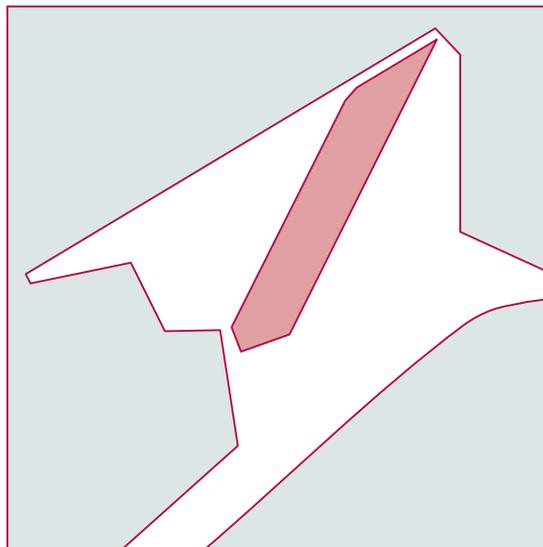


OCTUBRE 2019

CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 24/01/2019



PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN REHOYAS-ARAPILES

**Coordinación municipal:**

***María Luisa Dunjó Fernández.***  
Arquitecta

**Equipo redactor:**

***Ruth Navarro Delgado.***  
Arquitecta  
***Inmaculada Morales Guerra.***  
Técnico Jurídico

CUADRO ALEGACIONES PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN "REHOYAS – ARAPILES"				
Alegación diferente	Nº alegaciones redacción idéntica	Alegante / nº de registro (ref. alegación previa)	Resumen: Solicitan o alegan:	Resolución
1	1	Barnaby Cross Parry /37.260-19	<p>1. Que el próximo edificio a construir crea una barrera visual entre la crta y las urbanizaciones y el parque, y que debería construirse en perpendicular a la crta y NO en el campo de fútbol sino en el aparcamiento.</p> <p>2-4. Propone otras alternativas de posición para los diferentes edificios que componen la reposición.</p> <p>5. Excluir de la reposición los edificios que están en mejor estado situados en la crta general y en las calles Virgen de Fátima y Virgen de Lourdes.</p>	<p>1. Improcedente.</p> <p>2. Desestimar.</p> <p>3. Desestimar.</p> <p>4. Desestimar.</p> <p>5. Desestimar.</p>
2	5	Rosa D Lasso Gonzalez /40.589-19 + 42.333-19 (5firmas)+ 42.350-19 +42.358-19 + 43.355-19	<p>Se manifiestan disconformes en varios temas de la ordenación, así como, del proceso de participación ciudadana.</p> <p>1. Publicar y que forme parte del Plan Parcial; características de los edificios, gestión de los principales espacios colectivos, condiciones contractuales y procedimientos.</p> <p>2-8. Tener en cuenta el documento de conclusiones del Debate Participativo Vecinal sobre el Proyecto de Plan Parcial de Reposición. Cuestiones relativas al documento de conclusiones, su asunción, aprobación por Pleno, sometimiento a información pública y consulta popular vinculante. Puntos 3-8 de la alegación.</p> <p>9. Contestación a la alegación presentada en junio de 2018 a la Modificación del PGO en los sistemas generales SG-09 y SG-31.</p> <p>10. Solicita que no se construya el edificio de viviendas en el SG-31 y se busquen alternativas.</p> <p>11. Solicita que se modifique la orientación de los edificios de la Ctra. Gal. del Norte por una orientación horizontal (paralela) a la misma.</p> <p>12. Soterramiento parcial de la C/ Sta. Luisa de Marillac para dar continuidad a los espacios libres.</p> <p>13. Solicita que los edificios de forma "cuadrada" en la C/ Santa Luisa de Marillac se dispongan con forma de "H" y de "Cruz" y que estén unidos.</p> <p>14. Solicita que el Plan de Etapas (fases) y el Estudio Económico Financiero se ajuste a un desarrollo temporal de 10 años.</p> <p>15. Incluir en el Plan Parcial los siguientes puntos: sombras y luces de edificios, condiciones de accesibilidad a todos los equipamientos públicos, características de los espacios libres del barrio, vegetación, pavimentación, soleamiento, accesibilidad, usos colectivos, estudio de movilidad y accesibilidad, concretando desniveles y pendientes de los recorridos peatonales y sus condiciones de accesibilidad, dotación de los aparcamientos necesarios para las viviendas, concretando cuáles son en superficie y cuáles en sótanos.</p>	<p>1. Improcedente.</p> <p>2-8. Improcedente.</p> <p>9. Improcedente.</p> <p>10. Improcedente.</p> <p>11. Estimar parcialmente.</p> <p>12. Desestimar.</p> <p>13. Estimar parcialmente.</p> <p>14. Desestimar.</p> <p>15. Improcedente.</p>
3	1	Elisa Castellano Molina /42.879-19	<p>1. Se muestra partidaria de la renovación edificatoria en la zona y plantea las siguientes cuestiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicita información sobre cuál va a ser el coste real de reposición de vivienda a cada vecino.</li> <li>- Solicita información sobre derribos, localización y orientación de los nuevos edificios.</li> <li>- Solicita que la información sea detallada y sencilla y dada a través de canales oficiales.</li> </ul>	<p>1. Improcedente.</p>
4	6	AAVV "Rehoyas avanza" /43.050-19 +43.087-19 +43.590-19 +43.987-19 +47.279-19+49315-19 (muchas firmas, <b>485 firmas</b> )	<p>1. Consideración del ámbito como suelo urbano consolidado por la urbanización.</p> <p>2. Extralimitación de la justificación de la necesidad del plan parcial.</p> <p>3. Inseguridad jurídica en las operaciones de reposición del conjunto edificatorio.</p> <p>4. Ausencia de alternativas de ordenación.</p> <p>5. Reajuste de la alternativa 3.c.</p> <p>6. En cuanto al sistema de ejecución.</p> <p>7. No conformidad a derecho de las repercusiones económicas del desarrollo en SUCU.</p> <p>8. Condiciones de habitabilidad de las viviendas privadas.</p> <p>9. Ausencia de estudio de movilidad.</p> <p>10. Ausencia de informe previo de carreteras.</p> <p>11. Ausencia de Memoria de Sostenibilidad Económica.</p> <p>12. Ausencia de informe de impacto de género.</p> <p>13. Ausencia de informe de impacto empresarial.</p> <p>14. Ausencia de huella y mapa de ruidos.</p>	<p>1. Desestimar.</p> <p>2. Desestimar.</p> <p>3. Improcedente.</p> <p>4. Desestimar.</p> <p>5. Desestimar.</p> <p>6. Improcedente.</p> <p>7. Improcedente.</p> <p>8. Desestimar.</p> <p>9. Desestimar.</p> <p>10. Improcedente.</p> <p>11. Desestimar.</p> <p>12. Estimar parcialmente.</p> <p>13. Improcedente.</p> <p>14. Desestimar.</p>

5	1	AAVV Avecalta / 44.274	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que no se modifique el uso deportivo a residencial de la parcela actual de campo de fútbol.</li> <li>2. Que los nuevos edificios no superen las 6 plantas, porque más altura hace más difícil su mantenimiento y produce aislamiento en las personas mayores.</li> <li>3. Cubiertas más sostenibles, con cuartos lavaderos e instalaciones de energía fotovoltaica.</li> <li>4. Que se estudie la entrega de las viviendas con terrazas, balcones y azoteas ajardinadas.</li> <li>5. Que las viviendas se orienten en sentido norte-sur como medida de sostenibilidad.</li> <li>6. Adjuntan un gráfico con reubicación, a la C/ Santa Luisa de Marillac, de los edificios propuestos en la zona alta y crear un colchón verde con el barrio de Schamann.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Improcedente.</li> <li>2. Desestimar.</li> <li>3. Improcedente.</li> <li>4. Improcedente.</li> <li>5. Improcedente.</li> <li>6. Desestimar.</li> </ol>
---	---	------------------------	---	--

Total: **14 alegaciones**, a fecha 9 de abril de 2019.

Las alegaciones presentadas abordaban diferentes aspectos. La contestación de cada uno de estos apartados deriva en una resolución variada que se resume en lo siguiente.

Alegación 1 (5 apartados). Barnaby Cross Parry. 4 desestimados y 1 improcedente.

Alegación 2 (15 apartados). Rosa D Lasso Gonzalez. 2 estimados parcialmente, 2 desestimados y 11 improcedentes.

Alegación 3 (1 apartado). Elisa Castellano Molina. Improcedente.

Alegación 4 (14 apartados). AAVV "Rehoyas avanza". 1 estimado parcialmente, 8 desestimados y 5 improcedentes.

Alegación 5 (6 apartados). AAVV Avecalta. 2 desestimados y 4 improcedentes.

**EN CONJUNTO se contesta a 41 apartados** distribuidos entre las **5 alegaciones presentadas**, por lo que, se puede concluir que se han **ESTIMADO PARCIALMENTE 3 apartados**, se han **DESESTIMADO 16** y se resuelven como **IMPROCEDENTES 22**.

## **TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN “REHOYAS-ARAPILES”**

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 1

**NOMBRE:** BARNABY CROSS PARRY

**NÚM. REGISTRO:** 37.260/08-03-2019

### **CONTESTACIÓN:**

1. La localización del edificio del Parque Las Rehoyas surge del proceso de Modificación del PGO en los ámbitos de los sistemas generales SG-09 “Parque Deportivo La Ballena” y SG-31 “Parque Las Rehoyas”, donde se evaluaron las alternativas de su ubicación siendo la más favorable la elegida. Esta Modificación del PGO ya ha alcanzado la aprobación definitiva (por el Pleno del Ayto. en sesión celebrada el día 31 de enero de 2019), publicada en el BOP nº 45, con fecha 15 de abril de 2019.

Dicha modificación es ajena al procedimiento de información pública del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, la primera modificó el Plan General y la que nos ocupa es la ordenación de un instrumento de desarrollo, como es un Plan Parcial, del Plan General, por lo tanto, es improcedente.

2. Derivado de reuniones vecinales se acordó eliminar los edificios que se proponían a lo largo de la calle Santa Luisa de Marillac, cómo se reflejan en los planos de alternativas a la ordenación, al pretender incrementar el parque urbano interior del barrio y favorecer la conexión entre la parte alta y baja del mismo.

Durante este proceso de participación ciudadana también se acordó eliminar la calle Virgen de Loreto para poder desarrollar un espacio libre en ladera accesible, que no estuviese limitado por las cotas de esta calle, generando recorridos a lo largo de las curvas de nivel para suavizar las pendientes. Esto favorecería la conexión pretendida entre ambas partes del barrio.

En el sentido expuesto, se desestima este punto de la alegación.

3. La edificación de la parcela de forma triangular, entre las calles Virgen de Loreto, Virgen de La Candelaria y la prolongación de la calle Misericordia, está prevista en la Fase 2 del proceso de reposición. Ciertamente es que al no estar edificada puede abordarse con anterioridad, nada más empezar la reposición, sin embargo, el proceso de reposición no sólo se limita a las edificaciones sino a garantizar, desde el principio, el incremento de espacios libres y dotaciones públicas en el barrio.

Por ello, con la demolición de los edificios de la Fase 1 se ejecutarán 16.846 m<sup>2</sup> de espacios libres, que se añadirían también al Parque Las Rehoyas, y con la ejecución de los edificios de viviendas se dotaría al barrio de 8.360 m<sup>2</sup>

construidos de dotaciones públicas (sociales, culturales, ...) ocupando las plantas bajas de estos edificios, siempre vinculados a espacios libres.

No obstante, el hecho que las fases estén determinadas en el Plan Parcial no impide que, en función de la capacidad presupuestaria en cada momento, se puedan adelantar las fases previstas y ejecutar edificios con anterioridad a la fase correspondiente.

4. Efectivamente, existe una parcela de propiedad municipal calificada en el PGO como espacio libre entre las calles Agustina de Aragón y Don Pedro Infinito, próximo a la Escuela Infantil municipal Heidi. Estos espacios libres están ejecutados y cuentan con juegos infantiles, formando parte de las dotaciones del barrio de Schamann.

La alteración de cualquier espacio libre delimitado por el planeamiento conlleva la modificación del mismo.

En este sentido, el artículo 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, relativo a los "Límites a las potestades de modificación", establece lo siguiente:

*"1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*

*2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento."*

En este caso, estaríamos ante los dos supuestos descritos, por lo que, sería necesario tramitar una modificación del PGO y delimitar nuevos espacios libres que asuman la pérdida de este uso y el incremento poblacional en la zona.

Este proceso ya se ha realizado con la Modificación del PGO en los ámbitos de los sistemas generales SG-09 "Parque Deportivo La Ballena" y SG-31 "Parque Las Rehoyas", entendiéndose que la localización de un edificio residencial en la zona deportiva abierta y de parking del Parque Las Rehoyas es la más favorable por su inmediatez al barrio de Las Rehoyas. Se atiende de este modo a las condiciones sociológicas de inmediatez a la residencia actual e identidad del entorno cotidiano.

La ejecución de un edificio en el perímetro del Parque Las Rehoyas supone ocupar un porcentaje muy pequeño del mismo, mientras que la propuesta planteada en la alegación conllevaría la pérdida de un espacio libre necesario para el barrio de Schamann, que ya cuenta con una alta densidad edificatoria.

Por lo expuesto, se considera Desestimar la propuesta presentada.

5. Los bloques del grupo de la Caja Insular de Ahorros, que suponen un total de 560 viviendas, están incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas-Arapiles".

Desde el Avance del Plan General Municipal de Ordenación, de junio de 1997, el barrio de Rehoyas-Arapiles se encuadra dentro del grupo de Áreas de Sustitución, junto con los barrios de El Lasso, El Polvorín y Tamaraceite. Al ser 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, nulo mantenimiento de la construcción y escasos m<sup>2</sup> por vivienda para los estándares mínimos de habitabilidad.

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.

Una vez acometidas las renovaciones de los barrios de El Polvorín y Tamaraceite, es hora de abordar la del barrio de Rehoyas-Arapiles.

En el caso del barrio de Rehoyas-Arapiles, las condiciones de su entorno se han modificado sustancialmente desde la época de la construcción del polígono. Sin embargo, su estructura, tan rígida, no ha permitido adaptarse lo más mínimo a tales condiciones. Además, agravado por las condiciones topográficas del enclave, que provocan problemas de movilidad y accesibilidad.

Los problemas principales de este barrio están en el origen, puesto que se derivan de la ordenación urbanística y la solución tipológico-arquitectónica adoptada. 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 la sustitución de las viviendas.

Esta necesidad se recoge en la Memoria Justificativa del PGO-2012, en su apartado 11.3.1. Parte 4<sup>a</sup> (Ordenación Estructural), desarrollando 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.

De esta forma, el Plan Parcial elaborado 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.

Una de las directrices de ordenación fijadas en la ficha APR-01 del PGO es la reposición de al menos el 60% de las viviendas. Directriz a la que se acogen en la alegación para demandar la exclusión de las viviendas del frente de la Carretera del Norte. Sin embargo, esta directriz responde a otra necesidad en la reposición de las viviendas que es la obligación de cumplir con los mínimos exigidos en las normas de habitabilidad vigentes. Este cumplimiento supone que las nuevas viviendas consuman una mayor superficie que las 2.558 viviendas actuales, hasta el punto de que pudiera ser necesaria la ubicación de algunas de ellas fuera del ámbito.

Por ello, desde esta cautela, 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 y el resto, 40%, tendrán que reubicarse en otras zonas de la ciudad.

La ordenación pormenorizada prevista en este ámbito permite la restitución del 70% de las viviendas en el mismo barrio, cumpliendo sobradamente con el mínimo exigido en el PGO-2012.

Por lo expuesto, hay motivación suficiente para desestimar este punto, en lo fáctico y en lo histórico, para incluir dentro del Plan Parcial de Rehabilitación Rehoyas-Arapiles toda la edificación existente, incluida, la del frente de la Carretera del Norte.

#### Resolución:

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

1. Improcedente.
2. Desestimar.
3. Desestimar.
4. Desestimar.
5. Desestimar.

## **TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN “REHOYAS-ARAPILES”**

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 2

**NOMBRE:** ROSA DELIA LASSO GONZÁLEZ Y PLATAFORMA VECINAL “REHOYAS-ARAPILES”.

**NÚM. REGISTRO:** 40.589-42.333-42.350-42.358-45.355/14-3-2019 y 18-3-2019.

### **CONTESTACIÓN:**

1. El documento que se tramita es la aprobación inicial del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”. De conformidad con el Reglamento de Planeamiento (aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre y publicado en el BOC nº 5, de 5 de enero de 2019), artículo 72 del mismo, el objeto de los Planes Parciales es *establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento*. Por ello, el Plan Parcial se limita a ordenar el ámbito, por lo que no puede incorporar en su ordenación aspectos que van más allá del objeto del mismo.

Si bien en la ordenación del Plan Parcial no procede incorporar lo solicitado, durante los procesos de participación ciudadana se ha ido informando a la vecindad de los proyectos de edificios que están en redacción, así como, de las condiciones del proceso de reposición. En este sentido, desde el mes de julio de 2018 está julio de 2019 se habilitó un punto de información de todo el proceso de reposición en la Biblioteca Pública Municipal Las Rehoyas, ubicada en el CEIP Las Rehoyas, al que acudieron 2.670 personas en total.

- 2-8. Presenta un documento de “Conclusiones del Debate Participativo Vecinal sobre el Proyecto del Plan Parcial Rehoyas-Arapiles 12/03/2019” cuyo contenido versa sobre objetivos para un barrio sostenible y accesible, un control técnico exhaustivo, características de la urbanización y de los edificios, gestión de los espacios colectivos y condiciones económicas contractuales, derechos y obligaciones. Toda vez que lo solicitado es ajeno a la ordenación del Plan Parcial, cuyo objeto se limita a la ordenación del ámbito como instrumento de desarrollo del PGO, no procede considerar estos puntos de la alegación.

9. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2019, adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en los ámbitos de los Sistemas Generales SG-09 “Parque Deportivo La Ballena” y SG-31 “Parque Las Rehoyas”, publicándose en el BOC núm.74 de fecha martes 16 de abril de 2019.

En el punto Cuarto del citado Acuerdo se determina la notificación del mismo al Cabildo de Gran Canaria y a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, así como, a quienes hayan presentado

alegaciones, junto con copia de los informes-propuestas de resolución correspondientes a cada una de ellas.

La notificación de la alegación presentada se efectuó en el mes de marzo de 2019 a la dirección que figuraba en dicha alegación.

Dado que lo solicitado corresponde a otro procedimiento ajeno al que nos ocupa, se considera improcedente.

10. La localización del edificio del Parque Las Rehoyas surge del proceso de Modificación del PGO en los ámbitos de los sistemas generales SG-09 "Parque Deportivo La Ballena" y SG-31 "Parque Las Rehoyas", donde se evaluaron las alternativas de su ubicación siendo la más favorable la elegida. Esta Modificación del PGO ya ha alcanzado la aprobación definitiva (por el Pleno del Ayto. en sesión celebrada el día 31 de enero de 2019).

Dicha modificación es ajena al procedimiento de información pública del Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas-Arapiles", la primera modificó el Plan General y la que nos ocupa es la ordenación de un instrumento de desarrollo, como es un Plan Parcial, del Plan General, por lo tanto, es improcedente.

11. Los edificios propuestos para el frente de la Ctra. del Norte se distribuyen de forma perpendicular a ésta para facilitar la comunicación física y visual del interior del barrio con dicha carretera y las dotaciones existentes en el barrio Miller Residencial como es el Centro de Salud.

Por otro lado, la reconfiguración de los edificios en este frente conlleva una nueva programación de las fases pudiendo afectar al orden de ejecución de las parcelas residenciales.

No obstante, siempre que se puedan mantener los criterios generales para establecer las fases de reposición fijados en la Memoria del Plan Parcial, esto es: tratar de reponer las viviendas en la misma zona, mantener el colegio activo durante todas las fases y reponer el mayor número de viviendas posibles dentro del ámbito, se podrá estudiar la propuesta planteada. En la ordenación del Plan Parcial, para este frente, se fijarán las determinaciones de ocupación, edificabilidad y conexiones peatonales, posibilitando una organización de la edificación paralela a la Carretera del Norte.

12. La calle Santa Luisa de Marillac se diseña para minimizar el impacto que pudiera tener en la relación interna del barrio. Se eliminan las edificaciones al margen de la misma, a excepción de dos en la parte superior, para tener un campo visual más amplio y favorecer la relación entre los espacios libres. A su vez, existen medidas para fijar un tráfico calmado en el tramo principal de comunicación entre ambos parques. El procedimiento de soterramiento de una vía es de tal envergadura que en este caso no está justificado, además de ser inviable puesto que, hasta la última fase de reposición, existen edificaciones que acceden directamente desde esta vía.

Si bien se desestima la propuesta de soterrar la calle Santa Luisa de Marillac, se considera oportuno añadir en la Normativa de la red viaria los condicionantes para inducir un tráfico calmado en esta vía.

13. Los edificios de forma cuadrada citados en la alegación se ubican entre el barrio de las Rehoyas y el Polígono Cruz de Piedra, al margen oeste de la calle Santa Luisa de Marillac. Uno de los objetivos de la ordenación del Plan Parcial es favorecer la conexión del barrio de Las Rehoyas con los barrios colindantes, por ello, en esta zona se proponen dos edificios separados. La solicitud que éstos se dispongan en forma de “H” y de “Cruz” entendemos que es para proponer una disposición “abierta” que no dé lugar a patios de manzana como sucede con una disposición en forma “cuadrada”. En este sentido, siempre que se puedan mantener los criterios generales para establecer las fases de reposición fijados en la Memoria del Plan Parcial, esto es: tratar de reponer las viviendas en la misma zona, mantener el colegio activo durante todas las fases y reponer el mayor número de viviendas posibles dentro del ámbito, se podrá estudiar la “forma” de los edificios propuestos en esta zona, sin embargo, como cumplimiento de la determinación del PGO de conexión con el Polígono Cruz de Piedra, se mantiene la necesidad de resolverlos de forma separada.
14. En el apartado 6 del documento de Plan Parcial relativo al Plan de Etapas se justifica la imposibilidad de ejecutar este Plan en un periodo inferior a 12 años. Esto supone un ajuste mayor de lo previsible en el Plan de Etapas que lo fija a 16 años. En cualquier caso, la posibilidad de reducir los tiempos de ejecución depende de la capacidad presupuestaria, por lo que, si fuera factible, no existe impedimento para adelantar las fases y finalizar el proceso en menor tiempo.
15. En el documento de Plan Parcial se desarrolla en el punto 3 la Normativa del mismo, desarrollando la regulación de las parcelas residenciales (parámetros tipológicos, volumétricos y de usos), parcelas calificadas como espacios libres (se regulan los usos y se remiten los parámetros tipológicos a lo estipulado en las Normas Pormenorizadas del PGO), parcelas calificadas como dotación o equipamiento (se remite a lo estipulado en las Normas Particulares contenidas en las Normas Pormenorizadas del PGO) y la normativa de la red viaria (dimensiones, exigencias a itinerarios peatonales accesibles que inciden en su diseño,...). Sin perjuicio de revisar estas normas y añadir alguna determinación más en el sentido solicitado, se entiende que el Plan Parcial resuelve lo pretendido en cuanto al objeto del mismo que es la ordenación pormenorizada del ámbito.

Los aspectos de superficies interiores de las viviendas dependerán del proyecto a realizar y siempre se cumplirán los condicionantes de habitabilidad y del código técnico de la edificación, como no puede ser de otra forma. Por lo que todo lo referido a los procesos de edificación posteriores a la aprobación definitiva del Plan Parcial son ajenos al mismo y, por tanto, improcedentes.

#### Resolución:

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

1. Improcedente.
- 2-8. Improcedente.
9. Improcedente.
10. Improcedente.
11. Estimar parcialmente.
12. Desestimar.
13. Estimar parcialmente.
14. Desestimar.
15. Improcedente.

## **ANEXO**

Junto con esta alegación se presenta, de forma anexa, un documento de las CONCLUSIONES del debate participativo vecinal sobre el proyecto del Plan Parcial Rehoyas-Arapiles (12/03/2019). Aunque este documento no forma parte de los puntos de la alegación, para que exista una mayor claridad, se procede a contestar los aspectos señalados como “asuntos debatidos” y “asuntos pendientes de debatir”. Para ello, se transcribirán y se contestarán a continuación:

### **ASUNTOS DEBATIDOS, DONDE NO HAY ACUERDO:**

- *La edificación de viviendas dentro de uno de los campos de fútbol del Parque de Las Rehoyas.*

La localización del edificio del Parque Las Rehoyas surge del proceso de Modificación del PGO en los ámbitos de los sistemas generales SG-09 “Parque Deportivo La Ballena” y SG-31 “Parque Las Rehoyas”, donde se evaluaron las alternativas de su ubicación siendo la más favorable la elegida. Esta Modificación del PGO ya ha alcanzado la aprobación definitiva (por el Pleno del Ayto. en sesión celebrada el día 31 de enero de 2019), publicada en el BOP nº 45, con fecha 15 de abril de 2019.

Dicha modificación es ajena al procedimiento de información pública del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, la primera modificó el Plan General y la que nos ocupa es la ordenación de un instrumento de desarrollo, como es un Plan Parcial, del Plan General, por lo tanto, es improcedente.

- *La exclusión o no del proceso de reposición de las viviendas más cercanas a la Ctra. Gral. del Norte.*

Los bloques del grupo de la Caja Insular de Ahorros, que suponen un total de 560 viviendas, están incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”.

Desde el Avance del Plan General Municipal de Ordenación, de junio de 1997, el barrio de Rehoyas-Arapiles se encuadra dentro del grupo de Áreas de Sustitución, junto con los barrios de El Lasso, El Polvorín y Tamaraceite. Al ser 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, nulo mantenimiento de la construcción y escasos m<sup>2</sup> por vivienda para los estándares mínimos de habitabilidad.

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.

Una vez acometidas las renovaciones de los barrios de El Polvorín y Tamaraceite, es hora de abordar la del barrio de Rehoyas-Arapiles.

En el caso del barrio de Rehoyas-Arapiles, las condiciones de su entorno se han modificado sustancialmente desde la época de la construcción del polígono. Sin embargo, su estructura, tan rígida, no ha permitido adaptarse lo más mínimo a tales condiciones. Además, agravado por las condiciones topográficas del enclave, que provocan problemas de movilidad y accesibilidad.

Los problemas principales de este barrio están en el origen, puesto que se derivan de la ordenación urbanística y la solución tipológico-arquitectónica adoptada. 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 la sustitución de las viviendas.

Esta necesidad se recoge en la Memoria Justificativa del PGO-2012, en su apartado 11.3.1. Parte 4ª (Ordenación Estructural), desarrollando 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.

De esta forma, el Plan Parcial elaborado 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.

Una de las directrices de ordenación fijadas en la ficha APR-01 del PGO es la reposición de al menos el 60% de las viviendas. Directriz a la que se acogen en la alegación para demandar la exclusión de las viviendas del frente de la Carretera del Norte. Sin embargo, esta directriz responde a otra necesidad en la reposición de las viviendas que es la obligación de cumplir con los mínimos exigidos en las normas de habitabilidad vigentes. Este cumplimiento supone que las nuevas viviendas consuman una mayor superficie que las 2.558 viviendas actuales, hasta el punto de que pudiera ser necesaria la ubicación de algunas de ellas fuera del ámbito.

Por ello, desde esta cautela, 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 y el resto, 40%, tendrán que reubicarse en otras zonas de la ciudad.

La ordenación pormenorizada prevista en este ámbito permite la restitución del 70% de las viviendas en el mismo barrio, cumpliendo sobradamente con el mínimo exigido en el PGO-2012.

Por lo expuesto, hay motivación suficiente para desestimar este punto, en lo fáctico y en lo histórico, para incluir dentro del Plan Parcial de Rehabilitación Rehoyas-Arapiles toda la edificación existente, incluida, la del frente de la Carretera del Norte.

- *Soterramiento parcial de la C/Santa Luisa de Marillac.*

Contestado en el punto 12 de la presente alegación.

- *Orientación de los edificios a reponer en la Carretera General del Norte.*

Contestado en el punto 11 de la presente alegación.

#### ASUNTOS PENDIENTES DE DEBATIR, DONDE AÚN NO HAY ACUERDO:

- *Cuadro de superficies.*
- *Sombras y luces de edificios.*
- *Precisar los recorridos peatonales fundamentales y sus condiciones de accesibilidad.*
- *Condiciones de accesibilidad a todos los equipamientos públicos.*
- *Definir en el Plan Parcial las características de los espacios libres del barrio, vegetación, pavimentación, soleamiento, accesibilidad, usos colectivos.*

Estos aspectos están contestados en el punto 15 de la presente alegación.

## **TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN “REHOYAS-ARAPILES”**

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 3

**NOMBRE:** ELISA ISABEL CASTELLANO MOLINA.

**NÚM. REGISTRO:** 42.879/18-03-2019

### **CONTESTACIÓN:**

- Lo solicitado sobre información del coste real de reposición de vivienda a cada vecino es ajeno al procedimiento de aprobación inicial del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, por lo que es improcedente.
- En cuanto a la información sobre derribos y localización de los nuevos edificios, en el documento sometido a información pública se desarrolla dentro del apartado 6.2 las fases de reposición de viviendas, donde se grafían los edificios a demoler y construir en cada fase. Improcedente.
- Relativo a la solicitud que la información sea a través de canales oficiales, decir que se habilitó un punto de información en el barrio, concretamente en la Biblioteca Municipal ubicada en el CEIP Las Rehoyas, desde junio de 2018 hasta julio de 2019, registrándose un total de 2.670 personas que acudieron a informarse directamente, por lo que siempre ha existido un punto de información oficial de todo el proceso de reposición. Improcedente.

### **Resolución:**

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

1. Improcedente.
2. Improcedente.
3. Improcedente.

## **TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN “REHOYAS-ARAPILES”**

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 4

**NOMBRE:** AAVV “Rehoyas Avanza”

**NÚM. REGISTRO:** 43.050-43.087-43.590-43.987-47.279/18-3-2019

### **CONTESTACIÓN:**

#### **1. CONSIDERACIÓN DEL ÁMBITO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.**

La legislación estatal *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana* (en adelante *TRLRS 2015*), no distingue entre suelo urbano consolidado y no consolidado, sino entre las situaciones básicas de suelo rural y suelo urbanizado. La categorización corresponde a las Comunidades Autónomas, CCAA, estableciendo los criterios de diferenciación entre una y otra, si bien, tal y como dispone la doctrina constitucional, precisa que esa atribución deberá ejercerse en “los límites de la realidad”.

Los artículos 2 y 7 del *TRLRS 2015* definen las llamadas actuaciones sobre el medio urbano, y las divide y concreta en las llamadas actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias. Esta diferenciación ya existía en la Ley del Suelo de 2007 y posteriormente fue recogida en el TR 2008.

Al margen de las definiciones de consolidado o no consolidado por cada una de las legislaciones autonómicas, es evidente que lo que se pretende en este ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” (APR-01), es la reforma, regeneración o rehabilitación de un ámbito de suelo urbanizado.

Para concluir ante que categoría de suelo nos encontraríamos se han analizado varias Sentencias, y, entre ellas, la Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de octubre de 2018, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª, (RJ\2018\4964), en la que se analiza la propia evolución de la doctrina jurisprudencial sobre esta materia.

Esta Sentencia anterior hace referencia a otra Sentencia del Tribunal Constitucional STC 94/2014 (RTC 2014,94), que sólo impone que los suelos comprendidos en actuaciones de reforma, mejora o regeneración urbana estén considerados como suelo urbano.

Señala esta Sentencia que:

*“La Ley sobre el régimen del suelo y valoraciones en su artículo 28 también incluye dentro del suelo urbano, aquellos que, a pesar de contar con todos los servicios de suelo urbano, requieren de una operación de reforma o renovación interior. Son suelos urbanos consolidados por la urbanización para los que, por diferentes causas (obsolescencia de los servicios, degradación del barrio, modificación del uso característico, ...) el planeamiento impone su reurbanización integral. Su inclusión en uno u otro tipo de suelo depende de lo que establezca la legislación autonómica...”*

A su vez, la Sentencia mencionada de 30 de octubre de 2018, del Tribunal Supremo, viene a reinterpretar otras anteriores, afirmando que, si bien la distinción entre consolidado y no consolidado debe hacerse en los “límites de la realidad”, esto sólo es aplicable a los suelos de “primera urbanización”, pero no necesariamente a los suelos sometidos a operaciones de regeneración urbana. Por tanto, la expresión en “los límites de la realidad” se refiere exclusivamente al grado de urbanización real, fáctica, de los servicios de primera urbanización en aquellos suelos que ya son ciudad, pero no se refiere en ningún caso a los suelos que, ya estando urbanizados, deben ser transformados o reurbanizados, según un nuevo planeamiento.

*“Los antiguos -y autonómicos- conceptos de SUC y SUNC no cuentan ya con el papel de elementos determinantes de las nuevas exigencias derivadas de una actuación de transformación urbanística, ya que estas miran al futuro, juegan a transformar la ciudad con mayor o menor intensidad -quizá sin romperla como ciudad compacta-, y se presentan como mecanismos de transformación urbana, sin anclajes ni condicionamientos derivados de la clase de suelo de que se trate. Esto es, el nivel de la actuación -y sus correspondientes consecuencias- no viene determinada por el nivel o grado de pormenorización del suelo a transformar, sino por el grado o nivel de la transformación que se realice sobre un determinado suelo, y que, en función de su intensidad, podrá consistir en una reforma o renovación de la urbanización, o, simplemente, en una mejora de la misma mediante el incremento de las dotaciones, en un marco de proporcionalidad, y sin llegar a la reforma o renovación; la reforma o renovación (Actuación de urbanización) es “hacer ciudad” -cuenta con un plus cualitativo-, y el incremento de dotaciones (Actuación de dotación) es “mejorar ciudad”, con un componente más bien cuantitativo. La primera se mueve en un ámbito de creatividad urbanística en el marco de la discrecionalidad pudiendo llegar a una “ciudad diferente”, mientras que la actuación de dotación consigue una “ciudad mejor” que no pierde su idiosincrasia.*

*Por último, si bien se observa, el TRLS08 no identifica o anuda la clase de actuación urbanística con la tradicional pormenorización del suelo como SUC o como SUNC, pues, contempla la posibilidad de tales transformaciones sobre suelo urbanizable (Actuaciones de nueva urbanización, 14.1.a.1), sobre suelo urbano consolidado (Actuaciones de reforma de urbanización, 14.1.a.2), y, posiblemente, sobre suelo urbano no consolidado (Actuaciones de dotación) aunque este supuesto es difícil de caracterizar.*

.....

*Del contenido de la referida sentencia, se puede extraer la conclusión de que lo determinante a partir de ahora no será tanto la clasificación del suelo, sino el tipo de actuación de transformación del suelo que se pretende llevar a cabo sobre el mismo>>.”*

En consonancia con lo expuesto, el artículo 2 del TRLS 2015, define las “actuaciones sobre el medio urbano”, como las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan edificaciones con insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y rehabilitación urbanas cuando afecten, tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. De esta forma la nueva Ley se centra en la regeneración de la ciudad existente con prioridad sobre las nuevas transformaciones u ocupaciones de suelo.

Por lo que la Sentencia citada continúa diciendo lo siguiente:

*La “Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local” aprobada en 2011, contiene directrices y medidas relacionadas con la edificación y con el modelo urbano y los instrumentos urbanísticos. Entre las primeras, figura el uso lo más eficiente posible del suelo y el máximo aprovechamiento viable y racional del patrimonio inmobiliario existente, “apoyándose en la rehabilitación y reutilización de las edificaciones existentes frente a la construcción nueva, **postulando la regeneración urbana integrada de los tejidos urbanos consolidados como prioridad de la inversión pública,***

*especialmente sobre los centros urbanos y los barrios vulnerables, mediante políticas integradas y enfoques transversales y multisectoriales".*

...

Y concluye:

*"...DECIMOQUINTO*

*A partir de esta nueva normativa, es posible adaptar nuestro tradicional criterio, dado que en la nueva regulación, y tal y como establece el art. 18, los deberes de los propietarios aparecen vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, de forma tal que los mismos se vinculan a dichas actuaciones y en el caso que nos ocupa a la existencia de un verdadero y justificado proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbana, que ha de estar suficientemente motivado y justificado.*

***Es posible, en consecuencia, que el planificador decida actuar sobre ámbitos que ya son ciudad para ejecutar sobre ellos actuaciones de renovación, rehabilitación o regeneración urbanas; pero, en tales supuestos, sería exigible que el planificador motivara, con una motivación reforzada, la concurrencia de tal circunstancia en la propia Memoria del plan, antes de proceder a la descategorización del suelo, evitando así que la mera voluntad transformadora basada en criterios estéticos, modernizadores o de mera oportunidad, provocara efectos sobre los deberes de los propietarios que ya contribuyeron a la consolidación de los terrenos donde se ubican sus viviendas o locales. Esto es, el planificador debe justificar de forma reforzada la conveniencia de acometer tal tipo de operaciones en aras a la consecución de los intereses públicos, consecución que, por su propia naturaleza, determinaría igualmente la obtención de un beneficio para los propietarios del suelo afectado por dichas operaciones, siempre que, hemos de insistir en ello, las mismas respondan a necesidades reales de transformación del suelo, en estos casos de regeneración o rehabilitación urbana.***

*DECIMOSEXTO*

*Con base en los anteriores razonamientos al interrogante que presentaba interés casacional objetivo, debemos responder que conforme al T.R. Ley del Suelo de 2008 (RCL 2008, 1260) ha de adaptarse la jurisprudencia anterior declarando que **un nuevo planeamiento, que contempla una determinada transformación urbanística de renovación, regeneración o rehabilitación, puede degradar el suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado**, siempre que concurren los requisitos a que se hace referencia en el fundamento decimocuarto de esta sentencia.*

..."

En conexión con todo lo expuesto, el artículo 47, apartado 3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos determina y concreta que:

***"3. En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley."***

Por lo expuesto, resulta perfectamente conforme a la legislación urbanística vigente la consideración del ámbito objeto del Plan Parcial como suelo urbano consolidado, tal y como figura en el documento de Memoria del Plan Parcial, al estar plenamente justificada la operación de renovación urbana según esta, tal y como se ha expuesto. También de lo expresado se deduce la coherencia de una gestión del ámbito como si de un suelo urbano no consolidado se tratara. Sin embargo, en este caso de reposición de viviendas, existen fondos comprometidos de distintas administraciones, que se habilitarán a través de los procedimientos establecidos para estas áreas, por lo que no se aplican los compromisos equiparables a los deberes de los propietarios de un suelo urbano no consolidado al uso.

Por tal motivo, se DESESTIMA la alegación PRIMERA.

## 2.- EXTRALIMITACIÓN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL.

Esta alegación se centra en la inclusión de viviendas de titularidad privada en el ámbito del Plan Parcial, concretamente las ubicadas en las calles Santa Luisa de Marillac, 54-66, Carretera General del Norte, 4-40, Virgen de Lourdes, 1-10, y Virgen de Fátima, 2-12, mientras que la Memoria de ordenación justifica y destaca la renovación integral del ámbito, afectando fundamentalmente a las viviendas públicas.

Estos bloques del grupo de la Caja Insular de Ahorros, que suponen un total de 560 viviendas, están incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”.

Desde el Avance del Plan General Municipal de Ordenación, de junio de 1997, o sea, desde hace más de veinte años, el barrio de Rehoyas-Arapiles se encuadra dentro del grupo de Áreas de Sustitución, junto con los barrios de El Lasso, El Polvorín y Tamaraceite. Y así se ha recogido en los Planes Generales que se han ido aprobando desde entonces, Plan General Municipal de Ordenación de LPGC (aprobado según Orden Departamental de 26.12.2000), Plan General Municipal de Ordenación de LPGC – Adaptación Básica al TR-LOTCEC (aprobado definitivamente según Acuerdo de la COTMAC de 9 de marzo de 2005) y Plan General de Ordenación de LPGC – Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) (aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno de la COTMAC de 29 de octubre de 2012). Al ser 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, nulo mantenimiento de la construcción y escasos m<sup>2</sup> por vivienda para los estándares mínimos de habitabilidad.

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.

Una vez acometidas las renovaciones de los barrios de El Polvorín y Tamaraceite, es hora de abordar la del barrio de Rehoyas-Arapiles.

En el caso del barrio de Rehoyas-Arapiles, las condiciones de su entorno se han modificado sustancialmente desde la época de la construcción del polígono. Sin embargo, su estructura, tan rígida, no ha permitido adaptarse lo más mínimo a tales condiciones. Además, agravado por las condiciones topográficas del enclave, que provocan problemas de movilidad y accesibilidad.

Los problemas principales de este barrio están en el origen, puesto que se derivan de la ordenación urbanística y la solución tipológico-arquitectónica adoptada. 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 la sustitución de las viviendas.

Esta necesidad se recoge en la Memoria Justificativa del PGO-2012, en su apartado 11.3.1. Parte 4ª (Ordenación Estructural), desarrollando 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.

De esta forma, el Plan Parcial elaborado 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) con una superficie de 18,10 Ha.

Una de las directrices de ordenación fijadas en la ficha APR-01 del PGO es la reposición de al menos el 60% de las viviendas. Directriz a la que se acogen en la alegación para demandar la exclusión de las viviendas del frente de la Carretera del Norte. Sin embargo, esta directriz responde a otra necesidad en la reposición de las viviendas que es la obligación de cumplir con los mínimos exigidos en las normas de habitabilidad vigentes. Este cumplimiento supone que las nuevas viviendas consuman una mayor superficie que las 2.558 viviendas actuales, hasta el punto de que pudiera ser necesaria la ubicación de algunas de ellas fuera del ámbito.

Por ello, desde esta cautela, 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 y el resto, 40%, tendrán que reubicarse en otras zonas de la ciudad.

La ordenación pormenorizada prevista en este ámbito permite la restitución del 70% de las viviendas en el mismo barrio, cumpliendo sobradamente con el mínimo exigido en el PGO-2012.

Por lo expuesto, hay motivación suficiente para desestimar este punto, en lo fáctico y en lo histórico, para incluir dentro del Plan Parcial de Rehabilitación Rehoyas-Arapiles toda la edificación existente, incluida, la del frente de la Carretera del Norte.

Por lo expuesto, se DESESTIMA la alegación SEGUNDA.

### 3.- INSEGURIDAD JURÍDICA SOBRE LAS OPERACIONES DE REPOSICIÓN DEL CONJUNTO EDIFICATORIO.

En el *Volumen I del Documento técnico* del Plan Parcial, *Epígrafe 6, Plan de etapas*, páginas 48 a la 56, se detallan todas las fases del Proyecto y se concretan aquellas en

las que se va a llevar a cabo la reposición, así como los edificios y viviendas afectados en cada una de ellas, por lo que es incierta la afirmación vertida en la alegación de que se desconozca a cuáles de ellos va a afectar. Muy al contrario, tal y como se puede deducir de ese apartado concreto, lo que se pretende es la regeneración de todo el ámbito, y ello se puede apreciar en los diferentes planos y las fases propuestas.

Las diferentes fases de la reposición detallan los edificios que se van a ir demoliendo y posteriormente reconstruyendo. Además, en el Plan de Etapas del Plan Parcial se desglosan, por cuatrienios, las viviendas que se irán reponiendo, así como, los espacios libres y dotaciones necesarios.

Por lo expuesto es IMPROCEDENTE este apartado de la alegación.

#### 4.- AUSENCIA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Tal y como se recoge en el apartado 1.1 de Antecedentes de la Memoria del Plan Parcial, se adjunta como parte integrante del documento el Anexo I relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica que contiene el Documento Ambiental Estratégico (Memoria y Planos de información y de Alternativas) y el Documento Borrador.

En cuanto a esta Evaluación Ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, COTMAC, 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”, 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 se publicó en el BOC nº 14 de 22 de enero de 2016. Asimismo, 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 PGO-2012 que fue sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en el marco de la derogada Ley 9/2006, se consideró que el Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, APR-01, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por lo expuesto, las alternativas de ordenación se detallaron y recogieron en el Procedimiento de evaluación ambiental, concretamente se formularon tres alternativas y, a su vez, una de ellas con tres formalizaciones en cuanto al número de plantas de los distintos edificios, eligiéndose la alternativa 3.c) como la más viable, que es la que se desarrolló posteriormente como alternativa elegida y, por tanto, como propuesta de ordenación.

Por lo expuesto se DESESTIMA este apartado de la alegación.

#### 5.- EN CUANTO AL REAJUSTE DE LA ALTERNATIVA 3.C DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

La palabra reajuste está incorrectamente empleada en el documento. Eso ha hecho que la alegación, en cuanto al fondo expresado, también esté mal planteada. En realidad, se trata de una serie de ajustes detallados y analizados en profundidad que se encuentran recogidos en el documento *“Justificación de coherencia con el Informe Ambiental Estratégico”*.

Lo que se hizo fue proceder a la concreción y corrección, derivada del proceso de participación ciudadana, en el diseño de la alternativa 3.c, es decir, sobre la alternativa base elegida en el propio documento ambiental. Estos ajustes han sido considerados más óptimos sobre la alternativa inicial elegida, incluso a efectos medioambientales y, por tanto, no han necesitado de un nuevo proceso de evaluación ambiental posterior. Concretamente, las mejoras se reducen a la ubicación de residencial en la parcela educativa actual, la adaptación de la superficie de dotación del ámbito a los requerimientos legales y a la reducción del parque de viviendas previstas.

Estos ajustes en la ordenación propuesta en el Documento Borrador y Ambiental como alternativa 3 seleccionada, no alteran el esquema estructural de la nueva urbanización en cuanto a su formalización general y la modalidad de usos previstos dentro del ámbito.

Por lo expuesto se DESESTIMA este apartado de la alegación.

#### 6.- EN CUANTO AL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

En la ficha de Áreas diferenciadas APR-01 “Plan Parcial de Rehabilitación Rehoyas-Arapiles” del Plan General se establece como sistema de ejecución el público por cooperación, por ser el más parecido a lo que sucede en un proceso de reposición, donde los propietarios aportan el suelo de las parcelas residenciales para que, unido al suelo público de dotaciones y viales, la Administración pueda acometer la ordenación conjunta. Además, no estamos ante un sistema de ejecución público al uso, puesto que el ámbito al estar previamente delimitado por el Plan General se desarrollará como área de regeneración y renovación urbana (ARRU).

ARRU son las siglas de Ayudas a la Regeneración y Renovación Urbana y rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de urbanización o reurbanización de espacios públicos y de edificación en sustitución de edificios demolidos dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados por el Plan General de Ordenación. Su finalidad es mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente estos barrios degradados.

Actualmente, el marco legal es el Programa de Fomento de Regeneración y Renovación Urbana y rural incluido en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Por lo expuesto es IMPROCEDENTE este apartado de la alegación.

#### 7.- NO CONFORMIDAD A DERECHO DE LAS REPERCUSIONES ECONÓMICAS DEL DESARROLLO EN SUCU.

La información económica que se aporta no se entiende que es a cargo de los particulares propietarios y afectados, sino que se integra en el documento como parte de la transparencia en la información y el coste real que supone a las distintas

Administraciones competentes en el proyecto. La competencia y desarrollo para la gestión de este Plan Parcial, incluida la económica, es municipal.

Tal y como se expone en el punto 7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO del documento técnico expuesto en información pública, se han evaluado los costes de urbanización y de reposición de viviendas, con propuesta de un plan de inversiones de las administraciones implicadas en su financiación.

Además, como ya se adelantó en el punto anterior, las obras estarían englobadas dentro del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural que, a su vez, es compatible con otras ayudas públicas, siempre que su importe no supere el coste total de la actuación.

Por lo expuesto es IMPROCEDENTE este apartado de la alegación.

#### 8.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS PRIVADAS.

La contestación a este punto está directamente relacionada con la contestación al punto 2 de la presente alegación, donde se desaconseja que se realicen intervenciones de rehabilitación que tiendan a consolidar los planteamientos erróneos del modelo de ocupación y, por ello, se optó, ya desde el Avance del PGO en el año 1997, por una operación de sustitución de las viviendas, para aportar soluciones definitivas a estos barrios.

Por lo expuesto SE DESESTIMA este apartado de la alegación.

#### 9.- AUSENCIA DE ESTUDIO DE MOVILIDAD.

Lo alegado es incorrecto. El estudio de movilidad está aportado al documento.

Por lo expuesto SE DESESTIMA este apartado de la alegación.

#### 10.- AUSENCIA DE INFORME PREVIO DE CARRETERAS.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, este informe sólo debe ser solicitado en el caso que se incluyan afecciones a carreteras regionales o insulares. En el ámbito de este Plan Parcial todos los viales y calles son de titularidad municipal, incluida la carretera General del Norte.

Por lo expuesto esta alegación se entiende IMPROCEDENTE.

#### 11.- AUSENCIA DE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La alegación parece referirse a la inexistencia de esta Memoria, cuando lo cierto es que ésta figura incorporada al Documento y, por tanto, debió haberse centrado en la consideración de un supuesto contenido incompleto.

La memoria de sostenibilidad económica, conforme a lo dispuesto en Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 2015, RJ 2015\2356, Recurso de casación 1587/2013, *“debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la administración local competente en la actividad urbanística.”*

Esa Memoria se aborda en las páginas 59 y siguientes del documento técnico del Plan Parcial, Volumen I, y se puede ver en el mismo que se incluyen los contenidos del artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En coherencia con ese contenido se han incluido los ingresos y gastos que se generan a partir de la finalización de la reposición del ámbito, y el superávit que se producirá; todo ello desglosado en los principales servicios y determinación de las infraestructuras que se verán afectadas.

Por lo expuesto esta alegación se entiende DESESTIMADA.

## 12.- AUSENCIA DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

El artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre hombres y mujeres, al que alude el alegante, se refiere a los **planes que apruebe el Gobierno de Canarias**, en ningún caso a aquellos que deban aprobarse por el propio Ayuntamiento o cualquier otra Administración local como es este Plan Parcial.

Ello sin perjuicio de que se aborde la igualdad de género a tener en cuenta en los planes urbanísticos que deban ser aprobados por la administración local, que es, a fin de cuentas, lo que determina la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1750/2018, de 10 de diciembre, sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, por lo que la alegación es incorrecta en cuanto a su planteamiento. No se trata de que el Plan pueda ser nulo cuando no se haya solicitado el informe de impacto de género, si éste no es exigible por la legislación autonómica o local, sino que habrá que estar a lo dispuesto en su FUNDAMENTO DE DERECHO DECIMOQUINTO cuando expone lo siguiente:

*“...es lo cierto que el principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, esto es, no es necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tenida en cuenta y para que, en otro caso, el citado plan pueda ser impugnado y el control judicial alcanzar a dichos extremos.*

*En definitiva, si bien no es exigible al plan impugnado la incorporación del Informe de impacto de género, tal y como sostiene la Sala de instancia, ello no es óbice para que puedan discutirse a través de la impugnación del Plan, los concretos y específicos aspectos que pueden incidir en una ordenación de naturaleza discriminatoria. Lo que ocurre es que, en el presente caso, al haberse quedado el análisis en la existencia o no del citado Informe, la cuestión de fondo no ha sido abordada, esto es, desconocemos, porque no se han puesto de relieve, qué concretos aspectos del plan pueden resultar, a juicio de los recurrentes, contrarios al principio de igualdad de género, por lo que el plan no puede ser objeto de una declaración genérica de nulidad, con base en la infracción de un trámite formal que, como hemos razonado, no le era exigible.”*

Por lo expuesto, se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación en el sentido de que se incorpora un apartado concreto en el Documento Técnico que analice el impacto de

género en la aplicación y ejecución de las determinaciones urbanísticas expuestas en el mismo.

### 13.- AUSENCIA DE INFORME DE IMPACTO EMPRESARIAL.

Idem al anterior punto. Parece referirse sólo a aquellas normas o leyes que sean redactadas y aprobadas por el Gobierno de Canarias.

Por lo expuesto, es IMPROCEDENTE este apartado de la alegación.

### 14.- AUSENCIA DE HUELLA Y MAPA DE RUIDOS.

En cuanto a la observación sobre “Ausencia de huella y mapa de ruidos y por no valorar la incidencia acústica (vulneración de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido)” se contesta lo siguiente.

En efecto, el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas regula que:

*“1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley”.*

En cumplimiento de ese mandato legal y de los objetivos ambientales previstos en la ordenación urbanística para el desarrollo del municipio a corto y medio plazo, el Plan General de Ordenación abordó esta temática como parte relevante de su evaluación ambiental estratégica y el establecimiento de las determinaciones resultantes.

El apartado 2.3 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada del Plan General se expone la justificación de la “ordenación urbanística de la calidad acústica”, en la que se aborda la respuesta a la problemática que a tal respecto se produce en un territorio y una ciudad con la complejidad y características como éste.

Siguiendo las prescripciones del referido instrumento legal se distribuyó el ámbito competencial del Plan General en una serie de zonas de calidad acústica, cuya síntesis global se expone como determinación en el Plano gp.09 de los Planos Generales de Ordenación Pormenorizada.

En este sentido, conviene recordar que el Anexo V del citado R.D. 1367/2007 regula expresamente que *“las áreas definidas no deben ser excesivamente pequeñas para tratar de evitar, en lo posible, la fragmentación excesiva del territorio con el consiguiente incremento del número de transiciones”*, y que para las zonas acústicas de uso residencial *“se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc”*.

Esta zonificación participó en el diagnóstico (dentro del apartado de cambio climático y riesgos naturales) de las 103 unidades de evaluación ambiental, definiéndose respectivamente la afección del área de calidad acústica respecto a la clasificación del suelo, el uso prevalente y las actuaciones previstas.

Cuando así procedía se recoge para cada unidad una medida ambiental genérica de “Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire”; medida que se remite al Programa de Actuación del PGO con el código AM-1040 y referida al “Programa de acciones de mejora de la calidad acústica en la ciudad”.

El ámbito del Plan Parcial de Las Rehojas-Arapiles quedó integrado en una Zona Acústica de “Uso Residencial”, compartiendo características en este sentido con el conjunto de barrios igualmente residenciales de su entorno urbano (El Polvorín, Polígono Cruz de Piedra, Schamann, Miller Bajo-Divina Pastora).

En desarrollo de esas determinaciones del Plan General, el Plan Parcial ordena un ámbito de reducida dimensión en el contexto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, cuya configuración se define en un conjunto de manzanas de exclusivo uso residencial, a excepción de algunas zonas verdes menores, dotaciones y usos aislados de actividad económica propia de este tipo de urbanizaciones. Entonces, en coherencia con el criterio de delimitación del Anexo V que se expone en un párrafo anterior no procede en este instrumento la delimitación de zona acústica alguna en tanto se mantiene el mismo uso que se ordena en el PGO y que resulta característico de la misma zona acústica de “uso residencial”.

Dicho planteamiento es coherente con el sentido de la regulación en el R.D. 1367/2007, en el que se refiere que debe integrarse la zonificación acústica del territorio en alguna de las áreas previstas en la Ley. En ningún caso se concreta la forma o método en que debe integrarse la misma, teniendo en cuenta que de acuerdo a los criterios definitorios antes indicados el ámbito se incluye en un único tipo de zona (uso residencial) que comparte características con los barrios de su entorno.

La ordenación del Plan Parcial no plantea en ningún momento determinaciones que prevea la integración de otros usos que por su alcance definitorio o estructural discuta la condición de zona acústica de uso residencial.

En cambio, en su evaluación ambiental representada en el Documento Ambiental Estratégico que se integra en el conjunto documental del mismo Plan Parcial se recoge el efecto de las determinaciones urbanísticas previstas en la calidad acústica, integrando con ello la zonificación territorial a la que se refiere el instrumento legal sectorial de referencia.

Por una parte, en su página 18 se determina como objetivo medioambiental 7º *“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”*.

Por otro, en su página 85 se integra la valoración de la calidad acústica dentro de un conjunto de variables afines que se denomina “salud humana”, concluyéndose en consecuencia de acuerdo a resultado simple y homogéneo de los efectos previsibles en el uso residencial y los complementarios al mismo en el conjunto del ámbito.

De acuerdo a los argumentos anteriores, se propone DESESTIMAR la alegación presentada en tanto la determinación legal en materia de zonas de calidad acústica a la que se alude se encuentra adecuadamente respondida en el documento y en la ordenación que se formula.

Resolución:

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

1. Desestimar.
2. Desestimar.
3. Improcedente.
4. Desestimar.
5. Desestimar.
6. Improcedente.
7. Improcedente.
8. Desestimar.
9. Desestimar.
10. Improcedente.
11. Desestimar.
12. Estimar parcialmente.
13. Improcedente.
14. Desestimar.

## TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN “REHOYAS-ARAPILES”

### ALEGACIONES

**NÚM. ORDEN:** 5

**NOMBRE:** AAVV “Avecalta”

**NÚM. REGISTRO:** 44.274/20-3-2019

### CONTESTACIÓN:

1. La localización del edificio del Parque Las Rehoyas surge del proceso de Modificación del PGO en los ámbitos de los sistemas generales SG-09 “Parque Deportivo La Ballena” y SG-31 “Parque Las Rehoyas”, donde se evaluaron las alternativas de su ubicación siendo la más favorable la elegida. Esta Modificación del PGO ya ha alcanzado la aprobación definitiva (por el Pleno del Ayto. en sesión celebrada el día 31 de enero de 2019).

Dicha modificación es ajena al procedimiento de información pública del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, la primera modificó el Plan General y la que nos ocupa es la ordenación de un instrumento de desarrollo, como es un Plan Parcial, del Plan General, por lo tanto, es improcedente.

2. El objeto del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” es la reposición de todo el conjunto edificado que asciende a 2.558 viviendas. La reposición de todos estos edificios junto con la necesidad y obligación de establecer espacios libres y dotaciones hacen que se incremente el número de plantas propuestas, en aras a esponjar el suelo para estos otros usos.

Ya desde el Plan General vigente, se prevé una altura máxima de 9 plantas y una reposición mínima del 60% de las viviendas dentro del ámbito, debido a la alta densidad edificatoria del barrio.

3. Respecto a lo solicitado en las cubiertas, la ordenanza municipal no permite cuartos lavaderos en cubiertas y, en cuanto a establecer medidas para hacerlas más sostenibles, los proyectos a realizar de cada edificio se ajustarán a las determinaciones que, en cuanto ahorro energético, existen en la normativa de aplicación. Aspectos todos ajenos al Plan Parcial, por tanto, improcedentes.
4. Los criterios de ajardinamiento de la edificación, así como, la posibilidad de prever balcones y terrazas responden al cumplimiento de las Ordenanzas de Edificación, por tanto, a los proyectos edificatorios que se desarrollen. No siendo objeto del Plan Parcial valorar estos aspectos improcedentes.
5. El documento que se tramita es la aprobación inicial del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”. De conformidad con el Reglamento de Planeamiento (aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre y publicado en el BOC nº 5, de 5 de enero de 2019), artículo 72 del mismo, el objeto de los Planes Parciales es *establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento*. Por ello, el Plan Parcial se limita a ordenar el ámbito,

fijando las parcelas residenciales y los suelos dotacionales y de espacios libres sin entrar a determinar la posición de la edificación dentro de las parcelas residenciales previstas. Será a través de los proyectos de edificación donde se recoja la orientación de la edificación en aras al ahorro energético solicitado.

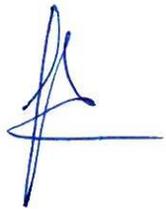
6. En cuanto al traslado de las parcelas residenciales de la zona alta junto a Schamann hacia el interior del barrio para destinar ese suelo a espacios libres, se señala que es contrario al planteamiento hecho por los vecinos en las reuniones mantenidas con los colectivos vecinales, donde propusieron incrementar los espacios libres en el interior del barrio, a modo de parque urbano, y ubicar la edificación residencial en el perímetro del barrio.

### Resolución:

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

1. Improcedente.
2. Desestimar.
3. Improcedente.
4. Improcedente.
5. Desestimar.

**Ruth Navarro Delgado**  
*Arquitecta*

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature is stylized, starting with a vertical line that curves to the right and then loops back down and left, ending with a horizontal stroke.

**Inmaculada Morales Guerra**  
*Técnico Jurídico*

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature is highly stylized and cursive, with a large, sweeping initial letter that loops across the rest of the name.