamiento de medidas en la ordenación urbanísticas destinada a extremar las precauciones relativas a los riesgos geomorfológicos de desprendimientos y deslizamientos que la verticalidad de muchos tramos del ámbito, lo deleznable de los sedimentos, la acumulación de desechos y la confluencia de episodios meteorológicos adversos puede provocar en determinados subsectores y que coinciden con aquellas porciones de suelo no ocupado por la edificación.

En cualquier caso y a grandes rasgos, en lo concerniente a aspectos geológicos, geomorfológicos y geotécnicos se puede obtener como conclusión que los terrenos sobre los que se asienta la ordenación resultan apropiados para el uso urbano previsto.

B.1.2 Características climáticas.

El ámbito de las Rehoyas – Arapiles se enmarca dentro del contexto bioclimático costero que abarca toda la ciudad consolidada y buena parte del noreste insular.

Sus rasgos climáticos vienen determinados en buena medida por la exposición nororiental a los vientos alisios y al consiguiente mar de nubes que sobre todo en la estación veraniega atempera los registros termométricos y eleva los valores de la humedad relativa del aire.

En lo que respecta a las precipitaciones, la existencia de numerosas estaciones pluviométricas en el interior del municipio y en las proximidades del espacio a ordenar proporcionan datos que permiten un análisis detallado de esta variable meteorológica y la posibilidad de establecer perfiles definidos del fenómeno.

La exposición nororiental del espacio la sitúa en el área de influencia de las masas de aire húmedo que alcanzan la isla con trayectoria septentrional y colisionan contra el relieve, ascendiendo, enfriándose y precipitando de manera más o menos abundante en toda la vertiente norte de la isla.

No obstante, esta circunstancia no mitiga el carácter genérico de aridez e irregularidad hídrica que caracteriza a toda la ciudad; donde los volúmenes medios de lluvia recogida no sobrepasan los 150 mm anuales.

Predomina la torrencialidad como característica definitoria de las precipitaciones y poniéndose de manifiesto en el dato de que por término medio un 17,7 % del volumen anual se produce en el día de mayores lluvias.

En lo que respecta a las temperaturas, su comportamiento en el municipio responde fundamentalmente a factores de índole geográfico. De esta manera, la cota sobre el nivel del mar, la exposición con respecto a la incidencia de la capa de estratocúmulos

que arrastran los alisios y la mayor o menor cercanía a la línea de costa se pueden considerar aspectos decisivos a la hora de caracterizar el régimen térmico del espacio capitalino.

En este sentido, cabe resaltar que siempre que las localidades se dispongan en idéntica fachada, la variable que con más peso va a determinar la fluctuación termométrica es la altura sobre el nivel del mar.

De esta forma, el sector las Rehoyas – Arapiles participa de la media que establecen los registros adscritos a la estación del Puerto de la Luz, con una media anual cercana a los 21º centígrados, siendo septiembre el mes más caluroso y febrero el más frío en términos absolutos.

Otros dos factores relacionados con el clima y la meteorología importantes de cara al análisis ambiental del ámbito, lo constituyen el régimen de vientos y la insolación.

En cuanto al régimen eólico, este se encuentra condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. En el sector analizado, merced a su orientación sur, en lo que podríamos considerar el sotavento de la Ciudad Alta, los vientos generados por el régimen de alisios contribuyen a aumentar la visibilidad media en todo el sector y disipar hacia el sur la contaminación atmosférica generada por la Carretera del centro.

Será únicamente en episodios de “tiempo sur” cuando el sector se vea expuesto a la virulencia de los vientos del segundo cuadrante y la saturación del perfil atmosférico por polvo en suspensión procedente del borde continental africano.

La insolación en el sector, pese a estar ubicado en una vertiente de solana, sigue los parámetros extrapolables al resto de la ciudad: un número reducido de días despejados al año y por tanto un valor promedio de insolación inferior a la mitad de la radiación que le corresponde por latitud.

Ello se debe a la interferencia constante de la nubosidad arrastrada por los alisios y que a modo de toldo se estaciona sobre el relieve de la mitad norte insular.

Precipitaciones máximas diarias previstas en 24 horas (mm). Función de distribución de Gumbel.

Estación pluviométrica de Las Palmas de Gran Canaria

Años de retorno						
2 años	5 años	10 años	20 años	50 años	100 años	500 años
28,8	53,2	69,3	84,8	104,8	119,9	154,6

Temperaturas medias

	Media máxima	Media mínima	Media	ATM
Enero	20,4	16,4	18,4	4,0
Febrero	20,4	16,2	18,3	4,2
Marzo	21,0	16,7	18,9	4,3
Abril	21,7	17,2	19,5	4,5
Mayo	22,4	18,3	20,3	4,1
Junio	23,0	19,8	21,9	3,2
Julio	25,1	21,2	23,2	3,9
Agosto	26,3	22,2	24,3	4,1
Septiembre	26,8	22,5	24,6	4,3
Octubre	25,7	21,5	23,6	4,2
Noviembre	23,8	19,7	21,8	4,1
Diciembre	21,6	17,6	19,6	4,0
Total año	23,2	19,1	21,2	4,1

Resumen de la presencia media de los vientos según direcciones de procedencia

Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste		Noroeste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Enero	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2	20	6
Febrero	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2	19	6
Marzo	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2	20	7
Abril	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1	21	11
Mayo	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2	17	10
Junio	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0	16	21
Julio	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1	15	19
Agosto	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1	15	9
Sept.	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0	14	8
Octubre	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0	14	5

Noviem.	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1	11	3
Diciem.	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0	16	6

B.1.3 Funcionamiento hidrológico y potencial de riesgos naturales.

Dentro del contexto geográfico y ambiental de las Rehoyas definido en el recorrido del valle-barranco de La Paterna-Rehoyas-Mata y atendiendo a su recorrido natural de Oeste a Este por parte del transporte hidrológico, los riesgos naturales a los que se ve expuesto el ámbito de ordenación vienen determinados por el carácter torrencial y concentrado de las precipitaciones que afectan a toda el área noreste del territorio insular.

Los episodios ocasionales de lluvia intensa en escaso espacio de tiempo que en laderas o vertientes de pendiente acusada y material deleznable pueden motivar:

- Movimientos gravitacionales en forma de desprendimientos.
- Caída brusca y aislada de fragmentos y bloques de rocas provenientes de paredes o taludes.
- Deslizamientos: movimientos de ladera debajo de masas sólidas sobre un “plano de deslizamiento” y/o reptación del suelo.
- Movimientos de los materiales alterados que constituyen la capa más superficial del terreno y que pueden evidenciarse en deformaciones del firme, grietas en construcciones e inclinación y desplazamiento de elementos del mobiliario urbano.

En relación a lo anterior, en el área de ordenación de Las Rehoyas - Arapiles se dan condiciones topográficas, edafológicas y meteorológicas que en interacción pueden generar situaciones de riesgo para infraestructuras, edificaciones y, por ende, para la salubridad y seguridad humanas, siendo preceptivo el adoptar un diseño de ordenación y unas medidas ambientales de prevención que permita articular un meticuloso análisis del riesgo, localizando los sectores más inestables, valorando y calculando el alcance del riesgo y adoptando llegado el caso las medidas correctoras necesarias.

Tales medidas pueden consistir en disminuir la geometría de determinados taludes, reducir pendientes mediante aterrazamiento, mejorar la red de drenaje conectada al

sistema de canalización de pluviales existente, colocar contrafuertes en muros y taludes, instalar mallas metálicas y anclajes o revegetar y arbolar sectores de ladera y fuerte pendiente.



Resumen gráfico del entorno en ladera.

B.2 ANÁLISIS DEL PAISAJE. FORMALIZACIÓN ACTUAL Y CALIDAD VISUAL

Por sus connotaciones ambientalistas, el paisaje siempre ha estado asociado y ha sido un recurso natural de gran trascendencia para el estudio y la conservación de los espacios naturales.

Sin embargo, el concepto de paisaje no debe limitarse exclusivamente a este tipo de espacios, repletos de elementos naturales de especial valoración ambiental, sino que debe aplicarse también a los tejidos urbanos consolidados. Aparte de que en todos ellos es posible encontrar en mayor o menor medida elementos naturales reseñables, la percepción del entorno doméstico por parte de la población residente

y la planificación estética o visual del mismo tiene un importante papel en el bienestar humano y la calidad de vida. No olvidemos que estos son conceptos fundamentales en el objeto genérico de la renovación y rehabilitación urbana que está detrás de la estrategia urbanística en Las Rehoyas-Arapiles.

A la hora de valorar el paisaje del ámbito de estudio se parte de tres preceptos básicos ineludibles:

- su carácter perceptivo,
- su condición sintética que incluye elementos visibles y no visibles de carácter natural y antrópico, y
- su naturaleza dinámica y la continua evolución-transformación como espacio urbano.

El paisaje de Las Rehoyas – Arapiles esta, pues, en permanente evolución como consecuencia de los procesos de ocupación y transformación de los usos urbanos del suelo y sus piezas territoriales asociadas (conjunto edificado, red de accesos, dotaciones y equipamientos, infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, laderas).

De esta manera, el desarrollo de estos elementos presenta un resultado específico en cada unidad de paisaje en función de sus características y condicionantes; siendo la urbanización residencial en ladera y mediante bloques alineados el componente estructurante a partir del que se produce una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad paisajística perceptiva al ámbito de ordenación y determinan su calidad visual.

Las unidades de paisaje pueden diferenciarse claramente en este espacio merced a su morfología orográfica, conjunto edificado, textura y colorido de la presencia visual de los elementos, manifestándose a partir de los niveles topográficos presentes en el ámbito.

De esta manera, en el ámbito podemos distinguir 3 unidades de paisaje que coinciden con los 3 sectores altitudinales que se disponen desde la terraza superior de Ciudad Alta hasta el cauce del Barranco Mata – Las Rehoyas. Analizaremos cada una de estas unidades paisajísticas valorando 3 aspectos:

- La calidad paisajística.
- Las incidencias visuales preexistentes.
- La fragilidad visual-perceptiva de su actual formalización.

El concepto de “calidad paisajística” hace referencia a la valoración perceptiva del resultado formal en que se manifiesta el entorno a partir de la coexistencia e implantación del conjunto edificado y los restantes elementos espaciales que participan del espacio urbanizado, así como la relación entre esta coexistencia y el soporte físico y medioambiental del suelo. En este sentido, la presencia de vegetación y elementos representativos del soporte natural, la tipología y volumetría edificatoria, la perspectiva y la posible presencia de recursos visuales son indicadores relevantes.

La “incidencia visual” se refiere a la percepción del espacio desde los diferentes puntos con potencial de vistas señalados, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Interviniendo para su interpretación los parámetros de concavidad, convexidad, altitud, relieve, distancia, cobertura del suelo, etc. Se trata de valorar el grado de emisión de vistas del área obviando la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto es de utilidad para determinar las medidas correctoras que puedan ser establecidas a la hora de ejecutar la ordenación del espacio.

Por último, la “fragilidad paisajística” es la capacidad del territorio para absorber o ser visualmente perturbado paisajísticamente como consecuencia de las actuaciones humanas, es decir la confluencia de los dos aspectos anteriores. Las zonas de fragilidad paisajística se corresponden con áreas de alta calidad e incidencia visual, así como las zonas que teniendo una incidencia media o baja, contienen valores merecedores de consideración y en los que la intervención antrópica puede resultar muy significativa.

B.2.1 Nivel superior colindante al barrio de Schamann.

Ocupa el límite septentrional y noroccidental del espacio extendiéndose de oeste a este desde la calle Virgen de la Candelaria hasta Santa Luisa de Marillac y de norte a sur desde la vía Virgen de Loreto hasta las calles Virgen de la Macarena y Virgen de la Paloma.

Se trata de un sector ocupado por tres conjuntos edificatorios bien diferenciados de viviendas en bloque rodeados de espacios ajardinados y dos espacios públicos de esparcimiento.

El ámbito se encuentra dividido por la calle Tormento (una de las vías principales que comunican Ciudad Alta con la carretera de Mata) en dos mitades, a este y oeste respectivamente.

Como todas las unidades del ámbito, presenta un alto grado de antropización, con un paisaje dominado por la componente edificatoria y urbanizadora, si bien menos densa en virtud de la presencia de los espacios libres señalados.

Se concluye una calidad paisajística baja, pues, aunque el cinturón de espacio libre parcialmente ajardinado que envuelve parte del sector propicia una visual lejana algo más libre de obstáculos y confiere al sector un respiro edificatorio, la concentración de bloques de viviendas y el deterioro urbano y arquitectónico de lo construido, provoca una considerable pérdida de valores paisajísticos.

La incidencia visual se puede considerar alta en el borde de contacto con Ciudad Alta y media en el resto del sector, mientras que la fragilidad paisajística y la calidad visual habría que estimarlas como baja en ambos casos.



Imagen de la unidad.

B.2.2 Conjunto edificatorio sobre el escarpe central.

Ocupa la franja central del espacio extendiéndose de oeste a este a lo largo del escarpe que verticaliza la pendiente general de la ladera.

La calle Santa Luisa de Marillac como principal vía de conexión, vertebra la unidad separando en dos partes cuatro hileras de bloques de viviendas que se disponen escalonadamente de norte a sur de la vertiente.

El paisaje resultante es el de un espacio densamente edificado del que solo escapan como espacios libres, los intersictios entre bloques de vivienda y un islote central destinado a aparcamiento y ajardinamiento.

Podemos señalar la nula calidad paisajística del sector en su conjunto, su baja fragilidad y su nula calidad visual estimando una alta incidencia visual de las 4 hileras de bloques dispuestos de norte a sur sobre el escarpe y sus carencias de salubridad y ornato.



Imagen de la unidad.

B.2.3 Núcleo edificado oriental.

Se corresponde fisiográficamente con un conjunto de 4 hileras de viviendas escalonadas cerradas hacia el cauce por otras dos dispuestas en diagonal y anexas a un equipamiento educativo.

La unidad se configura como el cierre del espacio hacia el sureste lindando en esta área con los equipamientos deportivos que configuran el parque de las Rehoyas.

Se configura como una unidad densamente edificada sin más resquicio al espacio verde que dos o tres especímenes arbóreos ubicados en las aceras.

La calidad paisajística resultante de esta unidad absolutamente colmatada por la edificación es nula.

No presenta puntos de vista ni perspectivas que permitan vislumbrar al transeúnte un horizonte más extenso que el de un muro o la fachada de un bloque de viviendas.

En relación a ello, la fragilidad paisajística al igual que la calidad visual se concluye como muy bajas.



Imagen de la unidad.

B.2.4 Plataforma baja asociada al cauce del barranco de Mata – Las Rehoyas.

Se corresponde con una extensa unidad que se dispone al sur del espacio a modo de fachada incluyendo la actual carretera del centro, antiguo cauce del barranco Mata – Las Rehoyas.

Ocupa el límite sur del territorio ordenado extendiéndose de oeste a este desde la intersección de Santa Luisa de Marillac con la carretera del centro hasta el borde occidental del parque de las Rehoyas.

El espacio central de la unidad está ocupado por 5 hileras de bloques de viviendas dispuestas de norte a sur. Los únicos espacios libres presentes en la unidad se co-

responden con 3 espacios ajardinados que se disponen a los extremos y en el centro respectivamente de la franja edificada.

La calidad paisajística de la unidad es muy baja, presentando una incidencia visual alta en todos los sectores debido a la densidad del espacio edificado, la ausencia de perspectivas limpias del ámbito desde los puntos con más potencial de vista y el deterioro y ausencia de ornato de las fachadas y los elementos del mobiliario urbano. En relación a ello, se puede considerar un paisaje de una fragilidad nula y muy baja calidad visual.



Imagen de la unidad.

B.3 IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS MEDIOAMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS E HISTÓRICO-CULTURALES SINGULARES

B.3.1 La vegetación.

La cercanía al mar, la escasa altitud y las condiciones geomorfológicas y climáticas predominantes en el entorno de Las Rehojas – Arapiles explican la existencia de un soporte vegetal potencial propio de entornos xéricos, con vestigios localizados de ámbitos xerothermófilos.

En el sector objeto del Plan Parcial, la evolución de los usos antrópicos ha provocado una total modificación de la organización espacial y de las características de las formaciones vegetales originarias. Hasta el punto de no poder apreciarse en la actualidad restos de lo que debió ser la vegetación potencial, más allá de algunos ejemplares de *Phoenix canariensis* (palmera) destinados a ajardinamiento.

El proceso edificatorio y la casi total ocupación del suelo han provocado la desaparición de las citadas comunidades vegetales potenciales y la aparición de una vegetación de degradación (comunidades de terófitos de porte herbáceo y hemicriptófitos) con características ruderales y nitrófilas.

Por sus características de terófitos anuales y ruderales y también por la presencia de graminoides, los intersticios edificatorios y los pequeños espacios degradados destinados en su origen a ajardinamiento, presentan cierta densidad de herbáceas adaptadas a un rápido crecimiento vegetativo y caracterizadas fisiográficamente por su bajo porte, el aspecto estepario y la cobertura media o escasa.

En relación a ello, son los espacios ajardinados, los únicos sectores dentro del ámbito del Plan Parcial que presentan comunidades vegetales de composición y estructura reseñable, basándose en la utilización de especies ornamentales de origen exótico y porte rara vez inferior al arbustivo.

Estos espacios ajardinados, en el ámbito de actuación son escasos, estando condicionados por la densidad edificatoria y la colmatación de la urbanización, siendo muchas de ellas, no más que pequeñas cuñas de terreno desnudo entre bloques e hileras de viviendas, o en otros casos, meras alineaciones de árboles en bordes de parque o plazuelas.

De esta manera, se puede realizar una enumeración de las zonas ajardinadas y espacios verdes existentes en el ámbito del Plan Parcial, de la que sobresalen por extensión, composición florística y cierta estructura vegetal, tres áreas principales que se corresponden con los tres parques urbanos que gozan del mejor estado de mantenimiento y cuidados del espacio. Estas tres zonas verdes urbanizadas se localizan siguiendo el trazado de las vías principales que conectan el barrio de Schamann con la Carretera del Norte (Calle Virgen de la Paloma y Santa Luisa de Marillac) y reciben los nombres respectivos de Parque de la Paz, Parque de la Iglesia y Plaza del Escorial.

El resto de la vegetación ornamental se distribuye de manera espontánea en los espacios interbloques o sirviendo como dotación verde del borde viario, en determinadas glorietas y grandes parterres.

Especies más comunes observadas en los sectores ajardinados del ámbito

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| • <i>Ficus benamina.</i> | • <i>Ficus microcarpa.</i> | • <i>Araucaria heterophylla.</i> |
| • <i>Phoenix canariensis.</i> | • <i>Casuarina equisetifolia.</i> | • <i>Nerium oleander.</i> |
| • <i>Dracaena draco.</i> | • <i>Cassia didymobotrya.</i> | • <i>Agave americana.</i> |
| • <i>Washingtonia filifera.</i> | • <i>Delonix regia.</i> | • <i>Kleinia neriifolia.</i> |
| • <i>Hibiscus rosa-sinensis.</i> | | |



Detalle de la vegetación de la zona urbana.



Detalle de la vegetación de la zona urbana.

B.3.2 La fauna.

Debido al proceso de urbanización y al grado de antropización del espacio, solamente encontramos en el mismo comunidades poco complejas de pequeños animales cosmopolitas y oportunistas (insectos, fitófagos, arañas, etc...) indicadores del nivel de degradación del ecosistema potencial.

La existencia de animales introducidos ligados a la ocupación humana del espacio (ratas, gatos, palomas, etc.) o procedentes de áreas periféricas inciden aún más en manifestar el fuerte grado de alteración natural del territorio a ordenar.

Dentro de la clase de los insectos las órdenes más frecuentes son los lepidópteros (mariposas), los coleópteros (escarabajos), los himenópteros (abejas, avispas y hormigas) y los dípteros (moscas y mosquitos). Igualmente es de destacar dentro de los invertebrados la clase de los arácnidos con arañas, opillones y ácaros.

En lo que concierne a la fauna vertebrada presente en el ámbito de ordenación, las características que la informan tienen que ver con la pobreza cualitativa y cuantitativa en el número y variedad de especies. Las aves constituyen el grupo de vertebrados más abundante y diverso, dispersándose arbitrariamente por los espacios arbolados que componen las zonas verdes urbanizadas del ámbito.

Las aves que mayoritariamente se asocian a estos sectores urbanos ajardinados o a los interdictos entre viviendas son el mosquitero común (*Phylloscopus collybita ssp. Canariensis*), el bisbita caminero (*Anthus berthelotti*), el gorrión moruno (*Passer hispanoliensis*), el mirlo (*Turdus merula*), las tórtolas (*Streptopelia turtur*) y las palomas (*Columba livia*), siendo posible observar de manera esporádica en los sectores más abiertos, el sobrevuelo de ejemplares de cernícalo vulgar (*Falco tinunculus canariensis*).

En cuanto a los mamíferos y los reptiles, hay que señalar que son menos diversos en el espacio que las aves, quedando la existencia de los primeros, supeditada a especies adaptadas a ambientes humanizados, ratón (*Mus musculus*) y rata común (*Rattus norvegicus*), o domesticas sin control como el gato (*Felis silvestres catus*). En los reptiles se incluye como especie más relevante el lagarto gigante de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*) que en el ámbito de ordenación se encuentra asociada a taludes pedregosos, muros de piedra y jardines. Otras especies de reptiles presentes en el área se corresponde con el perenquén (*Tarentola boettgeri*) y la lisa de Gran Canaria (*Chalcides sexlineatus*).

Especies faunísticas observadas en el ámbito

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Phylloscopus collybita ssp. Canariensis</i>. (Mosquitero común)• <i>Anthus berthelotti</i>. (Bisbita caminero) | <ul style="list-style-type: none">• <i>Mus musculus</i>. (Ratón común)• <i>Rattus norvegicus</i>. (Rata común) |
|--|---|

- | | |
|--|--|
| • <i>Passer hispanoliensis</i> . (Gorrion moruno) | • <i>Felis silvestres catus</i> . (Gato doméstico) |
| • <i>Turdus merula</i> . (Mirlo) | • <i>Gallotia stehlini</i> . (Lagarto canarión) |
| • <i>Streptopelia turtur</i> . (Tórtola) | • <i>Tarentola boettgeri</i> . (Perenquén) |
| • <i>Columba livia</i> . (Paloma) | • <i>Chalcides sexlineatus</i> . (Lisa) |
| • <i>Falco tinunculus canariensis</i> . (Cernícalo vulgar) | |

B.3.3 Presencia de elementos naturales de interés.

Como conclusión, del análisis de la biota presente en el ámbito se puede considerar que las características de las comunidades vegetales y animales existentes en el ámbito de Las Rehoyas – Arapiles se resumen en lo que a aspectos de valoración se refiere por:

- Escasa variedad de las especies.
- Escasa rareza e interés científico de la biodiversidad.
- Alta reemplazabilidad.
- Baja fragilidad del ecosistema.
- Ausencia de protección legal relacionada con las especies, enclaves-áreas específicas o hábitat de interés comunitario.

En relación a ello y en referencia específica al último apartado, hay que destacar la completa ausencia en el espacio de ámbitos y elementos naturales o patrimoniales incluidos en cualquiera de los instrumentos de protección vigentes que afectan al territorio insular.

De manera expresa, se constata la ausencia de habitats, ecosistemas y especímenes naturales incluidos en:

- El Catálogo de Especies Amenazados de Canarias (CEAC), creado por el Decreto 151/2002 de 23 de julio.
- El Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP), creado mediante la Ley 4/2010, de 4 de junio.

- El Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (CNEA), regulado por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo.
- La Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- La Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre de interés comunitario. (Directiva Hábitat). Red Natura 2000.
- El Convenio de 19 de septiembre de 1979, acerca de la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).
- El Convenio sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre, publicado en Washington, el 3 de marzo de 1973 (CITES).

B.3.4 Presencia de elementos del patrimonio histórico y cultural.

Ni dentro del espacio objeto de ordenación, ni en su entorno circundante se tiene constancia documental acerca de la presencia de manifestaciones del patrimonio cultural de tipo arqueológico, etnográfico y arquitectónico.

En cuanto a los Bienes de Interés Cultural, no se localiza manifestación alguna de esa naturaleza ni en el interior del espacio ni en sus límites, correspondiéndose los más cercanos con localizaciones ubicadas al sur del ámbito: Castillo de San Francisco, Castillo de Mata y Muralla de Las Palmas respectivamente.

Consultado el Catálogo Arquitectónico municipal e inspeccionado el ámbito de estudio se descarta la existencia de bienes de esa naturaleza dentro del espacio. De la misma manera, se descartan la presencia de bienes relacionados con el Catálogo municipal del patrimonio Arqueológico y etnográfico.

B.4 TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES

Los impactos ambientales preexistentes en el interior del ámbito de estudio están asociados indefectiblemente a la dinámica urbana y el uso residencial del espacio.

El deterioro constructivo, la acumulación de basuras y residuos en los intersticios no edificados y las disfunciones urbanas que provocan la alta densidad circulatoria y el obsoleto diseño urbano del espacio jerarquizan la mayoría de impactos ambientales existentes.

La naturaleza de estos impactos citados y las características del espacio a ordenar propician un plano localizador conjunto, sin que existan lugares específicos de proliferación de unos u otros. Apreciándose todos ellos en cualquier lugar del territorio a ordenar.

A continuación, enumeramos los impactos ambientales más reseñables.

- Impactos relacionados con la edificación.
 - Inadecuación arquitectónica.
 - Generalización del deterioro arquitectónico. Deficiencias estructurales.
 - Pérdida de habitabilidad.
 - Deterioro paisajístico por pérdida de ornato en fachadas y bordes.
 - Proliferación de construcciones marginales de planta baja en los espacios inter bloques.

- Impactos relacionados con la presencia de residuos y vertidos.
 - Proliferación de basuras y escombros en las franjas de terreno no edificadas y en parques y jardines de uso público.
 - Habituales filtraciones de agua procedentes de edificios de vivienda.



Detalle de los impactos ambientales preexistentes.

- Impactos relacionados con la urbanización.
 - Deterioro y abandono de los espacios públicos.
 - Desaprovechamiento de espacios libres, zonas verdes y zonas de esparcimiento y recreo.
 - Degradación del mobiliario urbano.
 - Reducción de la accesibilidad por inadecuación de trazados.
 - Inexistencia de soluciones arquitectónicas ante la adversidad topográfica de muchos sectores.
 - Existencia de barreras que dificultan la accesibilidad.
 - Mal estado del firme en muchas vías y calles.
 - Inadecuación de la red de alumbrado.
 - Inadecuación de los sistemas de recogida de residuos.



Detalle de los impactos ambientales preexistentes.

- Impactos relacionados con la alta densidad circulatoria.
 - Contaminación acústica.
 - Contaminación olfativa. Proliferación de humos
 - Reducción del espacio peatonal público por presencia de vehículos en aceras y espacios no reservados al aparcamiento.

- Deterioro de la movilidad general en el espacio como consecuencia de la alta densidad de vehículos privados.



Detalle de los impactos ambientales preexistentes.

B.5 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.

El ámbito de ordenación se engloba en un área que aparece definida en la Unidad Ambiental UAM-032 “Las Rehoyas - Miller - La Paterna”, dentro de la evaluación ambiental del Plan General de Ordenación.

La síntesis del diagnóstico ambiental de la referida Unidad viene expresada en la correspondiente ficha incluida en el documento de Evaluación Ambiental anexo al PGO, estimando oportuno reproducirla en este apartado.



Imagen de la unidad.

EMPLAZAMIENTO			
Superficie	2.795.174,07 m ²	Altitud mínima	32 m
		Altitud máxima	205 m
Sector Urbanístico	La Paterna, Rehoyas		

DELIMITACIÓN



RESUMEN GRÁFICO



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

Unidades Ambientales

Ficha de Evaluación Ambiental del área urbana en que se integra el ámbito de ordenación. Hoja 1.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

SITUACIÓN AMBIENTAL	
Criterio de homogeneidad	Espacio urbano consolidado con predominio de urbanización residencial en polígono.
Tipo de pendiente	Entornos con pendientes moderadas y/o altas
Calidad visual	Bajo
Tipo agrológico	Suelo Urbanizado
Población residente	50.610 hab
Densidad	18.106,21 hab/km ²
Usos predominantes	Industrial, Residencial, Urbano Consolidado
Intensidad de uso	Alto
Resumen	<p>Área de crecimiento urbano, que se extiende sobre llanos, lomos y barrancos labrados sobre la Formación Detrítica de Las Palmas. Su desarrollo urbanístico comenzó en los años sesenta del pasado siglo, mediante la aparición de barriadas y polígonos residenciales, fundamentalmente de promoción oficial. El número de habitantes que alberga la unidad territorial es muy elevado; no así la densidad de población. Las dotaciones y equipamientos son abundantes. Lo es también la especialización y variedad funcional, de carácter residencial, comercial, industrial, deportivo, educativo y sanitario, producto de un desarrollo fundamentalmente planificado del territorio. Así lo ilustra la presencia de polígonos residenciales (La Paterna, Casablanca, Copherfan y San Antonio), de polígonos industriales (Miller y Las Torres) y de parques emblemáticos (Las Rehojas y Casablanca III). La presencia del Castillo de San Francisco, una de las mayores fortalezas defensivas de la isla, declarada Bien de Interés Cultural (BIC 03/49), aporta relevancia histórica y patrimonial a estos parajes.</p> <p>Ante la previsión de la intensificación de los usos y aprovechamientos existentes, de la congestión viaria provocada por un incremento del tráfico rodado, del desarrollo de edificios e instalaciones de reducida calidad ambiental y de la consiguiente desestructuración del paisaje urbano, que incrementa el deterioro ambiental, los sectores colindantes con el Barranco Guiniguada y con el Parque de Las Rehojas, adquieren una marcada fragilidad paisajística a causa de la amplia cuenca visual que generan.</p>

Unidades Ambientales

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

CONDICIONES FUNCIONALES

Elementos relevantes Área industrial, Autovía, Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante

Puntos de congestión Circunvalación, Carretera de Mata y Carretera del Norte.

Nivel de ruido Alto

PATRIMONIO HISTÓRICO

Bien de Interés Cultural BIC 03/49 CASTILLO DE SAN FRANCISCO

Arqueológico YAC-44, YAC-49

Etnográfico Sin elementos etnográficos relevantes

Arquitectónico ARQ-206, ARQ-247, ARQ-248, ARQ-250

PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO

Hábitats de Interés Comunitario Inexistente.

Zona de Interés Medioambiental No contiene ZIM

Espacios protegidos No afectada

Red Natura 2000 No afectado por el LIC

Dominio público Hidráulico

INTERÉS AMBIENTAL

Relieve Muy Bajo

Potencial agrológico Muy Bajo

Biodiversidad Muy Bajo

Patrimonio Histórico Muy Bajo

Paisaje Bajo

Global Muy Bajo

ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS

Agrológico Sin relevancia

Geológico Sin relevancia

Geomorfológico Sin relevancia

Biodiversidad Sin relevancia

Paisaje Sin relevancia

Unidades Ambientales

El análisis de las características ambientales del territorio se ha realizado partiendo de un criterio integrador, estableciendo unidades fisiográficamente homogéneas que tienen como base variables paisajísticas definitorias y diferenciadoras.

Estas unidades planteadas son porciones del espacio urbano analizado, conformadas por elementos, formaciones y procesos similares, caracterizadas por un paisaje y funcionamiento común. En relación a ello, es preciso señalar que, en un entorno plenamente urbano, se carecen de variables naturales con las que establecer criterios de diferenciación que permitan realizar acotaciones espaciales. Por ello, en el caso que nos ocupa hemos acudido a la urbanización y su diferente plasmación en el territorio como factor base a la hora de establecer delimitaciones.

De esta manera. En la definición de las unidades se han utilizado como variables diferenciadoras la localización topográfica, la disposición y orientación de la urbanización y la individualización de sectores por confluencia de elementos urbanos separadores.

- **UA1. Nivel superior colindante al barrio de Schamann.**

Unidad localizada al norte del ámbito en contacto con el borde sur del barrio de Schamann. La presencia de varios espacios libres y una serie de taludes ajardinados al oeste del ámbito le confieren un mínimo valor paisajístico respecto al resto del espacio.

- **UA2. Conjunto edificatorio sobre el escarpe central.**

Se conforma esta unidad por el desarrollo longitudinal a lo largo del talud central del ámbito de 4 hileras de bloques de vivienda divididas por un espacio circulatorio central (rotonda y aparcamiento) y una escalera de conexión con el sector inferior envuelta por una zona verde parcialmente arbolada. Esta unidad, central en el ámbito, ejemplifica el deterioro edificatorio, la inadecuación paisajística, el deterioro ambiental de los intersticios edificados por vertidos diversos, la disfuncionalidad urbana y los problemas derivados de la alta densidad de vehículos privados.

- **UA3. Núcleo edificado oriental.**

Es la unidad que se localiza más al este del espacio, justo bajo el escarpe central. La forman 6 hileras de bloques de viviendas dispuestos de norte a sur y un amplio equipamiento educativo. La escasez de espacios verdes, la alta densidad edificatoria y el deterioro paisajístico que aporta en su conjunto el desarrollo urbano jerarquizan la caracterización ambiental de la unidad.

- **UA4. Plataforma baja asociada al cauce del barranco de Mata – Las Rehoyas**

Se trata de la unidad más extensa y topográficamente llana del espacio. Se caracteriza fisiográficamente por su condición de fachada meridional a través de un continuo edificatorio y por contener a modo de borde la principal vía circulatoria del entorno. Participa del deterioro constructivo y además soporta los mayores conflictos relacionados con el tráfico y la movilidad interior.

B.5.1 Problemática ambiental previa.

El estudio de la problemática ambiental previa se centra en el análisis de las diferentes transformaciones o alteraciones de las condiciones normales de habitabilidad y salubridad urbana que se dan en el espacio analizado y que han desencadenado un conjunto de impactos de distinto alcance y significado.

La configuración del entorno a ordenar presenta un conjunto de cualidades y comportamientos en los que intervienen preferentemente la evolución urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, la disposición del espacio urbano y las demandas, necesidades y conflictos que surgen con la ocupación y uso residencial del ámbito.

De esta manera, nuestra escala de análisis ambiental se considera adecuada a las características del sector, haciendo especial hincapié en las cualidades visuales del paisaje como factor ambiental más relevante de un espacio inserto en la dinámica urbana de la ciudad consolidada y en los conflictos que el contingente poblacional asociado al territorio y el uso primordialmente residencial genera en el medioambiente urbano y la habitabilidad social de la urbe.

El ámbito urbano de Las Rehoyas – Arapiles se caracteriza por su alta densidad edificatoria, el deterioro funcional de la urbanización, el deterioro constructivo y su ubicación central respecto a la cuenca visual abierta del valle Las Rehoyas- Mata.

Esta fenomenología, definida como problemática ambiental previa al modelo de ordenación, puede sintetizarse de la siguiente manera.

- Colmatación urbana general.
- Ausencia de permeabilidad urbana.
- Inadaptación de la trama urbana a la geomorfología del espacio.
- Obsolescencia del diseño urbano existente y degradación de sus elementos materiales.
- Déficit de espacios verdes, lugares comunes de esparcimiento y sectores peatonales.
- Deterioro de la estructura edificatoria, zonas comunes e instalaciones debido a la antigüedad de las construcciones y a la falta de mantenimiento.
- Insalubridad de muchas áreas por vertidos y acumulación de basuras.
- Alta densidad de vehículos.
- Conflictos de movilidad, inadecuación del trazado viario.
- Carencia de transversalidad suficiente con la Carretera de Mata, las vías de Santa Luisa de Marillac – Virgen de la Paloma y el barrio de Schamann.
- Baja calidad paisajística.
- Alta fragilidad paisajística.

B.5.2 Limitaciones de usos.

Las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental están relacionadas con la coincidencia, en cada punto del espacio analizado, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas que implican una restricción en el desarrollo o implantación de usos que implican reseñables transformaciones territoriales.

En el contexto espacial de Las Rehoyas – Arapiles, descartadas por inexistencia de elementos reseñables las limitaciones ambientales concernientes al interés científico y conservacionista de aspectos biológicos y áreas de biodiversidad y las limitaciones derivadas de los valores patrimoniales presentes en el área, se han detectado como limitaciones de uso más destacadas las impuestas por la fragilidad paisajística del ámbito y las derivadas de las características topográficas de los terrenos.

- **Limitaciones de uso derivadas de la fragilidad paisajística.**

La ubicación del sector en el borde septentrional de un Valle abierto y la presencia en su flanco sureste de una extensa dotación de ocio carente de edificaciones en altura, lo sitúan en el corazón de una gran cuenca visual que se percibe en toda su dimensión desde el contacto elevado con el barrio de Shamann o desde la vertiente opuesta, en el sector de San Francisco.

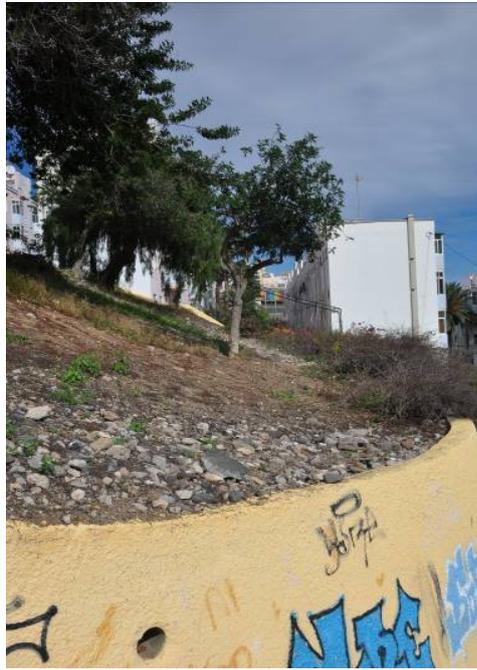
Esta localización visualmente preferente, convierten el sector que analizamos en un ámbito especialmente sensible a redefiniciones urbanas que no observen un estricto cuidado de la estética paisajística resultante, tanto en volúmenes arquitectónicos como en disposición de elementos urbanos y cromatismo final de lo construido.



Formalización paisajística del entorno urbano.

- **Limitaciones de uso derivadas de las características topográficas.**

Si bien desde planteamientos arquitectónicos específicos, las singulares circunstancias topográficas del entorno de Las Rehoyas – Arapiles, pueden suponer más una cualidad que un obstáculo, a nivel general las acentuadas y medianas pendientes que elevan y precipitan a muchos sectores del ámbito, deben servir de límites a la edificación en función de las dificultades que procuran a la plasmación urbana y la acentuación de posibles riesgos naturales.



Condiciones orográficas del entorno urbano.

B.5.3 DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN Y DIAGNOSIS DE POTENCIALIDAD

Uno de los aspectos relevantes sobre los que se soporta el interés en la evaluación de la sostenibilidad de la ordenación se corresponde con la previsión del comportamiento de la situación del medio ambiente a corto y medio plazo en un escenario ajeno al desarrollo del Plan Parcial.

El concepto “dinámica de transformación”, se entiende como la interpretación de las formas de evolución de las características espaciales y medioambientales en un intervalo indefinido de tiempo, así como la manifestación de ese desarrollo en un contexto de razonable y justificada realidad.

Se trata de identificar dinámicas o situaciones que se pueden considerar deficitarias o contradictorias con la ordenación medioambiental del territorio a planificar.

De este modo, se puede establecer una base informativa a partir de la cual se establecen determinaciones de protección o de corrección atendiendo a los distintos aspectos del medio ambiente que caracterizan el espacio en el momento actual.

Su definición adquiere características de alternativa no ordenada y sirve de justificación a la propia tramitación del Plan en su totalidad o en determinados apartados.

Se resume la identificación de la evolución medioambiental más previsible del ámbito según las tipologías de comportamiento o escenarios más probables, haciendo factibles respuestas potenciales comunes que faciliten la eficacia en la gestión ambiental.

- Previsible aumento de la disfuncionalidad urbana.
- Déficit de equipamientos y carencias dotacionales que den respuesta a las necesidades de la población.
- Degradación paisajística del espacio construido y pérdida de la relación fisiográfica con el Barranco de Mata y el escarpe de Schamann.

- Aumento de la problemática urbana asociada al tráfico rodado, la accesibilidad y la movilidad interior como consecuencia de la no reestructuración de la infraestructura viaria.
- Obstaculización de los procesos de mejora y optimización de las redes generales de saneamiento y abastecimiento.
- Perpetuación de la colmatación edificatoria en detrimento de la obtención de espacios verdes y zonas ajardinadas.
- Aumento de la problemática social relativa a sectores urbanos obsoletos y degradados.
- Imposibilidad de crecimiento económico.

B.5.4 CALIDAD MEDIOAMBIENTAL.

La descripción y caracterización de cada uno de los factores ambientales y de las unidades homogéneas que conforman la zona de estudio, es la base utilizada para la valoración de su calidad ambiental.

Tal calidad ambiental, se define como el grado de merecimiento que el medio natural o alguno de sus componentes posee para ser conservado, Los criterios de valoración que hemos utilizado en el presente análisis quedan definidos a continuación:

- Valor ecológico: Viene dado por el estado de conservación del ecosistema de una unidad en función de elementos como el grado de naturalidad, el climax, la diversidad, la singularidad, la representatividad y la escasez
- Interés florístico: se considera la presencia de especies singulares con alto índice de endemidad y diversidad, y la presencia de áreas de interés florístico
- Interés faunístico: se considera la presencia de especies singulares con alto índice de endemidad y diversidad, y la presencia de áreas de interés faunístico.
- Valor paisajístico: criterio que considera la calidad visual del medio.
- Puntos de interés geológico-geomorfológico: el nivel de singularidad geológica y geomorfológica del paisaje.

- Valor patrimonial: La calidad cultural viene definida por el estado de conservación, el interés científico, la cantidad de yacimientos arqueológicos y el patrimonio histórico y etnográfico.
- Valor por protección administrativa: Criterio que considera las áreas incluidas dentro de alguna figura de protección.

En todo el ámbito que aglutina la formalización del Plan Parcial Las Rehoyas – Arapiles no es posible encontrar una calidad ambiental por unidad ambiental que supere la cualificación de muy baja. La ausencia de ecosistemas naturales y de especies faunísticas o florísticas destacadas, el marcado carácter urbano del ámbito, la devaluación paisajística, la ausencia de valores patrimoniales y la inexistencia de espacios protegidos, marcan la valoración ambiental del sector.

C ANÁLISIS URBANÍSTICO

C.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

C.1.1 Los polígonos residenciales. Antecedentes.

La aparición masiva del polígono residencial es posterior a los años cincuenta, pero ya en los cuarenta a través de la acción del Mando Económico y del Ayuntamiento se produjeron operaciones de construcción de vivienda pública en la que llamamos Ciudad Alta. Se trata de las 422 viviendas de “Escaleritas” y las 427 de “General Franco”, que siguieron parámetros tipológicos propios de “ciudad jardín”, de modo excepcional.

Entre los cuarenta y cincuenta se construyeron más viviendas con carácter social, las llamadas “viviendas baratas”, promovidas por el Patronato Francisco Franco o la Obra Sindical del Hogar entre las que se encuentran, por ejemplo, las de Zárata (1.063 viviendas), Martín Freire (1.488 viviendas), Escaleritas (1.868 viviendas) o Arapiles (1.060 viviendas). En este caso, la tipología edificatoria adoptada es la de bloque.



Imagen de Las Rehojas en los años 60s.

En estos primeros momentos, la incorporación de infraestructuras y dotaciones queda de forma oficiosa a cargo del buen criterio municipal y del proyecto de edificación correspondiente.

El Plan Nacional de la Vivienda, una vez creado el Ministerio de la Vivienda en 1957 y la Gerencia de Urbanización en 1960, previó la construcción de numerosos polígonos en toda España, siguiendo la normativa establecida en cuanto a densidades, infraestructuras y dotaciones, toda vez que en el año 1956 se había redactado la ley sobre *Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, que regulaba de forma clara las intervenciones tendentes a la creación de nuevo suelo urbano, exigiendo una planificación general previa. De este modo, las actuaciones se desarrollaron en ese tiempo siguiendo los correspondientes proyectos de urbanización.

Al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1962 surgen las primeras promociones privadas planificadas (San Francisco y Las Chumberas), aunque todavía el mayor peso en la construcción de viviendas lo siguió llevando la promoción pública, a la que no se le exigía planeamiento previo. Es a partir de los años setenta, con las expectativas creadas por la clasificación del suelo y la reglamentación de la edificación del Plan General, así como la existencia de un marco jurídico-urbanístico más asentado y desarrollado, concretamente con la importante aportación que supuso la figura del Plan Parcial, a lo que se añadió el impulso que tomó el sector de la construcción de la mano del boom turístico del momento, cuando la iniciativa privada se hizo con la delantera en la construcción de las llamadas viviendas de protección oficial, quedando relegada a un segundo plano la promoción pública. Esta circunstancia junto con la incorporación del concepto de estándar urbanístico por la regulación normativa y jurídica propició la ampliación del muestrario de tipologías edificatorias al uso.



Imagen de El Polvorín en los años 60s.

C.1.2 Los polígonos residenciales. Características.

Los polígonos residenciales se desarrollaron a través de operaciones unitarias, teniendo como objetivo fundamental la producción masiva de viviendas para población de estratos medio y bajo. En ellos, la vivienda y sus diferentes combinaciones constituyen el único elemento morfológico protagonista, adoptándose generalmente el tipo edificatorio de bloque, que es el resultado de la agrupación de habitaciones con ventilación exterior para evitar la disposición de patio.

Una de las principales características de la construcción de los polígonos residenciales, “barriadas”, llevada a cabo en los años 60 promovida por la administración, es su localización periférica con respecto a la ciudad existente, sin ninguna relación estructural con ella, a pesar de su contigüidad. La morfología que se adopta en estos asentamientos no tiene nada que ver con la trama urbana de la ciudad tradicional, observando sólo reglas de composición interna derivadas de la agregación de viviendas.

Los análisis de la ciudad efectuados por los CIAM (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna) del primer cuarto de siglo XX concluyeron en la separación de las funciones urbanas: vivienda, trabajo, ocio y transporte. Se acuñó así la teoría urbanística de referencia para la ejecución de estos polígonos en esa época, el llamado

zoning, que plantea una organización territorial urbana por “manchas”, separando espacialmente esos usos y concentrándolos. Como consecuencia, aparecen barrios satélites, los llamados barrios dormitorio, que carecen de dotaciones o servicios, que sólo tienen la capacidad para acoger la función residencial y una relación con la ciudad limitada a su conexión viaria.

El crecimiento urbanístico de la ciudad ha “engullido” a estos barrios, sin prestar atención a sus necesidades particulares, por lo que éstas se han ido recrudesciendo a lo largo del tiempo. Su articulación con el resto del tejido urbano y sus deficiencias propias han sido siempre una asignatura pendiente para los distintos planes generales de la ciudad.

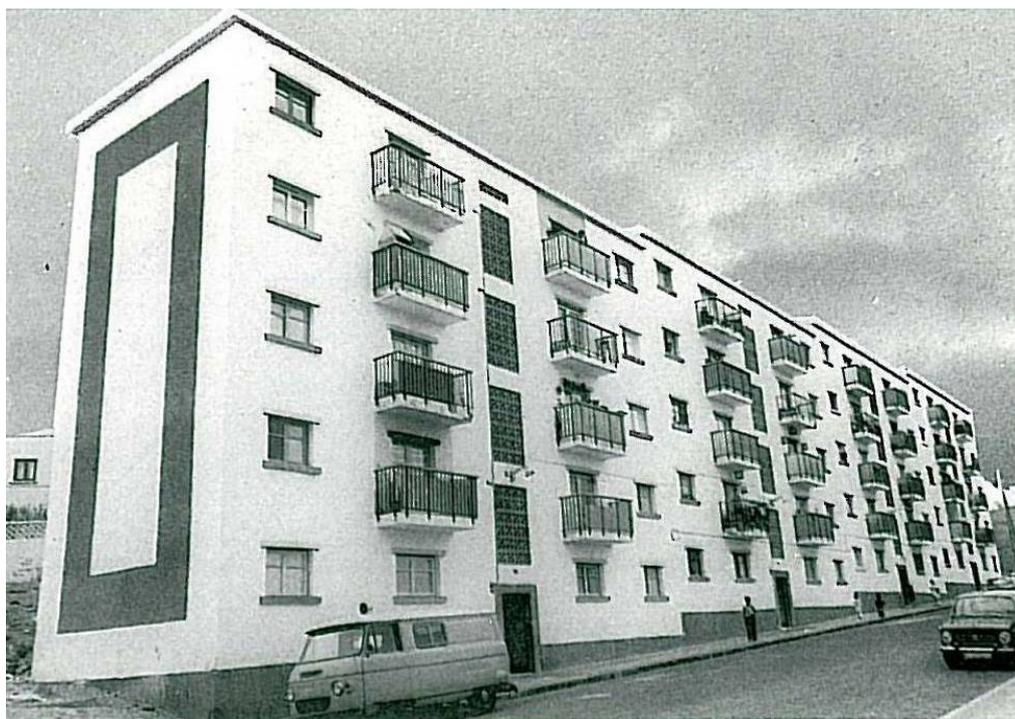


Imagen de un bloque de viviendas en Tamaraceite.

Otra de las características propias de estos enclaves es el importante deterioro del tejido edificatorio por un lado debido a la escasa calidad de los materiales empleados en su construcción, que atendía exclusivamente a la necesidad de satisfacer de forma masiva la demanda de vivienda del momento, sin plantearse aspectos como

durabilidad o confort, pero también por la inexistencia de mantenimiento por parte de la administración como propietaria de los inmuebles.

C.1.3 Los planes y proyectos estratégicos municipales.

En la memoria del Avance del Plan General Municipal de Ordenación, de junio de 1997, se dedica un capítulo, bajo el título genérico “Áreas de Edificabilidad Agotada”, al estudio de todos estos barrios. En él, tras un minucioso análisis, se agrupan los mismos según la naturaleza de los problemas presentes y, sobre todo, en función de la intervención más adecuada para resolverlos. La denominación de cada grupo coincide con el nivel de intervención necesario en cada caso, más o menos intenso en consonancia con las deficiencias a subsanar:

- GRUPO I: Áreas de Sustitución.
- GRUPO II: Áreas de Reestructuración.
- GRUPO III: Áreas de Ordenación General.
- GRUPO IV: Áreas de Reurbanización.



Imagen de Las Rehoyas en los años 60s.

El barrio de Rehoyas – Arapiles se encuentra encuadrado en el primer grupo –*Grupo I, Áreas de Sustitución*–, junto con El Lasso, El Polvorín y Tamaraceite.

En este apartado se incluyen aquellos barrios con un modelo de ocupación del suelo con escasas posibilidades de desarrollo, alta densidad de viviendas, déficit de equipamientos para albergar las actividades de ocio y relación, con nulo mantenimiento de la construcción, con escasos m² por vivienda para los estándares mínimos de habitabilidad al uso.

Todo lo anterior desaconseja que se realicen intervenciones de rehabilitación que tiendan a consolidar los planteamientos erróneos del modelo de ocupación y, por ello, se opta por una operación de sustitución de las viviendas, para aportar soluciones definitivas a estos barrios. Tanto la escala de la intervención, como la situación del barrio en el marco de la ciudad requiere que las reflexiones, el análisis, así como la intervención, sean acometidas desde una óptica territorial.

Se pretende, además, que las intervenciones en estas áreas recalifiquen el paisaje urbano, recuperando el espacio cotidiano a partir del tratamiento de las áreas libres públicas y su puesta en uso para pequeños lugares de estancia y relación, así como pequeñas dotaciones deportivas y de ocio, facilitando la identificación y lectura de dichos barrios en la globalidad de la ciudad y fomentando también la incorporación de su población a la convivencia y la vida asociativa, aspecto que quedó desatendido en aras de un planteamiento que enfocaba exclusivamente la resolución del problema de la vivienda. Se entiende adecuado utilizar el carácter simbólico de los equipamientos como elementos estructurantes. En pocas palabras, se trata de cualificar la escena urbana buscando su mejora y posibilitando un aumento del binomio Calidad Urbana-Calidad de Vida.

C.1.4 Estudios previos de renovación en el barrio de Las Rehoyas - Arapiles.

Para el caso concreto de la sustitución edificatoria en Rehoyas – Arapiles, el Avance del Plan General Municipal de Ordenación, de junio de 1997, propuso una serie de ideas para su ordenación:

- Se distinguen dos zonas diferenciadas en función de la configuración topográfica del enclave, situándose la primera en una plataforma superior y la segunda en

una plataforma inferior, dejando parte de la ladera libre de edificación para su tratamiento como espacio libre. La intervención propuesta en una y otra varía:

- En la bancada superior se propone una tipología de vivienda unifamiliar aislada, que se asienta en los solares de las actuales edificaciones, eliminando las dotaciones existentes en esta zona. La introducción de esta tipología de vivienda no favorece la integración con el tejido residencial del barrio de Schamann pero, por otro lado, su baja densidad permite la ocupación de la ladera sin ofrecer una imagen impactante.
- En la terraza inferior se realiza una propuesta arquitectónicamente más contundente, con la introducción de una volumetría edificatoria variada, potenciando una imagen bastante fragmentada, con un nuevo viario interior en forma de aspa y proponiendo una revitalización del área centrada en una arquitectura de viviendas actual, con posibilidad de usos mixtos. Se distinguen en ella tres zonas diferenciadas que se definirán tomando como referencia el plano que se aporta.
- Se propone una nueva reorganización de los viales en esta zona, convirtiendo la calle Virgen de la Macarena en la principal vía de conexión con el barrio de Schamann y eliminando la calle Santa María de la Cabeza. Con dicha medida se conecta la calle Virgen de Loreto con la calle Agustina de Aragón. Esta decisión supone la creación de muros de contención de más de 10 metros de altura.
- En la antigua parcela del "Buque de guerra" se proyecta la construcción de unos bloques lineales de 5-6 plantas. Esta solución es de difícil ejecución al haberse construido en este solar un edificio comercial con aparcamientos, que tiene su acceso por la calle Santa Luisa de Marillac.

A continuación, apreciamos mediante el siguiente plano de ordenación un mayor nivel de detalle de la ordenación propuesta:



Planta de ordenación propuesta.

En relación con la plataforma inferior y las tres zonas que se distinguirían, cabe concretar lo siguiente:

- Edificación hacia la calle Carretera general del Norte:

Se propone una imagen de edificación muy compacta, potenciando la idea de la calle. Habría que achacar una cierta rigidez a dicha solución por la excesiva longitud del tramo de edificación y poca permeabilidad de sus piezas, que conlleva una dificultad añadida de accesibilidad transversal al sector.

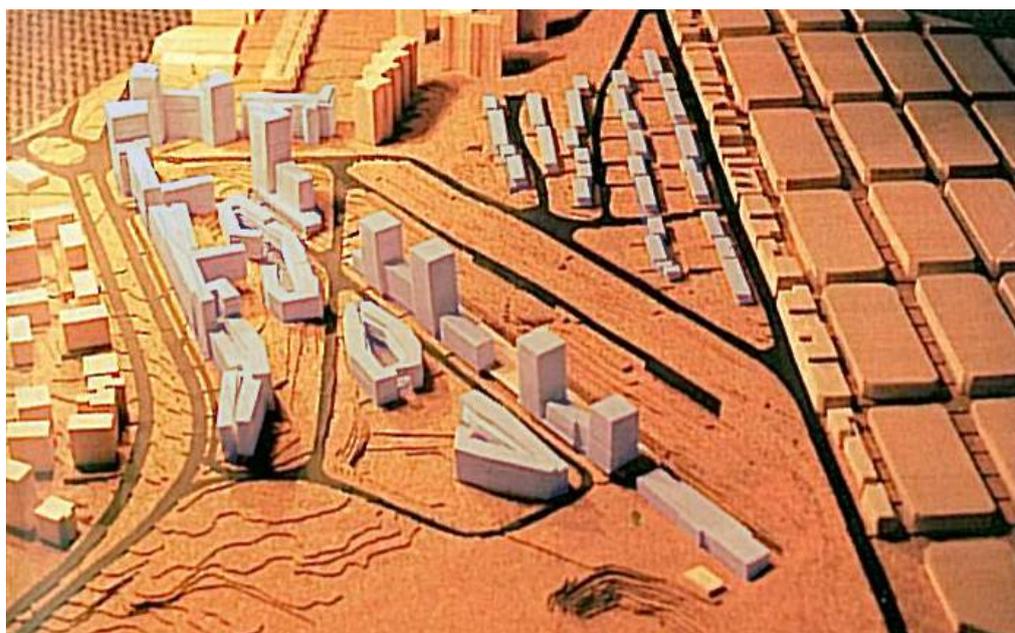
- Solar anexo al barrio de Cruz de Piedra:

Continúa la solución volumétrica anterior, pero con una mayor altura y con cierta capacidad como elemento de transición entre las alturas dominantes en ambos barrios y sus conexiones de accesibilidad.

- Zona interior:

Se distinguen dos propuestas diferentes, la primera con la adopción de una solución gestual y una tipología de vivienda en bloque lineal semiabierto, donde se liberaliza el espacio alrededor de las promociones, dando como

resultado un espacio libre continuo, conectado con el Parque de Las Reho-
yas. La segunda propone la alineación a calle, ofreciendo una solución que
combina la edificación en altura con edificación en bloque lineal, e introdu-
ciendo equipamiento complementario. No se interviene en el colegio Calvo
Sotelo, actual CEIP Las Rehoayas.



Volumetría de ordenación propuesta.

C.2 EL POLIGONO DE LAS REHOYAS - ARAPILES.

C.2.1 Características del área.

Se trata de un barrio caracterizado por su gran densidad poblacional y la carencia de dotaciones.



Imagen desde el noroeste del ámbito y su entorno.

La topografía del sector se convierte en factor determinante en su ocupación: se define por una ladera de pendiente pronunciada que conforma dos plataformas topográficas con un fuerte desnivel entre ellas (25 metros). La disposición de estos banales reproduce en este enclave una de las características topográficas de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que es la de constituirse en dos niveles: una plataforma costera (ciudad baja) y una terraza superior (ciudad alta).

Gran parte de los bloques de viviendas se levantan sobre la ladera, ofreciendo una imagen de masificación de la edificación, que se instala como telón de fondo en el paisaje urbano, en una intervención que contrasta fuertemente con las realizadas en el Polígono Cruz de Piedra, Parque de Las Rehojas y barrio de El Polvorín, donde se

ha procurado recuperar la ladera e integrarla como una pieza enriquecedora del paisaje urbano.

El sistema viario de la zona se constituye en un elemento conflictivo por cuanto nos encontramos en un punto de conexión viaria entre la ciudad baja y la ciudad alta, circunstancia a la que se une la complejidad propia de una configuración volumétrica muy fragmentada que atiende a la orografía del lugar.



Imagen desde el sur del ámbito y su entorno.

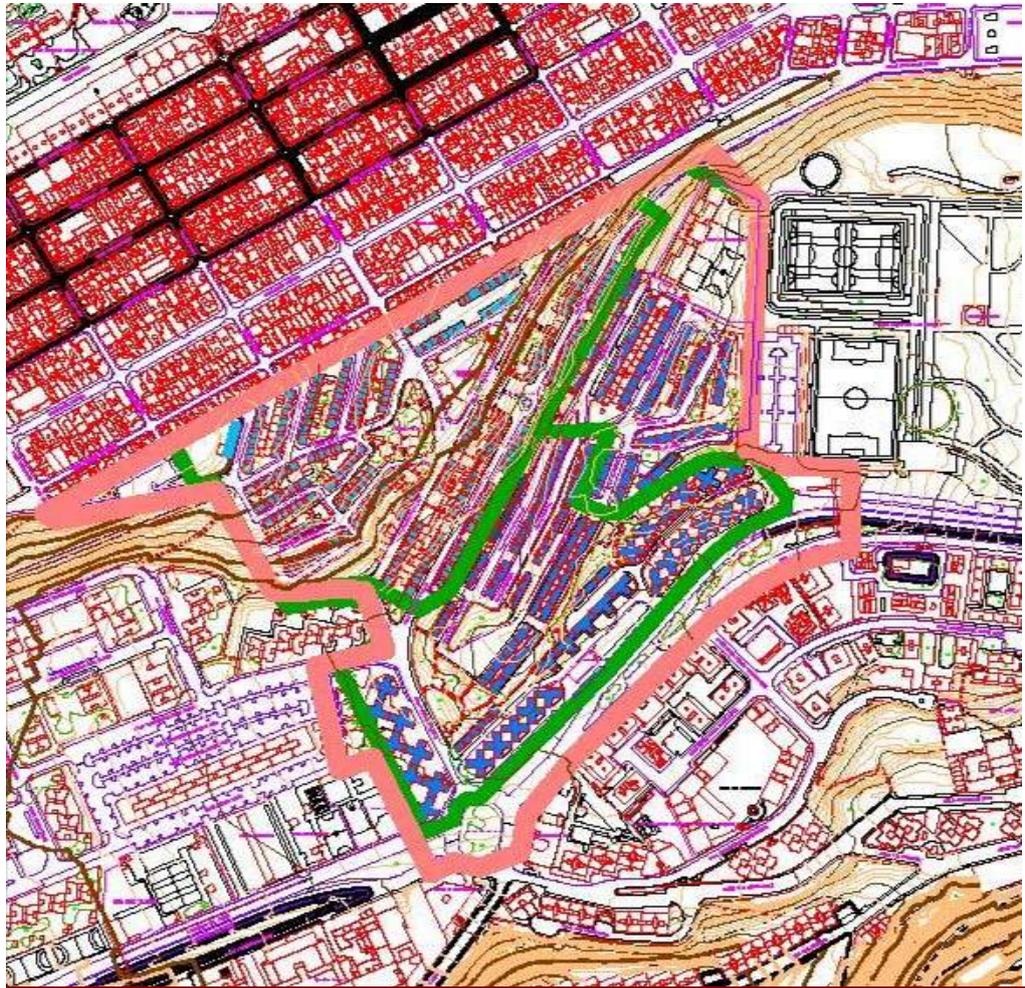
Otras características definidoras de este área son: su falta de integración con el resto del tejido urbano, lo que produce marginación del tejido social; una gran desarticulación interna agravada por la ausencia de elementos identificadores, lo que desincentiva la cohesión social; una indefinición de sus espacios libres, cuando no su escasez o incluso su ausencia, lo que unido a la mala calidad de la urbanización dificulta la vida asociativa; una excesiva especialización funcional en el uso de la vivienda, lo que provoca falta de actividad; y una mala calidad de la edificación que, unido a su nulo mantenimiento, ha provocado el deterioro de una ya de por sí mínima vivienda.

C.2.2 Orígenes del polígono.

Las 2.558 viviendas del barrio de Las Rehoyas se construyeron en distintas fases y promociones, siendo realizadas para el antiguo Patronato Benéfico de Construcción Francisco Franco.

En el plano de urbanización del año 1961 que insertamos a continuación se observa que el barrio se planificó para su ejecución en tres fases, que se distinguieron como A, B, y C, con la previsión de construcción de 1.000 viviendas en cada sector. Dicho documento especifica que el sector A lo constituían 1000 viviendas ya construidas, el sector B, 1000 viviendas ya proyectadas tipo social y el sector C 1000 viviendas tipo subvencionadas en proyecto.

A pesar de la alta densidad propuesta, en esta primera urbanización se observa la definición de objetivos en cuanto a dotaciones, equipamientos y espacios libres cualificados. No obstante, la urbanización del sector A no dio respuesta a su conexión con el barrio de Schamann, quedando pendiente de su desarrollo en una fase posterior. Sin embargo, con el paso del tiempo esta área se fue colmatando por la edificación, obviándose como resolver la unión entre ambas partes y constituyendo un punto conflictivo en la actualidad.



Correspondencia de la zonificación general.

C.2.3 Grupos de viviendas en el barrio de Las Rehojas.

Como comentábamos, la construcción de las 2.558 viviendas de Las Rehojas – Arapiles se abordó en distintas fases y promociones, distinguiéndose los siguientes grupos:

- Grupo Martín Cobos: 890 viviendas.
 - Grupo Casas del Ramo del aire: 96 viviendas.
 - Grupo Nuestra Señora de La Paz: 500 viviendas.
 - Grupo viviendas de renta limitada "subvencionadas": 1.072.
-
- **Grupo Martín Cobos: 890 viviendas.**

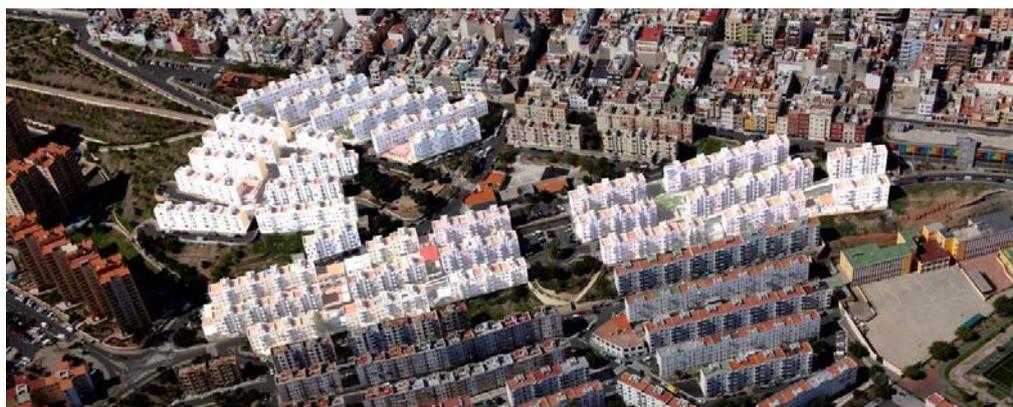


Imagen del grupo de viviendas Martín Cobos.

El grupo Martín Cobos se construyó en el año 1960 y estaba formado por 1.000 viviendas más 18 “viviendillas”.

El área donde se asienta este grupo está constituida por las calles Santa Luisa de Marillac, Virgen de La Paloma, Virgen de La Macarena, Tormento, Virgen de Loreto, Virgen de Candelaria, Virgen de Los Volcanes, Virgen de La Peña, Virgen de Guadalupe, Virgen del Sagrario, Virgen de Monserrat, Yuste, Plaza de Martín Cobos, Plaza de La Paz y los correspondientes espacios libres entre edificaciones.

En diciembre de 2004 se demolieron 32 viviendas por problemas estructurales en los portales 7 y 9 de la calle Virgen de Candelaria y 10 y 12 de la calle Virgen de La Paloma.

Además, 96 viviendas fueron vendidas, de modo que en la actualidad el grupo Martín Cobos lo constituye un total de 890 viviendas.

- **Grupo Casas del Ramo del Aire.**



Imagen del grupo de viviendas del Ramo del Aire.

En esta área, El Patronato de Viviendas Francisco Franco vendió una parcela al Ejército de Aire donde se construyeron las 96 viviendas que constituyen el denominado grupo Casas del Ramo del aire.

- **Grupo Nuestra Señora de La Paz.**



Imagen del grupo de viviendas de Nuestra Señora de la Paz.

Este grupo de viviendas se construyó en el año 1964. La finca, de forma irregular, está delimitado por las calles Santa María de La Cabeza, Virgen de Begoña, Montejurra, Virgen de Las Angustias, Plaza de la Navidad y espacios libres entre edificaciones.

- **Grupo de 1.072 viviendas de renta limitada "subvencionadas".**

Este grupo se construyó entre los años 1962 y 1967, con un total de 1.072 viviendas, de las cuales 30 de ellas se enmarcan en una ampliación del grupo Martín Cobos y las otras 1.042 viviendas fueron vendidas a particulares. A su vez estas 1.042 viviendas se dividen en dos grupos de 720 viviendas y de 322 viviendas.



Imagen del grupo de viviendas "subvencionadas".

- El Grupo de 30 viviendas de Ampliación Martín Cobos se sitúa en la calle Virgen de Lourdes nos 14, 15 y 16.
- Los Grupos de 720 viviendas y de 322 viviendas se sitúan en una finca, de forma irregular, que se encuentra delimitada por las calles Farmacéutico Pedro Rivero, Santa Luisa de Marillac, Virgen de La Paloma, Montejurra, Santa María de La Cabeza, Virgen de Las Angustias, Virgen de Lourdes, Virgen de Fátima, Plaza del Escorial, Calzada Lateral del Norte y espacios libres entre edificaciones.

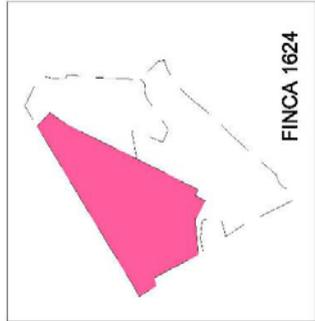
C.2.4 Titularidad del suelo.

En el ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas – Arapiles” coexisten la propiedad privada de la edificación y la propiedad pública de la mayor parte de los espacios no edificados. Las originales viviendas sociales, en alquiler o venta, han estado inmersas en un proceso de privatización que no ha llevado aparejada la privatización de los espacios exteriores, excepto en el caso de las viviendas pertenecientes al Ramo del Aire, que posee la propiedad de los espacios libres interiores de la manzana donde se asientan.

En relación con esta titularidad del suelo expresada de manera genérica, existen particularidades como las que se expresan a continuación:

- El colegio Calvo Sotelo se encuentra incluido en el inventario de patrimonio municipal con el número 438.
- La plaza Nuestra Señora de la Paz y los locales sociales constan en el patrimonio municipal. Sin embargo, se entiende que la titularidad de la iglesia es de la Diócesis de Canarias, a pesar de que no se encuentra segregada.
- Existe una gasolinera de propiedad privada (DISA).
- Existen locales independientes sobre los que no constan documentos de propiedad, de los que habría que estudiar su posible existencia.

Se aportan a continuación unas fichas en las que se aportan datos relativos a la propiedad del suelo referidos a las fincas 1624, 1720 y 1718, que se corresponden respectivamente con las zonas A, B y C, citadas en el apartado anterior.



- FINCA RESTO
- 809 VIVIENDAS
- PATRONATO CASAS DEL RAMO DEL AIRE
- FINCA 46571
- FINCA 12523
- FINCA 46568
- FINCA 46567



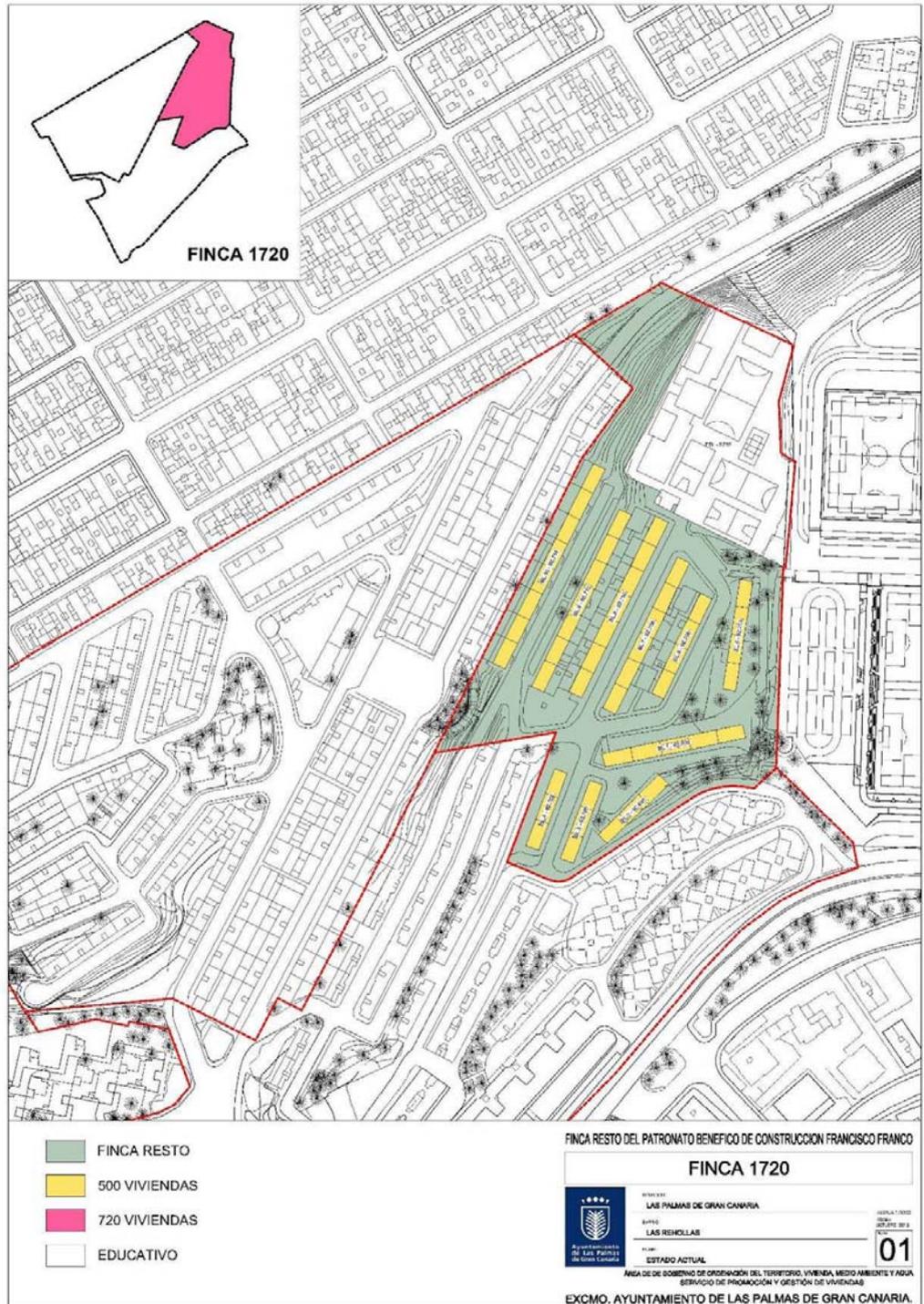
FINCA RESTO DE PATRONATO BENEFICO DE CONSTRUCCION FRANCISCO FRANCO

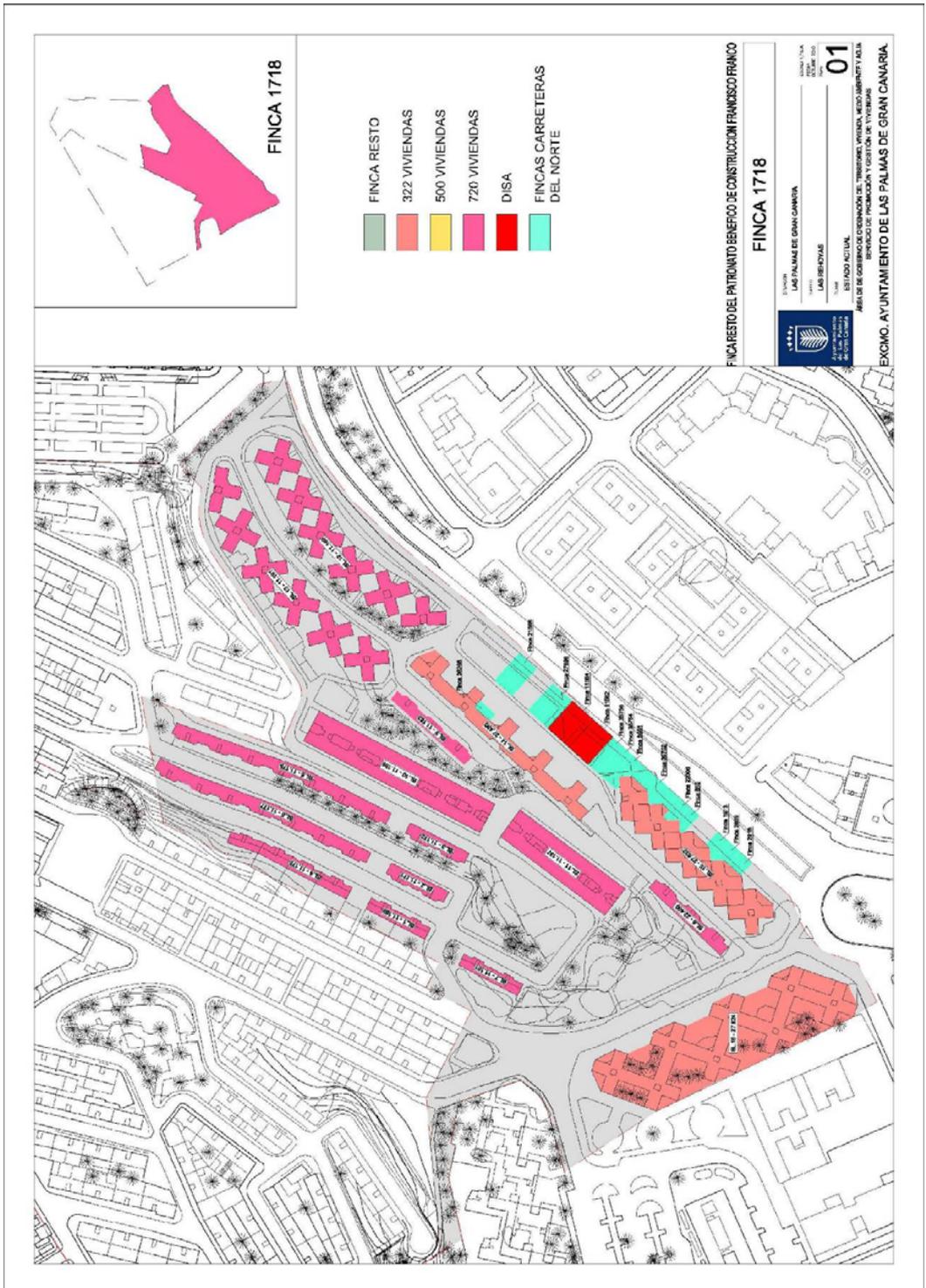
FINCA 1624

FINCA: LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
 MUNICIPIO: LAS REHOYAS
 C/ID: SERVICIO URBANISMO
 AREA DE SERVICIOS DE PROMOCION DEL TERRITORIO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y PLAZA
 SERVICIO DE PROMOCION Y GESTION DE VIVIENDAS

ESTADO: 01

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.





C.2.5 Operaciones de mantenimiento.

Ya entrados los años 80, se hace perceptible el deterioro que sufren las edificaciones debido a la baja calidad de su construcción, a una ausencia total de mantenimiento y al mal uso de las instalaciones, que se evidencia por ejemplo en una utilización inadecuada de las zonas comunes y la ocupación de los locales de planta baja de forma insalubre. Dada la gravedad de la situación, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria encargó en el año 1989 a la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Las Palmas de Gran Canaria un estudio sobre el estado de conservación de la edificación.

El resultado de este estudio-análisis puso de manifiesto la absoluta falta de mantenimiento de la edificación, tanto de sus zonas comunes, como de las privativas. Se detectaban averías en instalaciones de fontanería y saneamiento; grandes humedades por ausencia de impermeabilización, tanto en cubierta como en el trasdós de los muros; pésima calidad, mal estado o inexistencia de revestimientos y carpintería; construcciones ilegales y ubicación inadecuada de depósitos de agua en las azoteas, requiriendo esto último de una actuación inmediata para evitar daños estructurales en los bloques. Con respecto al entorno, el estudio señala falta de equipamiento de toda índole, pero fundamentalmente del que fomenta las relaciones vecinales.

Por todo ello, la Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicitó en el año 1990 al Taller de Arquitectura y Estudios de Planeamiento el desarrollo de un proyecto de rehabilitación para las viviendas del Patronato, que contemplase y diseñase las obras necesarias a realizar en un bloque tipo para conseguir la mejora de sus zonas y servicios comunes.

La propuesta realizada abarcó la sustitución de las instalaciones generales del edificio, la adecuación del acceso y la caja de escaleras, la reparación de cubiertas y la reorganización del espacio común de las azoteas, así como la repercusión que conllevaban estas modificaciones en la estructura del edificio y su incidencia en las fachadas.



Imagen anterior (izquierda) y posterior (derecha) a la rehabilitación.

El 23 de junio de 1992 se suscribe el Convenio para abordar las actuaciones relativas a la Comisión Liquidadora del Patronato Provincial de Viviendas, entre el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que contemplaba la realización, en lo que respecta al barrio de Las Rehojas, de los trabajos de rehabilitación de instalaciones y zonas comunes de las viviendas.

El desarrollo de las actuaciones previstas se realizó a través del Plan de Actuación aprobado por su Comisión Institucional de Seguimiento el 9 de Diciembre de 1992, que especificaba y temporizaba las obras a ejecutar en un programa iniciado en el año 1993.

Entre septiembre de 1993 y octubre de 1998 se realizaron las obras de rehabilitación de las viviendas del Patronato Francisco Franco en el barrio de Las Rehojas con una inversión total de 6.351.713,10 euros.



Los proyectos y las obras ejecutadas mejoraron las condiciones de las viviendas en lo referente a las instalaciones generales e impermeabilización de las cubiertas, consiguiendo la recuperación de las azoteas para uso común, tras la eliminación de múltiples construcciones ilegales e ilegalizables y de numerosas antenas y bidones. En cuanto a las instalaciones, se sustituyeron en la red de saneamiento desde cada pieza del baño y cocina, hasta la arqueta en la acera, así como los ascendentes y descendentes de fontanería, incorporando nuevos depósitos de agua y centralizando los contadores. También se realizó una nueva acometida eléctrica desde el cuadro general en el portal, hasta el cuadro individual de cada vivienda, interviniéndose también en el alumbrado de caja de escaleras, los porteros automáticos y la antena colectiva.

A modo de conclusión, cabe exponer que, a pesar de la acción rehabilitadora emprendida, no se ha logrado una mejora en las condiciones de habitabilidad de las viviendas, pues las causas principales del deterioro progresivo son su intensa ocupación y lo obsoletas que han quedado las mismas en cuanto a condiciones de habitabilidad. Por otra parte, se evidencia el nulo mantenimiento y conservación de las viviendas y zonas comunes que, junto a la calidad y antigüedad de los materiales, aceleran su deterioro y aminoran su corta vida útil prevista.

C.3 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.

El Patronato de Viviendas Benéfico Francisco Franco realizó el proceso de urbanización de este barrio sin contar con un modelo previo de planificación urbana, tomando como única guía para el desarrollo de la actuación la combinación de modelos de bloques de viviendas mínimas, muy estudiados para abaratar costos, según el modo habitual de intervención en el momento en que se produjo, como se ha explicado en apartados anteriores: se incorporaba a la ciudad nuevo suelo residencial para acoger las necesidades de vivienda de gran cantidad de nuevos usuarios.

Estas bolsas de suelo se situaban en la periferia de la ciudad y se “adherían” a la misma sin estudios previos, ni propuestas de conjunto que propiciaran su organización en una estructura propia, ni su relación con el resto de la ciudad como una parte de la misma. Simplemente se disponía una infraestructura viaria que permitiera el acceso a éstas y, una vez en su interior, a cada una de las parcelas residenciales que, en un planteamiento finalista como éste, habían de ser cuántas más, mejor. Todo ello en respuesta a la demanda masiva de viviendas del momento.

El resultado de esta política urbana fue la generación de un tejido urbano fuertemente segregado, donde podemos destacar la carencia de cualidad, la fragmentación y la desarticulación existente en sus espacios públicos, lo que ha conllevado la falta de una imagen urbana unitaria y precisa del barrio; la escasez de dotaciones y equipamientos adecuados a su población y, sobre todo, una insuficiencia de conexiones con otras partes de la ciudad que agravan su infradotación. En el barrio de Rehoyas – Arapiles las consecuencias de este planteamiento se agravan por las condiciones topográficas del enclave, que provocan problemas de movilidad y accesibilidad.

A estas deficiencias en origen, por la falta de planificación previa y ausencia de objetivos fuera de la obtención de nuevas viviendas, que se han comentado, se une la baja calidad constructiva y el nulo mantenimiento de la edificación residencial, también expresada, agravándose de este modo la situación del barrio que, por diversas razones, entra en un proceso de declive que concierne a aspectos que van más allá de lo meramente físico, entre los que podemos destacar:

- Problemas de índole social, por carencia de espacios comunitarios e indefinición de los espacios públicos.
- Problemas de índole familiar, con disminución de la sensación de bienestar a consecuencia del nivel de hacinamiento de las viviendas.
- Problemas del envejecimiento prematuro de las viviendas por su falta de calidad y de mantenimiento.

C.3.1 El espacio público.

De forma específica, el espacio público, esto es, el viario y los espacios libres, adolece de una serie de deficiencias entre las que pueden diferenciarse las que se derivan del propio diseño y las que tienen que ver con la falta de mantenimiento. Son las siguientes:

- Difícil tránsito a través del espacio público por las condiciones topográficas del ámbito y la ordenación adoptada, a lo que se añade la presencia de barreras arquitectónicas y el insuficiente acondicionamiento para el uso del peatón, traducándose todo ello en dificultades para la movilidad de la población.
- Se detecta la presencia de barreras urbanas respecto a su entorno, que se traducen en problemas de accesibilidad que incrementa el aislamiento del barrio.
- La urbanización y los pavimentos se encuentran en mal estado y la jardinería y el arbolado en estado de abandono, por su parte, el mobiliario urbano es escaso y obsoleto.
- Se detectan deficiencias en las instalaciones en general, incluyendo aspectos como la señalización, las casetas y los postes de las instalaciones, los cubos de basura, etc.

C.3.1.1 *La red viaria.*

Entrando en la evaluación más específica de los aspectos relacionados con el viario, se detectan los siguientes problemas:

- a) La excesiva superficie que ocupa el viario, dado que, para conseguir pendientes aceptables en el mismo, ha de acudir a un mayor desarrollo o lo que es lo mismo una mayor ocupación en planta, lo que significa gran cantidad de suelo destinado a tal función y mayor presencia del mismo, significando también gran fragmentación del ámbito.

Concretamente, la superficie ocupada por el viario asciende a 78.834,81 m², cifra que representa el 43,55% de la superficie del ámbito. Si añadimos, además, la cifra correspondiente al espacio libre – viario, esto es el que queda entre vías, que suma 7.512,32 m², se alcanzan los 86.347,13 m², con lo que el porcentaje de suelo consumido asciende al 47,70%. Por tanto, casi la mitad del ámbito está ocupada por viario, cifra que excede a todas luces lo que parece razonable, además de estar muy por encima de las cifras que habitualmente se destinan a tal fin en la práctica del planeamiento.

Se concluye, pues, la necesidad de racionalizar esa estructura viaria, para evitar el consumo de suelo que supone, a favor de incrementar la superficie de suelo destinada a espacios libres y dotaciones que, como veremos más adelante, es deficitaria.

- b) Se detectan problemas estructurales en el viario, derivados del planteamiento seguido para abordar la intervención en Las Rehojas, que enfocaba la propuesta únicamente a alcanzar el objetivo de la misma, que no era otro que la construcción de viviendas en un nuevo enclave urbano, sin plantearse como necesidad su integración en el tejido urbano circundante, ni la satisfacción de otros aspectos fuera de éste.

Entre las deficiencias detectadas encontramos: la existencia de calles planteadas en fondo de saco; la falta de aparcamientos; la falta de jerarquía de vías; el escaso dimensionado de aceras y la falta de conexión con zonas adyacentes.

Con respecto a este último aspecto, cabe mencionar los casos siguientes:

- Problemas de conexión con Schamann, dada la carencia de continuidad viaria entre ambos barrios.
- Problemas de conexión con Miller y Cruz de Piedra, por la presencia de la Calzada General del Norte, cuya intensidad de tráfico, sección de vía y falta de conexiones peatonales transversales, dificulta la relación entre ambos márgenes.

Esta dificultad disminuiría con la definición de una vía de servicio separada del vial principal a través de un espacio verde de transición. También parece necesario mejorar el nudo de tráfico, en el que actualmente se producen retenciones.

- Problemas de conexión con el Parque de Las Rehoyas debido a la topografía del lugar y a la falta de conexiones peatonales entre ambas zonas.

- c) Hay que destacar también la ineficacia de la ordenación viaria efectuada, dado que no satisface tampoco de forma óptima la función que persigue, puesto que el acceso a los bloques de vivienda no se produce a nivel en la mayor parte de los casos, lo cual constituye en la actualidad un grave problema en el barrio, dado que su población ha ido envejeciendo.

Así, se concluye también, la necesidad de que la estructura viaria sirva de manera eficaz al acceso a la edificación en un planteamiento que ha de tener en cuenta, por tanto, la topografía del enclave, sin imponer soluciones artificiosas.



Imagen de ejemplo de accesos por encima (arriba) y por debajo (abajo) de la rasante.

C.3.1.2 *Los espacios libres.*

Los espacios libres no constituyen una estructura reconocible, reflejo de la falta de planificación previa expresada. Tampoco son de fácil acceso por la difícil topografía del lugar, como también se ha comentado, por lo que los que existen están aislados, se localizan en las laderas o en lugares de paso y cuentan con poca cualidad en cuanto a su diseño. De forma puntual, el Ayuntamiento ha mejorado las condiciones de urbanización, así como el mobiliario y juegos infantiles en algunos de ellos, aunque de forma insuficiente.

Otra particularidad en relación con los espacios libres del barrio es la existencia de ámbitos cuya finalidad habría de ser ésta, que se ubican entre bloques -entre las fachadas traseras de éstos- en los que además de darse las deficiencias que acaban de citarse, se detecta la ocupación ilegal de los mismos por parte de los vecinos de las plantas bajas de los inmuebles, por lo que no son accesibles por parte de los potenciales usuarios del barrio. Prácticamente la totalidad de los mismos se encuentran en esta situación.

La superficie de suelo ocupada por espacios libres asciende a 49.914,38 m², de los que 22.771,21 m² se corresponden con los espacios libres situados entre bloques citados, por lo que podría decirse que, de forma neta, la superficie dedicada a espacio libre asciende a 27.143,17 m². Además, de esta cifra habría que descontar 6.486,34 m² por encontrarse en ladera y faltos de cualquier tipo de urbanización, por lo que no pueden ser tampoco disfrutados por los vecinos. Por tanto, la superficie útil de espacio libre ascendería a 20.656,83 m².

El artículo 138 de la Ley 4/2017, sobre estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, establece la necesidad de determinar para ámbitos cuyo destino sea predominantemente residencial una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación, debiendo destinar al menos la mitad de esta cifra a espacios libres. Teniendo en cuenta que la superficie residencial construida asciende a 146.606 m²C, la superficie destinada a dotaciones debería ser de 58.642,24 m², de los cuales al menos 29.321,20 m² habrían de destinarse a espacio libre.

Se concluye, por tanto, que la dotación de espacios libres es insuficiente para las necesidades del barrio, más que por falta de superficie dedicada a tal fin, que también, por las condiciones de inaccesibilidad en que se encuentran muchos de los que hay. Hay que tener en cuenta, además, que el Plan General establece en la ficha correspondiente al APR-01 una edificabilidad para el ámbito mayor que la actual, concretamente de 1,40 m²/m², lo cual supone una edificabilidad total de 253.400 m²C, por lo que la superficie dedicada a dotaciones y espacios libres habrá de incrementarse notablemente.

Ha de destacarse la colindancia del ámbito con el Parque Urbano de Las Rehoyas, circunstancia que podía paliar la falta de espacios libres de rango local especificada, por lo que ha de estudiarse la disposición de conexiones peatonales adecuadas que permitan una accesibilidad óptima desde el barrio.



Imagen de la plaza de La Paz (izquierda) y plaza de El Escorial derecha).



Imagen del Parque y Plaza de La Paz y Plaza con aparcamiento en Virgen de Loreto.

C.3.2 Las dotaciones y los equipamientos.

En la actualidad, este barrio cuenta con un colegio público (ED) cuyo ámbito de servicio es mayor que el del propio barrio, un local social (CU) y una iglesia (RG). Asimismo, existen pequeños locales para la actividad comercial (CO), algunos en mal estado de conservación y otros cerrados, y una gasolinera (ES).

Las parcelas dotacionales y de equipamiento ocupan una superficie de 12.523,48 m², que se desglosa del siguiente modo:

- ED: 7.400 m².
- CU: 370 m².
- RG: 400 m².
- CO: 4.053,48 m².
- ES: 300 m².

Sólo las tres primeras computarían a los efectos de satisfacer los requerimientos de dotaciones del artículo 138 que citamos anteriormente, dadas las características del resto de las actividades contempladas, ascendiendo la suma total a 8.170 m², por tanto. Dicha cifra junto con la de espacios libres no alcanza los 58.642,24 m² exigidos, por lo que se confirma definitivamente la escasez de dotaciones en el ámbito.



Colegio Público Calvo Sotelo.

Para la utilización de otras dotaciones y equipamientos como centro de salud, áreas deportivo-recreativas, guardería, centro de mayores, centros culturales o sociales, etc. la población residente en el barrio debe trasladarse a otras áreas próximas del barrio, por lo que resulta fundamental la mejora de los aspectos relacionados con la accesibilidad y la movilidad en el mismo.



Asociación de vecinos Santa Luisa de Marillac.



Imagen de locales comerciales.



Imagen de local comercial en desuso.



Dotaciones y equipamientos en el ámbito urbano próximo.

C.3.3 La edificación residencial.

Las viviendas fueron cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad, con un plazo de amortización de 50 años. Una vez transcurrido dicho plazo y abonadas las cuotas fijadas en los contratos, los adjudicatarios adquirirían el derecho a que se les otorgara la correspondiente escritura pública a su favor. Sin embargo, habida cuenta que el Patronato Francisco Franco acordó proceder a la liquidación de todo su patrimonio inmobiliario ofreció, en el año 1990, la amortización anticipada de los contratos a sus respectivos adjudicatarios, quienes, abonando las cantidades pendientes de pago, obtuvieron la escritura pública de sus viviendas.

C.3.3.1 *Características de la construcción.*

Las viviendas del barrio se edificaron siguiendo dos tipologías de bloque de vivienda, básicamente:

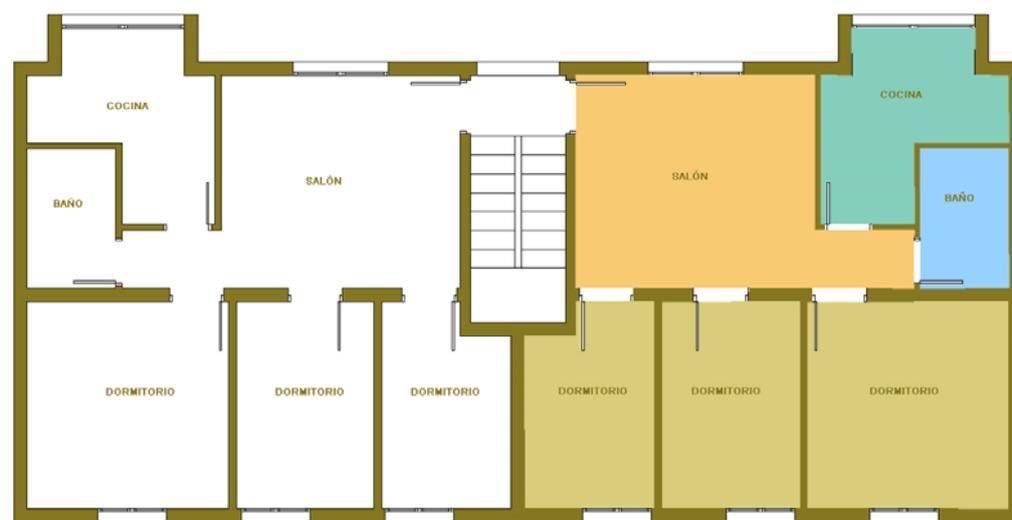
- La primera se corresponde con viviendas agrupadas en bloques en hileras, con una altura de 4 o 5 plantas, según la promoción, con escalera central y dos viviendas por planta. También, de forma excepcional, encontramos un bloque de 6 plantas
- La segunda se corresponde a una organización de bloque en cruz, con escalera central y cuatro viviendas por planta y 5 plantas de altura.

En ambos casos el sistema constructivo es de muro de carga: los muros de las fachadas son de bloques macizos de picón de 25cm de espesor y distan entre sí aproximadamente 6m, disponiéndose también un muro central de ladrillo macizo de hormigón de 12cm. La tabiquería interior está realizada con bloques de 6cm de espesor, a excepción de los que definen las cajas de escaleras que son de bloques de 12cm y, tanto las escaleras, como los forjados, están formados por losas de hormigón armado de 15cm de canto. El cuerpo central está configurado por la caja de escaleras, contando con grandes huecos delimitados por los descansillos, que se sitúan a medio nivel entre los forjados, posicionándose en los extremos los huecos correspondientes al salón comedor. Dicho cuerpo está enmarcado por un aplacado de lajas de piedra o enfoscado a la tirolesa, que también define el zócalo del edificio.

C.3.3.2 *Tipología edificatoria.*

El tipo edificatorio es similar en todo el barrio, con pequeñas diferencias, y consiste en una edificación en bloque con caja de escalera central y dos viviendas por planta (77% del total), tres viviendas por planta (5% del total) o cuatro viviendas por planta (17% del total), en una repetición continua de un mismo tipo edificatorio. Las viviendas cuentan con una superficie y distribuciones muy ajustadas de 40,30 m² de superficie útil, correspondiente al tipo mayoritario que se aporta a continuación.

La ordenación de estos bloques, a su vez, obedece a la mera repetición de los mismos en agrupaciones en paralelo de éstos, cuya posición concreta obedece a la red viaria dispuesta, que como ya se ha comentado con anterioridad, cuenta con una gran presencia derivada de la necesidad de un amplio desarrollo para evitar los importantes desniveles que la topografía del enclave exigiría.



C.3.3.3 *Habitabilidad y Accesibilidad.*

El nuevo Decreto de Habitabilidad 117/06, de 1 de agosto, contiene anexos dedicados a la descripción de las condiciones técnicas que constituyen las exigencias mínimas para el cumplimiento con unas condiciones de habitabilidad actualizada, haciendo referencia a la funcionalidad, a la sostenibilidad y al incremento de la calidad de vida en la vivienda. Hay que hacer constar que las viviendas en estudio, que cuentan con una antigüedad de más de 30 años, no se ajustan y en algunos casos, ni se acercan a las normativas actualmente en vigor.

A continuación, se aporta un cuadro comparativo de superficies por estancia en vivienda-tipo (unidad familiar de 4 miembros), según las exigencias de la normativa de habitabilidad.

Cuadro comparativo de la estructura interior tipo de las viviendas con las condiciones reguladas de habitabilidad

Estancia	Vivienda tipo	Habitabilidad	Cumplimiento
Salón	10,50 m ²	16,00 m ²	NO
Distribuidor	1,10 m ²	1,10 m ²	NO
Cocina	5,50 m ²	6,00 m ²	NO
Solana	en cocina	3,00 m ²	NO
Baño 1º	2,20 m ²	3,50 m ²	NO
Baño 2º	NO	2,50 m ²	NO
Trastero	NO	2,00 m ²	NO
Dormitorio principal	9,00 m ²	10,00 m ²	NO
Dormitorio doble	6,00 m ²	8,00 m ²	NO
Dormitorio sencillo	6,00 m ²	6,00 m ²	SI
Superficie total	40,30 m²	mínimo 58,10 m²	NO

En este cuadro se observa que la exigencia de superficie útil mínima es de 58,10 m² para viviendas del tipo predominante en Las Rehojas, muy por encima de los 40,30 m² con que cuentan éstas.

A continuación, se aporta un cuadro comparativo de superficies en zonas comunes, según las exigencias de la normativa de habitabilidad y accesibilidad.

Cuadro comparativo de la estructura tipo de zonas comunes de las viviendas con las condiciones reguladas de habitabilidad

Estancia	Vivienda tipo	Habitabilidad	Cumplimiento
Portal	10,50 m ²	16,00 m ²	NO
Ancho escalera	0,80 m ²	1,10 m ²	NO
Ascensor	NO	obligatorio	NO
Ancho distribuidor acceso vivienda	0,90 m ²	1,10 m ²	NO
Adaptada minusválido	NO	SI	NO
Evacuación	NO	ancho escalera	NO

En dicha normativa se establece, que para una unidad de cuatro miembros la superficie mínima de vivienda es de 45m², esto implica que las unidades familiares de más de tres miembros tienen problemas de hacinamiento. Cabe resaltar además que ninguna de las estancias alcanza las superficies de referencia del cuadro nº 1.

Por otra parte, en cuanto al cumplimiento de otros condicionantes relacionados con la habitabilidad de los inmuebles como ventilación o iluminación natural, cabe afirmar que la escasez de superficie o el estado de conservación lamentable se convierten en lo menos preocupante, suponiendo incluso un papel secundario, puesto que en la mayoría de las estancias no existe ni ventilación, ni iluminación natural, a lo que hay que añadir la falta de salubridad ocasionada por la existencia de un alto grado de humedad que agrava la casuística anterior, convirtiéndolas en chabolas encubiertas, circunstancia que empeora con el tiempo, dada la tendencia a compartir el mismo espacio “vividero” a medida que crece la unidad familiar.

Observando el cuadro nº 2 de zonas comunes, se comprueba que las dimensiones del acceso al portal, del ancho de escalera (0,80m) y del acceso a las viviendas son escasas y no cumplen con los mínimos exigidos actualmente tanto por el Código Técnico, por Habitabilidad, como por otras normativas de aplicación en el ámbito de la comunidad autónoma de Canarias.

Por su parte, las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas están reguladas por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Asimismo, son de obligado cumplimiento:

- El REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Entre las medidas que se contempla en estas normativas, destacamos que los edificios de viviendas con más de dos plantas sobre la de acceso, en función del número de viviendas edificadas por encima de dicha planta de acceso, contarán con rampa o con ascensor accesible, o bien cumplirán las condiciones que permitan su instalación posterior.

Para satisfacer el objetivo de estas normativas, los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y preurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen a continuación, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de las personas con algún tipo de discapacidad. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible. Los itinerarios peatonales garantizarán, tanto en el plano del suelo como en altura, el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento. Serán continuos, sin escalones sueltos y con pendientes transversal y longitudinal que posibiliten la circulación peatonal de forma autónoma, especialmente para peatones que sean usuarios de silla de ruedas o usuarios acompañados de perros guía o de asistencia.

Todas estas prescripciones se incumplen en su totalidad. La situación la podemos considerar más grave cuando comprobamos la existencia de una gran población de personas de la 3ª edad, estando algunos de ellos limitados además con algún tipo de minusvalía física.

Las viviendas cuentan con un problema añadido en relación a la accesibilidad, que tiene que ver con el acceso a éstas desde el exterior, dada la topografía del lugar que obliga a la existencia de recorridos peatonales con fuerte pendiente.

C.3.3.4 *Estudio comparativo de estándares.*

Actualmente contamos con razonables niveles de salubridad y de soporte tecnológico para conseguir el confort de las viviendas, así como un cada día mejor conocimiento por parte del ciudadano de lo exigible en materia de habitabilidad, pero al mismo tiempo existe la tendencia por parte de las instituciones de fomentar las

energías alternativas limpias y renovables, con una incipiente sensibilidad medioambiental por parte de los ciudadanos.

En el cuadro siguiente mostramos una comparación a modo de análisis entre las viviendas que se construyeron en Las Rehoyas entre los años 1960-1964 y las viviendas actuales. Se observa, apartado por apartado, que los estándares de habitabilidad, dotaciones, servicios, condiciones para su mantenimiento, sostenibilidad y sensación de bienestar que ofrecen las nuevas viviendas no se contemplan en las viviendas existentes en Las Rehoyas.

Cuadro comparativo entre las viviendas construidas en el barrio de Las Rehoyas y las viviendas actuales

Característica	Viviendas originales de Las Rehoyas (1960-1964)	Requerimientos sobre las viviendas en la actualidad
Habitabilidad	<ul style="list-style-type: none"> No adaptada a las exigencias funcionales actuales. Viviendas con estándares de habitabilidad inferior a lo exigido en la actualidad. 	<ul style="list-style-type: none"> Se requieren mayores estándares de superficies y equipamientos.
Calidad y mantenimiento	<ul style="list-style-type: none"> Baja calidad de los materiales de construcción y sistemas constructivos empleados, por debajo de la calidad media en la época en que se construyeron. No se realizan operaciones de mantenimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> Se promueve la utilización de materiales homologados y con controles de calidad. Se realizan controles de calidad de los sistemas constructivos y ensayos finales que garanticen la correcta ejecución. Se realiza un control de operaciones de mantenimiento de los elementos constructivos del edificio, que se recoge en el Libro del edificio. Es obligatoria la realización de operaciones de mantenimiento de ascensores y extintores.
Accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> Edificios con problemas de accesibilidad para minusválidos y personas mayores. Presentan numerosas barreras físicas para el acceso a la vivienda. Carecen de ascensores, con escaleras, pasillos de acceso a viviendas y portales muy estrechos. 	<ul style="list-style-type: none"> Las viviendas contemplan la supresión de cuantas barreras impidan el acceso a la vida normal de las personas discapacitadas, fomentando por una parte, la accesibilidad a la vivienda y zonas comunes, por otro, la adaptación de las instalaciones, edificaciones y espacios libres ya existentes.
Instalaciones Eléctricas	<ul style="list-style-type: none"> La instalación eléctrica de estas viviendas no garantiza una adecuada protección de las personas, ni la integridad de los aparatos eléctricos. No soluciona las necesidades actuales de las viviendas, reduciendo la sensación de confort y bienestar. Los riesgos de incendios y accidentes eléctricos son altos. 	<ul style="list-style-type: none"> Mayor ahorro energético con un menor consumo. Mayor seguridad para personas y aparatos eléctricos frente a accidentes. Diseño adaptado a un consumo acorde a las necesidades actuales. Mejora de la iluminación interior de las viviendas. Posibilita la instalación de calefacción, aire acondicionado, domótica e instalaciones de telecomunicaciones.

Cuadro comparativo entre las viviendas construidas en el barrio de Las Rehoyas y las viviendas actuales

Característica	Viviendas originales de Las Rehoyas (1960-1964)	Requerimientos sobre las viviendas en la actualidad
Instalaciones contraincendios	<ul style="list-style-type: none"> Las viviendas no poseen ninguna medidas de seguridad en protección contraincendios, lo que supone un riesgo potencial muy elevado. Carecen de seguridad pasiva y activa frente a un incendio. La escalera existente para evacuación del edificio en caso de incendios, no está ni dimensionada para este fin, ni sus materiales dan mayor tiempo para proceder a la evacuación del edificio. 	<ul style="list-style-type: none"> Presenta mayor seguridad pasiva, es decir que la capacidad de resistencia al fuego de los materiales empleado en las viviendas evita una rápida propagación del fuego y proporciona mayor tiempo para la evacuación del edificio. Presenta mayor seguridad activa. Cuenta con un sistema de protección contraincendio. Los habitantes tienen medios para evitar la propagación o extinción de un foco de incendio.
Instalaciones de fontanería y saneamiento	<ul style="list-style-type: none"> Problemas de humedades, que prácticamente es un hecho permanente. El origen de los innumerables focos de humedad existentes procede de las instalaciones de fontanería y del saneamiento, por lo que en estos casos no se pueden acometer las obras que solucionen definitivamente el problema. 	<ul style="list-style-type: none"> Se utilizan nuevos materiales, que suponen un menor número de averías y pérdidas de aguas. Se mejora el consumo, con mayor caudal y presión en la instalación. Se mejoran las operaciones de mantenimiento, por su mayor facilidad de montaje. En instalación de agua caliente se reducen las pérdidas de calor.
Instalaciones de telecomunicaciones	<ul style="list-style-type: none"> Carece del mismo. Existencia de multitud de antenas individuales, con presencia de cableados exteriores. 	<ul style="list-style-type: none"> Realización de una instalación adecuada que permite el acceso a la oferta de programas de televisión y radiodifusión sonora y de otros servicios de telecomunicación, como teléfono, domótica y banda ancha.
Instalación solar	<ul style="list-style-type: none"> Carece de la misma. 	<ul style="list-style-type: none"> Supone mayor ahorro energético, con reducción importante del consumo eléctrico y ahorro en la facturación. Se utiliza una energía no contaminante. Se logra parte del autoabastecimiento energético de las viviendas.
Aislamiento térmico y acústico	<ul style="list-style-type: none"> Carece de los mismos. 	<ul style="list-style-type: none"> Incorporación de soluciones de aislamiento térmico para aprovechar la inercia térmica de los materiales y componentes de construcción. Es decir, retrasar el calentamiento de la vivienda durante el día, liberando el calor por la noche. Se minimiza el uso de calefacción y aire acondicionado en los edificios. Se aumenta el confort de las viviendas, reduciendo los niveles de contamina-

Cuadro comparativo entre las viviendas construidas en el barrio de Las Rehoyas y las viviendas actuales

Característica	Viviendas originales de Las Rehoyas (1960-1964)	Requerimientos sobre las viviendas en la actualidad
Ahorro energético	<ul style="list-style-type: none"> Carece del mismo. 	<ul style="list-style-type: none"> Posee Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, por el que se asigna a cada edificio una "Clase Energética de eficiencia" en función del consumo energético necesario y la emisión de CO2 para satisfacer la demanda energética del edificio, en condiciones normales de uso y ocupación. Diseños ecoeficientes en las edificaciones. Se fomenta el uso de energías renovables, el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía con equipamientos eficientes, la innovación en materiales y la concienciación de los usuarios. Además, hay que tener en cuenta que todo esto debe ir unido a conseguir el máximo confort en la vivienda.

C.3.3.5 Deficiencias constructivas y estructurales.

A continuación, se realiza una descripción de los principales problemas de la edificación agrupados en tres apartados.

- **Relacionados con la Accesibilidad.**



Imagen ilustrativa de la infraestructura urbana de accesibilidad.

"Cuando vine a vivir aquí, esta casa me pareció un palacio, pues yo vivía en una cueva; ahora, que con mis años casi no puedo subir estas escaleras, mi casa es una prisión".

Esta frase pronunciada por una residente jubilada de Las Rehoyas resume los graves problemas de accesibilidad que presenta la mayor parte de los bloques de viviendas.

La accidentada topografía, constituida por fuertes pendientes, dificulta la accesibilidad y el traslado a pie hacia algunas zonas del propio barrio. Asimismo, el acceso a los portales de viviendas es, en muchos casos difícil, al haberse realizado el diseño de los viales sin considerar la ubicación los bloques de viviendas. Como resultado, el acceso a algunos portales está una planta bajo rasante, y en otros casos, una planta por encima de la rasante.

Otro problema de accesibilidad lo constituye la existencia de escaleras peligrosas en la urbanización, de tramos largos, sin protecciones en tramos intermedios para evitar una caída rodada, con falta de barandillas de protección, peldaños rotos y escalones descompensados. Este barrio se caracteriza por ausencia de rampas, itinerario adaptado alternativo, presencias de numerosas barreras arquitectónicas y falta de mantenimiento de las aceras y escaleras.





Acceso por debajo de la rasante (foto superior) y por encima (foto inferior) de la rasante.



Acceso a los bloques por encima de la rasante.



Acceso a los bloques por debajo de la rasante.



Más ejemplo de falta de coordinación entre rasantes y accesos.

- **Relacionados con la fachada.**

Hay una serie de problemas que se repiten de forma sistemática en las fachadas de los inmuebles del barrio:

- Humedades ocasionadas por los bajantes que discurren por las fachadas.
- Desprendimiento del enfoscado como consecuencia de humedades.
- Desprendimientos de elementos constructivos de fachada a consecuencia de las humedades.
- Fisuración de fachadas y pretiles de cubierta.
- Falta de mantenimiento de fachadas.
- Cerramiento de balcones con bloques, sin pintar en la mayoría de los casos.



Deterioro general.

Hay otro aspecto que también incide en la imagen de deterioro de las fachadas de los inmuebles, cual es la utilización del frente trasero de los mismos como tendedero

al carecer estas viviendas de un espacio reservado a tal fin, tanto en el interior de las viviendas como en la cubierta. A continuación, se muestran una serie de imágenes de fachadas del barrio que ilustran las patologías definidas:



Deterioro en fachada principal (foto superior) y en fachada trasera (foto inferior).



Detalles del deterioro en fachadas traseras.



Detalles del deterioro en fachadas principales.



Detalle del deterioro en fachada trasera.



Detalle del deterioro en fachada principal.



Detalle del deterioro en fachada principal.



Detalles del cierre de balcones en fachada trasera.

- **Espacio libre entre bloques y patios ingleses delanteros.**

En las traseras de estos bloques existe también un espacio comunitario que ha sido invadido por la mayoría de las viviendas de planta baja, con unas construcciones ilegales, lo que conlleva una ampliación de las mismas en deplorables condiciones de insalubridad por la falta de ventilación y de iluminación de las nuevas estancias, además de la consabida pérdida del espacio libre comunitario, que ya ha sido comentada en el apartado C.3.1.2 relativo a espacios libres. De igual modo se construye en los patios ingleses que proporcionan iluminación y ventilación a las viviendas de plantas baja.

Los nuevos cerramientos y cubiertas carecen de la necesaria impermeabilización, sus elementos estructurales no garantizan el cumplimiento de su misión resistente ni su protección frente al fuego. Hay una carencia generalizada de unas mínimas condiciones de salubridad y se imposibilita el mantenimiento de las redes de servicios y de las instalaciones sanitarias existentes.

A continuación, se aportan imágenes que ilustran la casuística expresada:



Detalle sobre la invasión de espacio libre comunitario.



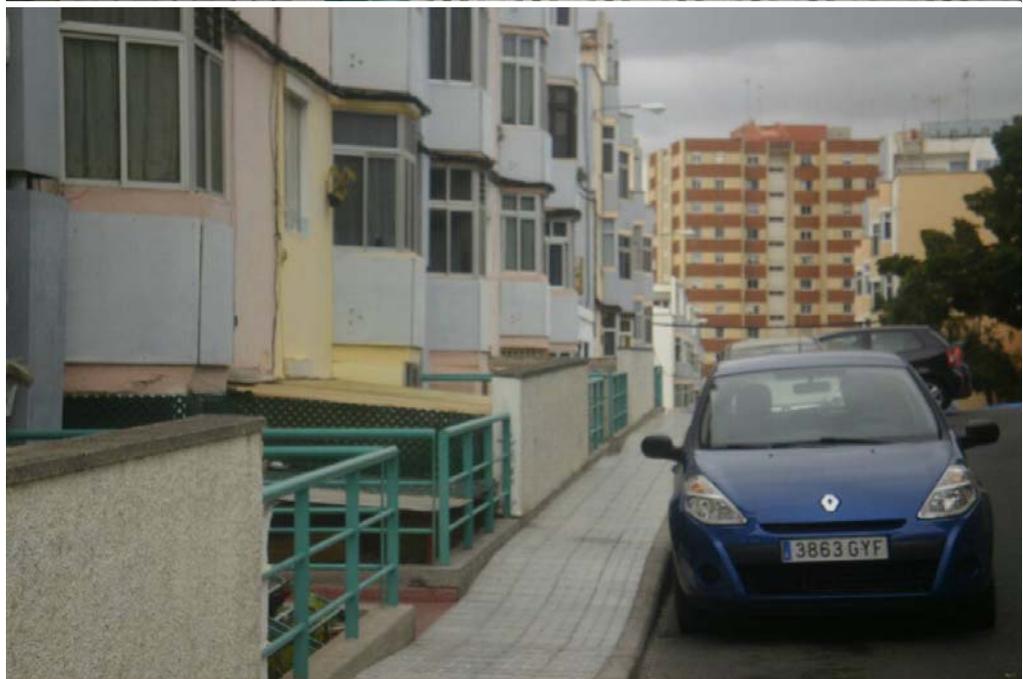
Detalles sobre la invasión de espacio libre comunitario.



Detalles sobre la ocupación del patio inglés.



Detalles sobre la ocupación del patio inglés.



Detalles sobre la ocupación del patio inglés.

C.4 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.

C.4.1 Conclusiones generales.

Tras el estudio del ámbito de ordenación se concluye la existencia de numerosas deficiencias de orden diverso, entre las que se destacan las siguientes:

a) Respecto a la red viaria:

- Problemas estructurales:
 - Excesiva ocupación de suelo.
 - Ausencia de estructura.
 - Deficiente conectividad con otros ámbitos.
 - Dificultades para la movilidad del peatón.

- Problemas coyunturales:
 - Deficiente urbanización.
 - Falta de mantenimiento.

b) Respecto a los espacios libres:

- Problemas estructurales:
 - Infradotación.
 - Dificil accesibilidad.

- Problemas coyunturales:
 - Deficiente urbanización.
 - Falta de mantenimiento.
 - Ocupación por construcciones ilegales.

c) Respecto a las dotaciones y equipamientos:

- Problemas estructurales:
 - Infradotación.
 - Dificil accesibilidad.

- Problemas coyunturales:
 - Falta de mantenimiento.

d) Respecto a la edificación residencial:

- Problemas estructurales:
 - Baja calidad constructiva.
 - Escasa calidad tipológico-arquitectónica
 - Incumplimiento de estándares de habitabilidad.
 - Difícil accesibilidad.

- Problemas coyunturales:
 - Obsolescencia respecto a habitabilidad.
 - Falta de mantenimiento.

El gran cúmulo de deficiencias detectadas y la naturaleza de las mismas, muchas de las cuales están en el propio origen de las operaciones que dieron lugar al barrio de Las Rehoyas – Arapiles, debido a la dinámica de intervención seguida, propia del momento en que se produjo, dan idea de la gravedad del problema que pretende abordarse. Conviene recordar, en ese sentido, que el deterioro expresado tiene implicaciones que exceden de las relacionadas directamente con el aspecto “físico” del problema, incorporando también derivadas sociales, porque la ordenación del ámbito y su materialización arquitectónica además de no satisfacer las necesidades de la población y provoca otros efectos indeseables:

- La carencia de espacios comunitarios e indefinición de los espacios públicos limita, cuando no impide, las relaciones comunitarias.
- Las dimensiones mínimas de las viviendas, supone un importante nivel de hacinamiento, que disminuye la sensación de bienestar.
- La falta de calidad constructiva y la ausencia de mantenimiento provoca el envejecimiento prematuro de las viviendas.

C.4.2 Justificación de la sustitución de la edificación.

La situación expuesta no hace más que destacar la gravedad del deterioro detectado, confirmando la necesidad de la intervención en el ámbito, así como lo drástico del planteamiento a efectuar para solventar la misma, que no puede quedarse en una mera operación de “adecentamiento” general de la edificación y de la urbanización porque, como se ha expuesto, muchas de las deficiencias son de orden estructural, que difícilmente podrían solventarse si no es a través de una operación que signifique la sustitución, en mayor o menor medida, de la edificación existente para establecer una nueva ordenación del barrio, así como nueva edificación residencial, acorde a las exigencias legales actuales, tanto urbanísticas, como arquitectónicas.

También se confirma, de este modo, la certera clasificación que ya en 1997 realizó la memoria del Avance del Plan General Municipal de Ordenación al encuadrar este barrio perteneciente a las áreas definidas como de Edificabilidad Agotada -ámbitos residenciales surgidos desde mitad del siglo XX hasta la década de los ochenta para resolver a gran escala el problema de vivienda del momento- en el Grupo I, Áreas de Sustitución. Estos grupos se establecieron en función del nivel de intervención necesario para “recuperar” cada una de estos ámbitos, siendo éste, más o menos intenso en consonancia con las deficiencias detectadas en cada uno de ellos, como ya se comentó en el apartado C.1.3, Los Planes y Proyectos Estratégicos Municipales.

En este Grupo I se encuadran ámbitos cuyo importante deterioro dificulta iniciativas de intervención enfocadas a la rehabilitación de las viviendas y la solución puntual de otros problemas menores hallados, ya que las importantes deficiencias estructurales existentes se consolidarían. Este es el caso de Las Rehoyas – Arapiles, donde los problemas principales están en el origen, puesto que se derivan de la ordenación urbanística y la solución tipológico - arquitectónica adoptadas. Por ello, resulta imprescindible adoptar soluciones definitivas a esa problemática para conseguir la regeneración total del barrio, de modo que es necesario plantear soluciones que contemplen en mayor o menor medida la sustitución de las viviendas.

Se pretende, además, que las intervenciones en esta área recalifiquen el paisaje urbano, recuperando el espacio público y utilizando el carácter simbólico de las dotaciones, en su acepción más amplia, como elementos estructurantes, facilitando la incorporación de su población a la convivencia y la vida asociativa y procurando también la identificación de dichos barrios en la globalidad de la ciudad.

Aunque la operación debe posibilitar la restitución de la totalidad de las viviendas del barrio, esto es, 2.558 unidades, la necesidad de que dichas viviendas deban cumplir con los mínimos exigidos por las normas de habitabilidad vigentes hace necesario que éstas hayan de contar con mayor superficie, por lo que un número idéntico de viviendas supondrá mayor consumo de superficie construida, hasta el punto de que pudiera ser necesaria la ubicación de algunas de ellas fuera del propio ámbito. Por tal motivo, el Plan General en la ficha del Anexo de Áreas de Ordenación Diferenciada correspondiente al APR-01, establece como directriz de aplicación directa la necesidad de que al menos el 60% de las viviendas se reubiquen nuevamente en el ámbito.

C.4.3 Recomendaciones sobre estrategias de intervención.

La propuesta debe pasar, como decimos, por la sustitución del tejido edificatorio, que puede ser total o no, en función de las circunstancias presentes en el mismo y de las estrategias de intervención y realojo que puedan ser factibles. Además, resulta imprescindible también recabar la mayor cantidad de información posible sobre aspectos socioeconómicos presentes, que puedan orientar la opinión sobre la opción a elegir. Asimismo, otro importante factor digno de atención es la opinión de la población afectada, ya que una posición favorable de la misma a las operaciones a materializar es la única manera de llevar adelante su desarrollo.

Resultan decisivos los aspectos siguientes en el planteamiento de la estrategia a seguir:

- El estado de conservación de la edificación puede aconsejar en algunos entornos muy concretos a identificar, la rehabilitación de las viviendas, evitándose así algunas demoliciones.
- La propiedad pública o privada de las viviendas puede suponer una diferencia en el estado de conservación de las mismas, normalmente mejor en el segundo caso, así como en la aceptación del usuario respecto a la sustitución de éstas, que ser más favorable en el primer caso, que en el segundo.
- La identificación de similitudes en cuanto a realidad física de las viviendas, régimen de tenencia de las mismas, características de la población, etc. en cada una de las tres zonas en que se organiza el ámbito, esto es, plataforma

superior, plataforma inferior y ladera intermedia, puede aconsejar estrategias diferenciadas entre ellas.

- El planteamiento de distintas fases de ejecución resulta imprescindible para la operatividad de la intervención porque evita el traslado simultáneo de la población y, por tanto, en gran medida su desarraigo.
- La posibilidad de construir fuera del ámbito de ordenación de forma previa o contar con viviendas ya construidas favorece el desarrollo de la operación, puesto que esas nuevas viviendas serían la residencia definitiva de parte de población, de modo que se estaría produciendo un ahorro en el capítulo alojamiento temporal, además de evitarse ese paso intermedio, que es un trastorno para el usuario afectado.

D OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

D.1 EL ESCENARIO TERRITORIAL. ASPECTOS RELEVANTES DEL DIAGNÓSTICO

El Documento de Información de este Plan Parcial expone en varios volúmenes los resultados de un exhaustivo proceso de inventario, análisis y diagnóstico de las características territoriales del ámbito ordenado como APR-01 de Las Rehojas-Arapiles y su entorno; proceso en el que se integran las variables de tipo medioambiental, paisajístico, social, económico y urbanístico que configuran el espacio urbano implicado.

Este escenario o situación pre-plan constituye un marco de referencia ineludible en el diseño de la ordenación urbanística y de las determinaciones que la conforman, teniendo cuenta la vinculante implementación de las normas directivas que para esta superficie regula el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Interesa, pues, sintetizar los resultados de ese diagnóstico, remarcando los aspectos relevantes a tener en cuenta en la definición de las alternativas.

D.1.1 Aspectos relevantes del diagnóstico ambiental y territorial.

La situación actual del ámbito delimitado (*véase el plano 4.6 "Síntesis del Diagnóstico Ambiental"*) concluye tres tipos de zonas en función de la calidad ambiental que se deriva de las características de los distintos tramos superficiales y, en función de éstos, propone en algunas de ellas la incorporación de limitaciones respecto a la implantación de usos.

Siguiendo estos criterios, se determinan:

- Zonas donde la intervención no está condicionada desde el punto de vista ambiental, coincidiendo con las de calidad ambiental muy baja, que se ubican en la zona central de la plataforma superior adyacente a Schamann y en la plataforma inferior colindante a la carretera general y a Cruz de Piedra.

- Zonas para las que aconsejan intervenciones que incorporen ciertas limitaciones de uso debido a la detección de cierta fragilidad paisajística derivada de su situación más expuesta, coincidiendo con áreas de borde situadas al Este junto al Parque de Las Rehoyas, al Oeste junto al cantil que separa Schamann de Cruz de Piedra y también junto a la franja central que separa las dos plataformas.
- Zona para la que también se determina la conveniencia de limitar el uso residencial en función de las características orográficas del enclave (entre el 17-56% según el plano 7.1 “*Topografía del Enclave*”) por formar parte del cantil natural citado anteriormente.

En este planteamiento distribución y de modo general, se subraya que el conjunto edificado presenta una antigüedad media de entre 45 y 53 años, con materiales que están llegando al fin de su vida útil por su escasa calidad inicial, pero también por un deficiente mantenimiento; circunstancia que redundará negativamente en la calidad de vida de sus habitantes.

Las dificultades con las que se enfrenta la población residente en general, y en particular la población con movilidad reducida (mayores y discapacitados/as físicos/a), son incontables en este barrio:

- Proliferación de barreras arquitectónicas.
- Tipología dimensional o superficial del interior de las viviendas, con estancias y zonas de tránsito de dimensiones escasamente adaptada a los parámetros vigentes en estos momentos.
- Condiciones genéricas del interior de los edificios con carencia de ascensor, limitada superficie de las cajas de escaleras y manifiesta degradación ambiental y estructural de paredes e instalaciones.
- Condiciones genéricas del entorno urbano entre las que sobresalen las limitaciones estructurales de movilidad, con aceras intransitables por su estrechez en muchos casos, por sus escaleras en otros, sus pendientes, etc.

Por otra parte, la valoración del potencial de riesgos naturales en las actuales características del espacio y relacionado, sobre todo, con sus rasgos fisiográficos bajo la actual urbanización (véase el plano 4.7 “Riesgos Naturales Potenciales en el Ámbito”) hace hincapié en la fragilidad ambiental de esta última zona definida, al reconocer en ella también su sensibilidad a escorrentías concentradas, que podrían provocar desprendimientos y fenómenos de reptación de suelo.

Coincidiendo con este planteamiento, el Plan General de Ordenación establece en la ficha correspondiente al APR-01, que en la franja a la que acaba de hacerse referencia en cuanto a su sensibilidad ambiental por sus condiciones topográficas, deberá disponerse *“un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a Espacios Libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas y entre el Parque de Las Rehoyas y los Espacios Libres en Cruz de Piedra”*.

El cumplimiento de esta determinación supone también, por tanto, la atención a las sugerencias derivadas del estudio ambiental abordado, observándose en su caso la posibilidad de que no se conserve dentro del ámbito todo el parque de viviendas existente, de ahí que se determine en la Ficha APR-01 que *“el Plan Parcial estudiará las distintas alternativas en orden a establecer las mejores ubicaciones, en función de los residentes que decidan permanecer en el lugar. En cuanto a la reposición de viviendas, será como mínimo del 60%, que se corresponde con las viviendas del Patronato, y el resto se decidirá en función del estado de conservación, edad y tamaño de las viviendas”*.

D.1.2 Aspectos relevantes del diagnóstico socioeconómico y de participación

El barrio de Las Rehoyas-Arapiles se define actualmente como una zona predominantemente residencial en la que se censa un volumen de 5.499 personas, presentando un retroceso pausado de los efectivos respecto a principios de la década (6.500 en 2001); que se distingue del crecimiento sostenible en la evolución total de la ciudad y el municipio. Dicho volumen concluye una importante densidad poblacional de 303,8 hab./Ha., que contrasta significativamente con el conjunto urbanizado de la ciudad (136 hab./Ha., ya de por sí con alta densidad respecto a otras ciudades de la isla y del Archipiélago).

En sus aspectos de estructura demográfica, se coincide a grandes rasgos con las características de la población municipal. No obstante, es remarcable la mayor proporción de la población anciana (más de 64 años) en Las Rehojas-Arapiles (19,8%) respecto al conjunto de Las Palmas de Gran Canaria (15,2%).

Si atendemos a los problemas detectados por los agentes sociales, es preciso destacar la proliferación de casos de hacinamiento, de autoconstrucciones ilegales, y otros problemas asociados como la carencia de espacios adecuados para el estudio de los menores, los conflictos familiares por la falta de intimidad e independencia de las estancias. Se podría añadir la dificultad de muchas familias para pagar los suministros de agua y electricidad, la escasa cultura de la higiene y del mantenimiento de la vivienda, y el aislamiento en sus viviendas de las personas con dificultades de movilidad.

Respecto al mal estado generalizado de las viviendas y edificios, debe tenerse en cuenta que el factor humano ha sido determinante debido a la dejación de responsabilidades en el mantenimiento de su espacio vital por parte de muchas de las familias residentes.

Las viviendas entregadas en su origen en régimen de propiedad han tenido mayoritariamente mejor mantenimiento por parte de sus habitantes que el resto, y también sus comunidades de propietarios han funcionado mejor. Se trata de un fenómeno recurrente entre las construcciones de la misma época en este municipio, si bien se extiende a otros puntos de la Comunidad Autónoma. La experiencia inmediata del Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento en la reposición del barrio de El Polvorín recomienda trabajar con la población en la transformación de estos hábitos a la entrega de la nueva vivienda, con excelentes resultados hasta el momento.

El entorno urbano presenta de la misma manera graves deficiencias, como la escasez de zonas libres próximas a las viviendas: muchas personas se ven incapaces de acceder al Parque de Las Rehojas por las deficiencias de accesibilidad de vías y aceras. En los escasos espacios libres ubicados en el interior del barrio volvemos a encontrar problemas de accesibilidad internos, con mobiliario urbano insuficiente o deteriorado, con problemas de limpieza... Por otra parte, el tránsito de vehículos también resulta complicado en sus estrechas vías, con escasos espacios de aparcamiento, con calles en fondo de saco.

El equipamiento en el interior del barrio se observa verdaderamente escaso, si bien la cercanía de otros recursos en las proximidades ayuda a paliar esta situación (siempre que se trate de personas sin dificultades de movilidad). El único local social existente, no parece mantener una dinámica de actividad ciudadana extensiva dentro del barrio.

Por último, la vulnerabilidad subjetiva que propone el Observatorio, se puede resumir en los grandes problemas de conexión que mencionan sus habitantes (80,60 %), al referirse a las dificultades para peatones, para vehículos o para el transporte público. También afirma el 67,46% de sus habitantes que padecen exceso de ruidos exteriores, y un 52,24 % entiende que existen problemas de delincuencia en su entorno inmediato, por más que esta cifra se haya reducido respecto a 2001. También mejora la cifra personas que perciben contaminación en su entorno (47,76%), aunque se mantiene muy alta.

En la aplicación del cuestionario en el transcurso de la Encuesta se concluye que los temas más nombrados son con un 26% todo lo relacionado con la mejora de las "zonas verdes, parques y jardines" y con un 15,8% la necesidad de "aumentar la Seguridad ciudadana". Les siguen de forma menos significativa, con un 9,8% el aumento de "equipamiento de uso sociocultural", con un 7,4% "la limpieza y mantenimiento de espacios y servicios públicos" y, por último, con un 6,5% solicita contar con más "farmacias" en el barrio.

Aunque éstas son algunas de las propuestas más significativas. Le siguen otras como:

"contar con mayor oferta comercial" (5,6%), "aumentar el equipamiento deportivo" (5,1%), "reponer, mejorar o conservar en buen estado el mobiliario urbano" (4,2%), "rehabilitar y adecuar las viviendas" (3,7%), "contar con un mayor y mejor equipamiento sanitario" (3,3%), "contar con más zona de aparcamiento" (3,3%), "realizar actividades socioculturales para los distintos colectivos" (2,8%), "mejorar el tráfico" (1,4%), "contar con establecimiento de ocio y entretenimiento" (1,4%), "mejorar la accesibilidad para discapacitados" (0,9%), "reordenación urbanística donde haya menos densidad" (0,9%), "aparcamientos para discapacitados" (0,5%), "asesoramiento a las comunidades de vecinos" (0,5%), "equipamiento educativo" (0,5%) y "equipamiento religioso" (0,5%).

En este apartado se recogen las aportaciones que han hecho los agentes sociales consultados de cara a la futura intervención urbanística, con el fin de contribuir a mejorar el bienestar social y emocional de los habitantes del barrio de Las Rehoyas-Arapiles.

- **Sobre las viviendas.**

- Viviendas más grandes y luminosas.
- Viviendas acordes con los nuevos tipos de familia.
- Buscar alternativas para las azoteas y cuartos trasteros con el fin de evitar el uso inadecuado de espacios comunes y fachadas.
- Fomentar la importancia del mantenimiento de sus viviendas.

- **Sobre los edificios.**

- Dotar de mayor calidad a las edificaciones.
- Construir edificios más altos y redondos para evitar el menudeo en las esquinas.
- Dotar a los edificios de ascensores.

- **Sobre la estructura Urbana**

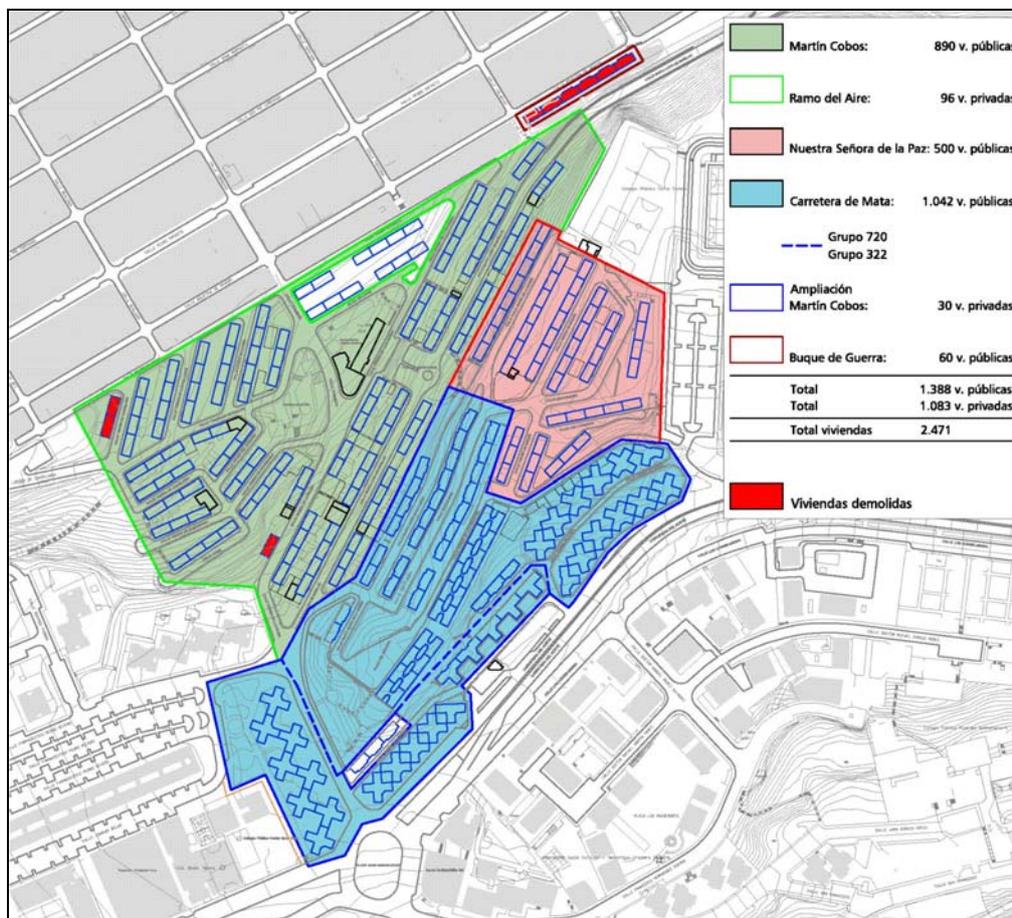
- Evitar planes urbanísticos que impliquen el abandono de las viviendas y el desplazamiento de la población de la zona.
- Reducir la densidad poblacional.
- Mejorar la infraestructura urbana.
- Mejorar la accesibilidad.
- Evitar recovecos, ampliar las calles y apostar por zonas más diáfanas.
- Habilitar aparcamientos.
- Dotar de más zonas verdes.
- Incidir en el mantenimiento de las zonas comunes, las calles y las aceras.
- Evitar espacios comunes no propios de los edificios, pues el mal uso provoca conflictos.
- Mejorar parques y patios.
- Crear un espacio comunitario saludable y abierto a la ciudad.
- Conceder al barrio zonas de esparcimiento

- **Sobre los equipamientos y servicios**

- Contar con mayor presencia policial.
- Dotar de recursos comerciales adecuados y necesarios (supermercados, farmacias, panaderías...)
- Evitar los comercios que generen más problemática (ej. Bares).
- Contar con más equipamientos en general.
- Crear un local para mayores y otro para jóvenes.
- Contar con canchas en buen estado.
- Mantener en buen estado los equipamientos y servicios actuales.
- Mayor presencia de instituciones que puedan desarrollar actividades de aglutinamiento de la población.
- Propiciar la creación de más asociaciones y espacios para el encuentro.
- Aumentar el trabajo de calle para menores y jóvenes.
- Aumentar la oferta formativa en habilidades sociales y valores.
- Formación en valores vecinales e identidad de barrio.
- Formación en sensibilización medioambiental.
- Intervención para paliar la problemática social por la situación económica.
- Actividades para adultos y sus hijos (familias).

La mayor parte de la población encuestada, el 62,99 %, manifiesta que estaría dispuesta a ser realojada como hecho imprescindible para realizar la renovación urbana del barrio. Si bien también es destacable el 16,42 % que “no” estaría dispuesta y el 17,61 % que lo haría si fuese con ciertas condiciones o garantías. Si a este último grupo se le suma el grupo de las personas que sí estarían dispuestas, se elevaría al 80,60 %. Sólo el 3% no contestó o no supo qué responder ante esta cuestión.

Grupos de viviendas existentes



El valor máximo para la opinión favorable al realojo es el 78,45% del *Grupo Martín Cobos*, y el inferior el del *Grupo 322*, que llega al 46,51% de los encuestados/as. En el resto de grupos, *Patronato del Aire*, *Nª Sra de la Paz* y *Grupo 720*, los porcentajes se sitúan entre el 53,06 % y el 63,08 %.

Al analizar estos datos si se entiende la respuesta “Depende”, como una afirmación pero con condiciones. Los datos que se obtienen de la suma de las respuestas “S” más las “Depende” son un 100,00 % en el *Grupo Patronato del Aire*, seguido por un 88,79% en el *Grupo Martín Cobos* y un 83,08 % en el *Grupo Ntra. Sra. de la Paz*. Las sumatorias más bajas corresponden al *Grupo 720*, con un 73,47 % y al *Grupo 322*,

con un 65,11 %, que de igual manera que ocurre con la disposición a la reposición son los dos grupos que presentan mayor reticencia.

Redundando en la idea anterior, la menor disposición al realojo se plantea en el *Grupo 322*, en el que el “No” alcanza un valor del 34,88%, seguido por *Grupo 720* con un 21,43 %. Es destacable que dentro de *Grupo Patronato del Aire* ninguna persona haya presentado su negativa al realojo.

Por último, los porcentajes de personas encuestadas las cuales ante esta cuestión plantean que no saben o no contestan, se sitúan en un 5,10 % en el *Grupo 720* y en un 4,31 % en el *Grupo Martín Cobos*.

El 23,64 % de las personas encuestadas que se oponen a ser realojadas no razonaron sus respuestas, el resto el 76,36 % si que dieron sus razones. En este sentido, es significativo que un tercio, 33,33 % de las razones dadas sea “no se fía”, le sigue “está bien en su vivienda actual” con un 19,05 % de las respuestas y “las molestias que genera la mudanza” y “las condiciones del alquiler” ambas con un 14,29 %.

La respuesta más repetida en las condiciones para el realojo con un 55,22 %, fue “Condiciones de la vivienda de realojo (características, lugar, gastos...)”, seguida por “Condiciones de la vivienda de reposición (lugar, precio...)” con un 20,90 % y “Tiempo de realojo” con un 8,96 %. Otra condición planteada pero con menor representatividad, el 5,97 %, fue “Garantías que dé el Ayuntamiento”.

D.1.3 Resumen gráfico de la caracterización actual del barrio



Formalización general del barrio.



Formalización general del barrio.



Relación fisiográfica de ruptura con la ladera hacia el Polígono Cruz de Piedra (izquierda) y el Parque de Las Rehoyas (derecha).



Relación formal, estructural y funcional con la Carretera de Mata.



Relación formal y funcional con el Parque de Las Rehoys y Schamann (arriba) y Polígono Cruz de Piedra (abajo).

D.2 OBJETIVOS GENERALES.

La condición del presente Plan Parcial como instrumento de desarrollo de la ordenación urbanística definida en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria concreta el marco en el que se plantean los objetivos del diseño propuesto para el ámbito urbano de Las Rehojas-Arapiles.

El cumplimiento y formalización de las determinaciones de dicho Plan General aglutina, pues, lo que podemos considerar como objetivos generales de este Plan Parcial, partiendo de la base de su modalidad y vocación propositiva como instrumento de rehabilitación urbana.

Estos objetivos generales son:

- La rehabilitación y/o reestructuración general de un espacio de urbanización residencial de tipo polígono con problemas importantes de deterioro edificatorio y de degradación funcional y ambiental del espacio público.
- El estudio de distintas alternativas en orden a establecer las mejores ubicaciones, en función de los residentes que decidan permanecer en el lugar.
- La reposición de las viviendas en al menos un 60%, que se correspondería con las unidades del Patronato, determinándose el resto en función del estado de conservación, edad y tamaño de las residencias.
- La mejora de la conectividad y movilidad entre la “ciudad alta” y la “ciudad baja”, propiciando entre otros aspectos la conexión entre el barrio de Schamann y la Carretera de Mata.
- El rediseño de la Carretera de Mata, incidiendo en su sección y en la conexión entre ambos márgenes, mejorando tanto la movilidad rodada como la peatonal.
- La mejora de las conexiones entre el barrio de Las Rehojas-Arapiles y los de su entorno (Polígono Cruz de Piedra, continuidad de la trama con Schamann y Miller).

- La disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a espacios libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas y entre el Parque de Las Rehoyas y los espacios libres del Polígono Cruz de Piedra. Se aprovecha así también para potenciar los valores ambientales de esas zonas en ladera, evitándose además la construcción en las mismas, dada su falta de idoneidad para ello.
- La formalización de un conjunto edificado en la que se incide en una disposición volumétrica con una altura baja-media y mayor ocupación en planta en la zona alta, afín a las características del entorno urbano de Schamann, y una disposición volumétrica de más altura y menor ocupación en la zona baja, en base a una mejor adecuación a la tipología edificatoria de su entorno urbano inmediato.

D.3 OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES

Partiendo de la base del marco legal existente en materia de evaluación ambiental de la ordenación del territorio, la condición de espacio urbano consolidado y la inexistencia de un paisaje de especial interés y de formaciones de medio natural asociadas a la biodiversidad o los recursos ambientales (agua, suelo, geología, etc.) no se entienden bajo ningún concepto como factores de minusvaloración de la componente medioambiental del territorio que delimita el barrio de Las Rehoyas-Arapiles.

La vocación de la ordenación urbanística como mecanismo de rehabilitación urbana motiva de modo imprescindible un tratamiento de cualificación del paisaje urbano y de las variables de calidad ambiental en la nueva zona residencial (zonas verdes, espacio público, movilidad peatonal, factores de contaminación atmosférica y acústica, etc.).

En este contexto, el propio Plan General de Ordenación define una serie de criterios o directrices de cualificación del paisaje urbano que se implementan como objetivos medioambientales.

Dichos criterios integran, a su vez, las directrices o estrategias genéricas de mejora ambiental del entorno urbano que emanan del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y las Directrices Generales de Ordenación de Canarias, como instrumentos supramunicipales de referencia en la ordenación medioambiental del territorio. En este sentido, partimos de la base de que no existen determinaciones específicas para el ámbito de Las Rehojas-Arapiles en dichos instrumentos.

Debemos observar como referencias críticas de gran valor en la definición de estos objetivos del paisaje urbano en el Plan General y aplicables a este Plan Parcial los emanados de las distintas directivas de la Unión Europea sobre el medio ambiente y la forma urbana, así como en el documento de Estrategia del Medio Ambiente Urbano promovida por el Ministerio de Medio Ambiente en 2006.

Este escenario justifica los siguientes objetivos medioambientales:

- Cualificar y potenciar el uso ciudadano de los espacios públicos mediante la peatonalización de sus entornos, el desarrollo de la zona verde como elemento identificador y la proliferación del mobiliario urbano orientado al confort y la singularización paisajística de los emplazamientos.
- Ordenar el modelo urbano de acceso rodado hacia una reducción de la presencia del tráfico no doméstico en el entorno de los espacios públicos y en la trama interior del barrio.
- Impulsar el desarrollo de corredores peatonales de largo recorrido en la ciudad baja y alta o en el tránsito entre ambas, favoreciendo la multiplicación del espacio público preparado para el tránsito ciclista y las denominadas “caminatas” en la ciudad.
- Consolidar el parque y la plaza como elementos de identificación del paisaje del barrio, propiciando la relación social y la valorización del entorno urbano doméstico.
- Ordenar la prioritaria rehabilitación paisajística del conjunto residencial mediante un régimen normativo y de intervención que impulse el tratamiento de medianeras vistas y combatir la desorganización de las antenas en cubier-

tas, la ineficaz integración de la edificación con el espacio público anexo, así como la sobreocupación del espacio público por el vehículo doméstico y situaciones afines.

- Adecuar el tratamiento de las cubiertas a condiciones de cualificación ambiental del espacio urbano consolidado, limitando el efecto degradativo sobre el paisaje de las tendencias domésticas arraigadas en la reestructuración de cuartos y añadidos constructivos espontáneos.
- Potenciar el confort doméstico relacionado con la calidad acústica y atmosférica como elemento de valorización del paisaje residencial mediante un régimen normativo que restrinja la implantación de actividades generadoras de contaminación en este sentido.
- Impulsar la rehabilitación y cualificación paisajística de los rincones singulares de la trama urbana, como elementos de identificación del paisaje de los barrios.

E JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

E.1 EL ESCENARIO. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación, las cuales circunscriben el ámbito de Las Rehoyas-Arapiles en un Área de Ordenación Diferenciada (APR-01) en Suelo Urbano No Consolidado, delimitando una superficie de 18,10 Ha.

La Memoria Justificativa de dicho Plan General integra en el apartado 11.3.1. de su Parte 4ª (Ordenación Estructural) una justificación específica de la ordenación urbanística general prevista en los sectores de suelo residencial con viviendas de protección vinculados a ámbitos urbanos previstos como Áreas de Renovación Urbana.

En este sentido, el desarrollo urbanizador de ámbitos con destino a la residencia contó en los años sesenta y décadas precedentes con un componente tipológico de zonas estrictamente destinadas a vivienda sin incorporar otros usos complementarios a la misma. Ello conllevó un desequilibrio en la satisfacción de las necesidades que la propia cotidianidad residencial fue imponiendo a la población residente, sobre todo en lo referente a una inexistente o limitada oferta de suelo para dotaciones y espacios libres.

Junto a ello, la antigüedad de dicho modelo tipológico y el olvido que hasta hace pocos años ha estado sometido el mantenimiento del conjunto construido; tanto más cuando coincide con barrios desarrollados a mediados del siglo XX, sobre las que suele acentuarse una degradación del entorno urbano y de la calidad de vida en el mismo.

Las respectivas situaciones territoriales destacan, por tanto, la falta de integración de los entornos con el tejido urbano circundante, lo que acentúa los riesgos de marginación social y ambiental; una gran desarticulación interna agravado por la ausencia de elementos identificadores, lo que evita la cohesión social; una indefinición de sus espacios libres, cuando no su escasez e incluso ausencia, lo que unido a la mala calidad de la urbanización dificulta la vida asociada, una excesiva especialización

funcional en el uso de la vivienda, lo que provoca una falta de actividad; y una mala calidad de la edificación que, unido a su nulo mantenimiento, ha producido el deterioro de una ya de por sí mínima vivienda.

El tratamiento de esta problemática específica incluye, por una parte, las actuaciones de rehabilitación de este tipo de sectores, especialmente aquellos de mayor degradación; seleccionando en determinados casos la figura de la renovación urbana integral y determinándose una ordenación diferenciada que atiende a la diferenciación del espacio urbano afectado.

En este escenario, se plantea la oportunidad de un proceso ordenado de rehabilitación o renovación urbana en entornos con prevalencia de vivienda protegida, definiéndose a tal efecto en un apartado específico en el Plan General, dentro de la ordenación de la vivienda pública.

ÁMBITO RESIDENCIAL CON VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ASOCIADOS A ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA

Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad residencial en V.R.P.	Viviendas en V.R.P.	Techo máximo de habitantes en V.R.P.
APR-01. Las Rehoyas-Arapiles	180.638	227.630	227.630	2.558	8.185

Título 10 de la Memoria de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Estas premisas generales justifican la documentación de las determinaciones específicas para el ámbito de Las Rehoyas-Arapiles, como ámbito APR-01, en la Ficha de ordenación integrada en el Anexo a las Normas Urbanísticas. Áreas de Ordenación Diferenciada.

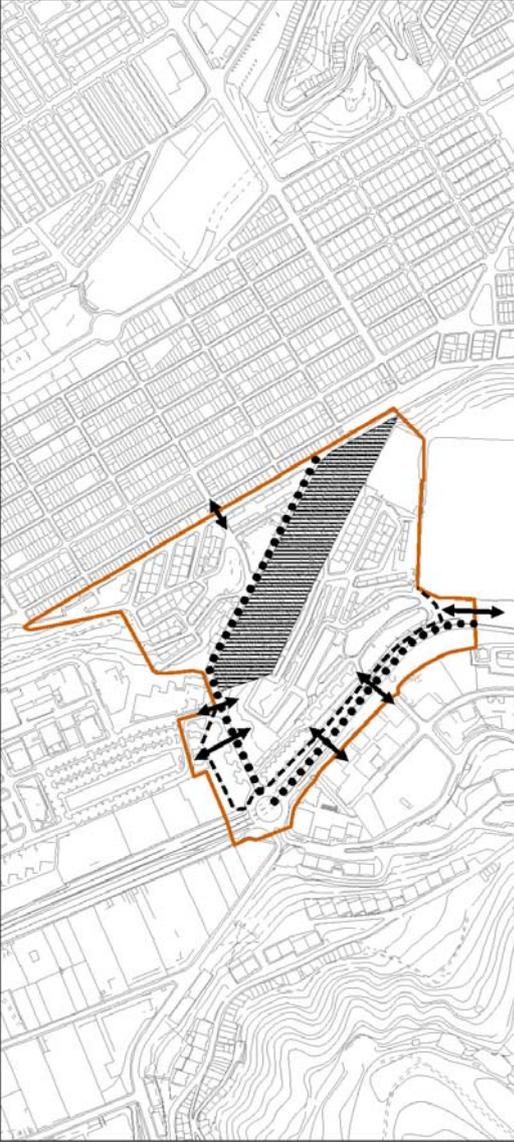
Veamos esa Ficha en las páginas siguientes.

Ficha de ordenación del ámbito APR-01. Las Rehojas-Arapiles. Hoja 1

ÁREAS DIFERENCIADAS		APR-01
Denominación: PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN "Rehojas-Arapiles"		hoja 1 de 2
Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización		
Distrito: Ciudad Alta		Superficie del ámbito: 18,10 Ha
Sector urbanístico: 09 Las Rehojas		
Barrio: Las Rehojas		
Hojas RS/GS: 17-P, 17-Q, 18-P, 18-Q		
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO		
		
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

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

Ficha de ordenación del ámbito APR-01. Las Rehojas-Arapiles. Hoja 1

ÁREAS DIFERENCIADAS		APR-01
Denominación: PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN "Rehojas-Arapiles"		hoja 2 de 2
ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES		
Uso característico: Residencial		Nº máximo de viviendas: 2.558 (*)
Edificabilidad bruta: 1,40 m ² /m ²		Densidad máxima: 30 m ² /Hab.
Edificabilidad complementaria mínima: 10%		Altura máxima de la edificación: 9 planta(s) (1)
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN		
<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>--- Se amplía el ámbito para incorporar la carretera de Mata que demanda tratamiento específico desde el propio Plan Parcial, así como las parcelas municipales situadas en el margen Sur Oeste para su incorporación formal del ámbito.</p> <p>El Plan Parcial estudiará las distintas alternativas en orden a establecer las mejores ubicaciones, en función de los residentes que decidan permanecer en el lugar. En cuanto a la reposición de viviendas, será como mínimo del 60%, que se corresponde con las viviendas del Patronato, y el resto se decidirá en función del estado de conservación, edad y tamaño de las viviendas.</p> <p>El sistema de ejecución será público por cooperación.</p> <p>••• Disposición de una vía que resuelva las conexiones entre Ciudad Alta y Baja, enlazando el viario de Schamann con la carretera de Mata. Tratamiento en la carretera de Mata, rediseñando su sección y conectando ambos márgenes de forma tanto rodada como peatonal.</p> <p>↔ Conexión viaria con el barrio Cruz de Piedra en la parte baja y continuidad de la trama existente en Schamann en la parte alta. Conexión Miller Residencial Los Ángeles de San Rafael.</p> <p>▨ Disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a Espacios Libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas y entre el Parque de las Rehojas y los Espacios Libres en Cruz de Piedra.</p> <p>(1) Se reconoce la existencia de dos plataformas en el ámbito del PERI: una superior colindando con el barrio de Schamann, donde se establecerán las menores alturas, dando respuesta a la realidad existente, y otra inferior dando a la Carretera de Mata, donde se permitirá superar la altura máxima establecida con elementos puntuales, todo en base a un estudio de adecuación al entorno por parte del Plan Parcial.</p> <p>(*) Parámetro orientativo.</p> </div> </div>		
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■		

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

E.2 EL CONCEPTO Y EL ALCANCE DEL PLAN PARCIAL. LA RENOVACIÓN URBANA

La ordenación del presente Plan Parcial contiene un objeto básico de rehabilitación o renovación urbana que delimita a un ámbito (Las Rehoyas-Arapiles), definido como Barrio Vulnerable (Ministerio de Fomento. Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana) y caracterizado por unas destacadas condiciones de degradación ambiental y funcional como zona residencial y conjunto edificado.

Dicho instrumento concibe el área de rehabilitación integral la zona urbana con destino residencial que precisen de su rehabilitación física, social, económica y funcional, facilitando con ello la coordinación e integración de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas.

Por su parte, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, entiende por actuaciones de transformación urbanística, las actuaciones de urbanización, que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito urbanizado (art. 7).

En uno u otro caso y observando las conclusiones del Diagnóstico expuesto en este Plan Parcial, se justifica la plena aplicación de esta condición al ámbito de Las Rehoyas-Arapiles.

Esta concepción genérica como modalidad específica de ámbito sujeta a planificación a través de los distintos instrumentos de ordenación urbanística interesa ser completada a los efectos de justificar la coherencia del presente Plan dentro de un escenario consolidado durante los últimos años en la planificación y gestión pública del suelo residencial.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regula en el Capítulo VIII el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, cuyo objeto es la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados. Los requisitos, a saber:

- Estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente. Podrá ser continuo o discontinuo.
- Al menos un 70% de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del área de regeneración y renovación urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda.

Son características que, igualmente, resultan aplicables al objeto de la ordenación en el barrio de Las Rehoyas-Arapiles, en tanto ámbito APR-01 previsto expresamente en el Plan General de Ordenación para su desarrollo a través de este Plan Parcial de Rehabilitación.

Sin perjuicio de estas consideraciones de soporte legal, interesa subrayar algunas referencias sintéticas sobre los rasgos identificativos en los planes de rehabilitación o renovación urbana, en cuanto a su carácter estratégico dentro de la ordenación urbanística propia del municipio.

La Sociedad SEPES, Entidad Estatal del Suelo, promovió un análisis de este tipo de intervenciones en varias ciudades a los efectos de comparar sus rasgos comunes y diferencias en el desarrollo territorial, tanto a efectos físico-constructivos y ambiental como en su incidencia socioeconómica sobre la estructura urbana preexistente.

Se trata de la publicación *“Regeneración Urbana Integral: Tres experiencias europeas innovadoras. Île de Nantes, Coin Street y Barrio de La Mina”* (Velázquez, I, y Verdaguer, C., 2011); de la cual se desprenden varias conclusiones relevantes sobre esta modalidad de planes. Proponemos reproducir en su mayor parte dichas conclusiones, a saber:

- Las intervenciones debieran estar perfectamente acotadas en cuanto a sus límites y su alcance, y al mismo tiempo, estén adecuadamente insertas y articuladas dentro de estrategias de mayor escala.
- En determinados casos, es posible aprovechar de forma ejemplar la excepcional centralidad urbana de su ubicación, insertándose el proceso de definición del nuevo barrio en las estrategias de cualificación de su entorno ur-

bano inmediato. Interesa aprovechar este tipo de estrategias, cuando existen, como una oportunidad para canalizar políticas, programas e inversiones hacia los barrios y áreas más desfavorecidos situados dentro de su ámbito de influencia.

- Pese al esfuerzo más o menos común en los últimos años de integrar los vectores sociales y los urbanísticos, éste sigue siendo uno de los aspectos que más dificultad entrañan, debido sobre todo a las inercias inherentes al planeamiento convencional. La integración de los criterios urbanísticos, ambientales, sociales y económicos suele aparecer como especialmente difícil cuando se contempla exclusivamente, como es habitual, desde la perspectiva de la gestión.
- Relacionado con el objetivo de la sostenibilidad integral, criterios básicos como la mezcla de usos y actividades, la diversidad social, la compacidad urbana, la articulación del espacio público como espacio privilegiado de intercambio, la naturalización del espacio urbano, adquieren una destacada sinergia sobre el dinamismo del barrio y su entorno.
- Cuando se le suman criterios de integración, cohesión social y desarrollo local; o los criterios metabólicos ligados al uso adecuado de los flujos de recursos, en especial la energía, el agua y los residuos el efecto multiplicador el abanico de posibilidades de desarrollo económico local vinculadas a los objetivos ambientales. La relectura del concepto de habitabilidad desde esta perspectiva puede constituir una vía fructífera, cumpliendo un papel cada vez más crucial en los procesos de transformación como forma de reconducir los recursos económicos hacia fines sociales y ambientales.
- La participación ciudadana y el protagonismo vecinal constituye un factor fundamental tanto de cara a la legitimación política de las intervenciones como para la eficacia en la gestión de los procesos, especialmente en áreas conflictivas. La participación, en cualquier caso, debe entenderse como una dinámica viva destinada a la creación de escenarios abiertos y flexibles para el debate y la negociación, no como la simple aplicación mecánica de protocolos impuestos desde las administraciones.
- Superando desconfianzas y recelos mutuos, aparece cada vez como más ineludible la necesidad de que las entidades y organizaciones vecinales se incorporen en plano de igualdad con los restantes agentes desde el inicio mismo de los procesos de regeneración urbana. La atención a la formulación de las necesidades y deseos de los vecinos desde un principio puede ser la

mejor forma de favorecer la apropiación del proceso por parte de todos los agentes afectados.

- A la hora de diseñar un calendario bien estructurado, debe ser en términos generales el plan de participación el que se ajuste en cuanto a ritmos y metodologías al urbanístico, pero este ajuste debe partir de una percepción adecuada de la relación mutua entre ambos, más allá de la mera supeditación: el prolongar, si es necesario, una fase urbanística debido a la participación, puede suponer en muchos casos la vía más eficaz para evitar conflictos y bloqueos en fases posteriores, que resultarían finalmente en retrasos considerablemente mayores.
- La participación, por otra parte, es un proceso complejo que requiere la canalización de recursos humanos y económicos específicos.
- La cohesión social y la organización vecinal constituyen recursos básicos fundamentales para la transformación urbana de los barrios vulnerables. Una buena identificación de los agentes de cohesión local es imprescindible para iniciar un proceso de transformación.
- La necesidad de liderazgo aparece en la práctica como una de las condiciones básicas necesarias para el éxito de un proceso de regeneración urbana. En principio, el liderazgo puede provenir de cualquiera de los estamentos, sectores o colectivos de agentes afectados por los procesos urbanos, pero si ese impulso inicial desde abajo no converge con la voluntad política de los representantes legítimos de la ciudadanía de mantenerlo, ampliarlo y orientarlo hacia los intereses generales, es difícil que un proceso, aunque se pretenda participativo, produzca resultados operativos. Cuando no se produce dicha convergencia, nos encontramos en el terreno del urbanismo reivindicativo, en el cual domina la dialéctica del conflicto.
- A este respecto, juega un papel de gran importancia la paulatina difusión de la cultura de la participación. Cada vez es mayor la conciencia entre las fuerzas políticas de diverso signo de que las estrategias de imposición autoritaria o tecnocrática en el campo del urbanismo dan cada vez menos réditos electorales. El prestigio del término “*participación ciudadana*” puede constituir un factor importante a la hora de conseguir ese tipo de consenso.
- Una de las asignaturas que aparece cada vez con más claridad como pendiente en el ámbito de la planificación es la de la evaluación continua de los procesos, que constituye también un vector de sostenibilidad integral. Desde los paradigmas convencionales de la planificación se entiende aún en

muchos casos la evaluación como un proceso secuencial posterior a la ejecución de objetivos, entendidos éstos generalmente como inamovibles y a largo plazo.

- Debe entenderse la evaluación como un mecanismo de seguimiento desde el inicio, paralelo a la intervención, y como un medio de aportar flexibilidad y agilidad a los procesos mediante la adecuada corrección de rumbos en función de objetivos parciales convenientemente acordados entre todos los actores. Este enfoque es especialmente pertinente en los procesos de regeneración urbana, largos, complejos y con multitud de actores, que requieren ineludiblemente una gran capacidad de adaptación a condiciones que suelen ser cambiantes.
- En los procesos de regeneración urbana, uno de los principales peligros a evitar es la creación de condiciones para la aparición de fenómenos de gentrificación, es decir, de expulsión de la población autóctona y sustitución por sectores de mayor poder adquisitivo.
- Debe atenderse de forma explícita a este riesgo, haciendo especial hincapié en la incorporación de mecanismos de consolidación de la población local mediante la generación de nuevas oportunidades económicas dirigidas a la misma y, al mismo tiempo, creando condiciones de calidad urbana que atraigan a nuevos sectores de población, con vistas a fomentar la diversidad social.
- La transparencia, la información y la comunicación adquieren especial relevancia en los procesos de regeneración urbana. A este respecto, es preciso prestar atención también a los agravios comparativos que generan este tipo de operaciones cuando el nivel de vulnerabilidad es compartido, ya sea objetiva o subjetivamente, por otros barrios o emplazamientos. La información y la comunicación por parte de las administraciones impulsoras juegan un importante papel en este sentido.
- Este tipo de intervenciones conllevan importantes transformaciones de los espacios urbanos, con importantes impactos en ocasiones imprevistos sobre el imaginario urbano local, es preciso poner todos los medios para que los ciudadanos puedan visualizar lo antes posible la imagen final, lo cual otorga especial importancia a las técnicas de comunicación.
- Es imprescindible pautar adecuadamente los procesos de regeneración urbana, que suelen implicar obras incómodas y de larga duración, de modo que se produzca un continuo retorno o devolución de los procesos de plani-

ficación conjunta por medio de intervenciones a diversas escalas que contribuyan a alimentar la percepción de que el proceso está en marcha.

E.3 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana se ha enfocado hacia los dos puntos prioritarios en este ámbito; la ordenación pormenorizada del mismo y la opinión sobre la reposición de los edificios residenciales.

No sólo se ha incidido en los aspectos de la ordenación, sino que se dispuso una oficina de información en el propio barrio, ubicada en la Biblioteca Municipal de Las Rehoyas, y abierta desde julio de 2018 hasta julio de 2019, donde trabajadoras sociales y arquitectos han estado informando directamente a los vecinos, registrándose un total de visitas de 2.670 personas (741 personas en el año 2018 y 1.929 personas en el año 2019).

En cuanto a la ordenación del ámbito se han ido celebrando reuniones técnicas desde el año 2017 con representantes vecinales para abordar los aspectos que inciden directamente en la misma; accesibilidad, espacios libres, distribución de las parcelas residenciales y dotaciones. Estas reuniones partieron de la ordenación propuesta que derivaba de las alternativas evaluadas en el documento ambiental estratégico tramitado con anterioridad al que nos ocupa (alternativas 1 y 2 presentadas en el próximo apartado) y que supusieron una nueva alternativa de ordenación (alternativa 3 siguiente) más acorde con las propuestas vecinales. En síntesis, las propuestas vecinales eran las siguientes:

- Barrio de tráfico peatonal exclusivo, en su mayor parte.
- Soterramiento de la calle Santa Luisa de Marillac.
- Parque Urbano amplio en extensión y situado en el centro del conjunto residencial. Conectado en continuidad con el Parque de Las Rehoyas y donde se situarán los edificios destinados a los servicios colectivos (sociales, culturales, asociativos, religiosos...) y locales comerciales.
- Equipamientos suficientes en un Centro Cívico Multiusos (guardería, club de pensionista, casa de la mujer, casa de la juventud, casa de la cultura, auditorio, biblioteca, asociación de vecinos).

- Los edificios de viviendas bordearán el parque urbano y serán accesibles.
- Aparcamientos colectivos.
- Locales comerciales.
- Carretera interior, la única que entra dentro del barrio, destinada a llegar hasta la zona de los locales comerciales y sociales y aparcamiento colectivo.
- Carriles bici y aceras amplias.

En lo referente a la opinión y preferencias para la reposición de las viviendas se ha realizado una encuesta directa a cada uno de los titulares de viviendas del barrio, 2.558 viviendas en total, por iniciativa del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con el objetivo de conocer la disposición real de la población respecto al proceso de reposición de sus viviendas, así como, conocer el número de propietarios que desean su nueva vivienda de reposición esté ubicada dentro o fuera del barrio y las preferencias hacia las distintas opciones propuestas desde la Administración.

En cuanto a las propuestas de la Administración de otras zonas para la reposición partimos de la necesidad de dotar al barrio de unos espacios libres y dotaciones en relación al número de viviendas (m²construidos, en relación al artículo 138 de la Ley 4/2017 relativo a los estándares dotacionales) y teniendo en cuenta las alturas propuestas para no distorsionar la calidad visual del mismo, por ello, se consideró una reposición óptima dentro del ámbito en torno al 70% de las viviendas existentes, mientras que el resto se deberían reponer fuera del barrio. En el exterior al mismo, se propusieron las parcelas municipales ubicadas en las siguientes zonas: Lomo Apolinario, Calle Doctor Chiscano, Pepe Conçalvez, Las Torres, Tamaraceite Sur y Calle León y Castillo.

Esta encuesta finalizó con la elaboración de un informe, “Encuesta de opinión y preferencias para la reposición. Barrio de Las Rehojas – Arapiles” de fecha diciembre de 2018, que en síntesis concluye lo siguiente:

- Preferencia por viviendas de 3 dormitorios con garaje y trastero.
- Alturas de no más de 6 plantas, aunque un número considerable se mostró indiferente al respecto.

- El 25% de los habitantes prefieren trasladarse a otro barrio como primera opción, eligiendo mayoritariamente la opción de reposición en la calle Doctor Chiscano.

E.4 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS

El escenario determinado desde el Plan General de Ordenación hacia el presente Plan Parcial (APR-01), junto con la cualidad del objeto de la planificación representado en la rehabilitación integral de la urbanización residencial en su origen adscrita a la vivienda pública protegida, condicionan la formalización de toda alternativa en el diseño de la nueva pieza urbana de Las Rehoyas-Arapiles.

El concepto de alternativa se entiende como la definición de un modelo urbano global de la nueva zona resultante de las determinaciones urbanísticas; de modo que éste constituye la referencia más eficaz en el proceso técnico de evaluación ambiental. La observación de variantes u opciones locales en los aspectos concretos (distribución forma, volumetría, etc.) sobre los elementos que conformarían el espacio (manzanas, edificación, espacios libres, viario, etc.) se concibe como rasgos ya integrados en cada modelo, más que como alternativas en sí mismas; elementos que, no obstante, pueden tener un potencial más o menos definitorio sobre la propia formalización del modelo (elementos estructurales, valores ambientales, etc.).

En la ordenación urbanística que se diseña para Las Rehoyas-Arapiles se atiende en primer lugar, por tanto, al cumplimiento de las directrices establecidas para el ámbito por el Plan General, que establece algunas invariantes a incorporar:

- Disposición de la edificación residencial en dos plataformas, atendiendo a la realidad topográfica del enclave: una superior que colinda con el barrio de Schamann donde que establecerá una relación de cierta continuidad a través del seguimiento de las trazas de su trama, donde se establecerán edificaciones de menor altura, coincidiendo con la realidad existente, y otra inferior anexa a la Carretera de Mata, donde se permitirá superar la altura máxima establecida con elementos puntuales.

- Disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a Espacios Libres, coincidiendo con la franja en ladera que separa las dos plataformas mencionadas, que actuará como elemento de relación entre esas dos partes edificadas y entre el Parque de las Rehoyas y los Espacios Libres en Cruz de Piedra.

Esto permite de paso potenciar los valores ambientales de esa zona, procurando evitar la construcción en las mismas, salvo casos puntuales necesarios, dada su falta de idoneidad al respecto, tal como se detecta en el estudio ambiental del Documento Informativo (plano 3.1 de *Configuración Geológica y Geomorfológico*, plano 4.7 de *Riesgos Naturales potenciales en el ámbito* y plano 4.6 de *Síntesis del Diagnóstico Ambiental del ámbito*).

- Mejora de la conectividad del ámbito:
 - Tratamiento en la carretera de Mata, rediseñando su sección y conectando ambos márgenes de forma tanto rodada como peatonal.
 - Disposición de una vía que resuelva las conexiones entre Ciudad Alta y Baja, enlazando el viario de Schamann con la carretera de Mata.
 - Disposición de conexiones con Cruz de Piedra, Miller Residencial y Los Ángeles de San Rafael.

Sobre estas premisas iniciales, se definen distintas alternativas para la determinación de los distintos usos previstos sobre el territorio, en base al establecimiento de una estructura que relacione residencia, dotaciones y viario. A continuación, se cualificarán y cuantificarán las mismas a través del establecimiento de concretas variables que definan la forma urbana característica de cada una de ellas (tipología y altura de la edificación, anchura de los ejes de acceso, etc.) para así poder elegir la alternativa más favorable a los objetivos planteados con mejor criterio.

Proponemos observar las alternativas de ordenación en este ámbito a partir de los siguientes aspectos fundamentales:

- La composición formal de conjunto en la distribución de los usos dentro del ámbito.
- La distribución y forma de las piezas edificadas residenciales.
- La distribución y forma de las piezas edificadas de dotación y equipamiento.
- La definición general del sistema de espacios libres y enclaves de interés ambiental.
- La definición general del sistema de movilidad.
- La relación formal y paisajística con los barrios del Polígono Cruz de Piedra y Schamann y con el Parque de Las Rehoyas.

Una vez elegida la alternativa, se determinarán las normas de aplicación que servirán de referencia obligada en el posterior diseño individual de las piezas de ejecución y obra, una vez entre en vigor del Plan Parcial.

E.4.1 La Alternativa “0”. Un modelo basado en la evolución de la situación actual, sin desarrollo de la ordenación del Plan General.

La alternativa “0” se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene este Plan Parcial de Rehabilitación.

En dicho escenario pueden observarse dos variantes básicas en la formalización territorial de las variables del espacio urbano, a saber:

→ La situación territorial derivada de la evolución en el tiempo de las características actuales del barrio.

- **Alternativa “0”. Variante 0.A. Situación territorial ajena al planeamiento.**

La alternativa “0” se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene este Plan Parcial de Rehabilitación, esto es, de no desarrollo de las previsiones del Plan General, pese a su carácter vinculante,

que se justifique en base a múltiples factores (económicos, sociales, gestión de la vivienda pública, oportunidad urbanística, etc.).

El resultado de este escenario es la evolución natural de los procesos y características heredados, por lo que la situación que se derivaría tendría que ver con la evolución en el tiempo de las características actuales del barrio.

Las conclusiones del diagnóstico ambiental, urbanístico y socioeconómico conforman el sustrato a partir del cual pronosticar ese proceso, teniendo en cuenta una limitada variación del actual esquema de escasa cuantía en la inversión pública y la inexistencia de una apreciable inversión privada mediante las cuales se pueda impulsar la redefinición de la actual situación urbana.

En ese marco, la evolución natural estaría caracterizada por:

- Una conservación de la actual morfología del barrio de Las Rehoyas-Arapiles, propia de los desarrollos de piezas de urbanización de vivienda pública de los años 60s y 70s, que suele denominarse como “barriada”.
- Una conservación de la actual relación de la urbanización residencial con su soporte fisiográfico, en la que no se considera el valor cualitativo de elementos ambientales potenciales en la forma urbana.
- Una intensificación del proceso degradativo de los edificios y viviendas en términos de estructura y zonas comunes, acentuándose probablemente los efectos sobre la calidad ambiental del barrio.
- Una conservación de la relación formal del barrio con su entorno, manteniéndose el efecto barrera de la actual disposición del conjunto edificado.
- Una conservación de la actual estructura urbana clásica de acceso, poco adaptada a la susceptible potenciación de la movilidad peatonal y el tránsito de población con movilidad reducida.
- Un volumen de población parecido al actual y, con ello, de los niveles de presión antrópica sobre la calidad ambiental y de vida en el barrio.

Distribución de los usos principales. Alternativa 0

	Usos	Superficie (m ²)	%
	Uso residencial.	62.498,54	34,53
	Uso de dotación.	12.523,48	6,92
	Área de espacios libres y dotaciones.	0,00	0,00
	Espacios libres.	27.143,17 (*)	14,99
	Viaro verde-rambla.	0,00	0,00
	Viaro interior.	55.777,91	30,81
	Carretera de Mata.	23.056,90	12,74
	TOTAL	181.000,00	100,00

(*) Se computa en este concepto una superficie de espacio libre en la ladera que está recogida en las otras alternativas en el concepto de "Área de espacios libres y dotación".

E.4.2 Las alternativas ordenadas "1", "2" y "3". Los modelos basados en la aplicación de las determinaciones del Plan General.

Con arreglo al esquema estructural determinado en el Plan General de Ordenación con la Ficha del APR-01, la ordenación urbanística del Plan Parcial se nutre de un conjunto de 3 alternativas cuyo rasgo distintivo se corresponde con el papel relevante de ciertas piezas territoriales y la formalización de algunas manzanas en su disposición dentro del ámbito.

Sobre esa base, los tres modelos presentan características comunes que vienen a definir la intencionalidad del modelo de ordenación en cuanto a la nueva estructura urbana del barrio, a saber:

- Se recupera el perfil natural de la ladera como eje ambiental y paisajístico representativo del ámbito, propiciando su continuidad con la vertiente que se prolonga en el borde norte del Polígono Cruz de Piedra y del Parque de Las Rehoyas. Dicho eje de espacios libres no se entiende incompatible con el emplazamiento de puntuales dotaciones de escasa entidad volumétrica y superficial en el tramo occidental del ámbito, sin que se discuta la continuidad orográfica. El acompañamiento del ajardinamiento singular, la vegeta-

ción autóctona de tabaibal-cardonal y de palmeral incentivarían el efecto de esta franja como zona verde, con potenciales añadidos de sendas peatonales y miradores locales que refuercen el disfrute público del paisaje del barranco-valle de Mata-Las Rehoyas.

Se responde así a la determinación del Plan General sobre la disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a Espacios Libres, con el objetivo de significarla como elemento de referencia en el ámbito desde el punto de vista ambiental y paisajístico, donde se concentraría una gran parte de los espacios libres previstos y que, mediante el adecuado tratamiento de éstos y la disposición de los pertinentes senderos accesibles, escaleras, etc., redundaría además en una mejora de la conectividad física interior del barrio.

Dicho ámbito, que en la imagen de la ficha del APR-01 se señala como un ámbito rectangular homogéneo que se sitúa en una zona central del área de trabajo, se materializa en las tres alternativas como una franja de ancho variable que se sitúa más hacia el Noroeste, con vocación de regenerar la ladera que se desarrolla a Este y Oeste del ámbito y que el desarrollo urbanístico de Rehoyas-Arapiles interrumpió dentro del barrio, de modo que también se aporta un valor extra desde el punto de vista paisajístico muy interesante. Esta falta de coincidencia estricta es perfectamente asumible, dado que se trata de la representación gráfica de una directriz de ordenación que no presupone forma.

La disposición de la franja citada como la que se ha definido supone el tratamiento diferenciado al constituirse como franja de conexión de la zona alta y la zona baja que, a modo de bisagra, articulará las conexiones peatonales entre ambas, a través de espacios libres y dotaciones.

→ Se redefine la disposición de la edificación residencial en dos plataformas a diferente nivel, con características tipológicas y volumétricas acordes a las de las zonas colindantes.

Esas dos zonas dispuestas para acoger la edificación residencial cuentan con una delimitación perfectamente establecida y coincidente en las tres alternativas propuestas:

- La zona superior se extiende desde el límite superior del ámbito establecido en la calle Virgen de Loreto, que hace las veces de cierre del barrio de Schamann, y la calle Santa Luisa de Marillac.

En este caso, las tres alternativas coinciden en determinar una trama basada en las directrices del adyacente barrio de Schamann, de modo que sus viales transversales coinciden con los de éste, mientras que los longitudinales se disponen paralelos a los de igual consideración en él.

- La zona inferior se extiende en la parte baja desde el contacto con el Parque Las Rehoyas hasta el arranque de la calle Santa Luisa de Marillac desde la carretera de Mata, que constituye el límite Sureste del ámbito.
- Se toma como referencia el criterio estructural de la continuidad en la disposición del conjunto edificado respecto al Polígono Cruz de Piedra, con cierto paralelismo al barrio de Miller Bajo. En esta disposición, se subraya el efecto de continuidad o perspectiva paisajística hacia el Parque de Las Rehoyas buscando una mayor integración entre los distintos enclaves urbanos del Barranco-Valle de Mata-Las Rehoyas.
- Se mantiene la función estructural de la Carretera de Mata y de la calle de Santa Luisa de Marillac en el sistema de movilidad del barrio y su relación con el entorno urbano alledaño; sin perjuicio de que se induzcan mejoras en su sección o conexión con la red interna a los efectos de potenciar e incentivar el tránsito peatonal.

Se responde a la determinación del Plan General en cuanto a la relación con la mejora de la conectividad del ámbito, concretamente en lo que concierne a la previsión de un tratamiento específico de la carretera de Mata para una mejor relación del barrio con el resto de la ciudad y zonas alledañas al otro lado de la misma. Las tres alternativas recogen el compromiso sin concretar propuesta alguna en esta fase del trabajo.

- Se formaliza una trama viaria interior en la plataforma baja, potenciándose la formalización de una nueva calle paralela a la Carretera de Mata y su conexión con la calle Santa Luisa de Marillac.

- Se define una extensa pieza de dotación en el tramo occidental del ámbito en contacto con la calle de Santa Luisa de Marillac y el actual sector de Arapiles; planteándose la posible polifuncionalidad en cuanto a los servicios de dotación en que coexistan las superficies edificadas y las abiertas.
- Del mismo modo, se define una amplia pieza de dotación (en las alternativas 1 y 2) y residencial con dotacional (en el caso de la alternativa 3) en el tramo norte del ámbito en contacto con el Parque de Las Rehoyas, que actualmente se ocupa por la dotación educativa CEIP Las Rehoyas.
- Se define una ordenación que se diseña en función del escenario de mayor uso residencial, de modo que se integra el 100% de las viviendas existentes, en las alternativas 1 y 2, mientras que en la alternativa 3 se reduce el porcentaje hasta el 70%, entendiéndolo como una mejora de esta variable, en función de la gestión urbanística asociada al desplazamiento de parte de la población hacia otras zonas de residencia, reduciéndose los niveles de densidad poblacional, de uso y de requerimiento de volumetría edificatoria.

Estos elementos estructurales de la ordenación del Plan Parcial presentan, como se expuso anteriormente, una implantación más o menos pormenorizada en el espacio con apreciables matices en su formalización física, en su susceptible desarrollo funcional y en su efecto sobre el nuevo paisaje urbano.

Las alternativas 1, 2 y 3 establecen variaciones en la ordenación que proponen para la zona inferior como la ubicación de las grandes parcelas dotacionales, el tratamiento de la franja intermedia colindante a la calle Santa Luisa de Marillac o la eficiencia del viario interior propuesto.

A continuación, se especificarán las diferencias que caracterizan las tres propuestas de intervención aportadas.

- **La Alternativa ordenada “1”.**

Partiendo de la estructura general anterior, esta primera alternativa repite la trama viaria del barrio de Schamann, en la zona alta, conservando la calle Virgen de La Paloma y diferenciando una bolsa de espacios libres con usos dotacionales en su margen occidental.

El tratamiento diferenciado de la franja intermedia donde la fisonomía de las manzanas recuerda a la actual composición urbana, de modo que, se definen tres unidades rectangulares dispuestas a borde de la calle Santa Luisa de Marillac y un eje similar al que ahora se prolonga como calle de Santa María de La Cabeza. Estas piezas estarán destinadas a uso residencial hacia Santa Luisa de Marillac y a uso dotacional hacia Santa María de la Cabeza.

Dichas unidades estarían separadas por dos enclaves de espacios libres, coincidiendo el situado más al norte con la actual plaza de Martín Cobo, y añadiéndose otro más al sur de similar morfología, superficie y función de contacto entre ambas calles.

La rambla transversal (sentido Este-Oeste) se interrumpe en la vía anterior prevista que hace de paralela a la calle Santa Luisa de Marillac, de modo que se vuelca su efecto de estructuración del tráfico hacia la carretera de Mata.

En resumen, se corresponde con una propuesta que:

- Establece un nuevo foco dotacional en el Suroeste del ámbito como contrapunto del foco ya existente constituido por el colegio y el Parque de Las Rehoyas. Se trataría de una dotación compleja que albergaría multitud de usos en un centro polivalente, aprovechando la circunstancia de que la parcela se ubica en una hondonada natural.

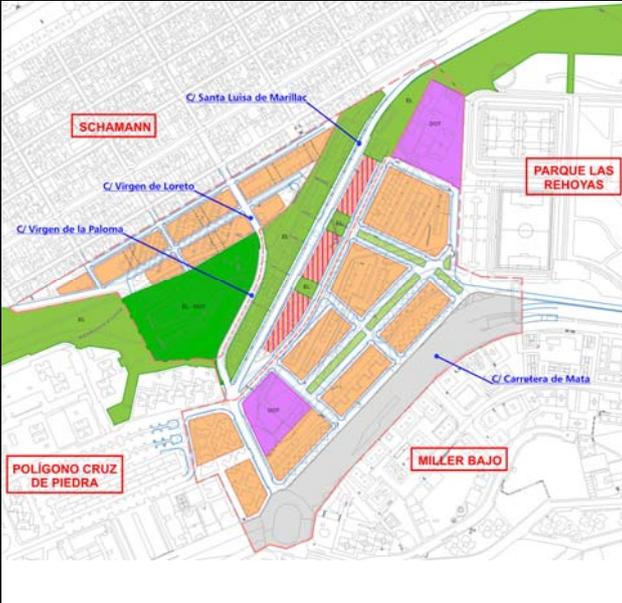
La superficie reservada a dotaciones en esta alternativa asciende a 12.952m².

- La interconexión entre las distintas zonas del barrio, residenciales o dotacionales, se establece a través de la implantación de una red viaria que contempla amplias secciones a modo de rambla o que se apoya puntualmente en pequeños espacios libres.

La superficie que ocupa el viario, conjuntamente con el denominado viario verde que completaría la sección del mismo, asciende a 61.776 m².

A modo de referencia, el resumen de superficie de los distintos usos principales se expone en la siguiente Figura.

Distribución de los usos principales. Alternativa Ordenada 1



Usos	Superficie (m ²)	%
Uso residencial.	45.103	24,92%
Uso residencial y dotacional	4.109	2,27%
Uso de dotación.	12.952	7,16%
Área de espacios libres y dotaciones.	16.375	9,05%
Espacios libres.	17.628	9,74%
Viario verde-rambla.	3.235	1,79%
Viario interior.	58.541	32,34%
Carretera de Mata.	23.057	12,74%
TOTAL	181.000	100%

- **La Alternativa ordenada “2”.**

Constituye la alternativa en la que a nivel de superficie se multiplica el uso de dotación del suelo.

En la franja central se mantienen las dos piezas de espacios libres entre Santa Luisa de Marillac y la calle interior paralela, alternando el uso dotacional en las plantas bajas de las manzanas residenciales hacia la calle Santa María de la Cabeza, con el uso de espacios libres y de dotación.

Junto a esta franja, la calle de recorrido afín a la actual Santa María de La Cabeza adquiere la solución de rambla. De este modo, se añade otra vía de rambla colindante a la pieza dotacional principal que actúa de eje interior de conexión entre Santa Luisa de Marillac y la carretera de Mata.

Las piezas de dotaciones interiores propician un continuo de espacios de uso público desde el Polígono de Cruz de Piedra hasta el Parque Las Rehojas.

En resumen, se corresponde con una propuesta que:

- Establece un nuevo foco dotacional en la zona central de la zona inferior, a través de la calificación como tal de tres manzanas contiguas, favoreciéndose así la interrelación entre los distintos usos y zonas del barrio, tomando como apoyo la capacidad conectora que por su naturaleza ofrecen este tipo de parcelas.

Entre esa zona central dotacional en la plataforma inferior y la “ladera dotacional” prevista, se determina una franja a modo de transición donde se mezclan los usos residencial, dotacional y espacio libre.

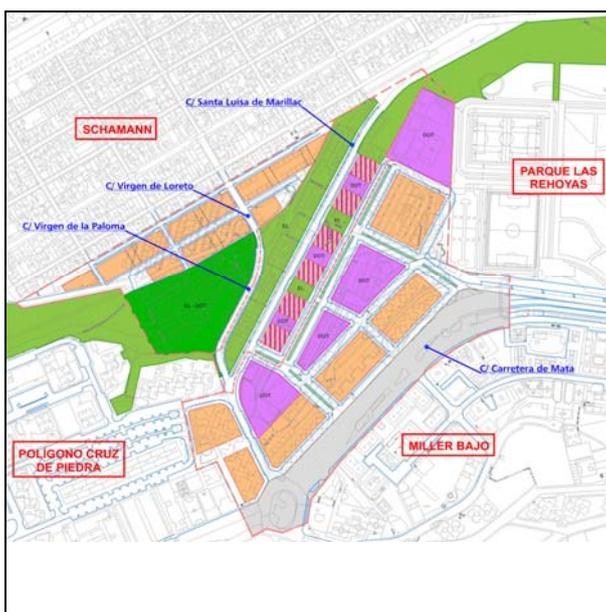
La superficie reservada a dotaciones en esta alternativa asciende globalmente a 21.161m², aumento la superficie dotacional respecto a la alternativa 1.

- La interconexión entre las distintas zonas del barrio, residenciales o dotacionales, se establece mediante el recorrido a través de sus espacios libres de edificación, por lo que las secciones viarias que se proponen disminuyen ligeramente respecto a la alternativa anterior.

La superficie que ocupa el viario, conjuntamente con el denominado viario verde que completaría la sección del mismo, asciende a 60.118 m².

Distribución de los usos principales. Alternativa Ordenada 2

Usos	Superficie (m ²)	%
Uso residencial.	36.988	20,44%
Uso residencial y dotacional	5.397	2,98%
Uso de dotación.	21.161	11,69%
Área de espacios libres y dotaciones.	16.375	9,05%
Espacios libres.	17.904	9,89%
Viario verde-rambla.	1.558	0,86%
Viario interior.	58.560	32,35%
Carretera de Mata.	23.057	12,74%
TOTAL	181.000	100%



- **La Alternativa ordenada “3”.**

Esta alternativa apuesta por el espacio libre como elemento de conexión entre todas las piezas del barrio y con el entorno próximo, adquiriendo una posición claramente central. Se propone un parque urbano en continuidad con el parque Las Rehoyas, a la misma cota, proponiendo un parking público subterráneo como relleno para salvar la actual altura existente entre el barrio y el Parque.

Se prioriza al peatón reduciendo el viario interior a las vías necesarias para conectar la carretera Calzada General del Norte con la calle Santa Luisa de Marillac que, a su vez, sirve de acceso a las distintas parcelas dotacionales propuestas y a los locales comerciales.

En la zona alta se mejora la red viaria con una vía de borde junto al espacio libre con dotaciones y se elimina la calle Virgen de la Paloma. La eliminación de esta última se debe a la necesidad de ejecutar un espacio libre accesible, eliminando la vía que condiciona las cotas, dando mayor libertad al trazado de las rampas y espacios de ocio a lo largo de todo el espacio libre de esta zona. El tráfico viario se ve compensado con la incorporación del doble sentido a la calle Santa Luisa de Marillac, que conecta perfectamente con la calle Agustina de Aragón, calle por donde circula en la actualidad el servicio público de guaguas.

En la franja central se eliminan las parcelas residenciales propuestas a excepción de una que, localizada en el extremo más oriental, aprovecha el desnivel para ubicar un dotacional a modo de Centro Cívico en las plantas bajas de acceso directo desde el gran parque previsto. Esta parcela mantiene la dualidad -residencial y dotacional- que tienen otras en su misma situación (parcelas junto a espacios libres o dotaciones que salvan desniveles topográficos), limitando la parte residencial hacia la calle Santa Luisa de Marillac y la parte dotacional en contacto directo con el parque propuesto en continuación del parque Las Rehoyas. Estos edificios serán los que presenten mayores alturas, al estar condicionados por la topografía. Esta franja, además, incorpora un frente de espacio libre para dar continuidad a los dos espacios libres propuestos conectando la parte alta y baja del barrio, a través de recorridos peatonales y ciclados accesibles.

Las parcelas residenciales se ubican de forma perimetral al barrio incluyendo conexiones peatonales con el resto de barrios que lo rodean; Schamann, Polígono Cruz de Piedra y Miller Residencial. Los edificios de menor altura propuesta se localizan en la

zona alta junto al barrio de Schamann, mientras que los de mayor altura se ubican en la zona baja, respondiendo así al entorno próximo donde se ubican. Se disponen las parcelas necesarias para reponer el 70% de las viviendas existentes, toda vez que este porcentaje es el que permite una óptima relación entre la reserva de suelo destinado a espacios libres y dotaciones y las alturas edificatorias propuestas.

En resumen, se corresponde con una propuesta que:

- Enfatiza el espacio libre como elemento de relación, ocio y actividades. La superficie prevista de espacios libres asciende a 49.408 m². A estos espacios libres habría que sumar las plazas que conforman las cubiertas de las dotaciones bajo rasante en la zona alta que, aprovechando el desnivel, se distribuyen en la zona más próxima al residencial, contando con una superficie de 8.752 m².
- Propone la reposición del colegio actual a una posición más central junto a otra parcela, ambas con uso dotacional exclusivo, el resto de las dotaciones se ubican en parcelas que también son residenciales. La superficie total de dotaciones es de 24.680 m²: en parcelas exclusivas, 13.166 m², y localizadas en las plantas bajas de edificios residenciales, 11.514 m².
- Prioriza al peatón, reduciendo el viario interior a lo necesario para atender a los accesos residenciales y dotacionales, y eliminando la calle Virgen de La Paloma para garantizar un espacio libre accesible en la zona alta. La superficie que ocupa el viario asciende a 43.774 m².

A modo de referencia, el resumen de superficie de los distintos usos principales se expone en la siguiente Figura.

Distribución de los usos principales. Alternativa Ordenada 3



Usos	Superficie (m ²)	%
Uso residencial.	31.329	17,31%
Uso residencial y dotacional	11.514	6,36%
Uso de dotación.	13.166	7,27%
Área de espacios libres y dotaciones.	8.752	4,84%
Espacios libres.	49.408	27,30%
Viario interior.	43.774	24,18%
Carretera de Mata.	23.057	12,74%
TOTAL	181.000	100%

E.4.3 Justificación de la alternativa seleccionada. Criterios ambientales y de forma urbana

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

1. Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio municipal, también conocida como “alternativa 0”. En ella se ha concluido las consecuencias ambientales de la actual tendencia de proliferación y dispersión espacial de procesos urbanísticos y edificatorios en el territorio basados en el pronóstico sobre el comportamiento genérico de los parámetros urbanos.

Preferentemente, estas variables se corresponden con el dinamismo social y económico y la degradación paisajística del entorno residencial; proceso para el que se prevé una intensificación de su dinámica y, con ella, de los problemas ambientales derivados.

Esta dispersión y efectos ambientales correspondientes resultan contradictorios con las determinaciones expuestas en el Plan General y en las Directrices de Or-

denación General de Canarias para las áreas residenciales en espacios urbanos; circunstancia jurídica que motiva la inconveniencia de esta Alternativa 0 en materia de valoración de la incidencia ambiental.

Es decir, se hace preciso el desarrollo del Plan Parcial, en tanto se entiende necesario y fundamental la solución de los múltiples problemas y desequilibrios territoriales y la discusión de la sostenibilidad ambiental, social y económica del barrio en el contexto del modelo territorial de Las Palmas de Gran Canaria que se ordena en el Plan General.

2. Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas al modelo de ordenación del Plan Parcial, partiendo de la oportunidad ofertada por las determinaciones recientes del Plan General y por el proceso legal que durante la última década ha hecho especial hincapié sobre el concepto de rehabilitación o de renovación urbana. En este sentido, se viene perfilando el carácter prioritario de este tipo de intervenciones, de modo que se propicie un mayor equilibrio del modelo y una mayor eficacia en la plasmación del mismo en la realidad territorial del entorno de Las Rehojas-Arapiles en relación a la calidad de vida de la población.

Las alternativas de modelo de ordenación del barrio parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos urbanos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos geomorfológicos, paisajísticos y sociales, de modo que se persigue la mejora del conjunto del área urbana, de su conjunto edificado, de su dinamismo como zona residencial y de la calidad ambiental del entorno.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción del espacio urbano a nivel de la ciudad como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico de Las Palmas de Gran Canaria, de modo que se reducen los valores negativos en los indicadores de calidad de vida asociada al espacio público y a la forma urbana.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la inci-

dencia asume cada una de los 3 modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

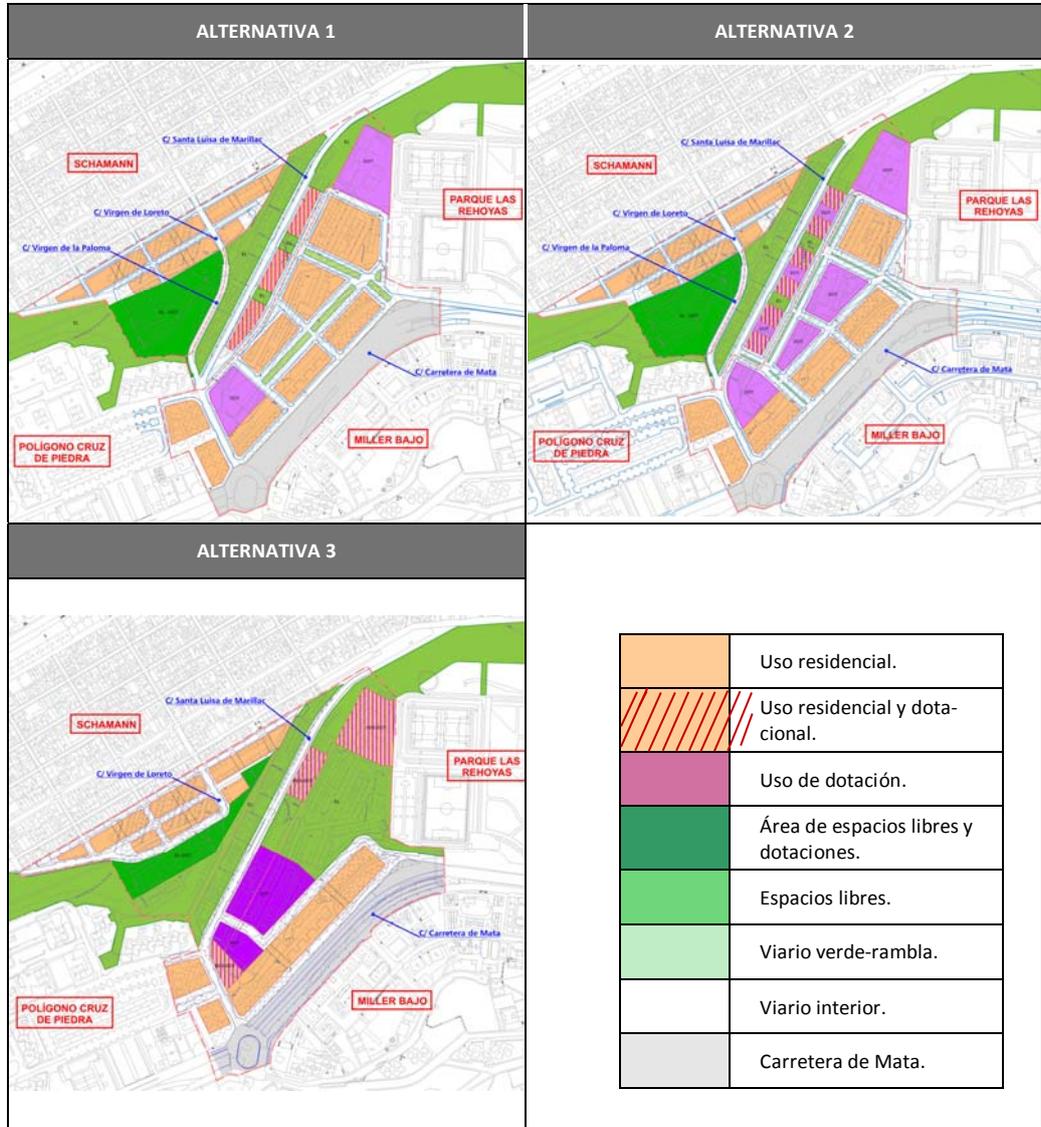
El modelo de ordenación que se propone como escenario de mayor sostenibilidad y equilibrio ambiental para el desarrollo ambiental, social y económico del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se corresponde con la Alternativa 3.

La selección de dicha alternativa obedece al convencimiento de tratarse la apuesta más adecuada para la ocupación reglada del territorio ordenado atendiendo a los principios básicos emanados del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, atendiendo a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

Con esta premisa, la alternativa que se propone tramitar obedece al convencimiento de tratarse la apuesta más adecuada para el diseño de la rehabilitación-renovación urbana del barrio de Las Rehojas-Arapiles atendiendo a los principios básicos emanados del planteamiento y la legislación supramunicipal, y a las características espaciales concluidas del diagnóstico ambiental, en razón a los aspectos ambientales, socioeconómicos y funcionales.

Interesa exponer un cuadro comparativo sobre la distribución de las superficies destinadas en cada alternativa a los usos principales como criterio de valoración.

Distribución de los usos principales. Comparación gráfica de las alternativas ordenadas



Distribución de los usos principales. Comparación de superficies en las distintas alternativas

Usos	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
	Superficie (m ²)	%						
Uso residencial.	62.498,54	34,53	45.103	24,92	36.988	20,44	31.329	17,31
Uso residencial y dotacional.	0,00	0,00	4.109	2,27	5.397	2,98	11.514	6,36
Uso de dotación.	12.523,48	6,92	12.952	7,16	21.161	11,69	13.166	7,27
Área de espacios libres y dotaciones.	0,00	0,00	16.375	9,05	16.375	9,05	8.752	4,84
Espacios libres.	27.143,17 (*)	14,99	17.628	9,74	17.904	9,89	49.408	27,30
Viario verde-rambla.	0,00	0,00	3.235	1,79	1.558	0,86	0	0
Viario interior.	55.777,91	30,81	58.541	32,34	58.560	32,35	43.774	24,18
Carretera de Mata.	23.056,90	12,74	23.057	12,74	23.057	12,74	23.057	12,74
TOTAL	181.000,00	100	181.000	100	181.000	100	181.000	100

(*) Se computa en este concepto una superficie de espacio libre en la ladera que está recogida en las otras alternativas en el concepto de "Área de espacios libres y dotación".

El modelo seleccionado es la "Alternativa 3" en base a los siguientes criterios de selección:

- La alternativa se vincula a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental de signo negativo con grado de "Baja" atendiendo a las características y limitaciones geomorfológicas, ecológicas, patrimoniales y paisajísticas del ámbito de Las Rehoyas-Arapiles.
- Se entiende propiciadora del mayor equilibrio entre la ordenación urbano-estratégica del barrio y una respuesta más integral al objetivo de cualificación del paisaje urbano en términos de:
 - valorización de los elementos fisiográficos presentes,
 - una mayor implicación de la zona verde y espacio libre en la definición de la forma urbana global del ámbito,

- una mayor integración en contexto territorial del Valle de Las Reho-
yas-Mata y
- un diseño del viario y el conjunto edificado como efecto más abierto
y con menor congestión-densidad de los elementos urbanos.

Todo lo anterior se observa en el marco del objetivo estratégico de optimizar la sostenibilidad y la calidad de vida en Las Palmas de Gran Canaria. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con la cualificación ambiental y paisajística del territorio urbano.

- La mejora estratégica de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria se entiende asociada a una mejor respuesta en esta alternativa para el barrio de Las Reho-
yas-Arapiles, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de alto potencial de promoción de sus valores sociales, culturales y económicos intrínsecos a la población residente.
- El carácter cualificado anterior se entiende adscrito a un aprovechamiento más completo de la oportunidad de potenciar la oferta pública de dotaciones y espacios asociados, por un parte, a la satisfacción de las necesidades sociales y estratégicas, y por otra, a la identificación del barrio por la población residente y la consolidación de las pautas de desarrollo sostenible en la ciudad.

No obstante, conviene advertir que esta “Alternativa 3” recoge, a su vez, diversas variantes en cuanto a la definición de la forma urbana resultante de la distribución de los usos genéricos que caracterizan el modelo (residencial, dotacional, espacios libres y viarios); variantes en la que diversos elementos de la trama se definen mediante composiciones específicas a los efectos de optimizar el resultado de la ordenación y el mayor cumplimiento de los objetivos de cualificación ambiental y del espacio público en el nuevo barrio de Las Reho-
yas-Arapiles.

F. LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El modelo propuesto en concepto de rehabilitación urbana del barrio de Las Rehoyas-Arapiles presenta una estructura básica que caracteriza la formalización general del diseño en cuanto a su implantación en el territorio.

Esta estructura fue definida durante el apartado anterior sobre la exposición de las alternativas de modelo; de modo que con ésta se manifiesta en gran medida la intencionalidad espacial del proceso de renovación que se considera como solución más adecuada de acuerdo al diagnóstico de la situación actual, los objetivos previstos y las determinaciones derivadas con carácter vinculante desde el Plan General para el APR-01.

Interesa reiterar dicha exposición a los efectos de mayor comprensión de este apartado.

- Se recupera el perfil natural de la ladera como eje ambiental y paisajístico representativo del ámbito, propiciando su continuidad con la vertiente que se prolonga en el borde norte del Polígono Cruz de Piedra y del Parque Las Rehoyas. Dicho eje de espacios libres no se entiende incompatible con el emplazamiento de puntuales dotaciones de escasa entidad volumétrica y superficial, al adaptarse a la topografía ocupando niveles semienterrados, en el tramo occidental del ámbito, sin que se discuta la continuidad orográfica. El acompañamiento del ajardinamiento singular, la vegetación autóctona de tabaibal-cardonal y de palmeral incentivarían el efecto de esta franja como zona verde, con potenciales añadidos de sendas peatonales adaptadas y miradores locales que refuercen el disfrute público del paisaje del barrancovalle de Mata-Las Rehoyas.
- Se redefine la disposición de las manzanas residenciales en dos plataformas diferenciadas, la superior o anexa al barrio de Schamann y la inferior. En ambos casos, se busca la semejanza formal de la trama urbana circundante, respondiendo con vocación transformadora al actual esquema de disposición edificatoria individualizada del barrio. Esta nueva disposición viene acompañada por una adaptación de la volumetría edificatoria en el intento de esa coherencia con el entorno, de modo que en la plataforma superior se reduce la altura respecto a la inferior.

- Se toma como referencia el criterio estructural de la continuidad en la disposición del conjunto edificado respecto al Polígono Cruz de Piedra, con cierto paralelismo al barrio de Miller Bajo. En esta disposición, se subraya el efecto de continuidad o perspectiva paisajística hacia el Parque de Las Rehoyas buscando una mayor integración entre los distintos enclaves urbanos del Barranco-Valle de Mata-Las Rehoyas.
- Se mantiene la función estructural de la Carretera de Mata y de la calle de Santa Luisa de Marillac en el sistema de movilidad del barrio y su relación con el entorno urbano aledaño; acompañándose sobre todo en la Carretera de Mata de sustanciales mejoras en su definición ambiental y en su sección o conexión con la red interna a los efectos de potenciar e incentivar el tránsito peatonal.
- Se formaliza una trama viaria interior en la plataforma alta en continuidad con la trama del barrio colindante de Schamann y un viario interior en la plataforma baja de distribución de usos dotacionales, residenciales y comerciales.
- Se define una extensa pieza de dotación en el tramo occidental del ámbito en contacto con la calle de Santa Luisa de Marillac; planteándose la posible polifuncionalidad en cuanto a los servicios de dotación en que coexistan las superficies edificadas y las abiertas, a la vez que será donde se reubique el actual colegio (CEIP Las Rehoyas).
- Se propone una franja intermedia, a lo largo de la calle Santa Luisa de Marillac, donde se sitúa las conexiones peatonales que ponen en relación el parque superior, en ladera, con el inferior, en prolongación del Parque Las Rehoyas. Asimismo, se considera oportuno el desnivel topográfico para fijar la dualidad de usos en el edificio que se propone estableciendo en residencial en la rasante de la calle Santa Luisa de Marillac y el dotacional, en las plantas bajas del mismo hacia el parque inferior.
- Del mismo modo, se completan las dotaciones en el tramo norte del ámbito junto al Parque Las Rehoyas, actualmente ocupado por el colegio Las Rehoyas, en combinación con el uso residencial y espacios libres de relación.
- Se define una ordenación residencial equilibrada con las dotaciones y los espacios libres que se requieren, de modo que se propone reponer el 70% de las viviendas existentes dentro del barrio, que a la vez coincide con la encuesta realizada, domicilio por domicilio, donde cerca de un 30% preferían que su vivienda se repusiese en otra zona. A partir de ahí, con una reposi-

ción total del 100% de las viviendas en las zonas seleccionadas para ello; dentro del barrio Las Rehoyas (70%) y en otras zonas, calle Doctor Chiscano, Parque Las Rehoyas, Pepe Conçalvez, Las Torres, Tamaraceite Sur, Lomo Apolinario y calle León y Castillo, (30%), se propicia un marco de posible mejora de esta variable en función de la gestión urbanística asociada al desplazamiento de parte de la población hacia otras zonas de residencia, reduciéndose los niveles de densidad poblacional, de uso y de requerimiento de volumetría edificatoria.

Por otro lado, limitar la reposición del 70% de las viviendas dentro del barrio asegura una reposición por fases donde se garantiza la reubicación en el mismo entorno y sin la necesidad de una mudanza prematura de los vecinos, ya que hasta que no estén ejecutados los nuevos edificios no se trasladarían a ellos, pudiendo permanecer en sus viviendas hasta el último momento.

F.1. RESUMEN DE SUPERFICIES EN LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES SEGÚN APLICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL PGO

Superficie total del Ámbito (m²):	181.000
Edificabilidad bruta máxima (m²/m²):	1,04
Edificabilidad total (m²):	188.847
Edificabilidad residencial (m²):	162.476
Edificabilidad complementaria (mínimo 10% - m²):	16.394

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES EN PLANTA SEGÚN USOS (m² y %)

Uso residencial:	31.329 (17,31%)
Número de viviendas dentro del ámbito:	1.766 viv.
<u>Uso residencial y dotacional:</u>	<u>11.514 (6,36%)</u>
<u>Uso de dotación:</u>	<u>13.166 (7,27%)</u>
<u>Uso de espacios libres y dotaciones:</u>	<u>8.752 (4,84%)</u>
<u>Uso de espacios libres:</u>	<u>49.408 (27,30%)</u>
Uso de viario interior:	43.774 (24,18%)
Uso de viario. Carretera de Mata:	23.057 (12,74%)

COMPARACIÓN CON LA APLICACIÓN INDICATIVA DE LAS RESERVAS DE SUELO REQUERIDAS EN LA LEY 4/2017 (Art. 138.1.A.c)

	Regulado	Propuesto
Espacio libre público (mínimo de 20m²/100 m² construido de uso residencial):	32.495 m ²	49.408 m ² más 8.752 m ² de superficie afín en área de "espacios libres y dotación"
Dotaciones (mínimo de 20m²/100 m² construido de uso residencial):	32.495 m ²	13.166 m ² más 20.266 m ² de superficie afín en área "residencial y espacios libres con dotaciones"

F.2. SÍNTESIS DE EXPERIENCIAS EXTERNAS EN PLANES DE REHABILITACIÓN-REGENERACIÓN URBANA DE REFERENCIA EN LA FORMALIZACIÓN DE ESTA ORDENACIÓN



Relación del conjunto edificado de alta volumetría con zonas de espacios libres y dotaciones. Amézola. Bilbao.



Relación de conjunto edificado residencial, dotaciones y espacio libre-zona verde. L'Île de Nantes



Formalización general. Olano. Donostia.



Formalización general. Zaragoza.



Relación de ramblas viarias y espacios libre con el conjunto edificado residencial. La Mina. Barcelona.



Formalización del conjunto edificado. La Mina. Barcelona.



Continuidad formal y paisajística del conjunto urbano. Santurzi. Vizcaya.



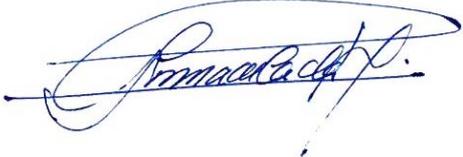
Diferenciación volumétrica del conjunto edificado.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 1 de octubre de 2019

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and 'N' followed by a horizontal line.

Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping 'I' and 'M' followed by a horizontal line.

Mario Suárez Naranjo
*Geógrafo. Redactor a efectos del art.16 de la
Ley 21/2013*

A handwritten signature in blue ink, with a complex, cursive style including a large 'M' and 'S' followed by a horizontal line.