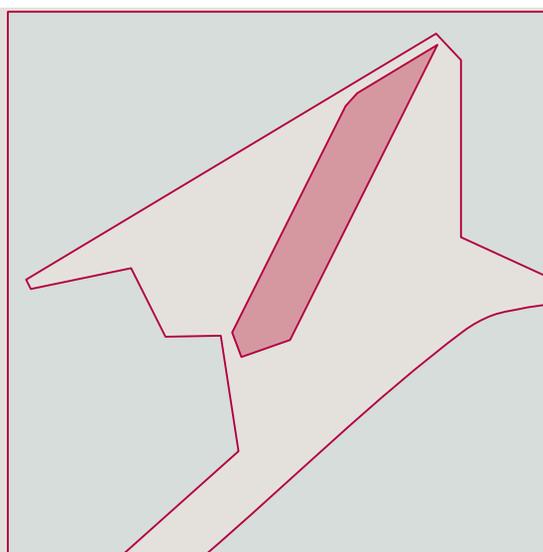


MARZO 2022



Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas - Arapiles"

Resumen ejecutivo y no técnico

RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

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

El objetivo del presente documento es incluir un resumen de los objetivos y determinaciones del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en la tramitación del procedimiento.

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

La Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de fecha 10 de marzo de 2022, procedió a la aprobación de cambios respecto del documento del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” (APR-01) aprobado inicialmente. La aprobación de estos cambios no conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas, puesto que la aprobación inicial se produjo el 24 de enero de 2019, habiendo transcurrido más de dos años de este período máximo legal de suspensión.

OBJETO

El objetivo principal del Plan Parcial es la reposición de las 2.558 viviendas actuales, que debido a los bajos presupuestos que se emplearon, la rapidez de la ejecución y el escaso mantenimiento, están, la mayor parte de ellas, en mal estado. Además, se añade, la mínima superficie útil de las viviendas, que no cubren las necesidades alojativas ni de habitabilidad ni de confort necesarias. De igual forma, la urbanización habrá de ser actualizada en función de estos cambios, favoreciendo una mejor conectividad del ámbito, a la vez que, es necesario ampliar los escasos espacios libres y dotaciones existentes.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” tiene una superficie de 18,10 Ha, que limita al este con el Parque Las Rehoyas, al oeste con el polígono Cruz

de Piedra, al norte con el barrio de Schamann y al sur con la carretera Calzada General del Norte.

La delimitación gráfica de ámbito se define en el plano de información 01.01 "Situación y delimitación".



Delimitación del ámbito sobre ortofoto

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La ordenación propuesta cumple con las directrices del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGO) y recoge las demandas vecinales hasta la fecha de su redacción.

DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	
-	Incorporar la carretera de Mata dentro del ámbito de reposición.
-	Reposición como mínimo del 60%.
-	Vía que resuelva conexiones entre Ciudad Alta y Baja, enlazando Schamann con la carretera de Mata.
-	Conexión viaria con Cruz de Piedra, continuidad de la trama existente en Schamann y conexión con Miller Residencial Los Ángeles de San Rafael.

- Área central de dotaciones y equipamientos, principalmente espacios libres, como elemento de relación entre las dos partes del barrio y entre el Parque Las Rehoyas y los espacios libres en Cruz de Piedra.
- 10% edificabilidad complementaria mínima (locales comerciales).
- Existencia de dos plataformas: una superior junto al barrio de Schamann donde se establecerán las menores alturas y otra inferior junto a la carretera de Mata donde se podrá superar la altura máxima de 9 plantas de forma puntual.

DEMANDAS VECINALES
- Parque urbano amplio en extensión y situado en el centro del conjunto residencial.
- Edificios dotacionales en el centro del parque urbano.
- Edificios de viviendas bordeando el nuevo parque urbano.
- Locales comerciales.
- Aparcamientos.
- Barrio de tráfico peatonal en su mayor parte.
- Eliminación de la calle Virgen de La Paloma.
- Alturas entre 6 y 7 plantas.
- Ejecución de las dotaciones desde el principio de todo el proceso de reposición.

La ordenación propuesta localiza los edificios residenciales junto al barrio de Schamann, continuando con la trama existente, junto a la carretera de Mata y en el extremo noreste en la parcela del actual colegio. Esta distribución edificatoria garantiza la conexión, a través de un gran parque urbano, entre Cruz de Piedra y el Parque Las Rehoyas.

Los espacios libres se organizan en ladera, como prolongación de los espacios libres de Cruz de Piedra y junto al barrio de Schamann, y en una plataforma, como prolongación directa del Parque Las Rehoyas. En estos espacios libres se desarrolla toda la oferta dotacional y las relaciones de conectividad en el barrio y con los barrios colindantes.

En cuanto al número de plantas, se establecen las menores alturas en la zona alta junto al barrio de Schamann, y las mayores alturas se distribuyen puntualmente en la zona baja junto a la calle Santa Luisa de Marillac y la carretera de Mata.

Dentro del ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas-Arapiles" se reponen un 66% de las viviendas (1.707 viviendas). El resto de las viviendas se reubican en otras zonas de la ciudad, empezando por el edificio del Parque Las Rehoyas (148 viviendas) y en la calle Dr. Chiscano, trasera del Hospital Dr. Negrín, (152 viviendas).



Plano de ordenación con las alturas propuestas.

La reposición de las viviendas se ha planteado en siete fases, creándose las primeras dotaciones sociales, culturales y educativas del ámbito desde la Fase 1, cumpliendo con el objetivo de ir dotando al barrio de los espacios de relación que necesita a la vez que se avanza en el proceso de reposición.

A continuación, se expone el número de viviendas repuestas y las superficies de espacios libres, dotaciones y equipamientos que se irán ejecutando a lo largo de las siete fases de todo el proceso de reposición.

FASES	VIVIENDAS	DOTACIONES		ESPACIOS LIBRES (m ²)	EQUIPAMIENTOS (locales comerciales) (m ²)
		(m ² _c)	(m ²)		
FASE 1	242	1.913			1.636
FASE 2	270	3.152		12.322	1.488
FASE 3	199		2.920	1.767	1.705
FASE 4	317			2.116	3.123
FASE 5	346	2.050		15.450	3.503
FASE 6	140		10.128	13.924	1.604
FASE 7	193	800		31.664	3.326
Total	1.707	7.915	13.048	77.243	16.385

En Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de marzo de 2022

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta.

Inmaculada Morales Guerra. Técnico jurídico.