



REVISIÓN PARCIAL EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL  
SG-31 “PARQUE LAS REHOYAS”

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

SEPTIEMBRE 2016

# REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-31 “PARQUE DE LAS REHOYAS”

## Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández  
Arquitecta

## Coordinación GEURSA:

Ruth Navarro Delgado  
Arquitecta

## Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado  
Arquitecta

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

Carolina Saavedra García  
Arquitecta

## ÍNDICE

<b>1.- ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO.....</b>	<b>1</b>
1.1.- NECESIDAD DE LA REVISIÓN .....	1
1.2.- PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO.....	2
1.3.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN .....	3
<b>2.- ALCANCE Y CONTENIDOS DE LA REVISIÓN PARCIAL .....</b>	<b>4</b>
2.1.- EL ÁMBITO DE REVISIÓN .....	4
2.2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA REVISIÓN .....	7
<b>3.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EN LA REVISIÓN PARCIAL .....</b>	<b>9</b>
3.1.- ALTERNATIVA 0 .....	9
3.2.- ALTERNATIVA 1. ....	12
3.3.- ALTERNATIVA 2. ....	14
3.4.- ALTERNATIVA 3. ....	16
<b>3.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA REVISIÓN .....</b>	<b>18</b>
<b>4.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE PREVIA A LA REVISIÓN .....</b>	<b>19</b>
4.1.-CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS .....	19
4.2.- SÍNTESIS. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL .....	26
<b>5. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES .....</b>	<b>28</b>
5.1.-EL CONTEXTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PGO EN VIGOR EN LA ZONA URBANA DE LAS REHOYAS Y BARRANCO DE LA BALLENA .....	28
5.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLESEN EL MEDIO AMBIENTE.....	37
5.3.- CARACTERIZACIÓN ESPECÍFICA DE LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL PAISAJE URBANO	40
<b>6.- LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES</b>	<b>43</b>
<b>7.- LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA .....</b>	<b>44</b>
<b>8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....</b>	<b>47</b>
<b>9.- LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN.....</b>	<b>52</b>
<b>10.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN .....</b>	<b>54</b>

# REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-31 “PARQUE DE LAS REHOYAS”

## 1.- ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO

### 1.1.- NECESIDAD DE LA REVISIÓN

El desarrollo y formalización territorial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria se concreta en la oportunidad de optimizar el equilibrio entre las piezas urbanísticas asociadas al sistema de parques y espacios libres, por un lado, y el interés general de otras funciones básicas del espacio público (reposición de viviendas y acondicionamiento de dotaciones sociales, culturales y deportivas), por el otro.

En este caso, la ordenación pormenorizada y programación operativa en la rehabilitación y reposición de la urbanización de Las Rehojas-Arapiles (APR-01) es de especial relevancia por la condición de barrio vulnerable, de problemática en el estado de la vivienda y de necesidad de dotaciones.

La participación ciudadana y el análisis sociocomunitario en este capítulo ha concluido entre otros aspectos importantes en la conveniencia de propiciar una reposición mayoritaria de la nueva vivienda en el mismo entorno y en percepción directa por la población de este proceso de renovación urbana a efectos de incentivar la favorable acogida de los residentes y minimizar los efectos psicológicos negativos (desarraigo, temor a la “mudanza”, aceptación del nuevo emplazamiento) en la reubicación residencial en estratos sociales frágiles (tercera edad, niños, etc.).

La colindancia del Sistema General de Espacios Libres del “Parque de Las Rehojas” (SG-31) reúne las condiciones idóneas de suelo disponible en un amplio espacio libre, que en sus condiciones paisajísticas y de valor ambiental posibilita el replanteamiento local de su fisonomía sin incidencia significativa de signo negativo.

Es oportuno, entonces, habilitar un espacio en el perímetro del Parque (con limitada proporción de su superficie) a efectos de emplazar una pieza de edificación residencial que se vincula a la anterior reposición del barrio socialmente vulnerable, propiciando como resultado una mejor solución de densidad edificatoria, volumetría, de oferta dotacional y de espacios libres en la nueva urbanización. Se atiende de ese modo a las condiciones sociológicas de inmediatez a la residencia actual e identidad del entorno cotidiano.



Esta afección puntual del SG-31 y la necesidad añadida de espacio libre se compensaría con una superficie de uso deportivo inhabilitada por la problemática en las condiciones del suelo en el Barranco de La Ballena (SG-09), presentando una mayor idoneidad para el uso de parque-zona verde con similar condición de Sistema General y de espacio libre público.

Esta propuesta se relaciona con otra revisión programada en la cabecera del propio Barranco, devenida en este caso de la sustitución de una superficie perimetral de espacio libre a favor de su uso como dotación deportiva.

La compensación en dicho caso converge en la misma parcela ordenada actualmente para un uso deportivo, reuniendo las condiciones de superficie y características para albergar el uso de espacio libre devenido de la compensación por ambas revisiones parciales.

## 1.2.- PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO

El presente contenido se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico correspondiente a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del Sistema General de “Las Rehojas” (SG-31). El objeto es justificarla aplicación en este caso del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que se regula en el artículo 29 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el artículo 22 de la *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales*.

Su contexto se enmarca dentro de los servicios públicos reglados en España sobre la evaluación ambiental de los planes y proyectos, a los efectos de inventariar, analizar y valorar los efectos de las determinaciones y actuaciones en el territorio sobre el medio ambiente, sus valores naturales y culturales y su impronta paisajística, así como la previsión de las medidas protectoras y correctoras que se precisen a efectos de mantener unos niveles razonables de calidad ambiental en el espacio geográfico.

Estaríamos ante un supuesto que ejemplifica esta estrategia, de modo que su exposición se guía por el propio esquema básico regulado en los anteriores instrumentos.

Este Documento viene acompañado de un borrador de la Revisión a la que se vincula, de modo que se completan los contenidos con el detalle del análisis y diagnóstico y una definición estratégica de las determinaciones y su alcance espacial a efectos de valorar su efecto antes de continuar con el procedimiento de aprobación.

El ámbito de aplicación se define en el Parque de Las Rehojas, colindante al barrio homónimo de Las Rehojas; en un emplazamiento con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

De partida, el proceso de evaluación ambiental adelanta la inexistencia de efectos significativos sobre los valores medioambientales o culturales, incluidos los de índole paisajística que resulta de su condición de parque urbano.

### 1.3.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El esquema intencional que se expuso en el Apartado 1.1. anterior se concreta en una nueva ordenación urbanística pormenorizada con los siguientes objetivos, cuyas determinaciones resultantes están sujetas al ejercicio de evaluación ambiental:

- Redefinir la superficie delimitada como Sistema General de Espacio Libre del “Parque de Las Rehojas” (SG-31), sustituyendo la misma por un nuevo suelo con dicha cualidad urbanística en el Parque Deportivo de La Ballena (SG-09).
- Introducir en su sustitución las determinaciones urbanísticas necesarias para albergar una pieza de edificación residencial vinculada al proceso de reposición del barrio colindante de Las Rehojas-Arapiles.
- Equilibrar las cualidades de una solución urbana de calidad paisajística acorde a los valores ambientales del Parque con la atención a los criterios de cercanía y percepción directa del de esa reposición devenidos de la participación ciudadana y diagnóstico sociocomunitario.
- Aprovechar la condición de espacio público del nuevo suelo, evitando afecciones derivadas del coste económico en la gestión urbanística de superficies privadas.
- Formalizar el destino urbanístico de la superficie destinada a uso deportivo en el Barranco de La Ballena por el de espacio libre más acorde al desarrollo general del ámbito como parque urbano.

## 2.- ALCANCE Y CONTENIDOS DE LA REVISIÓN PARCIAL

### 2.1.- EL ÁMBITO DE REVISIÓN

La nueva ordenación afecta a dos parcelas concretas en el conjunto urbano consolidado de la Ciudad Alta, distinguiéndose ambas por su condición de Sistema General en el PGO en vigor.

Por una parte, el Parque de Las Rehojas es una pieza integrada en el Sistema General de Espacio Libre homónimo (SG-31) de unos 142.200 m<sup>2</sup> para la que se propone en su margen suroccidental de contacto con la carretera general y la urbanización de Las Rehojas la introducción de una unidad de uso residencial que en el peor de los escenarios no alcanzaría el 5% de la superficie anterior.

Por otra y en compensación al espacio libre descontado en el SG-31, se ajustan las determinaciones en una parcela destinada a uso deportivo actual en el Sistema General del Parque Deportivo La Ballena (SG-09), a los efectos de regular su uso característico como espacio libre en la línea del actual proceso de conversión del Barranco como parque urbano.

Fig.1. **Ámbito de Revisión del PGO**

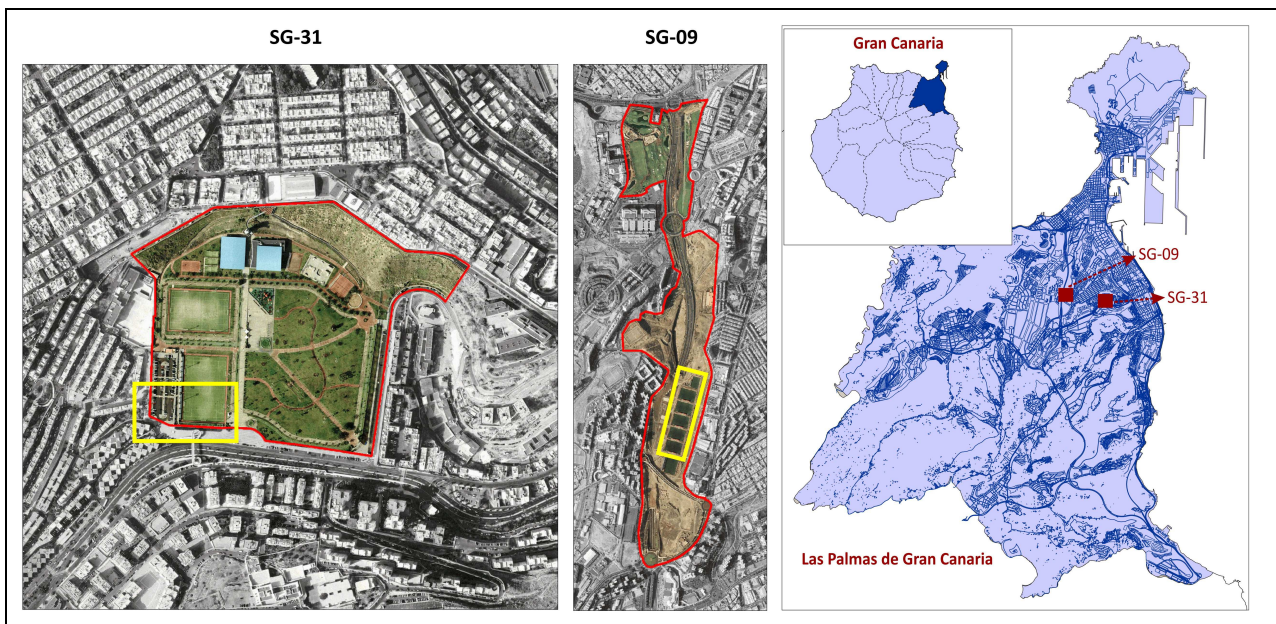




Fig.2.a. Integración del SG-31 en el contexto urbano de Las Rehoys-Miller



Fig.2. Integración del SG-09 en el Barranco de La Ballena (abajo)





## 2.2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA REVISIÓN

Tal y como se ha señalado en apartados precedentes, la Revisión del Sistema General SG-31 “Parque de Las Rehojas”, se concibe como un procedimiento de ordenación urbanística pormenorizada en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, cuya versión en vigor se corresponde con la Adaptación Plena al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Ordenación de Espacios Naturales de Canarias (D.L. 1/2000, de 8 de mayo) y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003) - COTMAC de 29 de octubre de 2012. BOC nº 237, de 4 de diciembre de 2012-.

Según el artículo 46 del Texto Refundido (en adelante TR-LOTCENC), “*se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:*”

- a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
- b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

*2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.*

*3. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.*

*4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:*

- a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.*
- b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.*

*5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:*

- a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma*

*extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*

*b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional”.*

Por tanto, estamos ante un procedimiento de ordenación y un objeto plenamente integrados en el sistema jurídico de instrumentos de ordenación del territorio de aplicación en el conjunto de Canarias, concretándose dentro de las herramientas públicas relacionadas con el planeamiento urbanístico municipal.

Presenta un alcance normativo en cuanto al desarrollo de una estrategia y objetivos de ordenación urbanística, de modo que define un programa específico de actuaciones y un régimen regulatorio de los usos e intervenciones susceptibles de desarrollarse.

A tal efecto, el propio Plan General de Ordenación ya establece unas determinaciones generales de carácter vinculante en la Ficha de Área Diferenciada SG-31, constituyendo un escenario sobre el que se diseñarán las alternativas a analizar y valorar en su efecto sobre el medio ambiente.

El contenido es común a este tipo de instrumentos, de acuerdo al marco reglado, a saber:

- Documento informativo.
  - Memoria.
  - Planos.
- Documento de ordenación.
  - Memoria justificativa.
  - Planos.
  - Nueva normativa resultante.
- Evaluación ambiental.
  - Documento Ambiental Estratégico.

### 3.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EN LA REVISIÓN PARCIAL

Las alternativas de ordenación se entroncan con el objeto común de la Revisión, mediante el que se pretende habilitar un espacio en el perímetro del Parque de Las Rehojas (SG-31) a efectos de emplazar una pieza de edificación residencial; la cual se vincula a un proceso de rehabilitación urbano y de reposición de viviendas del barrio anexo (Las Rehojas).

Dicha rehabilitación interviene sobre un entorno socialmente vulnerable, propiciando como resultado una mejor solución de densidad edificatoria, volumetría, de oferta dotacional y de espacios libres en la nueva urbanización. Se atiende de ese modo a las condiciones sociológicas derivadas del proceso de participación y el diagnóstico sociocomunitario mediante el que resulta conveniente la inmediatez a la residencia actual e identidad del entorno cotidiano.

Esta afección puntual del SG-31 y la necesidad añadida de espacio libre se compensaría con una superficie de uso deportivo inhabilitada por la problemática en las condiciones del suelo en el Barranco de La Ballena (SG-09), presentando una mayor idoneidad para el uso de parque-zona verde con similar condición de Sistema General y de espacio libre público.

Esta propuesta se relaciona con otra revisión programada en la cabecera del propio Barranco, devenida en este caso de la sustitución de una superficie perimetral de espacio libre a favor de su uso como dotación deportiva.

La compensación en dicho caso converge en la misma parcela ordenada actualmente para un uso deportivo, reuniendo las condiciones de superficie y características para albergar el uso de espacio libre devenido de la compensación por ambas revisiones parciales.

En ese contexto, se analizan las siguientes alternativas:

- *Alternativa 0.* Reubicación residencial fuera del entorno inmediato de Las Rehojas.
- *Alternativa 1.* Reubicación residencial a lo largo del lindero Oeste del SG-31.
- *Alternativa 2.* Reubicación residencial a lo largo del lindero Este del SG-31.
- *Alternativa 3.* Reubicación residencial en el tramo de confluencia del lindero oeste del SG-31 con la Carretera de Mata.

#### 3.1.- ALTERNATIVA 0

Esta alternativa consiste en conservar el Parque en la situación presente. Es decir, mantener la superficie, usos y límites actuales y buscar una ubicación diferente de la edificación residencial, dentro del mismo barrio o fuera de éste.

La ventaja que puede suponer no alterar la superficie del parque no es proporcional con el



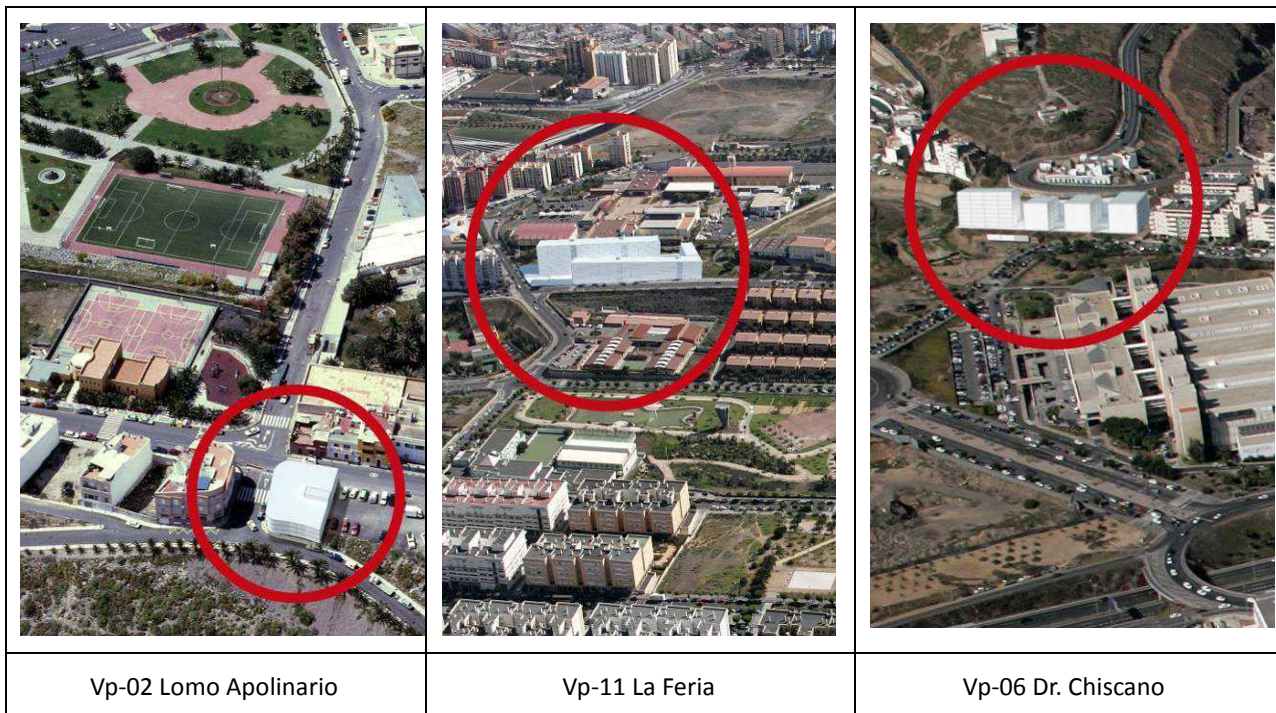
perjuicio que para los primeros residentes desalojados del Barrio de las Rehoyas supondrá tener que verse reubicados en una zona alejada de su entorno.

Tal y como se expone en puntos anteriores de esta Memoria, las encuestas de población y vivienda llevadas a cabo por el Ayuntamiento y las consultas a los agentes sociales coinciden en la importancia de mantener a los residentes, si no es factible dentro del Barrio, en una ubicación próxima teniendo preferencia, con vistas de minimizar el coste del proceso urbanístico, las parcelas de titularidad municipal o pública.

El Plan Parcial plantea tres alternativas posibles de localización de la edificación fuera del Barrio y en parcelas municipales.

- Parcela Vp02, en Lomo Apolinario, con capacidad para 15 viviendas.
- Parcela Vp06, Calle Doctor Chiscano, trasera del Hospital Dr. Negrín, con capacidad para 122 viviendas.
- Parcela Vp11, La Feria, con capacidad para 257 viviendas.

Fig.3. Alternativa 0. Distintas alternativas de localización de la edificación en parcelas públicas.



La parcela de Lomo Apolinario, Vp02, no cumple con los requisitos de superficie necesarios ya que solo tiene capacidad para 15 viviendas y para tener margen de movimiento dentro del ámbito y poder comenzar la ejecución del Plan Parcial se necesita una parcela susceptible de materializar



una edificación con capacidad para unas 146 viviendas.

Aunque la parcela Vp06 de la calle Doctor Chiscano tiene mayor capacidad que la anterior, 122 viviendas, aún son pocas viviendas para poder realojar a un número de residentes suficientes para tener capacidad de movimiento dentro del Plan Parcial y poder dar comienzo a las primeras demoliciones.

La parcela de La Feria, Vp11, tiene capacidad para 257 viviendas, lo cual si supone un número sobradamente amplio para albergar a las primeras familias desalojadas. Pero la distancia del Barrio y la falta de equipamientos y el contexto urbano donde se ubica, tan diferente al de origen, no se presenta como una opción atractiva para los futuros residentes, siendo este uno de los factores más valorados para aceptar un realojo fuera del Barrio.

Fig.4. Alternativa 0



Desglose de superficies:	
Espacio libre (SG-31. rque de Las Rehojas):	135.778 m <sup>2</sup>
Viales*	6.480 m <sup>2</sup>
Superficie parcela Viviendas VP	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>142.258 m<sup>2</sup></b>

\* Superficie de viales que han quedado delimitados dentro del sistema general.

### 3.2.- ALTERNATIVA 1. Reubicación residencial a lo largo del lindero Oeste del SG-31

En esta propuesta, así como en las siguientes se introduce la premisa de la proximidad física a la localización actual de las viviendas a reponer en el proceso de rehabilitación urbana de Las Rehoyas-Arapiles.

Actualmente, el modelo de edificación del barrio de Las Rehoyas consiste en edificios de 4 y 5 plantas de altura con viviendas cuyas dimensiones no cumplen las vigentes Normas de habitabilidad. La necesidad de que dichas viviendas se ajusten a los mínimos exigidos por las normas hace necesario que las nuevas cuenten con una superficie mayor ya que, si se continúa con la misma formalización, para un número idéntico de viviendas supondrá mayor consumo de superficie. Por ello, a la hora de redactar el Plan Parcial se ha optado por una ordenación que desarrolle edificaciones con alturas superiores a las actuales, llegando a las 12 plantas en la zona más próxima a la Carretera del Norte, de manera que se pueda materializar la edificabilidad sustituida y, al mismo tiempo, liberar suelo para su destino como espacio libre y dotaciones.

En consecuencia, y con el objeto de mantener una coherencia con la futura tipología edificatoria del ámbito, se ha tomado como referencia para la formalización de la nueva edificación, una tipología similar a las propuestas por el Plan Parcial de Rehabilitación.

Esta alternativa se corresponde con la localización de un edificio de 7 plantas de altura (6 +1) en el lindero Oeste del SG-31, en sentido norte-sur, sobre el actual aparcamiento en superficie. La edificación se posiciona en disposición paralela y anexa al campo de fútbol al sur del parque, ocupando una superficie de parcela de 3.864 m<sup>2</sup> y 146 viviendas.

El número de plantas se ha establecido siguiendo la pauta de alturas de las edificaciones propuestas más cercanas y en función a la superficie de parcela ocupada y el número de viviendas necesario para reubicar a los residentes.

La parcela quedaría excluida del Sistema General y calificada como residencial, siendo la Normativa de aplicación la correspondiente a las viviendas protegidas (Vp).

La superficie destinada a aparcamientos se resituará, en su gran mayoría, en el lindero naciente del parque, en la zona ajardinada incluida en el Sistema General y en simetría con la actual línea de aparcamientos en batería de la calle San Antonio de Padua.

Frente a la ventaja que proporciona no alterar con esta solución la distribución interior del parque ni la superficie destinada a usos deportivos y de ocio, nos encontramos con el importante inconveniente que supone el efecto muro que generaría el edificio entre el Barrio de Las Rehoyas y el Parque.

La ordenación del Plan Parcial de Rehabilitación establece un área central de dotaciones y espacios libres cuyo objeto es conformar un continuo con el Parque de Las Rehoyas y de esta forma crear una conexión y vinculación de los residentes con éste.



La ubicación de la edificación propuesta en esta alternativa se convierte en un importante obstáculo, un muro que limita y prácticamente imposibilita la relación entre el parque y el barrio, propiciando el aislamiento de los residentes, situación contraria a los objetivos y necesidades anteriormente especificados.

Fig.5 Alternativa 1



Desglose de superficies:	
Espacio libre (SG-31 Parque de Las Rehojas):	131.914 m <sup>2</sup>
Viales*	6.571 m <sup>2</sup>
<b>Total de superficie del Sistema General SG-31</b>	<b>138.485 m<sup>2</sup></b>
Superficie parcela Viviendas VP	3.773 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total del área afectada por la Revisión.</b>	<b>142.258 m<sup>2</sup></b>

\* Superficie de viales que han quedado delimitados dentro del sistema general.

### 3.3.- ALTERNATIVA 2. Reubicación residencial a lo largo del lindero Este del SG-31

Como ya se expuso en el punto anterior, la cercanía de la edificación propuesta a la localización actual de las viviendas a reponer es la principal premisa tanto en ésta como en el resto de alternativas.

La presente variante propone la localización de la edificación en el lindero Este del SG-31, concretamente en el lado opuesto a la anterior alternativa, siguiendo el margen de la calle San Antonio de Padua, en sentido norte-sur.

En este supuesto las manzanas residenciales más cercanas son las del Barrio de El Polvorín situadas en la primera línea a naciente del Parque de Las Rehojas.

La edificación propuesta se situaría en simetría con los bloques de vivienda localizados en esa primera franja. Se trata de edificios de 4 plantas de altura divididos en dos bloques de 8 mts de crujía separados por un patio central de 10 mts.

Siguiendo el criterio de la alternativa anterior, y a fin de mantener y no distorsionar con las construcciones más cercanas, se propone la ejecución de un edificio de 4 plantas con idéntica sección que los situados al otro margen de la calle San Antonio de Padua. Esta tipología lleva aparejada, a fin de poder dar cabida a las 146 viviendas necesarias para realojar a los primeros residentes, una ocupación mayor del suelo (4.191 m<sup>2</sup>) en relación a la anterior alternativa abarcando para ello, prácticamente, toda la longitud del lindero de norte a sur y por consiguiente una reducción mayor de la superficie destinada a Espacios Libres.

La parcela quedaría excluida del Sistema General y calificada como residencial, siendo la Normativa de aplicación la correspondiente a las viviendas protegidas (Vp).

Al igual que sucede con la alternativa anterior la posición del edificio y en este caso la longitud del mismo supone una barrera no solo física, por cuestiones obvias, sino también sociales para el Barrio de El Polvorín. Nos encontraríamos, por tanto, motivando nuevamente una situación de aislamiento que daría lugar a consecuencias negativas para la integración social de este Barrio, El Polvorín, que durante varias décadas ha sido considerado como un lugar dentro de la ciudad encerrado en sí mismo, a modo de gueto, con una importante exclusión social y que ha logrado de nuevo la integración de sus residentes tras los últimos proyectos de rehabilitación llevados a cabo por el Ayuntamiento



Fig.6. Alternativa 2



Desglose de superficies:	
Espacio libre (SG-31 Parque de Las Rehojas):	133.756 m <sup>2</sup>
Viales*	2.289 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie Sistema General SG-31</b>	<b>136.045 m<sup>2</sup></b>
Superficie parcela Viviendas VP	4.191 m <sup>2</sup>
Viales fuera del Sistema General	2.020 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total del área afectada por la Revisión.</b>	<b>142.258 m<sup>2</sup></b>

\* Superficie de viales que han quedado delimitados dentro del sistema general

### 3.4.- ALTERNATIVA 3. Reubicación residencial en el tramo de confluencia del lindero oeste del SG-31 con la Carretera de Mata.

De nuevo, se introduce la cercanía geográfica a la localización actual de las viviendas a reponer en el proceso de rehabilitación urbana de Las Rehojas-Arapiles, por la oportunidad de orden sociológico asociada a la conservación del área de residencia y los efectos favorables de identidad espacial en la población residente.

Esta alternativa se presenta como una variante de la alternativa 1 por su localización colindante con el Barrio de Las Rehojas en concreto en el lindero sur-oeste del SG-31 en su confluencia con la Carretera del Norte.

Al igual que en la alternativa 1, se ha tomado como referencia, para establecer los parámetros edificatorios de la nueva construcción, los edificios más cercanos definidos por el Plan Parcial. En este caso, y teniendo en cuenta la localización propuesta en este supuesto, los edificios de referencia serán los situados al margen y en contacto con la Carretera del Norte.

Se trata de una serie repetida de edificios que varían el número de plantas (8, 10 y 12) jugando así con el *skyline* y evitando la monotonía visual que produce la seriación idéntica de bloques.

Por su localización, ocupando la mitad sur del aparcamiento en superficie y parte del campo de fútbol colindante, el nuevo edificio de 7 plantas, (6+1) actúa como remate de esta sucesión, como elemento que se descuelga de la serie para abrir e invitar a acceder al Barrio. Asimismo, esta ubicación permite mantener la premisa de conexión física entre el Barrio y el Parque al dejar libre de ocupación el lindero poniente de este.

El edificio ocupa una parcela de 3.594 m<sup>2</sup> y 146 viviendas distribuidas en 6 plantas de altura más la planta baja destinada a usos terciarios.

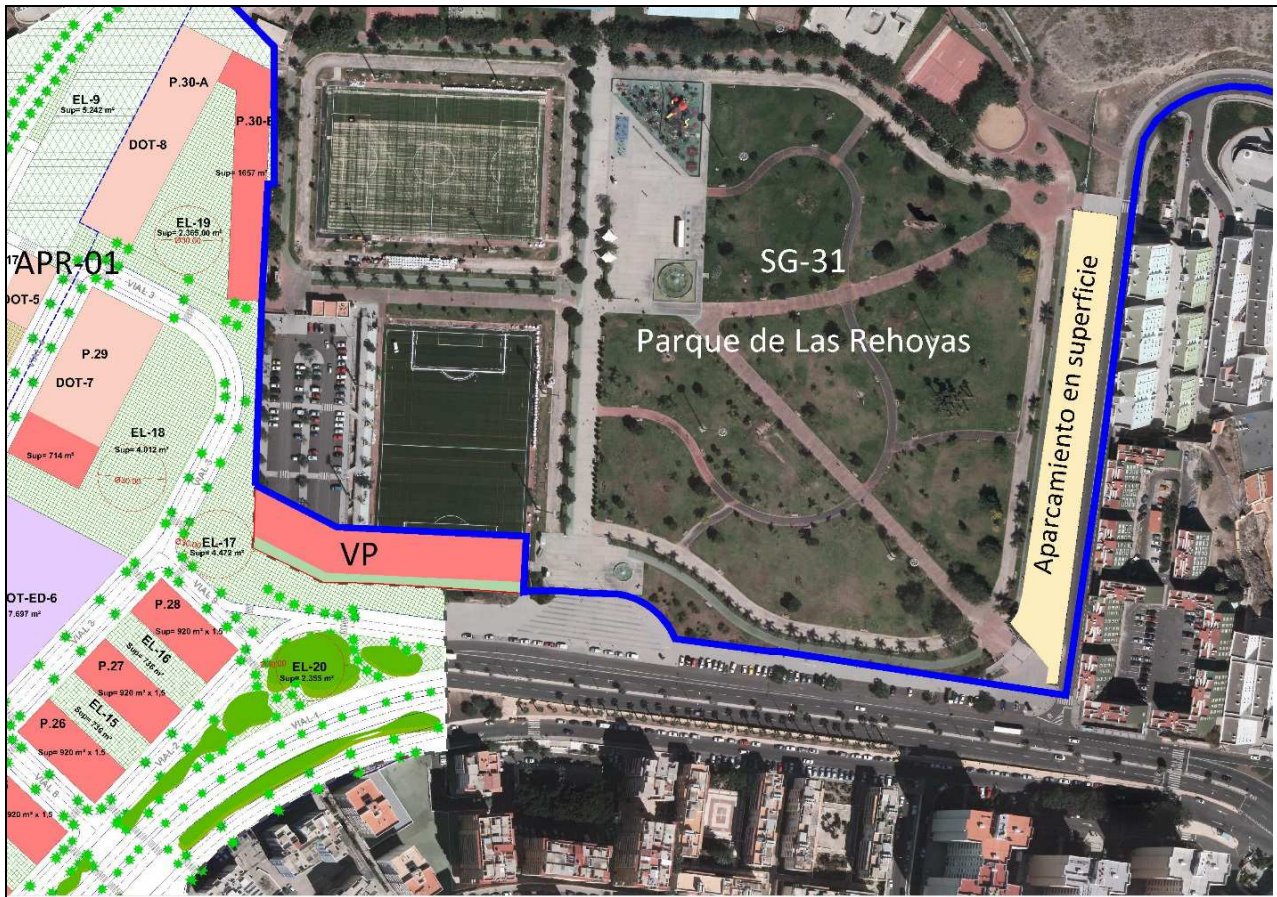
Al igual que en las alternativas anteriores, la parcela quedaría excluida del Sistema General y calificada como residencial, siendo la Normativa de aplicación la correspondiente a las viviendas protegidas (Vp).

A pesar de los inconvenientes que presenta esta solución como son la supresión de la actual zona de aparcamientos en superficie y la reubicación del campo de fútbol dentro del Parque, esta alternativa es la que aporta un escenario de mayor equilibrio entre los objetivos buscados: cercanía física de los residentes al barrio, así como conexión directa y permeabilidad con el Parque, en comparación con los perjuicios derivados de ella antes señalados.

.



Fig.7. Alternativa 3



Desglose de superficies:	
Espacio libre (SG-31 Parque de Las Rehojas):	132.093 m <sup>2</sup>
Viales*	6.462 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie Sistema General SG-31</b>	<b>138.555 m<sup>2</sup></b>
Superficie parcela Viviendas VP	3.594 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total del área afectada por la Revisión.</b>	<b>142.149 m<sup>2</sup></b>

\* Superficie de viales que han quedado delimitados dentro del sistema general.



### 3.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA REVISIÓN

El desarrollo previsible de la ordenación planteada en esta Revisión está condicionado por la selección de la alternativa más adecuada en función de la mejor coherencia con los objetivos de ordenación perseguidos y de mayor significación positiva con respecto al medio ambiente en las variables preferentes de paisaje urbano y de calidad ambiental del entorno.

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

- Encomienda de la Revisión.
- Definición de la ordenación pormenorizada y el Plan operativo, en versión borrador.
- Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Emisión por la COTMAC del Informe Ambiental Estratégico.
- Aprobación de la Versión Inicial de la Revisión.
- Procedimiento de participación pública y consulta interadministrativa.
- Procedimiento de aprobación de la Revisión.
- Entrada en vigor de la nueva ordenación.
- Redefinición y desarrollo urbanístico común del ámbito, con arreglo a los siguientes aspectos fundamentales:
  - Reformulación estructural del ámbito destinado a SG-EL con uso actual de cancha y parking.
  - Traslado de la superficie deportiva hacia otra localización más idónea a sus funciones y características en el margen norte del Sistema General.
  - Desarrollo de la pieza edificatoria de uso residencial.
  - Reurbanización de la franja de contacto.
  - Ajardinamiento y ornato general.
  - Desarrollo de la pieza de parque urbano en el ámbito del Sistema General SG-09, sustituyendo la actual superficie de uso deportivo en abandono.
- Gestión territorial y urbanística común en los sistemas generales de espacios libres y en los procesos de reposición de viviendas en barrios vulnerables.

## 4.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE PREVIA A LA REVISIÓN

### 4.1.-CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS

El ámbito actual de la Modificación delimita una superficie en un entorno con predominante consolidación de la urbanización dentro del contexto territorial del Parque de Las Rehojas, barrio homónimo y el Barranco urbano de La Ballena.

La situación del medio ambiente que se hereda en estos días es el resultado de un drástico proceso de transformación urbana durante segunda mitad del siglo XX; todo ello con un alto grado de urbanización del espacio y con una alteración irreversible de los contextos naturales originarios de la zona.

La lectura de las distintas variables del territorio que engloba el ámbito resume un espacio geográfico dotado de limitado interés ambiental, en cuanto a escenarios naturales o culturales; si bien y tal como hemos referido, la existencia de sendas piezas de Parque y Barranco le aporta ciertas dosis de interés en aspectos relativos a la cualificación paisajística.

Advirtiéndose de antemano que no se coincide con ningún espacio definido en el marco legal, institucional o científico por su especial interés medioambiental, el análisis de las variables medioambientales se encamina hacia la definición de su incidencia en la formalización actual de la zona y su expresión paisajística, su posible implicación en la definición de la denominada “ciudad alta” y en la interacción con aspectos de interés en la ordenación urbanística tales como los riesgos de urbanización o edificación y las situaciones meteorológicas especiales.

#### 4.1.1. El soporte medio ambiental

El contexto físico que caracteriza el ámbito de la Revisión y su entorno se define por el contacto aterrazado del cauce urbanizado del Valle de Mata con los bordes de la plataforma sedimentaria de Ciudad Alta que geológicamente compone el Miembro superior del Complejo Detrítico sedimentario denominado “Terraza de Las Palmas”.

El desarrollo constructivo y la urbanización constituyen un factor preeminente de alteración irreversible en el dibujo natural de la zona.

Esta definición del relieve alternando la componente valle – barranco explica un espacio urbano

con similar desarrollo, coexistiendo de esa forma una relación de urbanización eminentemente residencial y una materialización de los espacios libres y de uso deportivos.

El perfil natural de esta morfología es homogéneo y basculado suavemente, en el que el terreno presenta menos de un 10% de pendiente.

No se observan enclaves o formaciones de reseñable interés geomorfológico o geológico que sugieran su conservación debido a su representatividad natural. Tampoco se observan puntos o formaciones de los que se deriven previsibles riesgos naturales derivados de procesos asociados a movimientos sísmicos o desprendimientos de laderas.

La intensa urbanización del suelo a lo largo del Barranco y laderas anexas concluyen en la inexistencia de formaciones de posible interés agrológico.

No obstante, el carácter sedimentario dominante del sustrato, observa una moderada aptitud del terreno para albergar plantaciones o ajardinamientos en enclaves con emplazamiento seleccionado; acentuándose dicha aptitud cuando se acompaña del aporte de suelo fértil de préstamos desde áreas externas al ámbito.

La misma urbanización ha provocado una irreversible alteración de la organización espacial y de las características de las formaciones de biodiversidad natural originarias.

El paisaje botánico queda a expensas de las especies introducidas para dar vestido u ornato, a parques, jardines y vías; destacando algunos ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y tajinaste blanco (*Echium decaisnei*), drago (*Dracaena drago*), tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y balo (*Plocama pendula*), Ficus (*Ficus spp.*) y palmera real cubana (*Roystonea regia*) como especies más reseñables.

En lo que concierne a fauna, de manera general se puede afirmar que debido al proceso urbanizador y el alto grado de antropización del área, solamente es posible encontrar en el sector comunidades de pequeños animales asociados a entornos alterados, urbanos y ruderales.

En este sentido lo más reseñable es la entomofauna oportunista y cosmopolita (insectos, fitófagos, arañas, etc.) que de manera general ejercen como indicadores del nivel de degradación del ecosistema potencial.

No obstante, la consolidación del espacio ajardinado del parque urbano asociado al cauce del barranco ha hecho posible la creciente aparición en el sector de una avifauna de pequeño porte ligada al desarrollo de especies arbóreas que le sirven de alimento y cobijo. Herrerillos, mosquiteros, mirlos, canarios, gorriones, junto a lechuzas, cernícalos, y aves oportunistas y de amplia valencia ecológica adaptadas a entornos urbanos como palomas y tórtolas son habituales en el ámbito, bien utilizándolo como fuente de alimento o lugar de puesta, sobre todo en el borde de contacto con el barranco, o bien, sobrevolándolo en sus rutinas diarias.

Al mismo tiempo que la avifauna citada, es posible encontrar de manera esporádica, ejemplares de lagarto canarión (*Gallotia stheleni*), lisa (*Chalcides sexlineatus*) y erizo moruno (*Atelerix algirus*) como reptiles y mamíferos especialmente reseñables desde el punto de vista científico y ecológico.

Por último, otro tipo de fauna, la componen los animales introducidos (ratas, perros y gatos asilvestrados) procedentes de áreas periféricas que inciden en manifestar el fuerte grado de alteración que el ámbito presenta respecto a las condiciones naturales potenciales.

En base a este análisis se pueden considerar como características definitorias del estado ambiental en lo que respecta a las variables de flora y fauna, los siguientes aspectos:

- Baja riqueza, variedad y rareza de especies.
- Amplia valencia ecológica y baja fragilidad frente a las alteraciones del medio.
- Alta reemplazabilidad por otras especies de igual valencia ecológica.

#### **4.1.2.- Caracterización específica del paisaje urbano. Análisis paisajístico.**

La definición de las variables ambientales significativas y el inventario de los valores naturales y culturales, junto con la propia configuración territorial del espacio actual, se formalizan en un paisaje con rasgos propios de entornos urbanos consolidados.

Dicha modalidad de entorno se define en una calidad visual generalizadamente “baja”, ateniéndonos a la inexistencia de elementos o valores del medio natural o enclaves-formaciones espaciales o inmuebles-estructuras de componente cultural y de patrimonio histórico en el ámbito de revisión o en su entorno inmediato.

El paisaje que actualmente se define en el ámbito del Parque de Las Rehojas y el del Barranco de la Ballena, es por tanto, el resultante de una urbanización planificada del suelo a lo largo de las estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización específicos del crecimiento de la ciudad consolidada durante las últimas décadas.

En ese escenario, se subrayan varias piezas configuradoras de esa formalización paisajística en el perímetro del ámbito y con potencial afección expositiva respecto al resultado de las nuevas determinaciones; lo cual resulta relevante en la evaluación ambiental de la ordenación.

Dichas piezas se identifican y analizan en el siguiente apartado.

En el Plan General en vigor se estima imprescindible potenciar la expresión de la ordenación del paisaje urbano implícita en el modelo territorial previsto, acentuando aún más si cabe su papel en la percepción y cualificación del espacio municipal urbanizado como parámetro básico de la referida estrategia sobre el territorio propuesta por este Ayuntamiento.

El carácter revisorio que suma la intervención requiere igualmente una instrumentación urbanística emanada de la preferente gestión municipal salvo en aquellos aspectos de competencia supramunicipal determinada en el esquema legal imperante en la ordenación del territorio insular y regional, sin excluir la coparticipación del conjunto de las administraciones públicas en la plasmación de dicha ordenación.

La justificación de la ordenación del paisaje urbano, la cual se materializa en un complejo de

determinaciones de mayor o menor escala de detalle en las distintas piezas de edificación y urbanización, condiciones específicas de uso y otros parámetros urbanísticos aplicables al entorno del Parque de Las Rehojas y el del Barranco de la Ballena (incluyendo el ámbito de Revisión), se define en la propuesta de varios criterios básicos que apoyan la valoración del efecto de la nueva ordenación, a saber:

- **Criterio 1.** *Potenciación de la fisiografía como elemento configurador y definitorio del paisaje urbano.*

La configuración físico-ambiental de la ciudad y su sistema de asentamientos en la denominada “Ciudad Alta” adquieren una destacada irregularidad orográfica a través del binomio geomorfológico valle - barranco. Este carácter accidentado se traduce dentro del ámbito de Revisión en la relevancia estructurante del Valle de Mata y el barranco urbano de la Ballena como oportunidad de cualificación del paisaje en su condición de espacio abierto con desarrollo longitudinal.

- **Criterio 2.** *Cualificación paisajística del espacio edificado.*

La complejidad del territorio que conforma la ciudad consolidada y, en concreto, la confluencia de los barrios de Las Rehojas Schamann, La Feria o Escaleritas, de acuerdo a su volumen poblacional, intensidad de usos y materialización de las piezas urbanas, tiene como resultado la configuración de un complejo espacio edificado, tanto en su formalización singular como en su situación de degradación y deficiente calidad ambiental o expositiva.

Estas situaciones justifican un criterio común basado en la cualificación paisajística y mejora ambiental del espacio edificado, como parámetro fundamental de la calidad de vida de la población en el entorno urbano que le es cotidiano.

- **Criterio 3.** *Implementación de la evaluación ambiental del PGO para la zona.*

En un apartado posterior desarrollamos este criterio, constituyendo no obstante un factor destacado en la valoración ambiental de la Revisión en cuanto a su efecto paisajístico.

- **Criterio 4.** *Minimización del efecto negativo sobre la pieza de interés paisajístico del Parque de Las Rehojas y el Barranco de La Ballena.*

Uno de los objetivos troncales de la ordenación medioambiental del Plan General en vigor se corresponde con la conservación de los enclaves de especial interés por sus valores paisajísticos. En esta premisa, se integra el acompañamiento de una ordenación urbanística que minimice la afección negativa sobre dichos enclaves. Respecto a la Revisión, el análisis paisajístico de la nueva ordenación parte de identificar esos enclaves, señalar sus cuencas visuales y analizar sus bordes.

→ ***Los enclaves relevantes de visualización.***

El efecto paisajístico de una determinación urbanística abarca teóricamente la totalidad del perímetro del emplazamiento afectado visualmente por la misma, condicionándose a partir de ahí por variables tales como la cercanía, la existencia de obstáculos de observación o la existencia de elementos de singularidad paisajística.

La selección de los enclaves relevantes de visualización responde a dichas variables, tomando como factor estructurante la coincidencia de un volumen representativo de población fija susceptible de verse afectada por el efecto paisajístico.

Estos enclaves conforman los puntos de referencia a partir de los que se valora el efecto de la ordenación sobre el paisaje, atendiendo a la potencial alteración de las líneas de visión o a las perspectivas de las cuencas visuales implicadas.

Dada la fisiografía, dimensión y ubicación que conforma la revisión que analizamos, se define en relación a la ordenación propuesta, como más reseñable, el sector central del Parque de Las Rehojas, conformando el mayor referente paisajístico del ámbito en función de su carácter llano, abierto con respecto a la cuenca visual y ajardinado con vegetación preferentemente arbórea. Esas características confieren a este ámbito, frente al territorio urbanizado de alrededor, una imagen de oasis verde que acapara la percepción visual positiva de la población circundante.

Es por tanto, necesario que cualquier intervención urbanística en el ámbito perimetral de este sector paisajística cualificado, no deteriore su impronta visual ni aporte elementos ni consecuencias negativas que mermen su valoración medioambiental.

→ ***Las cuencas visuales.***

Dentro del contexto territorial circundante al ámbito específico de Revisión, identificamos una serie de puntos de referencia visual de interés desde los que se domina el enclave relevante de visualización conformado por el parque arbolado y el ámbito específico de ordenación. Dichos sectores de visualización con sus potenciales recorridos de exposición-observación se entienden relevantes en el planteamiento de toda alternativa de ordenación de acuerdo a los objetivos planteados, en un escenario definido por el talante de rehabilitación o potenciación del paisaje urbano.

Los puntos de referencia visual son los siguientes:

- **Plaza de entrada a la Piscina-Gimnasio.** Situada en el punto central del Parque, evidencia el punto de mayor alcance de la cuenca visual hacia el perímetro del Sistema General, incluidas las potenciales alternativas de Revisión, de modo que las nuevas piezas edificadas constituirán elementos distorsionadores de la línea de exposición; si bien matizada por la presencia intermedia de arbolado.

- **Tramo alto. Calle Agustina de Aragón.** Punto de interés en la valoración del impacto paisajístico por su posición de atalaya respecto al Parque de Las Rehojas y el ámbito de Revisión. Su emplazamiento a cota superior permite discernir la impronta de las determinaciones desde una visibilidad casi completa.
- **Carretera General del Norte, esquina C/. San Antonio de Padua.** Punto periférico que permite observar el ámbito de Revisión desde una perspectiva más global respecto al entorno urbano, teniéndose en cuenta que su emplazamiento a cota inferior respecto al barrio de Las Rehojas ofrece una perspectiva específica. De hecho, una de las alternativas, la de mayor cercanía al barrio del Polvorín, sería inmediata a este punto.

Las tres cuencas visuales permiten la completa visualización sin obstáculos apreciables.

Un análisis del borde pretende advertir, precisamente, aquellos aspectos comunes y elementos de diferenciación que justifican la interacción del ámbito de Revisión con su perímetro, de modo que pueda observar la procedencia de medidas ambientales desde la perspectiva de su coherencia formal o paisajística.

La configuración en forma de semicírculo lateral del ámbito específico de revisión dota al espacio de cuatro bordes o frentes paisajísticos principales; todos ellos conformados por enclaves urbanos consolidados por la edificación de volumetría media.

- Borde oriental. Barrio de Las Rehojas.
- Borde occidental. Barrio del Polvorín.
- Borde septentrional. Escarpe de delimitación física del valle y barrio de Schamann.
- Borde sur. Carretera general y barrio de Miller.

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

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

Fuera de este factor de determinación jurídica vinculante, tampoco se observan elementos culturales (elementos o conjuntos arquitectónicos, estructuras de interés etnográfico o enclaves de posible representatividad arqueológica) cuyas características o singularidad sugieran tenerse en cuenta en la ordenación para su posible conservación o integración; o, en su defecto, que sean susceptibles de verse afectados negativamente por el desarrollo de las actuaciones.



Fig.8. Estructura de puntos de exposición paisajística y cuencas visuales analizadas en la Revisión





## 4.2.- SÍNTESIS. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El diagnóstico ambiental del ámbito de Revisión se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos medioambientales heredados que componen el actual paisaje urbano a efectos de observar posibles implicaciones de la ordenación planteada.

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

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del territorio implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

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

- La problemática ambiental previa del ámbito concreto de Revisión se define por una parcela no edificada asociada al perímetro del Parque y actualmente utilizada como parte de una zona de aparcamientos y como superficie de uso deportivo.
- Dicho ámbito concreto se emplaza en un entorno urbano consolidado (Las Rehoyas-Miller) con características propias de los desarrollos edificatorios de la antigua periferia que en este caso concreto coexisten con un Sistema General de Espacios Libres establecido como enclave estratégico en el desarrollo de esa parte de Ciudad Alta y la colindancia con la Carretera General.
- No existen, más allá de ejemplares puntuales de flora y fauna, formaciones de relieve, de biodiversidad, agrológicas, hidrológicas o de patrimonio histórico-cultural dotadas de un posible interés que sugieran su conservación o se encuentren protegidas en algún instrumento de obligado cumplimiento.
- Paisajísticamente, se concibe el punto de interacción visual con la plaza de entrada a la Piscina-Gimnasio, en el centro del Parque de Las Rehoyas, como el de mayor fragilidad o potencial de impacto, en tanto conforma un conjunto de preferente desarrollo de espacios libres dentro de una cuenca visual abierta y llana.
- Se considera el borde de contacto oriental con el barrio de Las Rehoyas como el más deteriorado desde el punto de vista medioambiental y paisajístico. Haciéndose necesaria una reordenación viaria de toda la franja que mejore la movilidad funcional y dote de una impronta paisajística más amable al frente urbanizado.
- No existen limitaciones de uso derivadas de las variables ambientales, ni factores previsibles que se consideren susceptibles de asociarse a riesgos naturales que deban ser tenidos en cuenta en el desarrollo de la ordenación, respecto a lo ya previsto en el planeamiento; a

excepción de la necesaria dimensión del espacio público y el sistema de acceso al aumento del techo máximo de población usuaria.

- La dinámica de transformación y evolución previsible al margen de esta Revisión viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterándose la inclusión de la parcela en el Sistema General de Espacios Libres asociado al Parque de Las Rehojas, con preferente apuesta por piezas destinadas al esparcimiento público y la revegetación general.
- La capacidad ambiental de acogida del ámbito se concluye con una destacada potencialidad para su transformación en tanto espacio urbano consolidado, sin valores naturales o culturales vulnerables.

## 5. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

### 5.1.-EL CONTEXTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PGO EN VIGOR EN LA ZONA URBANA DE LAS REHOYAS Y BARRANCO DE LA BALLENA

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

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

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

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

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

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

El ámbito de Revisión en el Parque de Las Rehojas se integra parcialmente dentro de la Unidad de Evaluación Ambiental de Las Rehojas-Miller-La Paterna (UAM-032); mientras que la zona de compensación (Barranco de La Ballena. SG-09) del espacio libre que deja de computarse en el SG-31 se integra en la unidad de Ciudad Alta nueva (UAM-031).

Veamos las Fichas de evaluación asociada a ambos y el escenario genérico de incidencia ambiental de la ordenación urbanística del PGO en ambas.

Fig. 9. Evaluación ambiental de la ordenación urbanística en la unidad Las Rehoys-Miller-La Paterna(UAM-032). I

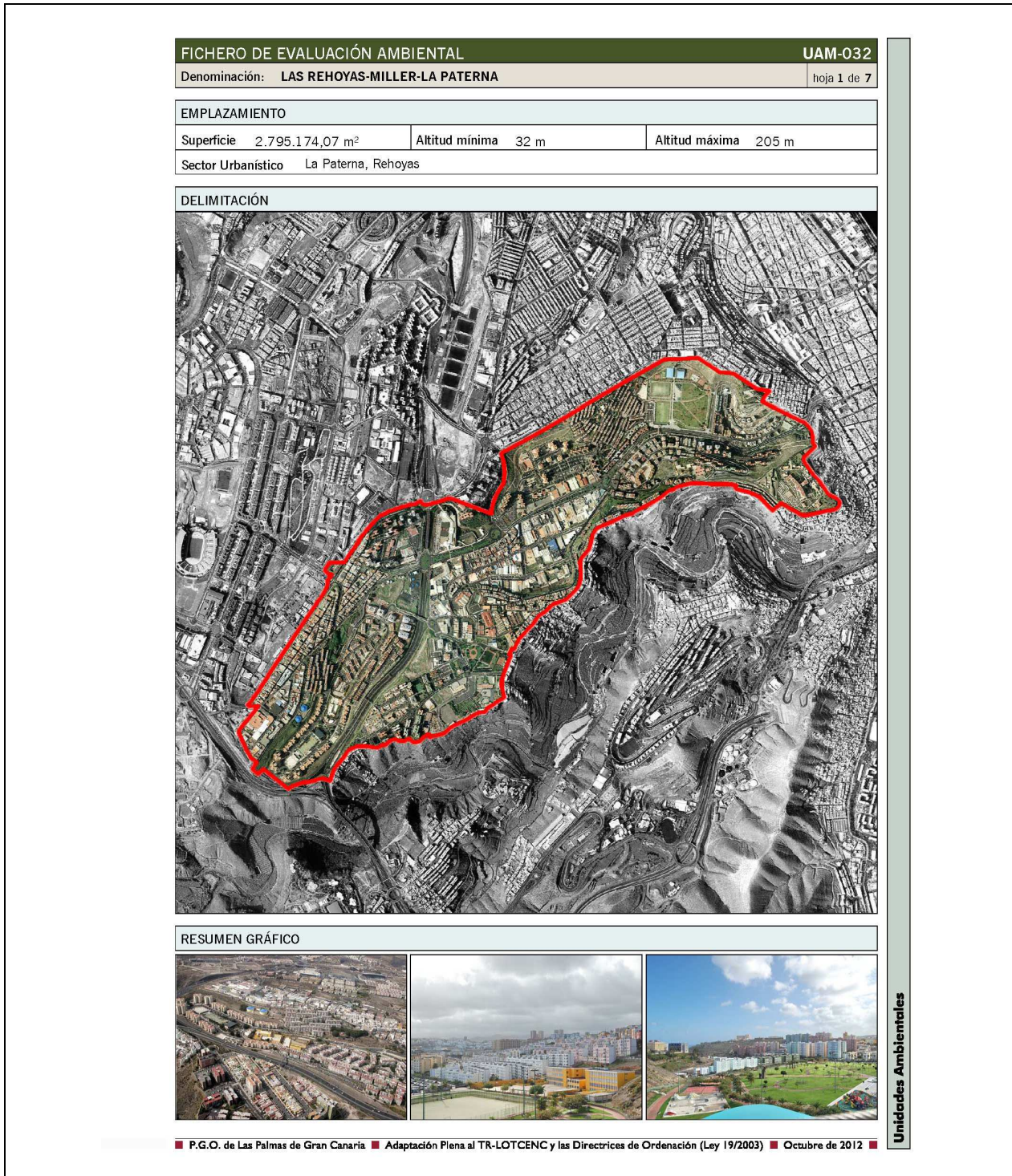




Fig.9. Evaluación ambiental de la ordenación urbanística en la unidad Las Rehoys-Miller-La Paterna(UAM-032). II

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-032
Denominación: LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA		hoja 5 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
ORDENACIÓN DEL PGO		
Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo urbano consolidado.</li> <li>- Suelo urbano industrial.</li> <li>- Nuevo viario.</li> <li>- Ámbito de Planeamiento Remitido. APR-01 (Plan Parcial "Rehoys-Arapiles"). APR-03 (Plan Especial "Subida de Mata").</li> <li>- Ámbito de Planeamiento Incorporado. API-10 (Plan Especial de Reforma Interior El Polvorín).</li> <li>- Estudios de Detalle. DET-11 (Dotación en Miller), DET-19 (Parcela en Millar Bajo).</li> <li>- Sistemas Generales. SG-31 (Parque Las Rehoys), SG-V04.</li> </ul>	
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO		
Grado de alteración	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Formas de relieve</i></li> <li><i>Biodiversidad</i></li> <li><i>Capacidad agrológica</i></li> <li><i>Paisaje</i></li> <li><i>Patrimonio histórico</i></li> <li><i>Entorno urbano</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bajo</li> <li>Muy Baja</li> <li>Muy Baja</li> <li>Moderado</li> <li>Muy Bajo</li> <li>Moderado</li> </ul>
Indicadores de impacto	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Caracter acumulativo</i></li> <li><i>Duración</i></li> <li><i>Probabilidad</i></li> <li><i>Frecuencia</i></li> <li><i>Riesgos ambientales</i></li> <li><i>Vulnerabilidad del área</i></li> <li><i>Reversibilidad</i></li> <li><i>Caracter transfronterizo</i></li> <li><i>Magnitud</i></li> <li><i>Signo</i></li> <li><i>Valor del impacto</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acumulativo a Paisaje Urbano en Entorno</li> <li>Persistente</li> <li>Impacto cierto</li> <li>Continua</li> <li>Mínimo</li> <li>Baja</li> <li>Reversible a medio plazo</li> <li>Local</li> <li>General</li> <li>Negativo</li> <li>Moderadamente significativo</li> </ul>
Efecto positivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejora de la calidad paisajística del entorno urbano.</li> </ul>	
<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>		

Fig.9. Evaluación ambiental de la ordenación urbanística en la unidad Las Rehoys-Miller-La Paterna(UAM-032). III

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-032
Denominación:	LAS REHOYS-MILLER-LA PATERNA	hoja 6 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL</b>		
Elementos afectados	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inmuebles varios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección por su interés arquitectónico.</li> <li>- Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.</li> <li>- Interés asociado al paisaje de barrancos urbanos.</li> <li>- Interés asociado al paisaje de laderas y riscos urbanos de alta exposición interactuando con el entorno de interés ambiental del Barranco de Guinguada.</li> </ul>	
<b>INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN</b>		
Medidas ambientales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuación paisajística de la urbanización y de la obra pública, en especial de los sectores industriales.</li> <li>- Promoción del potencial paisajístico de las vías de cornisa hacia el Barranco del Guinguada.</li> <li>- Adecuación paisajística del conjunto urbano de Las Rehoys-Arapiles, El Polvorín y Mata, mediante la reestructuración de la trama, la renovación edificatoria, la potenciación de la zona verde y de una tipología urbana de mayor calidad ambiental.</li> <li>- Potenciación de las laderas como elemento fisiográfico definitorio del entorno paisajístico en las piezas de reestructuración urbana, potenciándose la configuración del Barranco de La Paterna-Las Rehoys-Mata como referencia espacial de la población, con regeneración natural del tabaibal y vegetación termófila.</li> <li>- Potenciación de las laderas y zonas verdes interiores como piezas de cohesión del espacio urbano y de cualificación ambiental del mismo en el conjunto edificado de Miller-Lomo Apolinario-Casablanca III, con regeneración natural del tabaibal y vegetación termófila.</li> <li>- Potenciación del espacio libre y la zona verde en el tramo de Mata del "cauce" del Barranco de Las Rehoys, como mecanismo de integración paisajística del entorno urbano en interacción con el escenario de alto valor de patrimonio histórico del Castillo y Muralla de Mata.</li> <li>- Potenciación del entorno del Castillo de San Francisco como referencia de cualificación ambiental y del patrimonio histórico en la población.</li> <li>- Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.</li> <li>- Promoción del Parque de Las Rehoys como enclave de interés ambiental y esparcimiento.</li> <li>- Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire, en especial el vinculado o cercano a la Circunvalación Tangencial.</li> <li>- Adecuación viaria del perímetro de Lomo Apolinario, vinculándolo a la potenciación del uso recreativo ambiental del Barranco del Guinguada.</li> <li>- Condicionantes específicos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orden de Prioridad Primario. Gestión municipal de licencias y obras. (Inmediato a entrada en vigor).</li> </ul> </li> </ul>	
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEM y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

Fig.9. Evaluación ambiental de la ordenación urbanística en la unidad Las Rehojas-Miller-La Paterna(UAM-032). IV

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-032
Denominación:	<b>LAS REHOJAS-MILLER-LA PATERNA</b>	hoja 7 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL</b>		
<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.</p> <p>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).</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> <p>Desde el Plan General Municipal de Ordenación se pretende potenciar la actual consolidación del barrio con intervenciones que, en todos los casos, estarán guiadas hacia la consecución de una mayor calidad ambiental, mediante el despliegue de áreas libres y de esparcimiento y la consolidación de los procesos de renovación edificatoria, tendente, todo, a cualificar el espacio urbano.</p> <p>No se prevé la alteración de áreas o elementos del patrimonio cultural y ambiental. El conjunto de las determinaciones tendrán previsiblemente una incidencia negativa y de intensidad moderadamente significativa en la calidad ambiental de la pieza territorial. No se constata la afección de entornos de calidad ambiental reseñable.</p>		
<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>		<b>Unidades Ambientales</b>



Fig.10. Evaluación ambiental de la ordenación urbanística en la unidad Ciudad Alta nueva(UAM-031). I

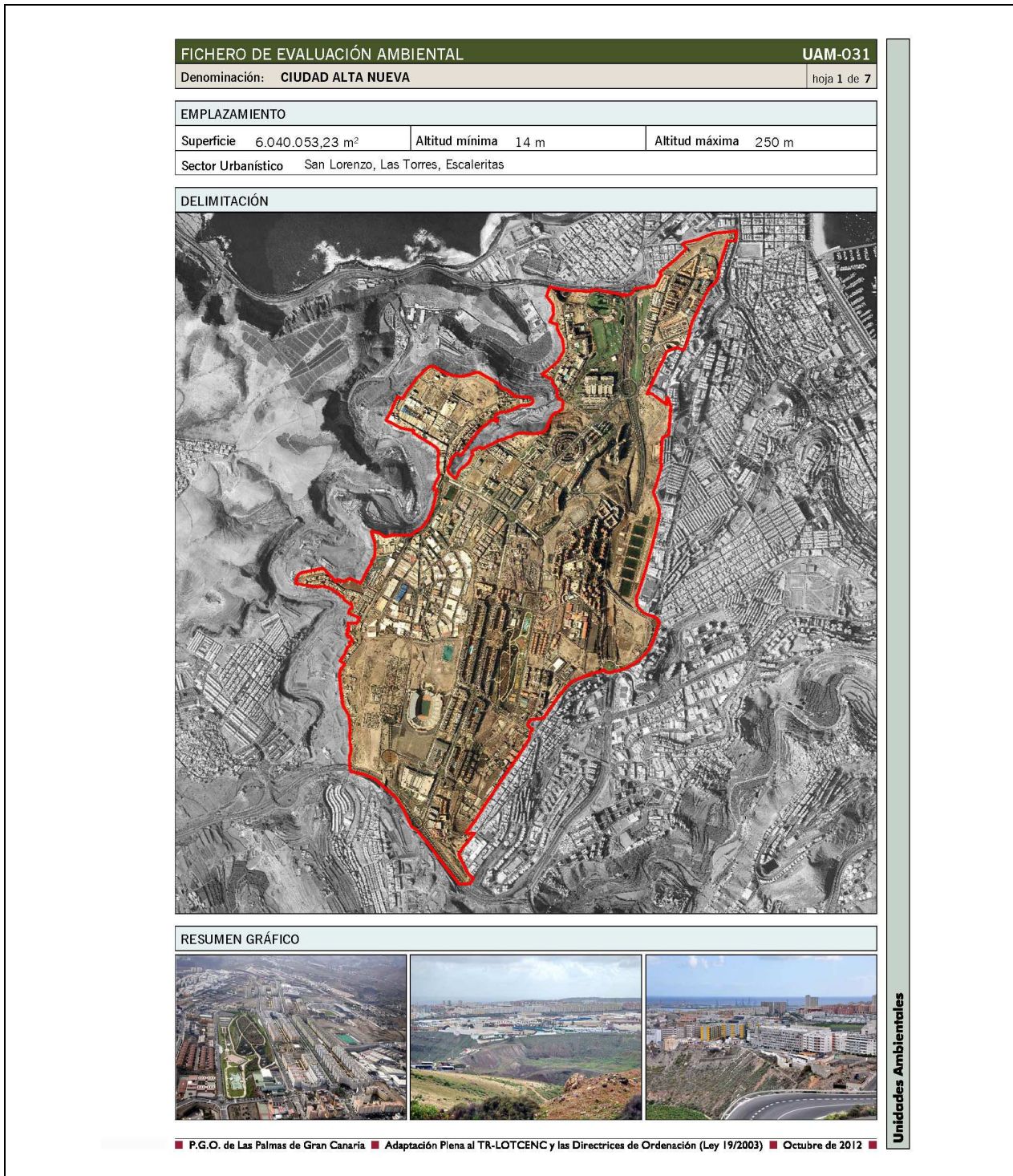




Fig.10. Evaluación ambiental de la ordenación urbanística en la unidad Ciudad Alta nueva(UAM-031). II

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-032
Denominación: LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA		hoja 5 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>ORDENACIÓN DEL PGO</b>		
Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo urbano consolidado.</li> <li>- Suelo urbano industrial.</li> <li>- Nuevo viario.</li> <li>- Ámbito de Planeamiento Remitido. APR-01 (Plan Parcial "Rehoyas-Arapiles"). APR-03 (Plan Especial "Subida de Mata").</li> <li>- , Ámbito de Planeamiento Incorporado. API-10 (Plan Especial de Reforma Interior El Polvorín).</li> <li>- Estudios de Detalle. DET-11 (Dotación en Miller), DET-19 (Parcela en Millar Bajo).</li> <li>- Sistemas Generales. SG-31 (Parque Las Rehoyas), SG-V04.</li> </ul>	
<b>CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO</b>		
Grado de alteración	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Formas de relieve</i></li> <li><i>Biodiversidad</i></li> <li><i>Capacidad agrológica</i></li> <li><i>Paisaje</i></li> <li><i>Patrimonio histórico</i></li> <li><i>Entorno urbano</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bajo</li> <li>Muy Baja</li> <li>Muy Baja</li> <li>Moderado</li> <li>Muy Bajo</li> <li>Moderado</li> </ul>
Indicadores de impacto	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Caracter acumulativo</i></li> <li><i>Duración</i></li> <li><i>Probabilidad</i></li> <li><i>Frecuencia</i></li> <li><i>Riesgos ambientales</i></li> <li><i>Vulnerabilidad del área</i></li> <li><i>Reversibilidad</i></li> <li><i>Caracter transfronterizo</i></li> <li><i>Magnitud</i></li> <li><i>Signo</i></li> <li><i>Valor del impacto</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acumulativo a Paisaje Urbano en Entorno</li> <li>Persistente</li> <li>Impacto cierto</li> <li>Continua</li> <li>Mínimo</li> <li>Baja</li> <li>Reversible a medio plazo</li> <li>Local</li> <li>General</li> <li>Negativo</li> <li>Moderadamente significativo</li> </ul>
Efecto positivo	- Mejora de la calidad paisajística del entorno urbano.	

Unidades Ambientales

■ 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 ■

Fig.10. Evaluación ambiental de la ordenación urbanística en la unidad Ciudad Alta nueva(UAM-031). III

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-032
Denominación:	LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA	hoja 6 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL</b>		
Elementos afectados	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inmuebles varios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección por su interés arquitectónico.</li> <li>- Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.</li> <li>- Interés asociado al paisaje de barrancos urbanos.</li> <li>- Interés asociado al paisaje de laderas y riscos urbanos de alta exposición interactuando con el entorno de interés ambiental del Barranco de Guinguada.</li> </ul>	
<b>INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN</b>		
Medidas ambientales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuación paisajística de la urbanización y de la obra pública, en especial de los sectores industriales.</li> <li>- Promoción del potencial paisajístico de las vías de cornisa hacia el Barranco del Guinguada.</li> <li>- Adecuación paisajística del conjunto urbano de Las Rehojas-Arapiles, El Polvorín y Mata, mediante la reestructuración de la trama, la renovación edificatoria, la potenciación de la zona verde y de una tipología urbana de mayor calidad ambiental.</li> <li>- Potenciación de las laderas como elemento fisiográfico definitorio del entorno paisajístico en las piezas de reestructuración urbana, potenciándose la configuración del Barranco de La Paterna-Las Rehojas-Mata como referencia espacial de la población, con regeneración natural del tabaibal y vegetación termófila.</li> <li>- Potenciación de las laderas y zonas verdes interiores como piezas de cohesión del espacio urbano y de cualificación ambiental del mismo en el conjunto edificado de Miller-Lomo Apolinario-Casablanca III, con regeneración natural del tabaibal y vegetación termófila.</li> <li>- Potenciación del espacio libre y la zona verde en el tramo de Mata del "cauce" del Barranco de Las Rehojas, como mecanismo de integración paisajística del entorno urbano en interacción con el escenario de alto valor de patrimonio histórico del Castillo y Muralla de Mata.</li> <li>- Potenciación del entorno del Castillo de San Francisco como referencia de cualificación ambiental y del patrimonio histórico en la población.</li> <li>- Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.</li> <li>- Promoción del Parque de Las Rehojas como enclave de interés ambiental y esparcimiento.</li> <li>- Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire, en especial el vinculado o cercano a la Circunvalación Tangencial.</li> <li>- Adecuación viaria del perímetro de Lomo Apolinario, vinculándolo a la potenciación del uso recreativo ambiental del Barranco del Guinguada.</li> <li>- Condicionantes específicos:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orden de Prioridad Primario. Gestión municipal de licencias y obras. (Inmediato a entrada en vigor).</li> </ul> </li> </ul>	
<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>		

Fig.10. Evaluación ambiental de la ordenación urbanística en la unidad Ciudad Alta nueva(UAM-031). IV

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-031
Denominación:	CIUDAD ALTA NUEVA	hoja 7 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL</b>		
<p>Amplísimo espacio que se extiende sobre llanos, lomos y barrancos, labrados sobre la Formación Detrítica de Las Palmas, donde, ya desde los años ochenta del pasado siglo, viene desarrollándose el crecimiento de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria mediante la aparición de barriadas y polígonos residenciales, fundamentalmente de promoción oficial.</p> <p>El número de habitantes que alberga la unidad es elevado. Las dotaciones y equipamientos son abundantes. Lo es también la variedad funcional: residencial, comercial, industrial, deportiva, educativa y sanitaria, producto de un desarrollo fundamentalmente planificado del territorio.</p> <p>La expansión urbana en esta pieza territorial ha propiciado la aparición de nuevos focos de centralidad, hasta entonces limitados casi exclusivamente a la Ciudad Baja; y con ellos, el desarrollo de conflictos ambientales generados por la congestión del tráfico rodado.</p> <p>La presencia del parque Juan Pablo II, del eje que genera el Barranco de La Ballena, de una considerable superficie de zonas verdes, de iniciativas de rehabilitación paisajística y de cierta calidad del espacio público viario contribuyen a generar un apreciable valor ambiental.</p> <p>La ordenación urbanística de esta extensa pieza territorial, de ocupación ya consolidada, pretende incrementar su calidad ambiental mediante actuaciones de rehabilitación paisajística en el Barranco de La Ballena, y a través de la creación de nuevas zonas verdes.</p> <p>Por otro lado, se acomete la culminación del área dotacional de Siete Palmas-San Lázaro, sobre un suelo urbanizable heredado del Plan General del año 2000, cuyo desarrollo se encuentra a expensas de la regulación urbanística relacionada con la interacción con las instalaciones militares próximas.</p> <p>Un rediseño parcial del planeamiento de desarrollo conduce a adecuar la distribución edificatoria y su incidencia volumétrica, sin que se prevea un incremento de la edificabilidad en vigor.</p> <p>La interacción paisajística con el Barranco Guinguada se resuelve mediante el retranqueo de las edificaciones y la creación de una franja de transición de espacios libres y de suelo rústico.</p> <p>Esta actuación ambiental se reproduce en el tramo colindante con la Circunvalación; de este modo, queda limitada la degradación paisajística del barranco. La trama resultante incorpora amplias vías y espacios libres que esponjan el tejido urbano.</p> <p>Pese a la amplitud superficial y la abundancia de determinaciones en la zona, cuya mayor envergadura se corresponde con la consolidación de los procesos de reestructuración urbana, se concluye que fundamentalmente la incidencia de todas estas determinaciones será de signo negativo y de intensidad moderadamente significativa respecto a la calidad ambiental de la pieza territorial preexistente.</p> <p>Dicha incidencia se manifiesta en la consolidación del proceso urbanizador, de modo que sobre los solares de borde urbano se desarrollan piezas edificadas de mayor o menor densidad, restringiéndose los crecimientos en laderas de barrancos.</p> <p>Del mismo modo, se atiende a una adecuada interacción de la disposición edificatoria en los bordes hacia laderas y zonas de exposición paisajística cualificada; en especial hacia el Barranco de La Ballena, el Barranco de Tamaraceite o el Barranquillo de Los Tarahales, potenciándose el desarrollo de espacios libres y zonas verdes en los tramos de mayor fragilidad, así como al determinación de tipologías edificatorias y formas urbanas singulares.</p> <p>En este sentido, el tramo entre la nueva ciudad deportiva y la Circunvalación Tangencial deriva en una pieza con una destacada proporción de estos mecanismos de transición hacia el entorno de Las Perreras-Barranco de Tamaraceite, mediante el uso relevante de zonas verdes y dotaciones de baja edificabilidad.</p> <p>Del mismo modo, la transformación urbana casi consolidada se acompaña de un papel sustancial de la calle ancha en rambla, de modo que se procura limitar los conflictos asociados a la densidad funcional o de población.</p> <p>No se constata la afección de entornos de calidad ambiental reseñable ni estructuras o construcciones de interés de patrimonio histórico.</p>		
<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>		

## 5.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES EN EL MEDIO AMBIENTE

Teniendo en cuenta las razones expuestas en este documento y que motivan la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, así como los distintos apartados que se refieren a la situación ambiental actual, la valoración de los efectos de la revisión sobre el medio ambiente descarta todo impacto significativo sobre la formalización territorial y urbana resultante del desarrollo de las alternativas de ordenación planteada.

En relación a ello, subrayamos la inexistencia de variables medioambientales para las que se prevean algún impacto significativo, en especial del paisaje urbano y la población como referencias básicas para la zona considerada.

A continuación, y en función de las alternativas de ordenación planteadas para esta Revisión, se consideran las siguientes situaciones de efecto previsible.

→ *En cuanto a los efectos sobre la biodiversidad, la flora y la fauna.*

Tratándose de un conjunto con urbanización consolidada, no se ha conservado ningún ecosistema natural u originario en el ámbito, prevaleciendo una superficie llana a modo de fondo de valle en la que se ubica un parque y usos complementarios de instalaciones deportivas y aparcamientos, careciendo de elementos de vulnerabilidad biótica que puedan intuir una incidencia reseñable por las nuevas determinaciones.

Diversas formaciones de parques y ajardinamiento público que al margen de especímenes vegetales puntuales, son la única representación de biodiversidad presente en la zona.

El perímetro exterior del ámbito de la Revisión se encuentra igualmente urbanizado en su totalidad, con el añadido de que la zona verde es sustituida en dichas franjas por superficies edificadas que forman parte de las zonas residenciales circundantes.

No existen enclaves considerados como Hábitat de Interés Comunitario ni ámbitos recogidos en la Red Natura 2000 o Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos como consecuencia de su biodiversidad singular.

En conclusión, no se prevén impactos significativos de signo negativo sobre la variable de biodiversidad en ninguna de las alternativas planteadas, así como en la zona de compensación del espacio libre resultante en el Barranco de La Ballena (actualmente ocupada por campos de fútbol en abandono).



→ ***En cuanto a los efectos sobre la población y la salud humana.***

La Revisión no lleva consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios en la variable poblacional de los barrios circundantes.

El objeto de las nuevas determinaciones está orientado a la relocalización a escala pormenorizada de parte de la población residente en el barrio anexo de Las Rehojas hacia la nueva zona habilitada por la norma urbanística; incluido en todo caso en un proceso de rehabilitación y renovación urbana y de reposición de las viviendas, en un barrio considerado social y urbanísticamente vulnerable.

No se considera que existan factores que puedan alterar ni la estructura por sexo y edades, ni las restantes variables asociadas al aspecto demográfico.

Teniendo en cuenta las dimensiones de la superficie afectada por las nuevas determinaciones en cualquiera de las variantes analizadas y la básica orientación de la Revisión a ajustar las determinaciones urbanísticas de aplicación a un uso de interés general como es el espacio libre y zona verde, por otros como es el de la vivienda, en un escenario estratégico de mejora del entorno urbano y la calidad del espacio público, no se consideran efectos desfavorables sobre la salud humana.

La Revisión no lleva consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios en los usos permisibles respecto al régimen urbanístico de aplicación en la actualidad, es decir, el uso residencial, dotaciones y equipamientos, usos terciarios, etc.

En este sentido y respecto a lo existente u ordenado en el Plan General en vigor, no se prevé la potencial introducción de actividades potencialmente generadoras de afecciones a la salud humana atendiendo a indicadores de calidad del aire, calidad del agua, elementos naturales agresivos, contaminación acústica, contaminación atmosférica o presencia de residuos.

En conclusión, no se prevén impactos significativos de signo negativo sobre la variable de de la población y la salud humana en ninguna de las alternativas planteadas. La remisión al uso de espacio libre en la zona de compensación por la reducción del SG-31 (Parque de Las Rehojas) en una parcela del SG-09 (Barranco de La Ballena) reitera esta falta de impacto negativo previsible, en tanto está ocupada por campos de fútbol en abandono y sin viabilidad estructural para dicho uso.

→ ***En cuanto a la tierra, el valor agrológico, el agua, el aire y los factores climáticos.***

El carácter de suelo urbano consolidado no viene acompañado en el ámbito de la Revisión de formaciones de tierra o agua, y mucho menos de aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su protección. Esta valoración incluye el factor de la capacidad agrológica del suelo, teniéndose en cuenta que esas condiciones de urbanización han alterado irreversiblemente toda propiedad productiva de tipo agrícola del suelo.

Por tanto, no es previsible efecto alguno derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas sobre alguna zona de interés medioambiental cercano a la zona que

contenga dicho recurso natural.

En el caso del aire y los factores climáticos, la Revisión pretende relocalizar una proporción limitada de la población residente a escasa distancia (barrio de Las Rehojas), por cuanto no se prevén efectos reseñables como consecuencia de la alteración de la calidad atmosférica o de riesgos en la intensificación de acontecimientos meteorológicos agresivos.

En conclusión, no se prevén impactos significativos de signo negativo sobre las variables de la tierra, el valor agrológico, el agua, el aire y los factores climáticos en ninguna de las alternativas planteadas, así como en la zona de compensación del espacio libre resultante en el Barranco de La Ballena (actualmente ocupada por campos de fútbol en abandono).

#### → **En cuanto al patrimonio cultural e histórico**

En el ámbito de Revisión, en el conjunto del Parque de Las Rehojas o en la zona afectada del Barranco de La Ballena, no se conserva construcción, edificación, manifestación o enclave en el ámbito, que por sus características resulte representativo del patrimonio arqueológico, arquitectónico, etnográfico, histórico o cultural de los barrios circundantes o del conjunto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria; descartándose toda posible afección desfavorable a esta variable por parte de los ajustes del planeamiento vigente.

Igualmente, el perímetro del ámbito de la Revisión se encuentra totalmente urbanizado y no existen enclaves considerados como Bien de Interés Cultural ni otras figuras de protección derivadas del marco legal afín al patrimonio histórico.

En conclusión, no se prevén impactos significativos de signo negativo sobre las variables del patrimonio cultural en ninguna de las alternativas planteadas, así como en la zona de compensación del espacio libre resultante en el Barranco de La Ballena (actualmente ocupada por campos de fútbol en abandono).

### 5.3.- CARACTERIZACIÓN ESPECÍFICA DE LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL PAISAJE URBANO

#### Criterios específicos de valoración

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

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

Sobre ese razonamiento, se define la variable del paisaje urbano como la única de incidencia reseñable en los resultados del análisis, sin que se deriven situaciones distintas a la de una transformación común de un espacio urbano consolidado en un sector concreto relacionado más o menos directamente con el entorno del Parque de Las Rehojas como enclave de interés paisajístico y el Barranco de La Ballena como corredor ambiental destacado.

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

Por tanto, la valoración de los efectos de la nueva ordenación sobre el paisaje atiende a varios principios sustantivos:

- La definición del ámbito directamente implicado como entorno urbano consolidado con inexistencia de valores naturales o culturales requiere la utilización de indicadores específicos de caracterización del efecto, más asociados a la estructura urbana y su efecto sobre la población que al propio medio natural o patrimonio histórico como variables tradicionalmente relevantes en el análisis del impacto ambiental (es decir, siendo parámetros sustantivos en el marco legal, al carecerse de ellos se entienden ineficaces en la valoración del efecto sobre el paisaje urbano).
- La calidad del paisaje potencialmente afectado por la ordenación no se mide exclusivamente en la mera alteración visual de la situación territorial preexistente sino como variable complementaria que precisa de otros indicadores de implantación física o cualitativos (estética resultante de la localización de las piezas urbanas, proporción de

superficie de espacio libre y/o zona verde o la relación física y ambiental con los espacios de borde).

- La significación y grado del impacto se ven condicionados por el escenario actual en que toda variable ambiental ya ha sido irreversiblemente alterada por el desarrollo urbano precedente y por el previsto en el Plan General en vigor en el propio ámbito de Revisión; de modo que esta situación debe entender un factor de ponderación a la baja en los casos de efectos de signo negativo motivados por las determinaciones propuestas. Es decir, el efecto potencial de la reordenación urbanística del ámbito no añade mayor significación de signo negativo desde el punto de vista medioambiental, dado que ésta es ya predominante en la zona. Es un paisaje urbanizado y masivamente edificado.

Obviando la Alternativa 0, al no alterar en ningún aspecto la configuración paisajística del ámbito de revisión, la relevancia de la ordenación a efectos de estética y calidad visual responde a la siguiente argumentación:

### **Alternativa 1.**

La reubicación de la superficie residencial desde el interior del Barrio de Las Rehojas al perímetro occidental del Parque reúne unas condiciones ambientales asumibles en el contexto general del área urbana. Su afección al Sistema General se limite a ese emplazamiento de borde y a una zona del mismo actualmente ocupado por usos complementarios de instalaciones deportivas. No obstante, su observación de detalle advierte una impronta paisajística sobre el citado barrio, dado que genera un efecto de cierre físico en la conexión visual y ambiental con el Parque, restringiendo los beneficios percibidos por la población que se dan hacia zonas abiertas.

### **Alternativa 2.**

En similares circunstancias a las observadas en la Alternativa 1, la reubicación de la superficie residencial desde el interior del Barrio de Las Rehojas al perímetro oriental del Parque reúne unas condiciones ambientales asumibles en el contexto general del área urbana. En esta ocasión, su afección al Sistema General se limite también a un emplazamiento de borde, aunque puntualmente incide sobre la vegetación arbolada de ajardinamiento a lo largo de la acera, sin singularidad botánica asociada. Del mismo modo, su impronta paisajística sobre el barrio del Polvorín es apreciable, dado que genera un efecto de cierre físico en la conexión visual y ambiental con el Parque, restringiendo los beneficios percibidos por la población que se dan hacia zonas abiertas.

### **Alternativa 3.**

En similares circunstancias a las observadas en la Alternativa 1, la reubicación de la superficie residencial desde el interior del Barrio de Las Rehojas al perímetro oriental del Parque reúne unas condiciones ambientales asumibles en el contexto general del área urbana. En esta ocasión, su afección al Sistema General se limite también a un emplazamiento de borde, aunque puntualmente incide sobre la vegetación arbolada de ajardinamiento a lo largo de la acera, sin singularidad botánica asociada. Del mismo modo, su impronta paisajística sobre el barrio del



Polvorín es apreciable, dado que genera un efecto de cierre físico en la conexión visual y ambiental con el Parque, restringiendo los beneficios percibidos por la población que se dan hacia zonas abiertas.

## 6.- LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

De acuerdo a los aspectos anteriores, la Revisión del Plan General de Ordenación incide sobre un ámbito clasificado como Suelo Urbano Consolidado y ordenado pormenorizadamente en el planeamiento urbanístico en vigor, y en concreto mediante un instrumento urbanístico con singularidad de uso característico y normativa (el Sistema General de Espacios Libres en sus unidades SG-31: Parque de Las Rehojas, y SG-09: Parque deportivo de La Ballena).

En este sentido, no se prevén efectos significativos sobre la ordenación estructural de esta zona de la Ciudad Alta, en tanto se trata de un ajuste de alcance muy localizado referido a la sustitución del uso característico de espacio libre (SG-31) y deportivo (SG-09) por otro de tipo residencial; el cual a su vez se vincula a un proceso de mejora ambiental y del espacio urbano con evidente incidencia en la población residente (la reposición de la urbanización anexa de Las Rehojas-Arapiles). En la escala concreta de la superficie afectada, dichos usos característicos

A partir de este objeto, la componente ambiental se manifiesta en el objetivo de optimizar las previsiones del planeamiento en cuanto a la mejora y cualificación del entorno urbano en la zona de contacto entre el Parque de Las Rehojas y el barrio residencial, con una solución compatible y equilibrada con el proceso de reposición planificado para éste último.

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

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

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

## 7.- LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La presente Revisión integra una ordenación consistente en la actualización del marco normativo de aplicación a una superficie definida como Sistema General de Espacios Libres (SG-31); ajustando puntualmente la función característica del uso de parque urbano (concretado en este tramo espacial mediante un uso complementario deportivo y de aparcamientos) a favor de asignar un uso característico residencial vinculado al interés general y social de la reposición en la anexa urbanización de Las Rehojas. La mayor parte del Sistema General mantendría intacta su función dentro del modelo de ordenación urbanística vigente y su evaluación ambiental.

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

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

- No existen espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.
- No existen otros elementos o condiciones de orden natural o medioambiental que resulten relevantes o de interés respecto a la representatividad del contexto urbano o del municipio en este sentido susceptible de verse afectados de modo negativo por la ordenación.
- Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en la parcela y en la ordenación propuesta en esta Modificación los siguientes supuestos:
  - Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio, se coincide con una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.
  - Que la nueva ordenación tiene por objeto una ordenación pormenorizada que no altera sustancialmente la estructura y modelo de ordenación urbanística de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y esta zona de la ciudad en el Valle de Mata-Las Rehojas-La Paterna.
  - Que la ordenación prevista en la Revisión y sus distintas alternativas no coincide en ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.

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

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

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

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

La Revisión tiene por objeto la actualización de la ordenación urbanística del ámbito que se sitúa entre el Parque de Las Rehojas, la Urbanización residencial de Las Rehojas-Arapiles y la Carretera de Mata, redefiniendo la función concreta del uso deportivo y de aparcamiento en el Sistema General de Espacios Libres por el de uso residencial.

De ese modo, se induce a la ordenación pormenorizada específica para el ámbito, incluyendo la regulación de los usos, actividades, construcciones y de actuaciones susceptibles de desarrollarse en lo referente a la superficie, edificabilidad, altura, densidad, tipología, relación con los valores medioambientales y paisajísticos, etc.

Las nuevas determinaciones persiguen una coherencia adecuada con la ordenación urbanística del PGO con la mejorar la solución conjunta de la definición de parque urbano y de reposición de viviendas en un barrio con destacada vulnerabilidad social.

Se presenta un componente fundamentalmente normativo o de rango jurídico respecto al cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos de ejecución y usos que en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los respectivos proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción y reestructuración de la parcela deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento, entre otros aspectos, de cualificación del paisaje urbano y de no alteración sustancial de la función de parque urbano.



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

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

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

Constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan la Revisión, en tanto instrumento urbanístico que ajusta la ordenación de un entorno con función de parque urbano que se concreta en la superficie afectada en un uso complementario deportivo y de aparcamientos. La solución formal no altera sustancialmente y en términos negativos la calidad ambiental del área; subrayándose la relación directa del objetivo con el proceso ordenado de reposición de viviendas y reestructuración de la trama y de la calidad ambiental de un barrio social y urbanísticamente vulnerable.

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

- **Los problemas ambientales significativos relacionados con la Revisión.**

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

- **La pertinencia de la Revisión para la implantación de la legislación comunitaria y nacional.**

La coincidencia del ámbito con un ámbito de sistema general de espacios libres constituye el apartado fundamental que relaciona los aspectos ambientales implicados respecto a los instrumentos legislativos. En este sentido, se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de medio ambiente, sostenibilidad urbana y cohesión social, así como con las directrices formuladas desde la Unión Europea en estas temáticas.

En la medida en que la presente Revisión no altera dichos planteamientos estructurales en términos de signo negativo, se mantiene plenamente su pertinencia para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

Por tanto y en base a ello, estimamos adecuado someter la revisión a evaluación ambiental estratégica siguiendo el procedimiento simplificado.

## 8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

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

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

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

- Criterio 1. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Rehabilitación del paisaje urbano degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.
- Criterio 2. Adaptar la ordenación urbanística resultante a la expectativa de la población residente en Las Rehojas-Arapiles de relocalizar su residencia en un emplazamiento lo más cercano posible a su vivienda actual.
- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto u medio plazo.
- Criterio 4. Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre los distintos usos y actuaciones permitidos.
- Criterio 5. Principio de prevención o respuesta a la degradación social y ambiental mediante la determinación normativa.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración del uso residencial del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos y

funcionales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de estos aspectos derivado de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

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

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

La ordenación que se propone en las distintas alternativas concluye unos valores destacados de sostenibilidad y equilibrio para el desarrollo ambiental, social y económico del ámbito de Las Rehojas, con un impacto ambiental no significativo en su signo negativo respecto a la situación de los valores preexistentes.

El presente Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, concretar la Alternativa 3 en la solución de menor impacto negativo, en base a las condiciones de exposición paisajística y expectativa social, y mayor efecto positivo sobre la revitalización de los valores paisajísticos y la minimización de los previsibles efectos negativos sobre la población residente en la zona; de modo que se pone en valor el paisaje como variable fundamental en la calidad de vida de la misma.

Esta motivación obedece a una estrategia territorial desde la Administración municipal basada en la calidad ambiental de la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población. Se atiende así a los principios básicos emanados del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, respecto a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

De este modo, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas ordenadas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de “No significativo” atendiendo a las características y limitaciones paisajísticas del ámbito.
- La selección de la volumetría destacada en altura por parte de estas variantes no se concluye afín a un resultado de impacto destacado, en tanto no se alteran cualidades ambientales o paisajísticas singulares; formando parte de un modelo de evolución común del espacio urbano consolidado que ya se repite en las inmediaciones.
- Sin embargo, las alternativas 1 y 2 presentan dentro de ese grado un mayor alcance que podríamos considerar “no significativo moderado”. Esta conclusión se justifica en la multiplicación de los riesgos previsibles de impacto que la disposición de la edificación

tendría en los barrios de Las Rehojas y El Polvorín a partir del efecto pantalla y de ruptura con la relación visual con el Parque.

- La variante 3 presenta, en contrapartida, una disposición coherente con el frente de edificación a lo largo de la carretera de Mata que se prevé en el diseño urbanístico de la reposición y rehabilitación del barrio de Las Rehojas, cuya ordenación se encuentra en actual procedimiento. Esa coherencia formal se responde a una distribución más exenta de las piezas edificadas, resultando un crecimiento de la superficie de espacios libres, abiertos, peatonales y zonas verdes en el interior de la trama urbana y en su conexión con el parque urbano.
- La variante 1 y 3 responden en mejor medida al Criterio 2º en cuanto a la proximidad de la relocalización de la nueva residencia al emplazamiento de la vivienda actual.
- La alternativa 3 constituye por su inmediatez a la carretera de Mata la mejor solución en cuanto al efecto de la nueva ordenación sobre el funcionamiento de la movilidad del tráfico rodado y la carga que el mismo conlleva en la trama interior del espacio urbano asociado.

#### Comparativa de las alternativas analizadas

Alternativa	Altura edificatoria	Capacidad / Nº de viviendas	Superficie de parcela edificable	Distancia a vivienda actual. Factor de valoración social
Alternativa 0. Lomo Apolinario	3	15	476 m <sup>2</sup>	Lejanía moderada
Alternativa 0. Dr. Chiscano	8	122	3.000 m <sup>2</sup>	Lejanía destacada
Alternativa 0. La Feria	8	257	8.161 m <sup>2</sup>	Lejanía moderada
Alternativa 1. Lindero Oeste de SG-31	7 (6+1)	146	3.864 m <sup>2</sup>	Colindante
Alternativa 2. Lindero Este de SG-31	4	146	4.192 m <sup>2</sup>	Cercana
Alternativa 3. Confluencia de lindero Este de SG-31 con Carretera de Mata	7 (6+1)	146	3.594 m <sup>2</sup>	Colindante

La propuesta seleccionada en la Alternativa 3 se desarrollaría en la esquina sur-oeste del vigente Sistema General del Espacios Libres “Parque de Las Rehojas” (SG-31), ocupando la mitad sur del aparcamiento en superficie y la esquina sur-oeste del campo de fútbol colindante. La superficie total de la parcela residencial será de 3.594 m<sup>2</sup>.

El objetivo sería la ejecución de un edificio de viviendas de protección de promoción pública que serán las nuevas residencias de los primeros vecinos desalojados del Barrio de Las Rehojas permitiendo así dar comienzo a la reposición del resto de las edificaciones previstas por el Plan Parcial de Rehabilitación del Barrio de Las Rehojas-Arapiles.

El edificio tendría una altura máxima de 7 plantas (6+1), en sintonía con la alternancia de alturas (8, 10 y 12 plantas) que tienen la serie de edificios propuestos por el Plan Parcial en la primera línea



del Barrio con fachada a la antigua Carretera del Norte.

La rasante para el cómputo de altura del edificio se tomará en la cota actual del campo de fútbol la cual se sitúa a unos 3 mts por debajo de la rasante de la Carretera del Norte. Por tanto, la percepción visual del edificio desde esta vía será de una altura inferior a la real. El inmueble se formaliza en planta con un pequeño quiebro, aproximadamente a mitad de su longitud, proporcionando al peatón una perspectiva de apertura e “invitación” de entrada al Barrio contribuyendo al objetivo de integración social prevista.

Asimismo, su ubicación, en la esquina sur del parque favorece la permeabilidad y conexión entre éste y la zona central de espacios libres y equipamientos propuesta por el Plan Parcial de Rehabilitación para el Barrio.

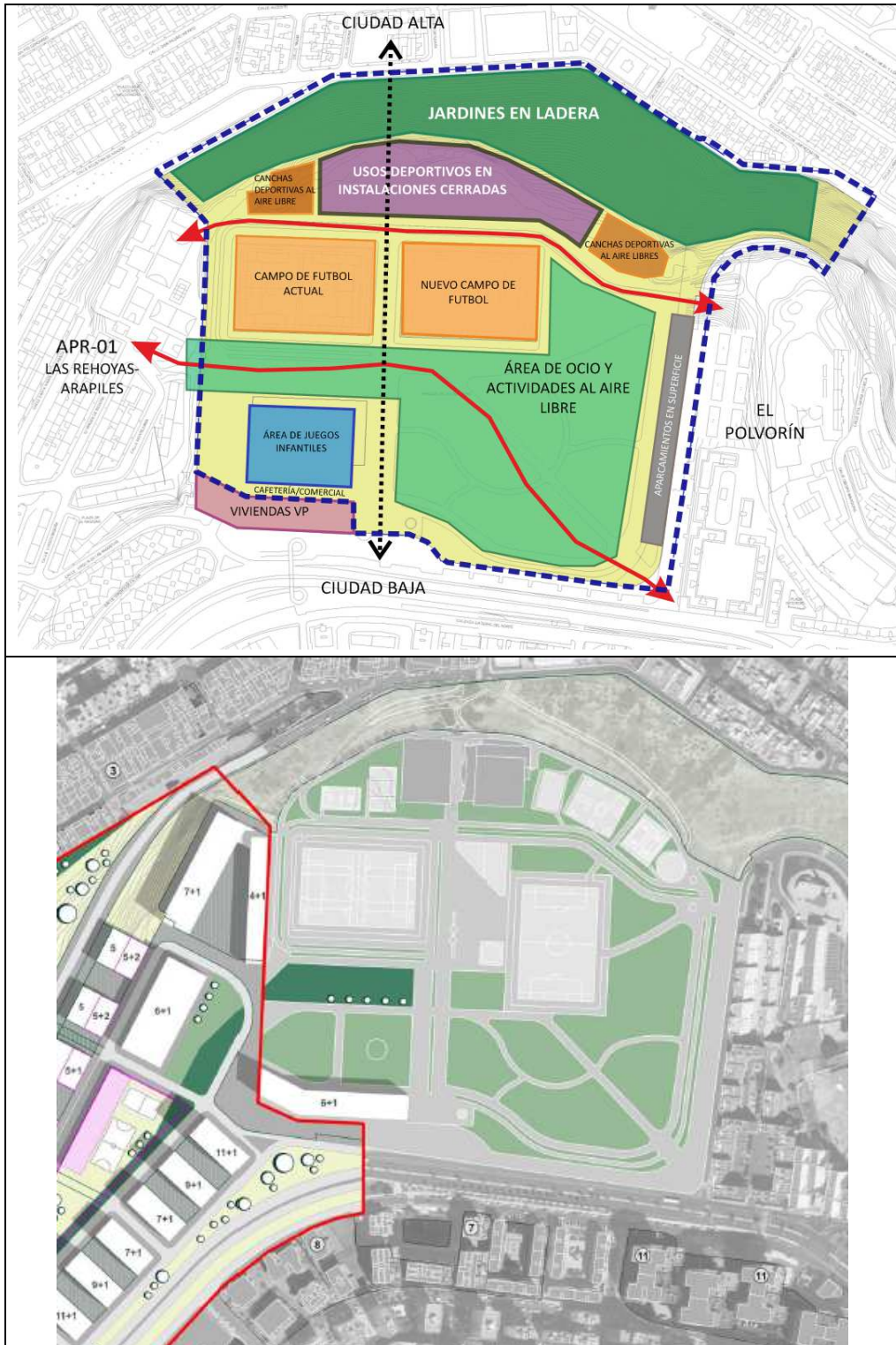
Esta localización del edificio obliga a eliminar las aproximadamente 125 plazas del actual aparcamiento en superficie que se resituarán, en su gran mayoría, en el lindero naciente del parque donde se encuentra un parterre ocupado por flamboyanes y en simetría con la actual línea de aparcamientos en batería de la calle San Antonio de Padua. La superficie de espacios libres que desaparece para ser destinada a los nuevos aparcamientos se compensa con la calificación como tal de la parte del anterior aparcamiento que no se ve ocupada por el edificio de viviendas.

En cuanto al campo de fútbol afectado por la nueva edificación, se propone su traslado hacia el nordeste del parque, en el mismo eje que el otro campo y justo en frente de los pabellones multiusos.

De esta forma el parque experimentará una reorganización en la localización de usos, distinguiendo la mitad norte, destinada a actividades principalmente deportivas y la mitad sur, a usos más de ocio y esparcimiento.

Siguiendo con esta nueva organización de actividades, el área de juego de niños se desplazará a una zona próxima al nuevo edificio de forma que, junto con los usos permitidos en la planta baja - comercial y recreativo-ocio- se generará un espacio de relación y de integración como un punto más de los objetivos sociales previstos por el Plan Parcial.

Fig. 11. Esquema de la nueva organización de usos dentro del Parque de Las Rehojas



## 9.- LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN

La incidencia ambiental de la ordenación urbanística diseñada en las distintas alternativas, cuya exposición de las determinaciones y valoración de los efectos ambientales se sintetizan en los apartados anteriores, es respondida con la previsión de un conjunto de medidas ambientales que se orientan a la cualificación del paisaje urbano resultante.

En el presente Documento Ambiental Estratégico se insiste su papel fundamental en la adecuada comprensión de las determinaciones respecto a los objetivos que para el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se establecen respecto a la concepción del paisaje como recurso para la calidad de vida de la población en los entornos urbanos.

No siendo de aplicación las medidas de conservación en la ordenación prevista y el entorno afectado, se entienden como medidas ambientales de corrección aquellas de tipo normativo, de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a integrar ambiental y paisajísticamente las actuaciones previstas en las alternativas en materia de desarrollo del uso residencial. Las mismas pueden tener carácter de ejecución directa de acciones programadas, integrándose en los mismos la conveniente gestión urbanística-operatividad y, en su caso, previsión presupuestaria.

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

1. Limitación volumétrica de la edificación a una altura inferior o igual a 7 plantas (valor máximo utilizado en la ordenación urbanística del Plan Parcial de Las Rehoyas-Arapiles anexo y afín al Polígono Residencial de Cruz de Piedra cercano).
2. Limitación de una pieza edificada con una intensidad de uso que conlleve como indicador un número de viviendas inferior a 150 viviendas, restringidas a aquellas unidades relocalizadas de su ubicación actual en la urbanización de Las Rehoyas-Arapiles.
3. Restricción de usos distintos al residencial que puedan conllevar un mayor riesgo de cambio climático y la huella de carbono.
4. Reordenación y aumento de la superficie peatonal y de espacios libres en la zona de contacto con el barrio de Las Rehoyas y con el Parque urbano.

5. Remisión normativa de la selección formal y tipológica del ajardinamiento arbolado y con presencia destacada de especies autóctonas en el espacio libre a habilitar como compensación en el Sistema General del Parque Deportivo de La Ballena (SG-09).
6. Incentivar el cumplimiento de las obligaciones jurídicas asociadas al desarrollo de instalaciones de energías renovables en la edificación residencial.

Dichas medidas resultan comunes a la alternativa 3, proponiéndose su concreción y definición formal una vez se defina la normativa pormenorizada resultante, sin que en ningún caso se altere reseñablemente la presente evaluación ambiental.



## 10.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN

Las medidas del seguimiento asociado al desarrollo de las determinaciones de la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del Sistema General SG-31 “Parque de Las Rehoyas” pueden definirse en los siguientes aspectos:

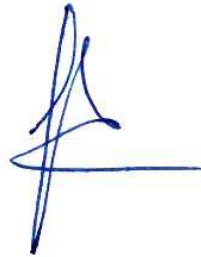
- Implementar en los aspectos relacionados con la Revisión y el desarrollo de sus determinaciones el Programa de Seguimiento Ambiental del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria
- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de los efectos previsibles de la ordenación sobre el paisaje del ámbito.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales corrección durante la aplicación o desarrollo de la Revisión.

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

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria de la urbanización.
- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de usos industriales o intensidad del tráfico viario.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos generados por el desarrollo de la urbanización y por la población usuaria.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria de la urbanización.
- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria con respecto a los usos desarrollados.
- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con las Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

Equipo redactor:



Ruth Navarro Delgado  
Arquitecta



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



Carolina Saavedra García  
Arquitecta