



## Modificación en el Sector del UZO-04 "Plan Parcial - Tamaraceite Sur"

Documento Inicial Estratégico. Diciembre 2014



Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria



GEURSA

<b>1 ANTECEDENTES</b> .....	<b>3</b>
<b>2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN</b> .....	<b>5</b>
2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	5
<b>3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS</b> .....	<b>8</b>
PGO2012. Adaptación Plena al TR-LOTENC y a las DOGC.	12
• Respecto a la interrelación con el casco urbano.	19
• Respecto a los usos.	21
• Respecto a los espacios libres y dotaciones.	24
• Respecto al trazado viario.	25
• Respecto a la edificabilidad.	26
<b>4 EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN</b> .....	<b>29</b>
<b>5 LOS ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE. PROBLEMAS AMBIENTALES DE REFERENCIA</b> .....	<b>30</b>
<b>6 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS</b> .....	<b>32</b>
6.1 VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS .....	32
Resumen de la evolución anual de distintas variables climáticas aplicables al ámbito.	37
6.2 CARACTERIZACIÓN ESPECÍFICA DEL PAISAJE. ....	39
6.2.1 Análisis paisajístico.	39
6.2.2 Configuración paisajística del borde urbano. Aspectos comunes y elementos de diferenciación en los ámbitos afectados por la Modificación.	42
6.3 ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES DE INTERÉS .....	44
<b>7 LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES</b> .....	<b>46</b>
7.1 CONSIDERACIONES LEGALES AMBIENTALES .....	47
7.2 VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE .....	52
7.2.1 El contexto. La evaluación ambiental de la zona en el Plan General.	52

Caracterización de los efectos previstos sobre las variables ambientales relevantes.	66
7.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISTOS SOBRE EL PAISAJE RESPECTO AL PGO EN VIGOR.....	72
<b>8 INCIDENCIAS PREVISIBLES EN LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....</b>	<b>82</b>

# 1 ANTECEDENTES

El presente volumen se corresponde con el Documento Inicial Estratégico de la propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector del UZO-04 "Tamaraceite Sur".

Dicho Documento se formaliza al mismo tiempo en una propuesta de Estudio Ambiental Estratégico de acuerdo a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2013, de evaluación ambiental, a los efectos de su valoración y procedencia por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias o, en su caso, el órgano ambiental competente para dicho objeto en el ámbito de Canarias.

Hasta la designación y ordenación de este sector como UZO-04, éste ha recibido distintos enfoques de la mano de diversas sentencias judiciales recaídas sobre el mismo, así como de los procedimientos de adaptación básica y plena del Plan General a la legislación urbanística. Estas circunstancias han determinado que el Plan General primero delimitara el sector como UZR, remitiendo su ordenación a la redacción de un Plan Parcial; después como UZI, incorporando la ordenación establecida por el Plan Parcial una vez aprobado definitivamente y, finalmente, como UZO, estableciendo directamente su ordenación, todo ello en base a las conclusiones de los procedimientos judiciales y a los requerimientos derivados de la gestión del sector.

En la memoria del UZO-04 que forma parte del documento del PGO2012, hay una extensa descripción de los antecedentes, tanto urbanísticos como jurídicos, que ha sufrido este sector desde su clasificación como suelo urbanizable con la aprobación del PGMO2000 hasta el momento actual en que, como ya se ha expuesto, el vigente Plan General lo ordena directamente.

En el marco de esta constante búsqueda de la solución urbanística más adecuada a las condiciones y circunstancias que concurren en este espacio, el principal objeto de la Modificación es responder a la problemática detectada en el sector de la que se hace una amplia exposición en el apartado 1.3 de la memoria del Borrador de la Modificación, al mismo tiempo que se busca dar una solución más integrada en el entorno con prevalencia de espacios libres y mayor interrelación entre estos espacios y los ámbitos de suelo urbano adyacentes, así como la optimización de la red viaria.

<b>Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector del UZO-04 "Plan Parcial- Tamaraceite Sur".</b>	<b>Documento Inicial Estratégico</b>	Diciembre 2014	Página 3
---	--------------------------------------	----------------	----------

Asimismo, se propone un tipo de edificación de formalización más heterogénea y que, al mismo tiempo que se adapta a la topografía del sector, ayude a resolver los problemas de cotas que esta presenta en relación con la urbanización propuesta.

En resumen, la Modificación altera la ordenación del Plan Parcial en aspectos como:

- Aumento del aprovechamiento medio y disminución de la edificabilidad.
- Ajuste del trazado viario para su optimización.
- Establecimiento de una estructura de espacios libres e incremento de su superficie.
- Fomento de la relación entre los distintos usos y ámbitos del sector.
- Reordenación de las parcelas residenciales y espojamiento de la trama.
- Mejora la interrelación con el casco de Tamaraceite.

## 2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

### 2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El área objeto de la modificación se localiza en el Barrio de Tamaraceite, el cual se haya circundado por los Barrios de La Suerte, Cruz del Ovejero, Isla Perdida y Diseminado de San Lorenzo. Todos ellos, junto con los barrios vecinos de Lomo los Frailes, Ciudad del Campo y Hoya Andrea han sido testigos del rápido desarrollo de la zona llegando a convertirse en un área de centralidad en el municipio, de ahí la necesidad de la implantación de nuevos equipamientos y dotaciones que satisfagan las necesidades de esta relevante, a nivel de población, parte de la ciudad.

- *Barrios de Tamaraceite, Lomo los Frailes, La Suerte, Cruz del Ovejero, Isla Perdida y Diseminado de San Lorenzo*



Panorámica del área donde se localiza el sector de suelo urbanizable "Tamaraceite Sur".

El principal objeto de la modificación es responder a la problemática detectada en el sector de suelo urbanizable UZO-04 "Tamaraceite Sur" de la que se hace una amplia exposición en el apartado 1.3 de la presente memoria, al mismo tiempo que se busca dar una solución más integrada en el entorno con prevalencia de espacios libres y mayor interrelación entre estos espacios y los ámbitos de suelo urbano adyacentes, así como la optimización de la red viaria. Asimismo, se propone un tipo de edificación de formalización más heterogénea y que, al mismo tiempo que se adapta a la topografía del sector, ayude a resolver los problemas de cotas que esta presenta en relación con la urbanización propuesta.

En resumen, la modificación altera la ordenación del Plan Parcial en aspectos como:

1. Aumento del aprovechamiento medio y disminución de la edificabilidad.
2. Ajuste del trazado viario para su optimización.
3. Establecimiento de una estructura de espacios libres e incremento de su superficie.
4. Fomento de la relación entre los distintos usos y ámbitos del sector.
5. Reordenación de las parcelas residenciales y espojamiento de la trama.
6. Mejora la interrelación con el casco de Tamaraceite.



Panorámica del área donde se localiza el sector de suelo urbanizable "Tamaraceite Sur".

El área concreta de estudio se localiza en la mitad Norte del citado plan parcial, coincidiendo con la zona donde se concentra de forma mayoritaria el uso residencial, aunque también se incluye la manzana de uso comercial situada al Sur del mismo, en el margen Este del eje estructurante que atraviesa el sector, comunicando las dos rotondas.

La superficie total del área a modificar asciende a 257.510,59 m<sup>2</sup>.

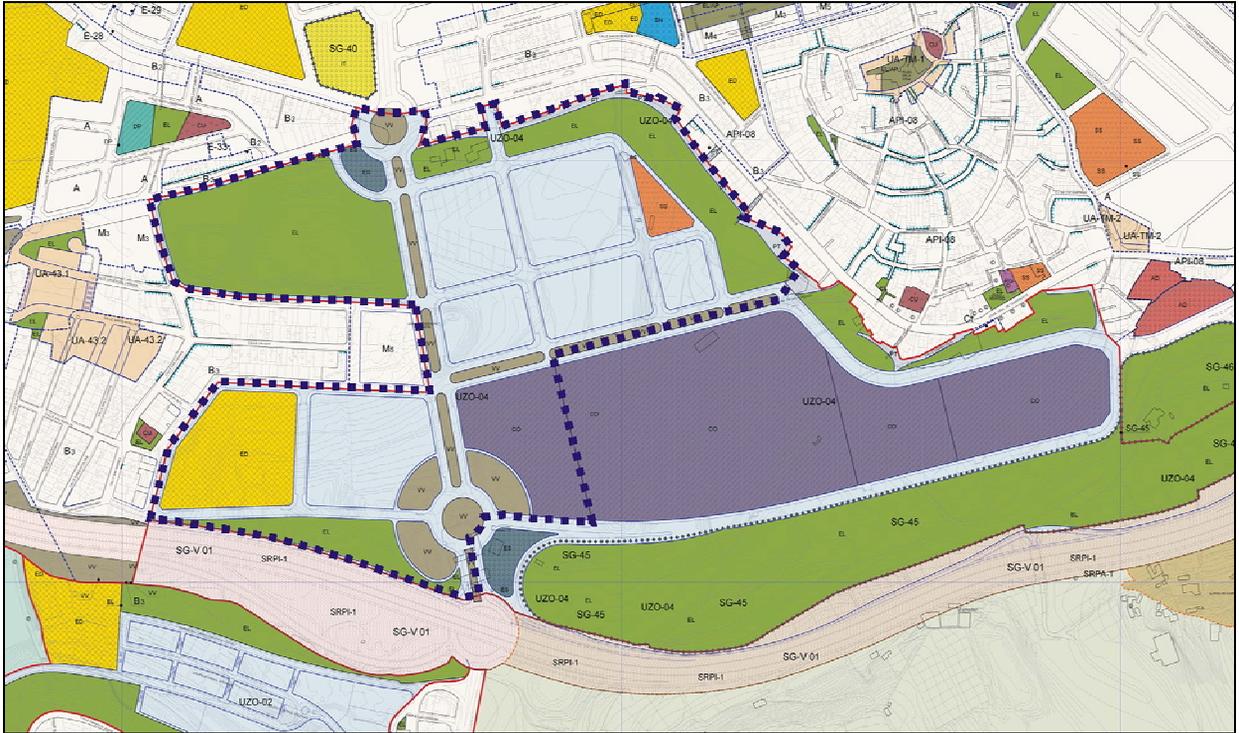
### **3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS**

Los terrenos objeto de la presente modificación se emplazan en el extremo Sur del núcleo urbano de Tamaraceite, en la zona conocida como Llano de la Cobranza y la Zarzuela; al Noroeste de la isla de Gran Canaria, dentro del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. La zona limita al Norte con el núcleo de Tamaraceite, al Oeste con el enclave de La Suerte y al Sur y al Este con la GC-3 Circunvalación Tangencial de Las Palmas.

Los núcleos de población más próximos al área son Tamaraceite y La Suerte que forman el límite Norte y Oeste del ámbito de estudio. Al otro lado de la Circunvalación GC-3, se sitúan los núcleos urbanos de Isla Perdida y Riscos Negros.

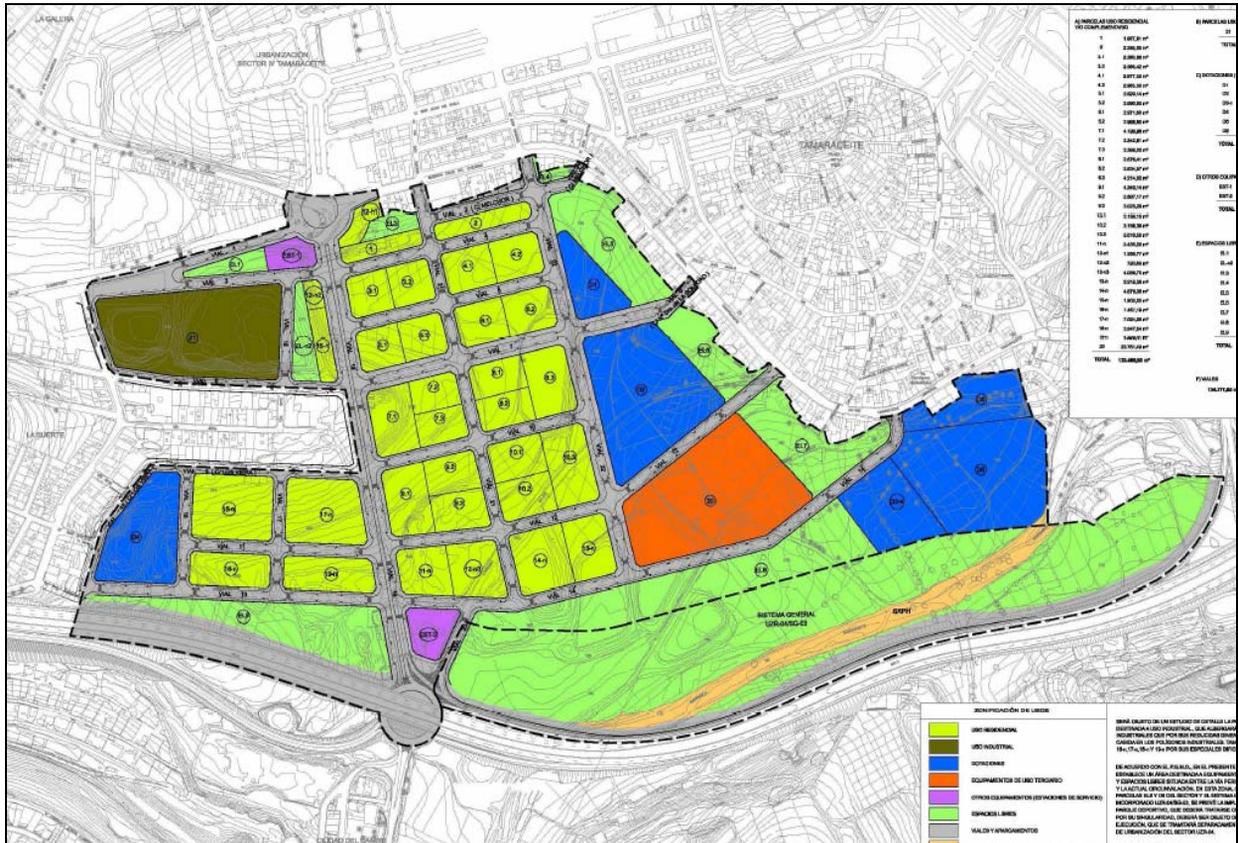
El ámbito concreto de estudio se localiza al Norte y Noroeste del plan parcial, desde su límite, en contacto con el casco histórico de Tamaraceite, hasta el vial que define la gran manzana comercial en su fachada Norte, aunque también se abordará en la zona Sur el estudio de la manzana de uso comercial situada en el margen Este del eje estructurante que comunica las dos rotondas y cuenta con una superficie aproximada de 26 Ha.

El área que se reordena forma parte del UZO-04, "Tamaraceite-Sur", y se trata de un suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el PGO2012.



Actual ordenación del sector UZO-04.

El Plan Parcial se redactó y tramitó alcanzando su Aprobación Definitiva el 28 de octubre de 2005, pero nunca llegó a materializarse inmerso como estaba en varios procesos judiciales, los cuales, terminaron por concretarse en una sentencia del Tribunal Supremo, (abril del 2010), que dio la razón al Ayuntamiento en cuanto al sistema de gestión previsto sin entrar a cuestionar la ordenación propuesta.

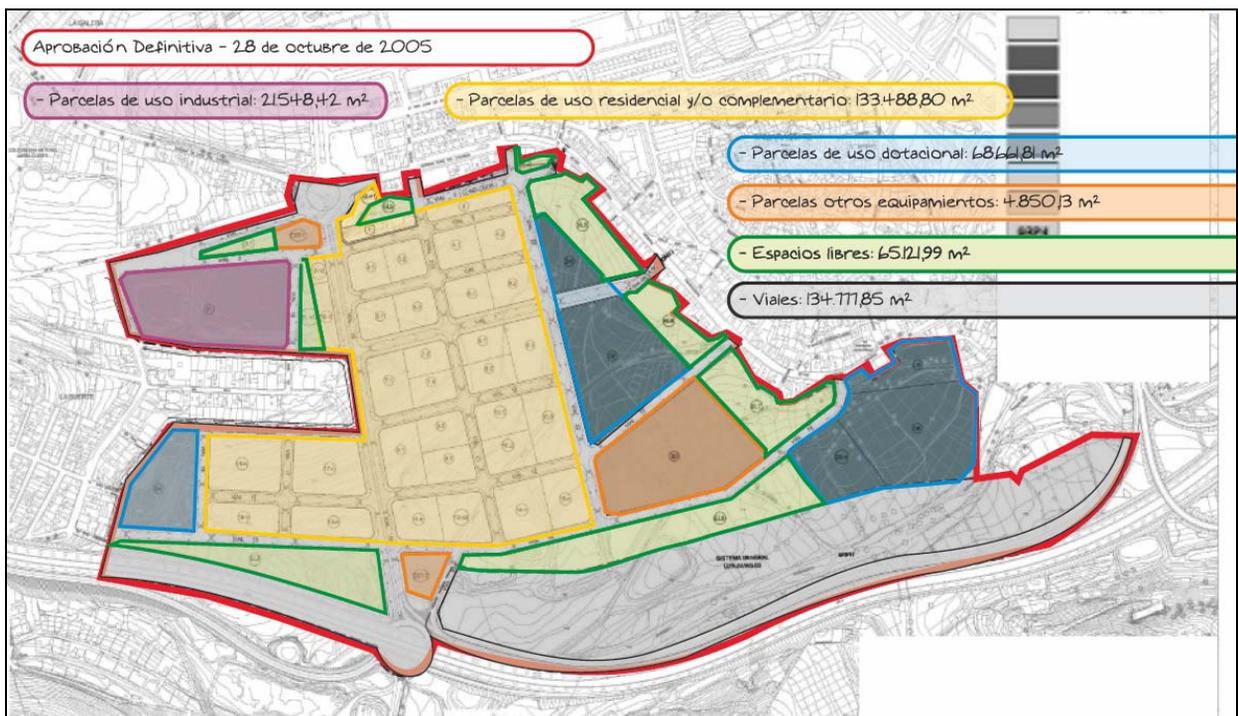


El uso industrial se sitúa en una parcela de 21.546 m<sup>2</sup> entre los barrios de La Suerte y Cruz del Ovejero y se destina a albergar los talleres de automoción de Las Palmas.

La manzana destinada a usos terciarios, se localiza al sureste del sector, totalmente desligada de la parcela industrial a desarrollar en una edificación abierta de 7 plantas de altura y con una geometría irregular.

Se ordena una amplia franja, entre la Circunvalación y la nueva zona residencial y comercial, destinada a Espacios Libres y dotaciones, tanto de carácter local como de Sistema General.

La trama urbana se organiza de igual manera para todos los usos y su conexión con la carretera de Tamaraceite se efectúa con dos enlaces en T, lo que plantea un grave problema de congestión de tráfico y de seguridad vial al tiempo que no se produce la segregación de tráfico requerida entre los propios de la nueva zona residencial y los de carácter comarcal de amplio recorrido.



Esquema de la propuesta del Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).

## PGO2012. Adaptación Plena al TR-LOTENC y a las DOGC.

Con Fecha 22 de junio de 2009, el Pleno Municipal, acuerda la aprobación inicial de la Adaptación Plena del PGO al TR-LOTENC y a las DOGC, sometiendo el documento a un trámite de información pública de cuarenta y cinco días (entre junio y agosto del 2009) y posteriormente, por un nuevo plazo de igual duración, en lo referido a determinados ámbitos y determinaciones modificadas.

En dicho documento, se había optado por el cambio del sistema de ejecución del sector por un sistema privado habida cuenta de las sentencias dictadas al respecto.

Durante el primer periodo de información pública es cuando surge la anteriormente referida sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 8 de abril de 2010 –notificada al Ayuntamiento el día 9 de junio de 2010.

Esta Sentencia, es el resultado final de un largo proceso jurídico que motivó la paralización del desarrollo del Plan Parcial de “Tamaraceite Sur” y que intentamos resumir a continuación:

- Contra la aprobación definitiva del PGM02000 se interpusieron dos recursos contencioso-administrativos, en relación a las determinaciones del UZR-04: el número 478/2001 y el número 479/2001. Las sentencias referidas a ambos estimaron parcialmente las pretensiones de los recurrentes en lo que a la anulación del sistema actuación por expropiación se refería.
- Frente a las anteriores resoluciones judiciales, y según se desprende de la documentación recabada, el Ayuntamiento sólo interpuso recurso de casación contra la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2005, recaída sobre el recurso número 478/2001. Sin embargo, con respecto a la sentencia de fecha 18 de abril de 2006, dictada sobre el recurso contencioso administrativo numero 479/2001 no se formuló por parte del Ayuntamiento recurso de casación por lo que ésta alcanzó firmeza, a tenor de lo establecido en el artículo 207.2 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.
- Estas sentencias se dictan con posterioridad a la fecha de aprobación y publicación de la Adaptación Básica del PGO, que fue aprobado el 9 de marzo de 2005. Por lo que tales resoluciones hacían referencia a un Plan General que ya estaba derogado.

- Ante la posibilidad de que la aprobación de la Adaptación Plena del PGO- que incorporaba la ordenación pormenorizada del Sector de suelo urbanizable de Tamaraceite Sur- se pudiera retrasar y por motivos de agilidad procedimental, con fecha 26 de febrero de 2010, se incoa expediente para la redacción, formulación y tramitación del documento de Revisión Parcial del PGMO2005, en el área correspondiente al Sector "Tamaraceite Sur". Dicha Revisión pretendía llevar a cabo la ordenación pormenorizada del sector, pasando a denominarse UZI-14 (siglas que se corresponden con los sectores de suelo urbanizable cuya ordenación incorpora el Plan General), así como el cambio del sistema de ejecución por un sistema privado motivado por las diferentes sentencias recibidas hasta el momento, en coincidencia con el documento de Adaptación Plena del PGO que se tramitaba paralelamente. El documento de Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental se expusieron a participación pública, periodo durante el cual se formularon cuatro sugerencias –dos con idéntico contenido- que reflejan la natural confrontación de intereses particulares propio de estos procesos, y que no comprometían la continuidad del procedimiento iniciado.
- Finalmente y como se ha expuesto, se produce, en abril del 2010 un nuevo (y último) pronunciamiento, esta vez del Tribunal Supremo, quien, en el trámite de casación interpuesto por el Ayuntamiento y el Gobierno de Canarias contra la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el Contencioso Administrativo nº 478/2001 anula el fallo del TSJC y desestima, por tanto, el recurso interpuesto contra el PGMO2000.
- Este pronunciamiento del alto tribunal dejó expedito el camino a la Corporación Municipal para que, en el uso de sus exclusivas competencias, arbitrara el sistema de ejecución que considerase más adecuado.

Con fecha 23 de marzo de 2011, el pleno municipal acuerda de forma extraordinaria y urgente la aprobación provisional de la "Adaptación Plena del PGMO2000 al TR-LOTENC y a las Directrices, con las modificaciones y convenios incorporados al mismo".

Entre los días 21 y 23 de noviembre de 2011 se celebra la Ponencia Técnica correspondiente a la Aprobación Definitiva de la Adaptación Plena. El resultado de la misma concluye la suspensión de dicha aprobación definitiva hasta tanto no se subsanasen una serie de deficiencias entre las que se incluía un punto referido específicamente al sector de Tamaraceite Sur entre cuyos apartados destacamos los dos más relevantes:

*"Habida cuenta que el Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 8 de abril de 2010, determinó que la elección del Sistema de Ejecución por Expropiación era co-*

*rrecta, el Ayuntamiento deberá pronunciarse por el concreto sistema de gestión del sector.*

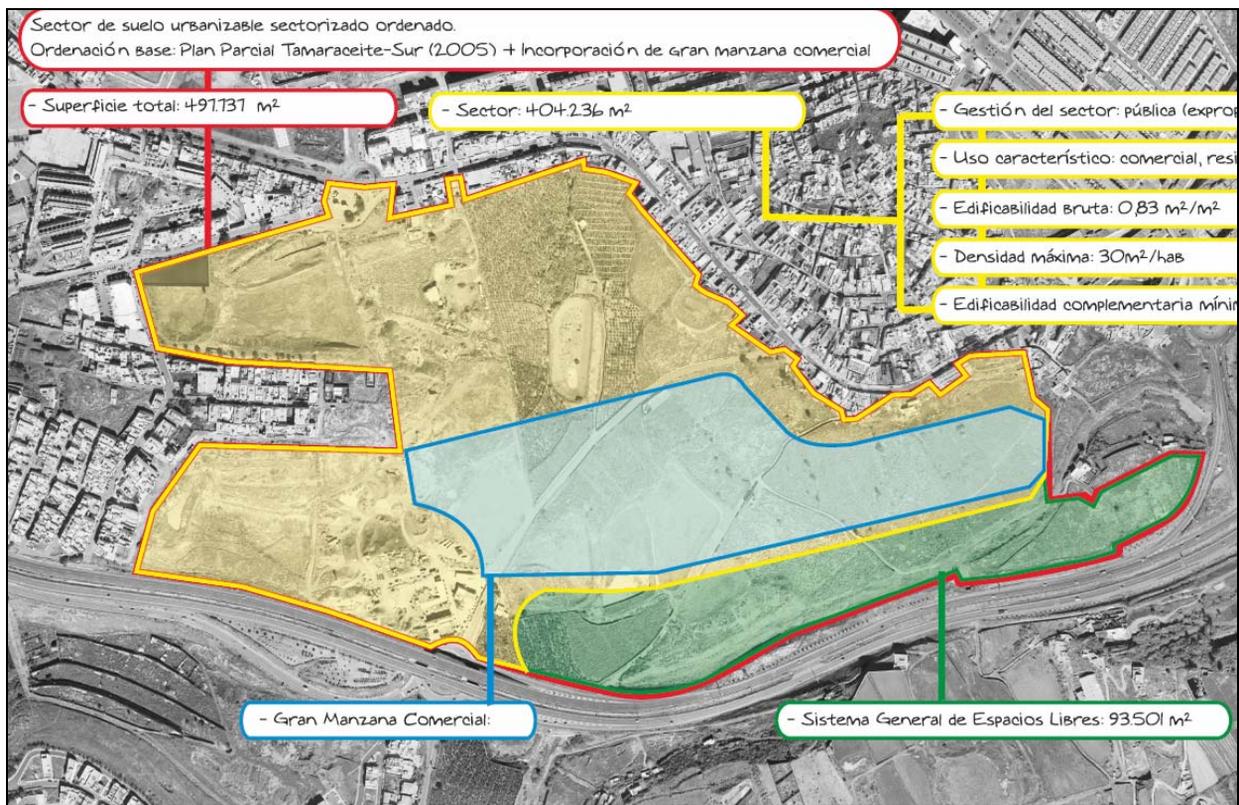
*Dado que el vigente Plan Parcial que ordena pormenorizadamente el sector, y que el documento remitido se retrotrae y ordena mediante los sistemas clásicos como consecuencia de las sentencias recaídas, se debe incluir la ordenación pormenorizada del documento que se tramita en paralelo.”*

En respuesta a ello se concluye la necesidad de integrar dicha ordenación pormenorizada, cuyo procedimiento de aprobación se inició con la Revisión Parcial, en el Plan General. Asimismo, reconocida la legitimidad del sistema público para la ejecución del sector y valorando además otras circunstancias como el avanzado estado de tramitación de la iniciativa, así como la conveniencia de mantener el protagonismo municipal en la ejecución del sector, se consideró oportuno sustituir el sistema privado adoptado en el documento de revisión parcial nuevamente por el sistema público, si bien introduciendo en la ordenación pormenorizada algunas modificaciones,

que ofrezcan a los particulares propietarios del aprovechamiento adjudicado como justiprecio en los convenios expropiatorios suscritos el necesario incentivo para conservar dicho aprovechamiento, sin optar por su derecho reconocido en los convenios expropiatorios de exigir el importe económico ya que en este caso se haría inviable para la Corporación la ejecución del sector.

La ordenación que se establece toma por tanto, como referencia, la del Plan Parcial aprobado en su momento, modificando en cierto modo su ordenación para incorporar en ella una gran manzana comercial, que ocupa más de un tercio de la superficie del sector en su mitad sur, junto al sistema general de espacios libres y la rambla estructurante, espacio donde se materializa el aprovechamiento del promotor del sector, con la finalidad de favorecer su desarrollo. En el apartado 2.2 de este documento, se describe la ordenación del sector incluida en el PGO2012.

Concluyendo, el Plan General vigente -PGO2012-, que se aprobó definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 29 de octubre de 2012 y cuya normativa se publicó en el BOP el 12 de diciembre de 2012, designa el sector como UZO-04, esto es, como sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, lo cual significa que es el mismo Plan General el que ordena el Sector.

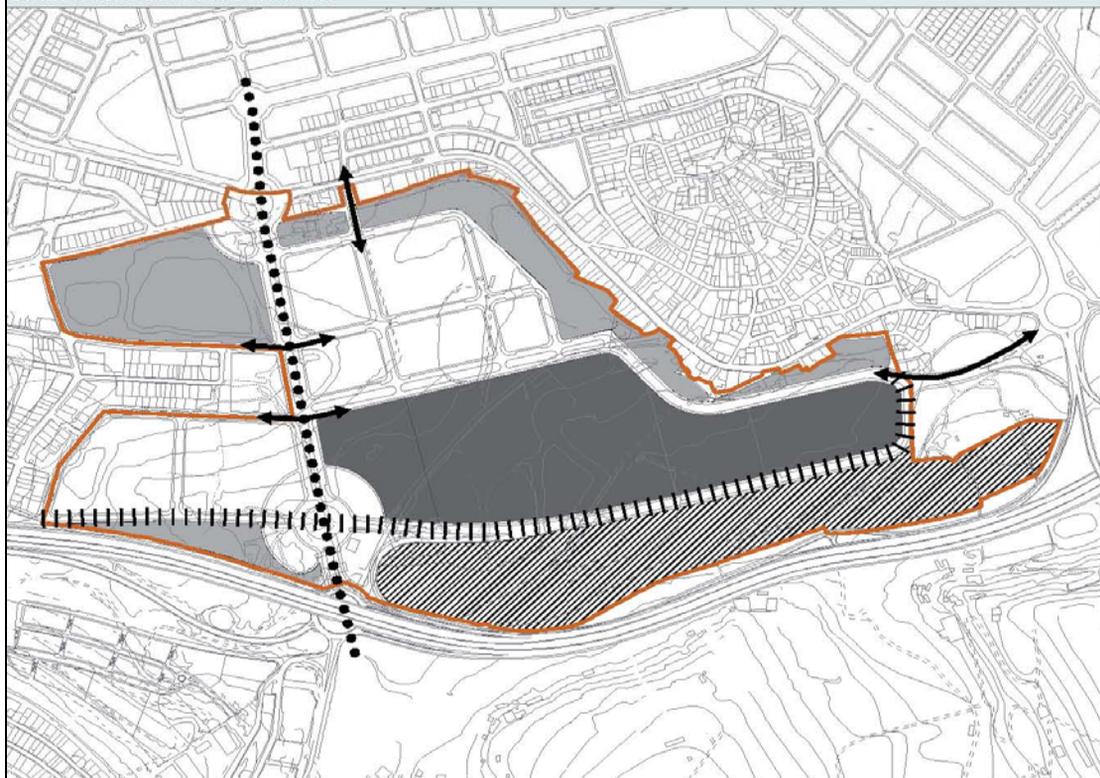


Esquema de la propuesta del UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".

**ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES**

Uso característico: Comercial, Residencial	Nº máximo de viviendas: 2.800 (*)
Edificabilidad bruta: 0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad máxima: 30 m <sup>2</sup> /Hab.
Edificabilidad complementaria mínima: 25%	Altura máxima de la edificación: 7 planta(s) (**)

**DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN**

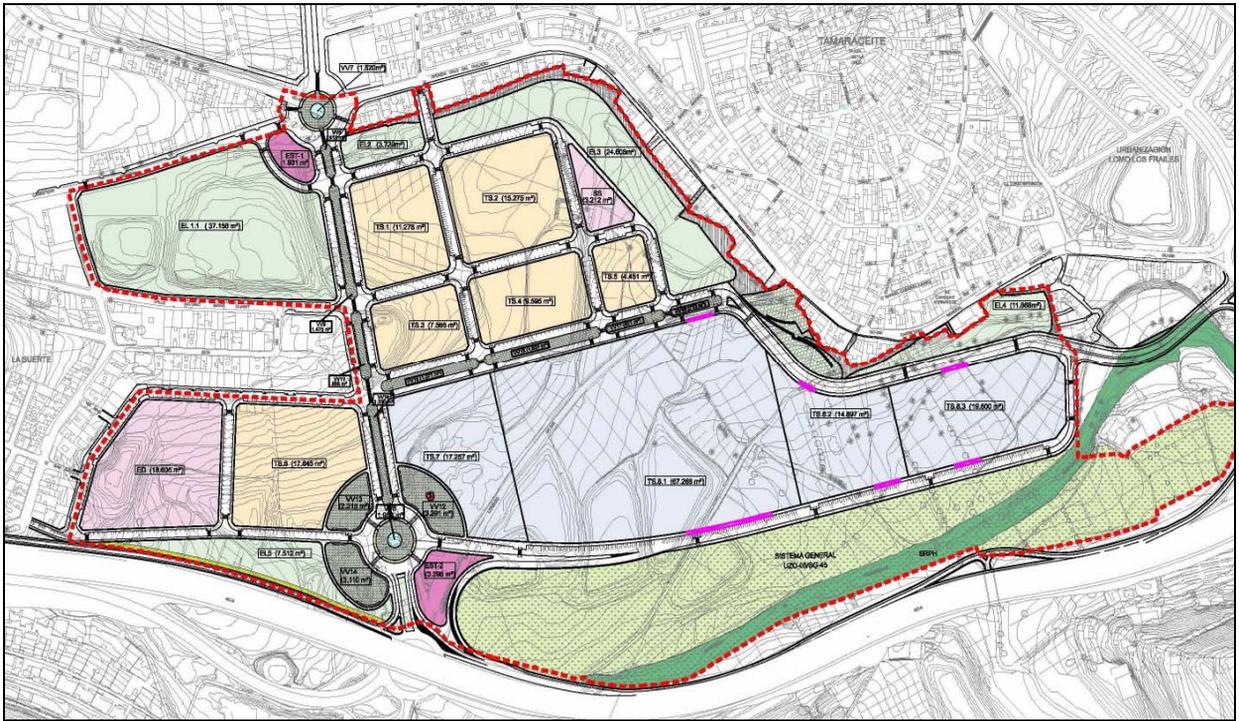


El sistema de ejecución será público por expropiación y su plazo de ejecución el primer cuatrienio.

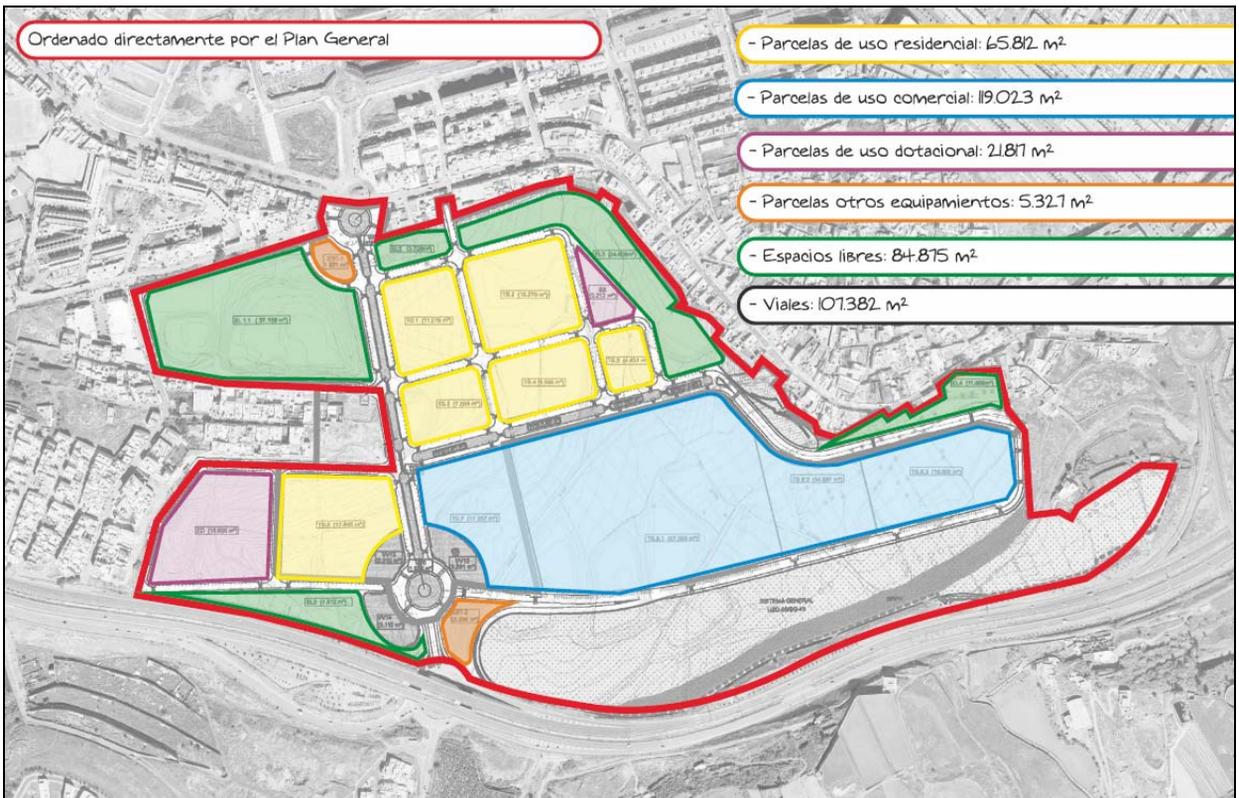
La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 497.737 m<sup>2</sup> de los cuales 404.236 m<sup>2</sup> corresponden al Sector UZO-04 y 93.501 m<sup>2</sup> al Sistema General Incorporado, SG-45, denominado "Parque Urbano Tamaraceite Sur". La Ordenación Pormenorizada es la establecida en el anexo del Plan General; "Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado UZO-04. Tamaraceite Sur". El 70% de la edificabilidad residencial se destina a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección. En conformidad con el art. 32.A.2.8) del TR-LOTCENC no podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento del sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

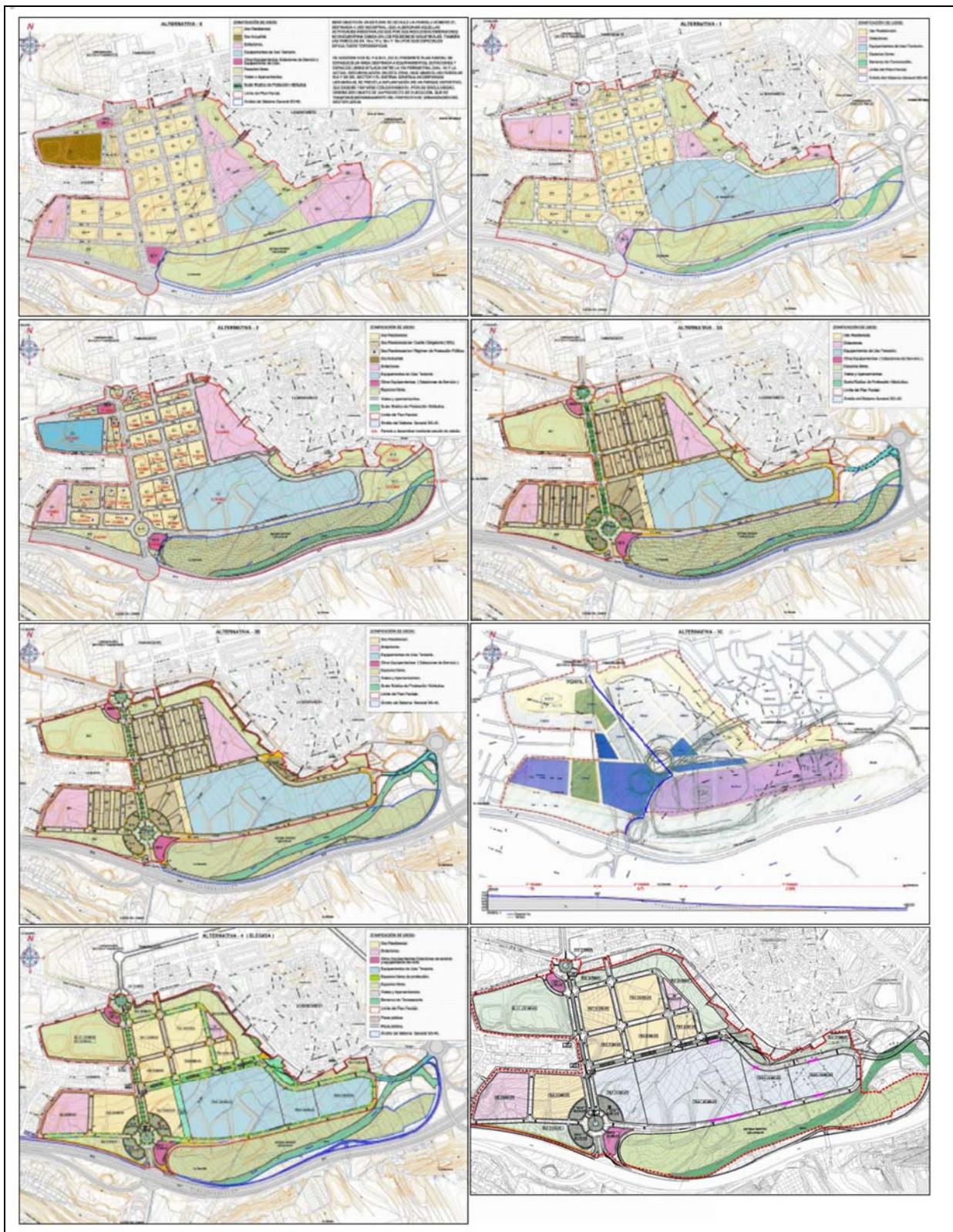
- Configuración de una vía estructurante formalizada en la rambla que vertebré el nuevo crecimiento respecto del tejido urbano preexistente y enlace con la Circunvalación.
- Disposición de una vía perimetral que establezca el contacto entre el área Dotacional destinado a equipamientos de uso terciario, comercial y oficinas y el Sistema General de Espacios Libres y Deportivos UZO-04/SG-45.
- Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo Sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de la Suerte.
- Establecimiento de un Área Dotacional destinada a dotaciones y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual Circunvalación compatible con las valores medioambientales del área.
- Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estancial, situada anexa entre la zona residencial y el Sistema General SG-45 a modo de transición.
- Parque urbano destinado al ocio, esparcimiento y deportes; y Corrector Verde de transición entre el barrio tradicional y la nueva implantación. Se respetarán en lo posible las rasantes existentes en esta franja.

Ficha del UZO-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGM02012.



**Ordenación pormenorizada UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".**





Esquema de la ordenación pormenorizada UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur". Resumen de diferentes alternativas de ordenación del sector planteadas desde la aprobación del Plan Parcial de 2005.

En el punto anterior se ha resumido la trayectoria urbanística que ha sufrido el sector y que ha derivado en la ordenación actual, tal y como se ha comentado. Las numerosas alteraciones realizadas en los últimos años se han basado fundamentalmente en lograr acuerdos con los propietarios para concretar fórmulas que viabilizaran el sistema de expropiación previsto desde un principio.

De hecho, los compromisos adquiridos durante este tiempo con los propietarios en relación a la parcela comercial obligaron a estudiar la ordenación centrando gran parte del esfuerzo en dicha parcela y los aledaños, conservando para el resto del sector prácticamente la misma ordenación que establecía el Plan Parcial aprobado el 28 de octubre del 2005, olvidando, por tanto, estudiar las zonas residenciales previstas en relación a ese nuevo polo de atracción para proporcionarle un tratamiento específico que procure su mejor interacción con éste, así como con el territorio y que tenga en cuenta también su relación con el tejido residencial del casco urbano tradicional de Tamaraceite.

Otro de los puntos que quedaron pendientes de un estudio más completo fue la idoneidad del viario interior previsto en relación con el tejido urbano en el que se enclava, así como las posibilidades del mismo en relación con las posibles conexiones peatonales y los diferentes medios de transporte y, por lo tanto, su adecuación a criterios de movilidad sostenible.

Es por eso, que al ponerse en marcha la operación y empezar a ejecutar la urbanización, se comenzaron a detectar una serie de inconvenientes derivados de lo antes expuesto que, en conjunto, suponen motivación suficiente para abordar la modificación del Plan General en un plazo de tiempo tan corto desde su aprobación.

A continuación pasamos a enumerar de forma más detallada la problemática detectada en la zona:

- **Respecto a la interrelación con el casco urbano.**

La relación funcional entre el sector y el casco histórico de Tamaraceite se ve dificultada en gran medida por la falta de conexión física entre ambos, circunstancia que se deriva fundamentalmente del desnivel topográfico existente entre ellos.

La orografía condiciona también en gran manera que las tramas urbanas correspondientes a uno y otro sean también autónomas en cuanto a su formalización, debido a que en el caso del casco histórico su tejido urbano obedece a una ocupación del territorio intensiva y concéntrica en relación a la colina sobre la que se asienta, extendiéndose

dose mientras la topografía lo permite, de modo que empieza y acaba en sí mismo. Así, el resultado es un casco concentrado y aislado de la nueva zona de expansión que, por el contrario, se implanta en el territorio estableciendo una malla urbana más amplia y expansiva, pero que se encuentra también limitada, al encontrarse “encajada” entre el desnivel topográfico respecto al casco y la vía de circunvalación.

Por este motivo, la ordenación prevista por el Plan General determina que la relación entre ambas tramas se establezca a través de un espacio libre que se extiende a modo de “colchón verde” entre el casco histórico de Tamaraceite y el sector, sirviendo de nexo de unión y relación entre ambos, en la pretensión de fomentar a través del mismo la interacción de ambas zonas.

Se trata de un recurso interesante que se entiende necesario potenciar para evitar que pueda transformarse, por el contrario, en una barrera entre ambos, por lo que se hace imprescindible un estudio en profundidad de dicha franja para proporcionar un tratamiento adecuado, de modo que se proporcione la necesaria conectividad tanto rodada como peatonal entre ambas partes, además de contemplar de forma irrenunciable la necesaria accesibilidad en relación con las edificaciones del casco histórico que cuentan con fachada hacia ese nuevo frente urbano.

El adecuado tratamiento de esa franja de espacio libre redundaría también en la mejora paisajística de la zona, abundándose de ese modo además en una mejor percepción visual y, por tanto, en una mayor integración de ambas zonas.



Esquema de relación con el casco de Tamaraceite.

- Respecto a los usos.

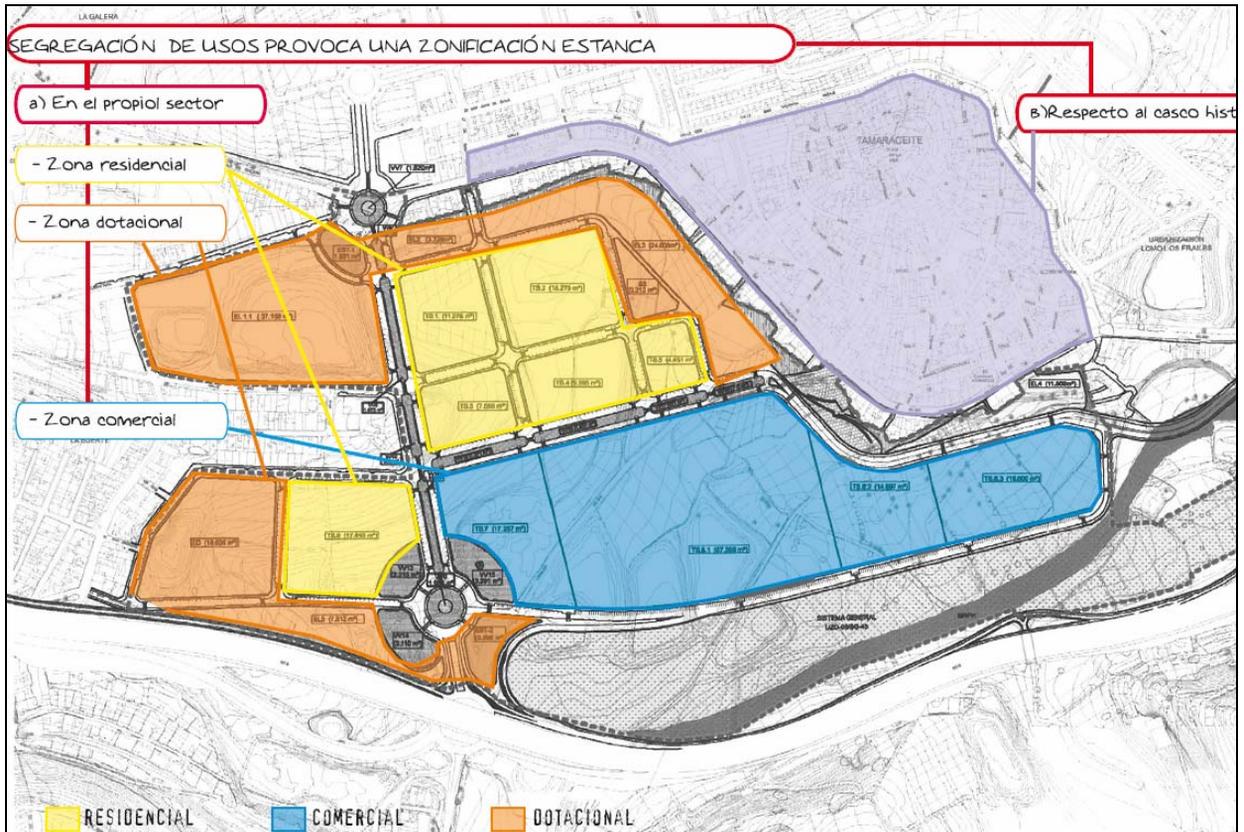
a) Segregación de usos. Zonificación.

La ordenación determinada para el sector provoca que se establezca una zonificación del mismo en función de los usos asignados a las parcelas, de modo que en la mitad superior del sector se establece el uso residencial, la mitad inferior se destina a uso comercial y en los bordes se concentran las dotaciones.

Esta especialización por usos de las parcelas conlleva el aislamiento de las mismas, dificultando la interrelación entre los distintos usos dentro del propio sector, lo cual significa una menor capacidad para fomentar las relaciones urbanas que enriquecen el tejido de la ciudad.

En el esquema inferior se observa, al graficar los usos a nivel de manchas, como existe una drástica separación entre las zonas residencial (amarillo), comercial (azul) y dota-

cional (naranja), provocando una sensación de aislamiento de los residentes al concentrarlos en una zona claramente diferenciada del resto y condicionada por la presencia de dos vías con un marcado carácter estructural.



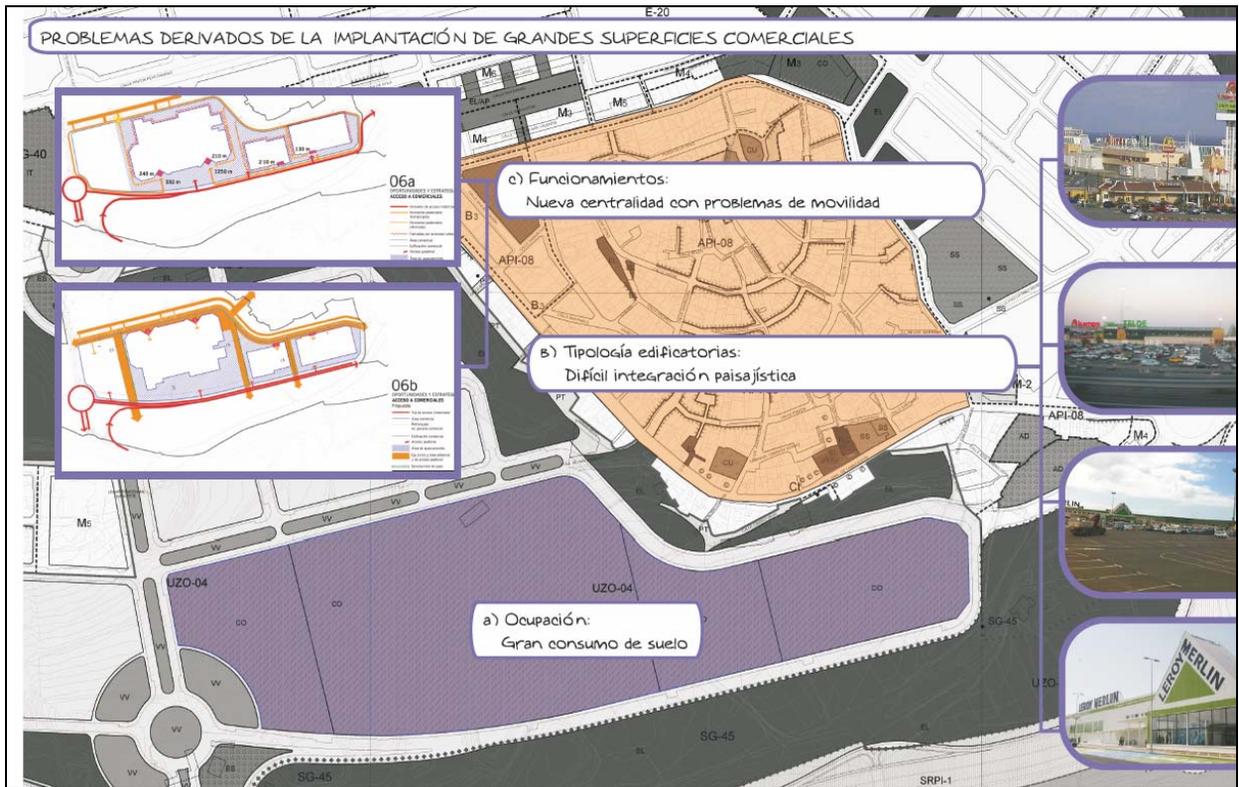
Esquema sobre la zonificación de los usos.

### b) Implantación de Grandes Superficies Comerciales.

La tipología edificatoria propia de las grandes superficies comerciales que se van a instalar, caracterizada por el establecimiento de grandes contenedores exentos en parcelas sobre las que se establecen además grandes playas de aparcamiento que ocupan los retranqueos de las mismas, dificulta en gran medida su integración paisajística en el sector.

Por otro lado, tanto su escala interurbana, como su funcionamiento estándar volcado en facilitar el acceso del automóvil del usuario y del transporte que efectúa el abastecimiento de mercancías que precisa este tipo de uso, incrementa de forma importante el flujo de tráfico previsible en la zona, incorporando cierta conflictividad en su acce-

sibilidad, circunstancia que redundan en el aislamiento de esta zona del resto del sector por su funcionamiento independiente, de modo que se hace necesaria la incorporación de oportunas correcciones en relación con la ordenación de parcelas comerciales, así como el ajuste de la red viaria para favorecer la movilidad, en aras de evitar el lastre que tal circunstancia supondría sobre la convivencia con el uso eminentemente residencial del nuevo enclave.



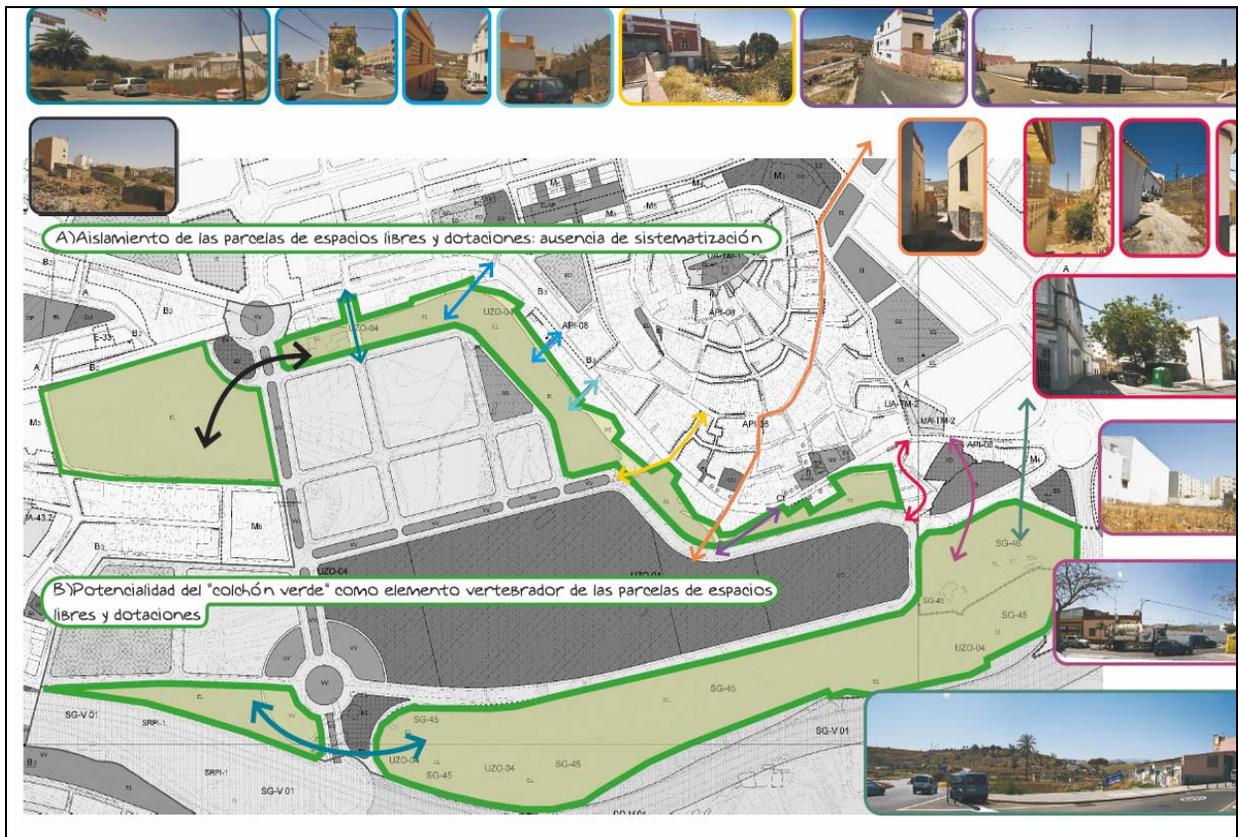
Esquema sobre la gran superficie comercial.

- Respecto a los espacios libres y dotaciones.

Además del papel previsto para el “colchón verde” establecido como elemento que posibilita las conexiones entre el casco de Tamaraceite y la nueva zona de expansión en relación con la ausencia de integración física de ambos, expresada en el punto 1.3.1 anterior, cabe destacar una segunda “dimensión” del mismo que tiene que ver con la potencialidad que representa su capacidad para ser recorrido, dada su disposición longitudinal circunvalando ambas zonas y la significación estructural derivada de ella.

La ordenación del PGO2012 aumenta, en relación al Plan Parcial 2005, la superficie destinada a espacios libres, pero la concentra principalmente en el parque urbano situado al noroeste y la franja de colchón verde entre el casco y la nueva actuación. El resto de los espacios libres se distribuyen entre las ramblas, rotondas y zonas peatonales por lo que, la interrelación entre edificación, residentes y espacios libres no ha quedado del todo resuelta.

El objetivo sería el diseño de un sistema de espacios libres protagonizado por este elemento, ya que su configuración y sus dimensiones fomenta que en torno suyo y en su interior se puedan organizar los espacios libres ya existentes y los previstos conectándolos entre sí, así como con las dotaciones propuestas, conformando una red amplia de esparcimiento a la vez que, por su ubicación, se hace partícipe a la edificación residencial a uno y otro lado del mismo.



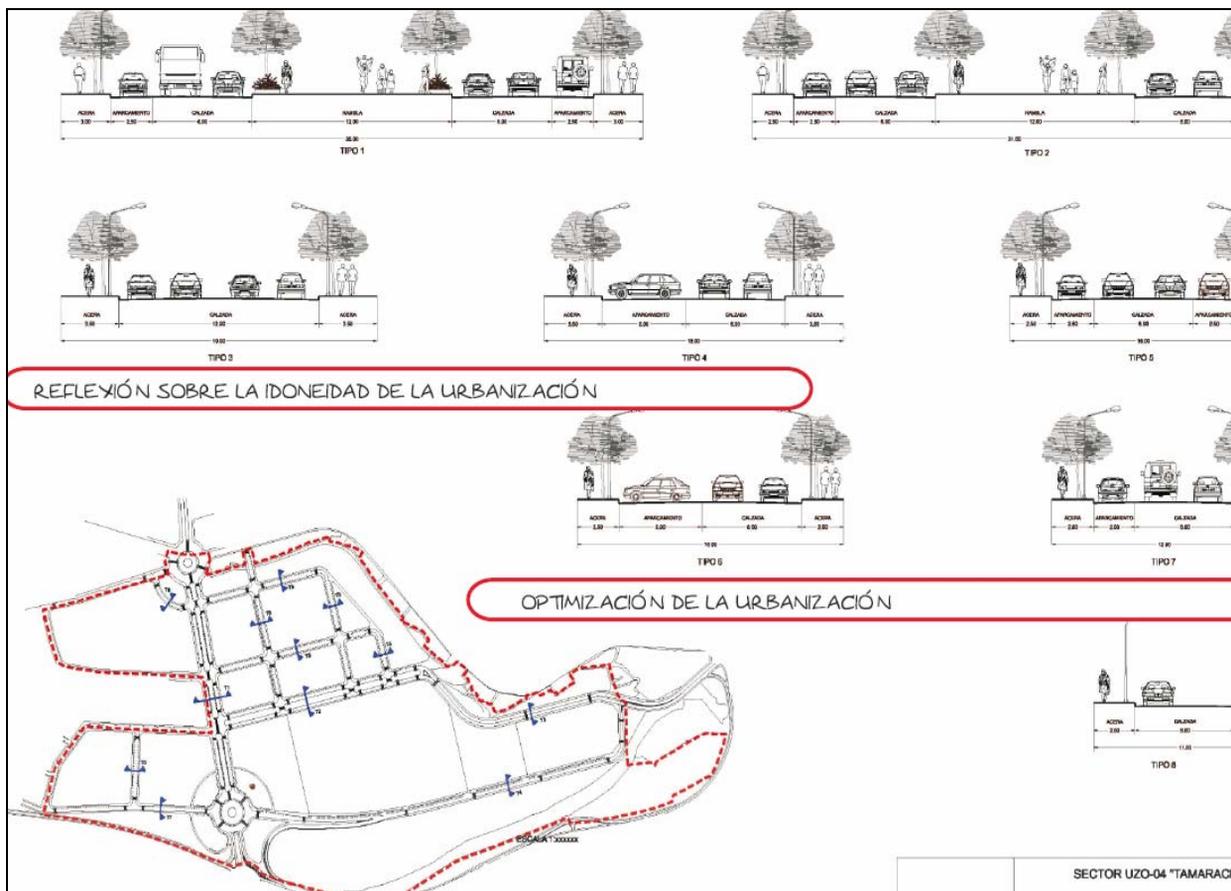
Esquema sobre los espacios libres.

- Respecto al trazado viario.

Otro de los aspectos que quedó pendiente de un estudio más completo es el que se refiere a la idoneidad del viario interior previsto en relación con el tejido urbano en el que se enclava, así como la potencialidad del mismo en relación con las posibles conexiones peatonales y los diferentes medios de transporte y, por lo tanto, su adecuación a criterios de movilidad sostenible.

Al respecto, parece adecuado buscar además la optimización de la infraestructura viaria que se proponga, evitándose de este modo el excesivo protagonismo que tiene la misma en la actualidad.

A continuación se incorporan imágenes del UZO-04 referidas al trazado viario:



Esquema sobre el trazado viario.

- Respecto a la edificabilidad.

En la Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO2012 se incorpora el cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de los Suelos Urbanizables clasificados, en función de la ordenación prevista para ellos. La finalidad del cálculo citado es la de establecer una comparación entre los valores obtenidos en cada caso, a los efectos del cumplimiento del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTCEC, que exige que el aprovechamiento medio que corresponda a cada uno de los sectores no difiera en más de un 15% en cada área territorial.

Para calcular estos aprovechamientos medios por sector han de homogeneizarse previamente las condiciones urbanísticas de éstos, de modo que pueda establecerse su comparación en igualdad de condiciones, por lo que se han determinado de acuerdo con el artículo 60.2 del TR-LOTCEC, una serie de coeficientes aplicables sobre la edi-

ficabilidad lucrativa de cada uno de ellos, de modo que se corrijan las posibles desviaciones que pudieran darse en el rendimiento lucrativo de los sectores por sus mejores o peores condiciones urbanísticas. Los coeficientes considerados son los siguientes:

- a. Coeficiente de uso.
- b. Coeficiente de tipología.
- c. Coeficiente de situación territorial.
- d. Coeficiente por nivel y tipo de urbanización.
- e. Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales.
- f. Coeficiente por condiciones topográficas.
- g. Coeficiente por régimen de protección.

Respecto a este último, en la misma Memoria Pormenorizada, capítulo 4 de la justificación de la ordenación, se señalan los coeficientes de homogenización de las viviendas en función del régimen de protección de la misma. Invocando los artículos 77 del TR-LOTCEC y 42 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, las viviendas públicas en régimen de protección no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se contabilizan en el cómputo de aprovechamiento de cada uno de los sectores. En contra, las viviendas de promoción privada en régimen de protección sí tienen aprovechamiento lucrativo y, por tanto, se establecen para ellas coeficientes de homogeneización que permitan comparar su aprovechamiento con el correspondiente a las viviendas de promoción privada sin régimen de protección, las denominadas libres.

Una reflexión más detenida sobre la argumentación jurídica citada, permite entender que el hecho de que la cesión de suelo a favor de la administración para la construcción de viviendas protegidas sea gratuita cuando dichas viviendas sean además de promoción pública -tal como reza el artículo 77 del TR-LOTCEC antes citado-, o que en la iniciativa de

promoción pública de viviendas protegidas no haya ánimo de lucro -tal como se define en el 42 de la Ley 2/2003 también referido anteriormente-, no quiere decir que dichas viviendas no tengan aprovechamiento lucrativo, inferior, eso sí, al de las viviendas libres y al de las viviendas protegidas de promoción privada pero existente. Así pues, habrá de determinarse qué coeficientes de homogeneización permitirán

ponderar su edificabilidad para establecer el rendimiento lucrativo final del sector en que se encuadran, en este caso, el UZO-04 "Tamaraceite-Sur".

Una vez computado el aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad residencial en régimen de protección y promoción pública, el aprovechamiento medio del sector aumentará, por lo que habrá de rebajarse la edificabilidad prevista para el mismo, de modo que también el primero disminuya, y así cumplir con la premisa del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTCEC y seguir manteniendo que la diferencia entre los aprovechamientos medios de cada sector no sea superior al 15% en cada área territorial.

## 4 EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El desarrollo previsible de la Modificación está condicionando por la selección de la alternativa en base a su mejor consideración de coherencia con los objetivos de ordenación perseguidos y de mayor significación en sentido positivo de la evaluación de los efectos sobre el medio ambiente en las variables prevalentes de paisaje urbano y de calidad ambiental del entorno.

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

- Procedimiento reglado de aprobación de la Modificación, incluida la evaluación ambiental, y entrada en vigor de las Normas.
- Redefinición y desarrollo urbanístico común del ámbito urbano, con arreglo a las determinaciones resultantes de la Modificación.
- Gestión territorial y urbanística común basada en el procedimiento reglado de otorgamiento de licencias y, en su caso, la celebración de posibles convenios o afines.

## 5 LOS ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE. PROBLEMAS AMBIENTALES DE REFERENCIA

El ámbito actual se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos medioambientales heredados que representan básicamente el paisaje urbano; todo ello, a los efectos de observar la posible implicación de esta Modificación.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de exoneración de la evaluación ambiental, se expone una síntesis de ese proceso en relación a la situación actual y las potencialidades ambientales de las distintas piezas.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del ámbito implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en los inmuebles, 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 Modificación se define en un espacio que aglutina un grupo de parcelas no edificadas, sin uso definido y con integración visual y paisajística incoherente con respecto al conjunto urbano de Tamaraceite-La Suerte y con el conjunto rústico de la Vega de San Lorenzo.
- Se integra en un escenario territorial definido por una destacada presencia urbanizadora (Casco histórico de Tamaraceite, Lomo de los Frailes, La Suerte-Piletas-Isla Perdida, crecimientos recientes de Tamaraceite) y de características propias de los recientes desarrollos edificatorios de la periferia dentro del municipio.
- No existen formaciones de relieve, muestras de biodiversidad y características agrológicas, hidrológicas o de patrimonio histórico-cultural dotadas de un posible interés y que sugieran su conservación o se encuentren protegidas en algún instrumento de obligado cumplimiento.

- No existen limitaciones de uso derivadas de las variables ambientales existentes, 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 Modificación viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterándose el formato de implantación urbana residencial de características de ocupación masiva y moderada volumetría existentes en los márgenes norte y oeste del Ámbito.
- La capacidad ambiental de acogida del ámbito se concluye con una destacada potencialidad para la urbanización residencial del suelo.
- No obstante y a efectos de integración y cualificación paisajística, se recomienda establecer colchones visuales de contacto a modo de espacios libres en los sectores que limitan con los frentes edificados septentrionales y la infraestructura viaria situada al sur. Se busca de esta manera, minimizar la ruptura paisajística que pudiera ocasionar la nueva pieza urbana a implantarse y optimizar la condición de espacio abierto del conjunto respecto al suelo perirubano y rustico colindantes.
- La existencia de un conjunto edificado de escasa altura en los ámbitos urbanos vinculados a la cuenca visual del ámbito, así como las diferencias de cota entre los mismos y el sector, se diagnostica como oportunidad para que las piezas edificadas a implantar priorizen la volumetría respecto a la altura y puedan constituir un factor de continuidad paisajística en la actual homogeneidad formal del nuevo entorno urbano.

## 6 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS

### 6.1 VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS

El ámbito actual de la Modificación delimita una superficie de 49,1 Ha. en un entorno con predominante consolidación de la urbanización dentro del contexto territorial periurbano que se extiende alrededor del núcleo de Tamaraceite y sus barrios periféricos.

La situación del medio ambiente que se hereda en estos días es el resultado de un drástico proceso de transformación urbana durante las tres últimas décadas; todo ello con un cada vez más intenso desarrollo urbanístico y una irreversible alteración de los contextos naturales originarios de la zona.

Dentro de esta dinámica territorial la ordenación del sector que analizamos tiende a materializarse en un conjunto edificado de volumetría y tipología arquitectónica de nueva planta, planificada, con una organización en trama regular y una destacada densidad constructiva.

La modificación que se aborda en este documento incide especialmente sobre los aspectos volumétricos y tipológicos de la nueva edificación planteada para el espacio, siendo su integración y compatibilidad visual y paisajística el factor ambiental más relevante de cara a los análisis.

En relación a ello, la lectura de las distintas variables del territorio que engloba el ámbito resumen un espacio geográfico dotado de limitado interés ambiental, en cuanto a escenarios naturales o culturales; si bien, la proximidad del Barranco de Tamaraceite le aporta ciertas dosis de cualificación ambiental como zona de influencia en cuanto entorno inmediato.

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 del área y su expresión paisajística, su posible implicación en la definición de la nueva urbanización o en la interacción con aspectos de interés en la ordenación urbanística tales como los riesgos de la edificación y las situaciones meteorológicas especiales.

- **Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica, comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos.**

El soporte geológico sobre el que se asienta el sector objeto de Modificación muestra un conjunto de materiales y formas derivadas de modelado natural terrestre de esa formación detrítica y de episodios volcánicos ciclo post Roque Nublo, en un contexto sectorial dominado por el recorrido del cauce del Barranco de Tamaraceite en su desviación desde la Vega de San Lorenzo hacia la Mayordomía.

Concretamente, dentro del sector, encontramos Facies detríticas de arenas y conglomerados poco clasificados, conglomerados heterométricos de 8-70 cm de tamaño de cantos, cantos de basanitas y tefritas del Ciclo Roque Nublo, arenas, en su mayor parte dispuesta como matriz de los conglomerados, depósitos volcanoclásticos de materiales detríticos gruesos, depósitos conglomeráticos aluviales de barranco y pequeñas muestras de materiales volcánicos identificados como lavas basánitico-nefelínicas, basálticas y basáltico olivínico-piroxénicas pertenecientes al Ciclo Roque Nublo.

Desde el punto de vista geomorfológico el sector se configura por una plataforma más o menos llana con un desnivel medio de 50 metros entre las cotas más extremas que en las direcciones sur y este desagua al Barranco de Tamaraceite.

El perfil natural de esta morfología es homogéneo y basculado suavemente desde el interior hacia el sur y las estribaciones del cauce de Tamaraceite, la vertiente hacia el barranco presenta igualmente un progresivo descenso de cota desde el norte del sector lindante con el núcleo urbanizado de Tamaraceite sin que existan irregularidades altitudinales superiores al 50%. Por tanto, los terrenos de limitada inclinación son las formas del relieve configuradoras de la disposición física y orográfica del ámbito de Modificación

No se observan enclaves o formaciones de reseñable interés geomorfológico o geológico para el que se sugiera su conservación por su representatividad natural. Si acaso, el cauce del Barranco de Tamaraceite a su paso por el sector, tras su recorrido "aguas arriba" desde el entorno de San Lorenzo y los Altos de La Milagrosa constituye el único elemento reseñable. No obstante, no se ve afectado por el ámbito de la Modificación.



Imagen del ámbito de Modificación desde el aire.

Tampoco se observan puntos o formaciones de los que se deriven previsible riesgos naturales derivados de procesos asociados a movimientos sísmicos, desprendimientos de laderas o acontecimiento de escorrentías o meteorológicos violentos.

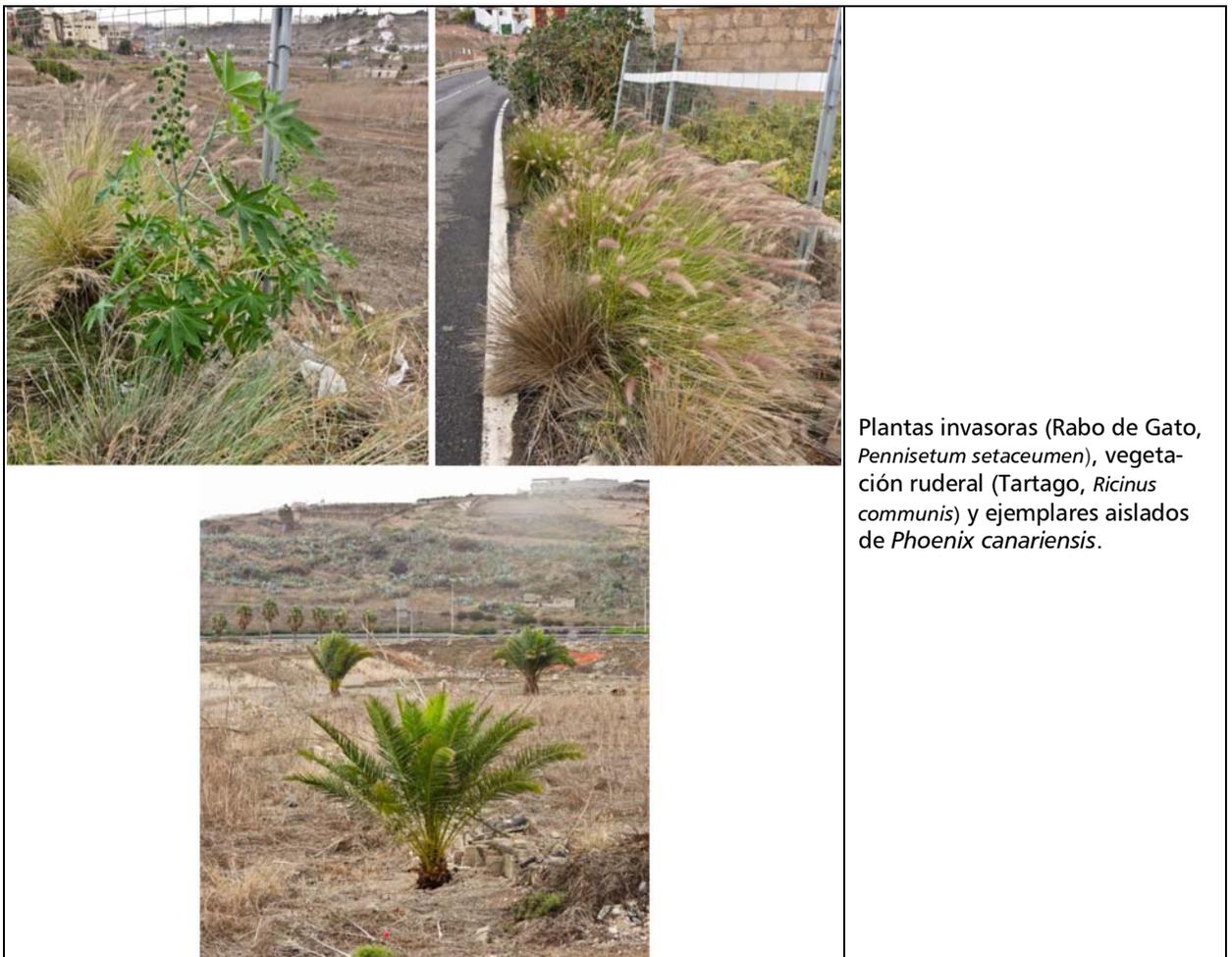
- **Características de la biodiversidad. Definición de la vegetación y la fauna.**

En el sector objeto de Modificación, la utilización precedente del terreno para fines agrícolas y otros usos de implantación periurbana (explotación de materiales de construcción, estación de servicio, viario, etc.) ha provocado una irreversible alteración de la organización espacial y de las características de las formaciones de biodiversidad natural originarias.

Los usos agrícolas primigenios, la urbanización posterior y la instalación de obras y actividades en los intersticios no edificados, ha provocado el reemplazo de las comunidades potenciales por una vegetación de degradación (comunidades de terófitos de porte herbáceo y hemicriptófitos) con características ruderales y nitrófilas.

Aparte de esta vegetación espontánea, el resto del paisaje botánico queda a expensas de las especies introducidas para dar vestido u ornato, a parques, jardines, vías y plazas; destacando algunos ejemplares de palmera (*Phoenix canariensis*) y Ficus (*Ficus spp.*) como especies más reseñables.

Por sus características de terófitos anuales y ruderales y también por la presencia de graminoides, es de destacar en los espacios o solares no urbanizados, la presencia de cierta densidad de herbáceas adaptadas a un rápido crecimiento vegetativo. Es característico su bajo porte, aspecto estepario, cobertura media o escasa, y el color gris-verdoso que en verano se torna en amplias manchas tapizantes de tono amarillo-rojizo.



Plantas invasoras (Rabo de Gato, *Pennisetum setaceum*), vegetación ruderal (Tartago, *Ricinus communis*) y ejemplares aislados de *Phoenix canariensis*.

Imagen de elementos vegetales existentes.

En lo que concierne a fauna, debido al proceso urbanizador y el alto grado de antropización del área, solamente contamos en el sector con comunidades de pequeños animales asociados a entornos alterados, periurbanos 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. También aparecen caracoles que por su capacidad de aislamiento pueden desistir los períodos de escasez hídrica.

En todo caso, un elemento reseñable se corresponde con el lagarto de Gran Canaria (*gallotia stheleni*), un endemismo insular de amplio desarrollo en el conjunto de la vega agrícola de San Lorenzo y para el que el propio Plan General define como medida ambiental su reubicación natural hacia enclaves cercanos que garanticen su viabilidad vital.

Otro tipo de fauna, la componen los animales introducidos (ratas, perros y gatos asilvestrados) procedentes de áreas periféricas que inciden aún más en manifestar el fuerte grado de alteración que el ámbito presenta.

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:

- a) Muy baja riqueza, variedad y rareza de especies.
- b) Amplia valencia ecológica y baja fragilidad frente a las alteraciones del medio.
- c) Alta reemplazabilidad por otras especies de igual valencia ecológica.
- d) Ausencia de especímenes incluidos en los listados anexos a las leyes de protección vigente.

- **Características climáticas**

De manera genérica, el ámbito de Modificación queda incluido climáticamente en el ambiente desértico del norte que define a la franja costera nororiental de la isla.

Específicamente, el sector de Tamaraceite se integra en un espacio de transición entre la costa y las medianías interiores, siendo su localización septentrional, la responsable de que el ámbito se encuentre expuesto a la influencia del *mar de nubes* que arrastran los alisios.

El clima se ha definido a partir de las características de las estaciones termopluviométricas de Las Palmas (base hidro) situada a una altitud de 15 metros; si bien, en lo que concierne a un análisis más detallado del régimen de precipitaciones interesan los datos que obtienen las estaciones pluviométricas del entorno (Tamaraceite, San Lorenzo, El Toscón, Tenoya o Jacomar).

De la interpretación de sus datos se desprende como consideración más reseñable, que los sectores situados en la mitad occidental del municipio muestran un régimen pluviométrico más regular a lo largo del año debido a la exposición favorable tanto a las perturbaciones invernales como al régimen de alisios que propicia las precipitaciones veraniegas.

Las precipitaciones medias superan difícilmente los 250 mm, siendo la media anual en Las Palmas de 200,4 mm. En cuanto al régimen térmico, las medias anuales de temperatura son cercanas a los 20°C; lo que denota la acción atemperante que ejerce el mar, así como la influencia del mar de nubes, generado por el alisio, que reduce la insolación, la evaporación y los máximos térmicos.

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que se predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco, cuyas características intervienen directamente en el desarrollo de otros parámetros territoriales.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

Resumen de la evolución anual de distintas variables climáticas aplicables al ámbito.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Media
Precipitac. (mm)	19,8	19,9	16,6	5,7	3,7	1,8	0,2	0,4	4,0	18,0	38,5	31,1	159,7
Temp.medias (°C)	18,4	18,4	18,9	19,4	20,3	20,8	22,9	24,0	24,3	23,4	21,5	19,5	21,0
T.media máx.(°C)	20,4	20,5	21,0	21,5	22,3	23,6	24,8	26,0	26,4	25,5	23,5	21,5	23,2
T.media mín.(°C)	16,4	16,3	16,7	17,2	18,3	18,6	21,0	22,0	22,2	21,2	19,4	17,4	19,1
Humedad relativa (%)	72,1	72,7	69,7	69,7	71,0	69,8	75,8	75,5	75,9	74,9	73,6	69,3	72,5
Días nubosos	18,9	16,1	17,4	19,3	18,7	16,5	14,3	15,6	20,6	22,1	20,0	17,9	18,1
Días cubiertos	8,9	9,0	10,8	9,3	11,3	12,4	15,1	13,2	7,3	6,5	7,5	9,1	10,0
Días despejados	3,3	2,9	2,8	1,4	0,9	1,1	1,6	2,2	2,1	2,4	2,5	4	2,2

Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz. Instituto Nacional de Meteorología.

**Resumen del comportamiento de los vientos a lo largo del año aplicables al ámbito.**

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

Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz (1979-1985). Instituto Nacional de Meteorología

- **Rasgos generales del ciclo hidrológico**

Las condiciones de aridez ya comentadas y el factor de limitada pendiente que actualmente identifica el ámbito advierten buena parte de las condiciones del funcionamiento del ciclo hidrológico.

Éste se caracteriza en el ámbito de ordenación por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia hacia un cauce principal, el del Barranco de Tamaraceite al sur y sureste del sector, complementándose con los procesos derivados de la escorrentía natural y los procesos de filtración que la mayoritaria condición sedimentaria del sustrato aportan a la red hídrica.

### Resumen del balance hídrico aproximado del ámbito de Modificación.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.
Temperaturas en °C	18,4	18,3	18,9	19,5	20,3	21,9	23,2	24,3	24,6	23,6	21,8	19,6
Precipitaciones	21,1	24,5	13,6	7,3	4,0	1,2	0,3	0,3	5,1	13,5	28,2	26,0
Evapotranspiración potencial	51,0	53,0	61,0	70,0	81,0	99,0	112	120	116	98	76,0	59,0
Déficit potencial de humedad	-29,9	-28,5	-47,4	-62,7	-77,0	-97,8	-112	-120	-111	-84,5	-47,8	-33
Reserva acumulada	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Variación de la reserva	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Evapotranspiración actual	21,1	24,5	13,6	7,3	4,0	1,2	0,3	0,3	5,1	13,5	28,2	26
Déficit de agua	29,9	28,5	47,4	62,7	77,0	97,8	112	120	111	84,5	47,8	33
Exceso de agua	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

- **Suelos y relevancia agrológica**

Teniendo en cuenta el criterio de capacidad agrológica del suelo como factor diferenciador, hay que señalar que los suelos presentes en el sector objeto de análisis muestran en términos generales una capacidad productiva y agrológica muy baja, correspondiéndose con el tipo C que establece la clasificación de la FAO, "Vertisoles y luvisoles" de carácter cálcicos, cuya potencialidad admite un uso agrícola con restricciones.

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

## 6.2 CARACTERIZACIÓN ESPECÍFICA DEL PAISAJE.

### 6.2.1 Análisis paisajístico.

Los apartados anteriores sobre la definición de las variables ambientales significativas y el inventario de los valores naturales y culturales, junto con la propia configuración territorial

del espacio se formalizan en un paisaje con unos rasgos propios de entornos urbanos de reciente aparición o en proceso de transformación.

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 modificación o en las inmediaciones.

El paisaje que actualmente se define en el sector de Tamaraceite objeto de modificación es, por tanto, el resultado de la urbanización del suelo, tanto planificada como de autoconstrucción espontánea en algunos de sus barrios, siguiendo estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización consustanciales al desarrollo urbano de las periferias.

En este 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 de ordenación básica que suma la intervención y regulación de ámbitos locales 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 de Tamaraceite y el ámbito de Modificación, se define en varios criterios básicos en los que se propone apoya 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 periferia rústica adquieren una destacada irregularidad orográfica, excepto en la plataforma costera oriental y los interfluvios alomados de la ciudad alta. Este carácter accidentado se traduce en el Ámbito en la relevancia estructurante del barranco de Tamaraceite como oportunidad de cualificación del paisaje en tanto espacio abierto con desarrollo longitudinal.
- ***Criterio 2. Cualificación paisajística del espacio edificado.***
    - La complejidad del territorio que conforma la ciudad consolidada y, en concreto, el sector de Tamaraceite-Lomo de los Frailes, de acuerdo a su volumen poblacional, intensidad de usos y materialización de las piezas urbanas, tiene como resultado la configuración de un espacio edificado complejo, carente de dotaciones suficiente y conflictivo desde el punto de vista de la movilidad y accesibilidad.
    - Conjuntos planificados en manzanas consolidadas de alta densidad edificatoria, núcleos primigenios conformados mediante la vivienda de autoconstrucción o unifamiliar en actual proceso de renovación edificatoria, enclaves de aparición o desarrollo espontáneo de usos o con actual concreción funcional de difícil cualificación paisajística pueden definirse como los principales conjuntos en los que se define esta casuística.
    - 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.
    - Dicho criterio se estructura mediante los siguientes aspectos fundamentales:
      - La expansión, distribución y cualificación de los parques, zonas verdes y enclaves de ajardinamiento como piezas de mejora del paisaje urbano residencial.
      - Tratamientos específicos o mecanismos reguladores de la mejora ambiental del conjunto edificado.
      - Actuaciones de cualificación paisajística en los bordes de la urbanización y las áreas de contacto con el espacio urbano preexistente de cara a mimetizar y amortiguar las posibles afecciones visuales producidas por la volumetría de algunas piezas constructivas y la densidad edificatoria.

- **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 Modificación en cuanto a su efecto paisajístico.
  
- **Criterio 4. Minimización del efecto negativo sobre las piezas de interés paisajístico de la Mayordomía y el Barranco de Tamaraceite.**
  - 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 rasgos geomorfológicos, de biodiversidad, culturales o paisajísticos. En esta premisa, se integra el acompañamiento de una ordenación urbanística que minimice la afección negativa sobre los escenarios paisajísticos en los que se insertan dichos valores, como factor de singularidad, representatividad y cualificación de los mismos. Respecto a la Modificación, el análisis paisajístico de la nueva ordenación valora objetivamente la relación de la misma con la cuenca visual en la que se integran el área de especial interés en la zona: el Barranco de Tamaraceite y el parque de la Mayordomía.

### 6.2.2 Configuración paisajística del borde urbano. Aspectos comunes y elementos de diferenciación en los ámbitos afectados por la Modificación.

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

Veamos estos aspectos comunes y diferencias advertidas.

- **Limite sur y este. Autovía de Circunvalación**

Infraestructura viaria de dos carriles en cada sentido de la marcha que de forma sinuosa discurre entre el espacio a ordenar y los frentes topográficos de Lomo del Drago y Riscos Negros. Corta el cauce del barranco de Tamaraceite – San Lorenzo y por su condición de espacio preferentemente abierto, constituye el tramo de borde más directamente implicado en la

exposición visual de la ordenación y, por tanto, el de mayor potencialidad de recibir el impacto de las nuevas piezas resultantes de la Modificación.

Su naturaleza y las características constructivas hacen que no ostente ningún tipo de valoración paisajística.



Imagen del Límite sur y este.

- **Límite Norte. Frente edificado de Tamaraceite**

Esta conformado por una formación urbana en el margen norte del ámbito de Modificación definida fundamentalmente por la presencia del casco histórico de Tamaraceite y la antigua Carretera General GC-340. Presenta el característico trazado anárquico e incontrolado de calles y callejones y una disposición urbana en manzana cerrada con alturas rara vez superiores a las dos o tres plantas. Visualmente destaca el escaso tratamiento cromático de fachadas y la disparidad de materiales empleados como elementos de contraste tipológico o paisajístico. Su tipología edificatoria queda al margen de cualquier solución de continuidad respecto al ámbito a ordenar.

No existen elementos paisajísticos con singularidad ambiental o cultural susceptibles de verse afectados en esta orientación.



Imagen del Límite norte.

- **Limite oeste. Barrio de la Suerte**

Conforma el borde occidental del ámbito de ordenación y su tipología edificatoria viene regulada por tres plantas de altura, formalizadas en manzana cerrada. Su tipología edificatoria queda al margen de cualquier solución de continuidad respecto al ámbito a ordenar, aportando inadecuación paisajística a partir del escaso tratamiento cromático y la irregularidad de materiales de fachadas y medianeras laterales.

### 6.3 ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES DE INTERÉS.

En el ámbito que incumbe a la Modificación de PGO 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 naturales o 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.

En el área externa del ámbito de influencia directa de la Modificación puede citarse el Barranco de Tamaraceite como enclave que por sus características ambientales y/o paisajísticas adquiere relevancia en los objetivos de conservación o desarrollo urbano integrados por parte de la ordenación urbanística del Plan General.

Su situación a considerable distancia, las características territoriales imperantes y la presencia intermedia de otras formaciones urbanas ya consolidadas minimizan la potencial relación de posible efecto de la nueva ordenación sobre dicho ámbito.

## 7 LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES

De acuerdo a los contenidos expuestos en los anteriores apartados, la presente Modificación determina el cambio de la ordenación pormenorizada, y con ello del régimen urbanístico aplicable, en el ámbito definido en el Plan General de Ordenación como UZO-04 "Tamaraceite Sur"; conllevando con ello un ajuste en la formalización territorial resultante de la nueva superficie de urbanización residencial y terciaria en este sector.

En los apartados siguientes se acompaña de un contenido de valoración ambiental de la situación territorial preexistente, las alternativas de ajuste de la ordenación estudiadas y la selección de la variante que se entiende más adecuada de acuerdo a variables de morfología urbana, evaluación ambiental, interacción con el entorno urbano consolidado, gestión urbanística y coherencia con la ordenación estructural vigente.

El día 11 de diciembre de 2013 tuvo lugar la publicación en el Boletín Oficial del Estado de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2013, que procedió, entre otras, a la derogación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, resultando necesario, por lo tanto, la aprobación de normativa autonómica adaptada al nuevo texto legal.

Su *Disposición transitoria primera* establece que dicha Ley será de aplicación a todos los planes, programas y proyectos, cuya evaluación ambiental se inicie a partir de su entrada en vigor, lo que tuvo lugar al día siguiente de su publicación, esto es, desde el día 12 de diciembre de 2013. No obstante, ello, la propia Ley prevé expresamente en el apartado 2 de su *Disposición derogatoria única*, que la derogación, respecto de las Comunidades Autónomas, se producirá en el plazo de un año desde su entrada en vigor o antes, si ya hubieran aprobado nuevos textos normativos adaptados, que sustituyan a los que actualmente desarrollan la Ley 9/2006.

En el caso de Canarias, el procedimiento de evaluación ambiental se encuentra regulado en los artículos 24 a 27 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y modificado por el Decreto 30/2007. De modo que hasta tanto en cuanto se produzca la adaptación normativa autonómica a la nueva Ley, sigue siendo de aplicación -en todo caso, hasta el transcurso del citado plazo máximo de un año- el procedimiento de evaluación ambiental y el de exoneración recogido en los citados artículos.

## 7.1 CONSIDERACIONES LEGALES AMBIENTALES.

Sin perjuicio de su justificación mediante la exposición de los apartados posteriores, la aplicación urbanística respecto a las condiciones ambientales del entorno concluye los siguientes aspectos:

- Los terrenos objetos de la presente modificación se emplazan en el flanco meridional del núcleo urbano de Tamaraceite. Dichos terrenos forman parte del UZO-04 (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Directamente por el Plan General) "Tamaraceite-Sur". Este sector incluye una superficie determinada para su urbanización en el extremo este del barrio de La Suerte, cuya ordenación procede a ajustarse a efectos de una más adecuada formalización espacial del conjunto edificado y de los espacios libres, y una mejor relación con las piezas residenciales ya existentes en el perímetro del sector y con la gran superficie terciaria-comercial en el centro del mismo.
- Se trata de una pieza específica de Suelo Urbanizable en un entorno caracterizado en las últimas décadas por la pujanza de los crecimientos urbanos vinculados al uso residencial del núcleo de Tamaraceite y sus barrios periféricos; estando pendiente el desarrollo físico de la estructura urbana ya prevista entre el mismo y la Circunvalación de Las Palmas.
- 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.
- Igualmente, no existen entornos recogidos dentro del Catálogo Municipal de Protección por su condición de Zona de Interés Medioambiental, de acuerdo a valores geomorfológicos, de biodiversidad, edafológicos, hidrológicos, litorales o paisajísticos.
- No existen en el ámbito ni en el entorno de influencia enclaves, estructuras, construcciones o inmuebles definidos como Bien de Interés Cultural o como bienes del patrimonio histórico municipal, por su interés arquitectónico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.
- 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 y sean susceptibles de verse afectados de modo negativo por la redelimitación del ámbito de ordenación urbanística.

Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores y partiendo de la base de que la nueva ordenación no tiene efectos significativos de signo negativo sobre el

medio ambiente añadidos a los ya previstos por la ordenación vigente del UZO-04, es de aplicación los siguientes supuestos:

- Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio (497.737 m<sup>2</sup>, un 0,49% del municipio y un 0,01% del Suelo Urbano y Urbanizable clasificado), se coincide con el supuesto de una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.
- Que la nueva ordenación tiene por objeto una modificación del PGO de carácter menor y no estructural, no suponiendo en ningún una alteración sustancial del modelo territorial para el conjunto del municipio ni para la el conjunto urbano de Tamaraceite y su periferia.
- Que el desarrollo previsto para el sector UZO-04 ya resultó evaluada ambientalmente durante el procedimiento de aprobación del Plan General, incorporándose ahora ajustes en la formalización final de los elementos urbanos y edificados previstos en el tramo noroccidente del mismo.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 24 punto 2º del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias como requisitos para justificar el supuesto de exoneración del procedimiento de evaluación ambiental de la Modificación.

Por otra parte, se reitera que para estas nuevas determinaciones no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente añadidos a los ya previstos y evaluados en el sector, de modo que no se integra dentro de ninguno de los supuestos para los que se regula la obligatoria evaluación ambiental en el artículo 3 la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente.

Ese contexto justifica la aplicación de lo regulado en el artículo 4º del mismo instrumento legislativo en el sentido de que:

*"1. En los supuestos previstos en el artículo 3.3, el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental. Para ello, se consultará previamente al menos a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9.*

*2. Tal determinación podrá realizarse bien caso por caso, bien especificando tipos de planes y programas, bien combinando ambos métodos. En cualquiera de los tres supuestos, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II".*

<b>Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector del UZO-04 "Plan Parcial- Tamaraceite Sur".</b>	<b>Documento Inicial Estratégico</b>	Diciembre 2014	Página 48
---	--------------------------------------	----------------	-----------

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo II de la Ley 9/2006, de Evaluación de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos:

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

La Modificación tiene por objeto la redefinición de la ordenación pormenorizada que se determina en el PGO en lo referente a las determinaciones urbanísticas de aplicación al sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el Plan General UZO-04 "Tamaraceite-Sur", de cara a integrar una gran superficie comercial cuyo aprovechamiento revierta en los propietarios del suelo, y evitando de esta manera que se ejecute el convenio expropiatorio inasumible a día de hoy para la corporación municipal capitalina.

Con ello, se persigue adaptar la norma urbanística a la incorporación del nuevo uso, rediseñando los espacios a ocupar de cara a conseguir:

- Una optimización del diseño de la forma urbana mediante la redistribución de los tramos edificables, incluyendo la gran manzana comercial y su integración con respecto al conjunto edificado de naturaleza preferentemente residencial y al área dotacional de esparcimiento y espacios libres que completarán la edificabilidad interior del sector.
- Configurar una red viaria, que partiendo de la rambla central estructurante y una vía perimetral garantice una eficaz movilidad interior y mejore la conectividad con la circunvalación y los núcleos anexos de La Suerte y Tamaraceite.
- Amortiguar el contacto entre el nuevo sector y el barrio tradicional inmediato al norte del espacio, a través de una franja verde de accesibilidad peatonal que a su vez pueda albergar actividades de ocio, esparcimiento y deportes.
- Conseguir equilibrar el peso de la urbanización y los nuevos crecimientos edificatorios respecto al mantenimiento de la calidad visual del sector y la potenciación paisajística del Barranco de Tamaraceite y el entorno de la Mayordomía como ámbitos de mayor relevancia medioambiental en el contexto territorial circundante.

De ese modo, se induce a la ordenación pormenorizada específica, ajustándose 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....

Dada su específica definición, esta reordenación presenta un componente fundamentalmente normativo-urbanístico o de rango jurídico respecto al cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos privados que en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

Esta nueva norma tendrá su efecto directo en la susceptible autorización de los nuevos proyectos de urbanización, edificación y usos que la propiedad del suelo estimara conveniente desarrollar, sirviendo la misma de vehículo para desarrollar las anteriores oportunidades.

De este modo, los respectivos proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción deben ajustarse a dichas determinaciones.

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

Entendiéndose 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, el Plan General, una vez entre en vigor la Modificación, adquiere carácter de figura de planeamiento general en tanto armoniza la ordenación urbanística vigente en el municipio a los instrumentos de planeamiento superior e instrumentos legales que le son de aplicación.

En este sentido, la ordenación prevista consigue una mejor interacción de la normativa urbanística municipal con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril), tanto en lo referido a la contención del suelo urbanizable (Capítulo V del Título IV: Directriz 69 de "Compatibilidad, edificabilidad y densidad"), como al paisaje urbano (Capítulo II del Título VI: Directriz 116 de "Paisaje urbano").

De la misma manera, la ordenación se sitúa en un plano de total conformidad con los preceptos normativos que emanan del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial (Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril) y de las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Especial de Grandes equipamientos comerciales en su apartado relativo a la isla de Gran Canaria.

En este contexto, las determinaciones reguladas en esta Modificación resultan vinculantes para el posterior desarrollo del UZO-04, de modo que su influencia es directa, de pleno alcance y supeditada a las actuaciones reguladas en la misma.

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

En tanto la mejora y cualificación del paisaje del municipio constituye uno de los objetivos y capítulos normativos estructurales de la ordenación del Plan General como instrumento fundamental del desarrollo urbanístico, la presente Modificación resulta plenamente pertinente en cuanto a la integración de las consideraciones ambientales.

No existiendo otros ámbitos, elementos o formaciones de interés medioambiental, la citada variable del paisaje urbano y periurbano junto con la creación de espacios verdes y la calidad del espacio urbano respecto a la población y la salud humana constituyen los parámetros susceptibles de justificar dicha pertinencia.

La orientación normativa hacia la implantación de un corredor verde que permita amortiguar el peso de la nueva urbanización en su contacto con los núcleos urbanos preexistentes, la creación de espacios libres consagrados al ocio y el esparcimiento, la tipología de la red viaria, y la preocupación respecto a las consecuencias paisajísticas de la plasmación arquitectónica de la propuesta son aspectos que en el contexto de esta Modificación responden a los objetivos ambientales estructurales del Plan General.

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

Del ajuste de la ordenación urbanística en esta Modificación, no se concluyen riesgos de que se produzcan problemas ambientales significativos de signo negativo, en tanto el entorno carece de valores reseñables asociados al relieve, la biodiversidad, los suelos, la especial calidad visual del paisaje o al patrimonio cultural.

De igual modo, no se delimitan ni dentro del ámbito ni en las inmediaciones ámbitos, enclaves, estructuras o construcciones reconocidas jurídicamente por su condición de patrimonio natural y de patrimonio cultural de acuerdo al marco legal sectorial en materia de espacios protegidos, biodiversidad o de patrimonio histórico.

En comparación con la ordenación urbanística en vigor, para la Modificación se prevé un impacto poco significativo de acuerdo a la justificación expuesta en un apartado posterior.

Esta valoración observa en la variable del paisaje urbano el capítulo de mayoritaria relevancia en la apreciación posible de dicho efecto, en tanto se introducen nuevas determinaciones que propician la ejecución de piezas edificadas de destacada volumetría.

Sin embargo y a modo sintético, se subraya que la cuenca visual afectada no incluye hitos paisajísticos y ambientales relevantes y que el efecto distorsionador del paisaje que pudiera advertir la presencia de varias piezas edificatorias volumétricamente reseñables se ve mitigado por la topografía y las características geomorfológicas del sector, quedando como factor cualitativo la plasmación anexa de un área de espacios libres y zonas de esparcimiento, que contribuyen a despojar de densidad edificada al conjunto de la cuenca visual.

- ***La pertinencia del Plan General para la implantación de la legislación comunitaria y nacional.***

La coincidencia del ámbito con inmuebles con definido valor arquitectónico e histórico 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 patrimonio histórico y con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

En la medida en que la presente Modificación no altera dichos planteamientos estructurales, se mantiene plenamente la pertinencia del Plan General para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

## 7.2 VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE

### 7.2.1 El contexto. La evaluación ambiental de la zona en el Plan General.

En la medida en la evaluación ambiental de la ordenación urbanística del Plan General abarcó todo el término municipal (excepto las superficies recogidas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos), el sector UZO-04 cuya ordenación se modifica en un tramo parcial resultó plenamente integrado en dicho proceso de valoración; circunstancia respecto a la cual se entiende procedente implementar las conclusiones que al respecto se concluyeron en esta zona urbana a efectos de garantizar la coherencia en este apartado por parte del ajuste de las determinaciones. La superficie delimitada por el sector se emplaza en el margen centro-norte

de la unidad de evaluación ambiental de “Llanos de Cobranza” (UAM-062), cuyas conclusiones sobre la situación ambiental se expone en la siguiente figura.

Es un tramo de la antigua vega de Tamaraceite-San Lorenzo, seccionada por el trazado de la Circunvalación Tangencial de Las Palmas, donde confluyen diversos cauces en el curso principal de Tamaraceite. El paisaje agrícola se halla afectado por el abandono de una elevada proporción de parcelas cultivadas; además, el suelo se halla ocupado por instalaciones ganaderas, viviendas aisladas y por elementos marginales que vienen proliferando en las últimas décadas.

El sector se define como un entorno de interés paisajístico y agrícola con presencia de núcleos, dotaciones y conjuntos edificados, asociados a una intensificación irreversible de los riesgos de desestructuración ambiental vinculada a alteraciones del relieve, a la degradación de conjuntos ecológicos singulares; a crecimientos edificatorios, localmente acentuados; a la proliferación de bordes edificados de escasa calidad paisajística y al abandono y pérdida del suelo agrícola.

Se trata, pues, de un ámbito urbano donde se prevé la intensificación del dinamismo funcional que caracteriza el área, susceptible de originar la desestructuración del paisaje edificado a causa de la diversidad de dinámicas y tipologías edificatorias, de la intensificación de los conflictos ambientales provocados por la congestión del tráfico rodado y de la proliferación de edificaciones de escasa calidad ambiental y paisajística. En este sentido han sido detectados bordes urbanos de especial fragilidad paisajística en la franja colindante con los barrancos de Tamaraceite y Jacomar.

De manera general y sintética, el Plan General caracteriza ambientalmente el ámbito donde se asienta la Modificación como un área de desarrollo urbano en el que los conflictos medioambientales devienen de la degradación y abandono del conjunto edificado, la desintegración ambiental de los bordes y la alteración de las cuencas paisajísticas singulares y el entorno urbano tradicional que las singulariza. Dicha consideración enlaza con las propuestas de actuación medioambiental previstas en la modificación de cara al tratamiento de los bordes y la impronta paisajística resultante de la implantación de las nuevas piezas urbanas. Con edificaciones escasas en altura y especial sensibilidad a la plasmación de espacios libres como áreas de descanso visual y conexión perceptiva con el suelo rústico limítrofe.

**FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL** **UAM-062**

Denominación: **LLANO DE LA COBRANZA** hoja 1 de 8

EMPLAZAMIENTO		
Superficie	633.759,00 m <sup>2</sup>	Altitud mínima 158 m
		Altitud máxima 211 m
Sector Urbanístico	Tamaraceite	

**DELIMITACIÓN**



**RESUMEN GRÁFICO**



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

Unidades Ambientales

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Llanos de Cobranza" (062) en que se integra el Ámbito. Pág.1

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES**

<b>SITUACIÓN AMBIENTAL</b>	
Criterio de homogeneidad	Plataforma sedimentaria con desarrollo agrícola en retroceso.
Tipo de pendiente	Entornos llanos
Calidad visual	Bajo
Tipo agrológico	Clase B: Uso agrícola moderadamente intensivo Clase C: Uso agrícola con restricciones
Población residente	0 hab
Densidad	0,00 hab/km <sup>2</sup>
Usos predominantes	Agropecuario, Recreativo - Medio ambiental, Residencial
Intensidad de uso	Alto
Resumen	<p>Sector de la Vega de Tamaraceite-San Lorenzo, seccionada por el trazado de la Circunvalación Tangencial de Las Palmas, donde confluyen diversos cauces en el curso principal de Tamaraceite. El paisaje agrícola se halla afectado por el abandono de una elevada proporción de parcelas cultivadas; además, el suelo se halla ocupado por instalaciones ganaderas, viviendas aisladas y por elementos marginales que vienen proliferando en las últimas décadas.</p> <p>El sector se define como un entorno de interés paisajístico y agrícola con presencia de núcleos, dotaciones y conjuntos edificados, asociados a una intensificación irreversible de los riesgos de desestructuración ambiental vinculada a alteraciones del relieve, a la degradación de conjuntos ecológicos singulares; a crecimientos edificatorios, localmente acentuados; a la proliferación de bordes edificados de escasa calidad paisajística y al abandono y pérdida del suelo agrícola.</p> <p>Se trata, pues, de un sector urbano donde se prevé la intensificación del dinamismo funcional que caracteriza el área, susceptible de originar la desestructuración del paisaje edificado a causa de la diversidad de dinámicas y tipologías edificatorias, de la intensificación de los conflictos ambientales provocados por la congestión del tráfico rodado y de la proliferación de edificaciones de escasa calidad ambiental y paisajística. En este sentido han sido detectados bordes urbanos de escasa fragilidad paisajística en la franja colindante con los barrancos de Tamaraceite y Jacomar.</p>

Unidades Ambientales

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Llanos de Cobranza" (062) en que se integra el Ámbito.  
 Pág.2

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES**

**CONDICIONES FUNCIONALES**

Elementos relevantes	Autovía
Puntos de congestión	Accesos desde la GC-3 a las GC-308 y GC-300 y viceversa.
Nivel de ruido	Medio

**PATRIMONIO HISTÓRICO**

Bien de Interés Cultural	No contiene BIC
Arqueológico	Sin elementos arqueológicos conocidos
Etnográfico	Sin elementos etnográficos relevantes
Arquitectónico	Sin elementos arquitectónicos relevantes

**PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO**

Hábitats de Interés Comunitario	Inexistente.
Zona de Interés Medioambiental	No contiene ZIM
Espacios protegidos	No afectada
Red Natura 2000	No afectado por el LIC
Dominio público	Hidráulico

**INTERÉS AMBIENTAL**

Relieve	Bajo
Potencial agrológico	Muy Bajo
Biodiversidad	Muy Bajo
Patrimonio Histórico	Muy Bajo
Paisaje	Bajo
Global	Bajo

**ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS**

Agrológico	Sin relevancia
Geológico	Sin relevancia
Geomorfológico	Sin relevancia
Biodiversidad	Sin relevancia
Paisaje	Sin relevancia

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Llanos de Cobranza" (062) en que se integra el Ámbito. Pág.3

**FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL** **UAM-062**

Denominación: **LLANO DE LA COBRANZA** hoja 4 de 8

**DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

**PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE**

Tipo de entorno	Entornos Rústicos - Con estructura agropecuaria abandonada e interés paisajístico.
Tipo de situación ambiental	TIPO IV Ámbitos con interés ambiental y paisaje agrícola degradado.
Impactos previos	DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Alta, DEGRADACIÓN PAISAJÍSTICA POR ABANDONO AGRÍCOLA, TRÁFICO VIARIO - Fragmentación territorial por la red viaria principal, TRÁFICO VIARIO - Proliferación de pistas de tierra, VERTIDOS - Focos de residuos espontáneos
Fragilidad visual	Bajo

**DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN**

Tipo de escenario ambiental previsible	Áreas de interés paisajístico y/o agrícola con presencia de núcleos, dotaciones y conjuntos edificados, asociadas a una intensificación irreversible de los riesgos de desintegración ambiental vinculada a alteraciones del relieve, degradación de conjuntos ecológicos singulares, crecimientos constructivos localmente acentuado mediante urbanización, proliferación de bordes edificados de escasa calidad paisajística y abandono-pérdida del suelo agrícola.
--	---

**CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES**

Intensidad acústica	Baja
Zona acústica	Zonas naturales y entornos rústicos
Situación Riesgo	Tipo VIII Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.
Fenómenos relevantes	Plataforma sedimentaria con desarrollo agrícola en retroceso.
Potencial de riesgo natural	Bajo
Potencial de riesgo antrópico	Bajo
Efecto previsible	Situaciones ocasionales de conflicto respecto a la seguridad civil. Alteración de la calidad paisajística.

**CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA**

Tipo de capacidad	TIPO V - Unidades con una capacidad de carga moderada susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios condicionados por limitaciones de volumetría, superficie o emplazamiento.														
Nivel de capacidad	<table border="0"> <tr> <td><i>Conservación y regeneración natural</i></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><i>Usos agropecuarios</i></td> <td style="text-align: right;"><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><i>Usos recreativos al aire libre</i></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></td> <td style="text-align: right;"><b>3</b></td> </tr> <tr> <td><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><i>Urbanización densa</i></td> <td style="text-align: right;"><b>2</b></td> </tr> </table>	<i>Conservación y regeneración natural</i>	<b>2</b>	<i>Usos agropecuarios</i>	<b>0</b>	<i>Usos recreativos al aire libre</i>	<b>2</b>	<i>Sistemas generales equipamiento e industria</i>	<b>2</b>	<i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i>	<b>3</b>	<i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i>	<b>2</b>	<i>Urbanización densa</i>	<b>2</b>
<i>Conservación y regeneración natural</i>	<b>2</b>														
<i>Usos agropecuarios</i>	<b>0</b>														
<i>Usos recreativos al aire libre</i>	<b>2</b>														
<i>Sistemas generales equipamiento e industria</i>	<b>2</b>														
<i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i>	<b>3</b>														
<i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i>	<b>2</b>														
<i>Urbanización densa</i>	<b>2</b>														

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

Unidades Ambientales

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Llanos de Cobranza" (062) en que se integra el Ámbito.  
 Pág.4

## INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

## ORDENACIÓN DEL PGO

Determinaciones - Suelo Urbanizable Remitido. UZR-04 (Plan Parcial "Tamaraceite Sur").  
- Sistemas Generales. SG-45 (Parque Urbano Tamaraceite Sur), SG-46 (Dotacional en Tamaraceite Sur), SG-V01.

## CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO

Grado de alteración	<i>Formas de relieve</i>	Muy Alto
	<i>Biodiversidad</i>	Alta
	<i>Capacidad agrológica</i>	Muy Alta
	<i>Paisaje</i>	Muy Alto
	<i>Patrimonio histórico</i>	Bajo
	<i>Entorno urbano</i>	Alto
Indicadores de impacto	<i>Carácter acumulativo</i>	Acumulativo en paisaje y ecosistema
	<i>Duración</i>	Persistente
	<i>Probabilidad</i>	Impacto cierto
	<i>Frecuencia</i>	Continúa
	<i>Riesgos ambientales</i>	Máximo
	<i>Vulnerabilidad del área</i>	Moderada
	<i>Reversibilidad</i>	Irreversible
	<i>Carácter transfronterizo</i>	Local
	<i>Magnitud</i>	General
	<i>Signo</i>	Negativo
	<i>Valor del impacto</i>	Muy significativo

Efecto positivo - Mejora de la calidad paisajística del entorno periurbano.

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Llanos de Cobranza" (062) en que se integra el Ámbito.  
Pág.5

**INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL****ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL**

Elementos afectados - Interés asociado al paisaje agrícola semiabandonado adscrito originariamente a la Vega de San Lorenzo-Tamaraceite, hoy irreversiblemente fragmentado por el recorrido de la Circunvalación.  
 - Interés faunístico asociado a la presencia de una comunidad densa de lagarto de Gran Canaria ("Gallotia stheleni") y la lisa ("Chalcides sexlineatus") en el borde de contacto con el casco urbano de Tamaraceite.  
 - Interacciones diversas con el desarrollo urbano de Tamaraceite-Piletas-Isla Perdida.

**INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN**

Medidas ambientales - Disposición del uso residencial mediante un retranqueo suficiente respecto a la Circunvalación, a los efectos de minimizar la incidencia de la contaminación acústica.  
 - Adecuación de un parque urbano arbolado paralelo a la Circunvalación con prevalencia de la vegetación termófila autóctona y de palmeral, integrando el recorrido del cauce del Barranco mediante el desarrollo de una formación de biodiversidad de ribera. Dicho parque urbano delimitará varios enclaves a los efectos reubicar la amplia población de lagarto de Gran Canaria existente en los márgenes del casco tradicional de Tamaraceite.  
 - Adecuación de una orla de espacios libres que separe la nueva pieza urbana del núcleo tradicional de Tamaraceite con tratamiento adecuado de vegetación y arbolado, a los efectos de propiciar una transición tipológica del conjunto edificado.  
 - Adecuación de un enclave de zona verde y espacios libres de esparcimiento en el emplazamiento del amplio estanque de barro que se sitúa en los márgenes del barrio de La Suerte-Los Calvarios.  
 - Disposición del sistema viario mediante la tipología prevalente de ejes anchos a modo de ramblas arboladas y con destacada carga de movilidad peatonal, así como a los efectos de minimizar la sobrecarga de la oferta de la infraestructura de accesibilidad hacia el entorno de Tamaraceite.  
 - Destacado desarrollo del ajardinamiento y zona verde interior en la pieza de superficie comercial del sector y en aquellas manzanas de uso residencial que así convenga a los efectos de cualificación ambiental del nuevo espacio urbano.  
 - Generalizada cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire.  
 - Disposición morfológica y tipológica de las construcciones de modo que se propicie su adaptación al perfil del terreno, minimizándose la producción de amplios taludes y saltos de cota inoperativos y deficiente integración paisajística.  
 - Integración de las medidas de evaluación ambiental pormenorizada recogidas en el Plan Parcial.  
 - Orden de Prioridad Secundario. Gestión municipal de licencias de obras. (2º bienio a expensas de entrada en vigor del Plan Parcial).

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Llanos de Cobranza" (062) en que se integra el Ámbito.  
 Pág.6

**INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL****JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**

Sector de la Vega de Tamaraceite-San Lorenzo, seccionada por el trazado de la Circunvalación Tangencial de Las Palmas, donde confluyen diversos cauces en el curso principal de Tamaraceite. El paisaje agrícola se halla afectado por el abandono de una elevada proporción de parcelas cultivadas; además, el suelo se halla ocupado por instalaciones ganaderas, viviendas aisladas y por elementos marginales que vienen proliferando en las últimas décadas.

El sector se define como un entorno de interés paisajístico y agrícola con presencia de núcleos, dotaciones y conjuntos edificados, asociados a una intensificación irreversible de los riesgos de desestructuración ambiental vinculada a alteraciones del relieve, a la degradación de conjuntos ecológicos singulares; a crecimientos edificatorios, localmente acentuados; a la proliferación de bordes edificados de escasa calidad paisajística y al abandono y pérdida del suelo agrícola. Se trata, pues, de un sector urbano donde se prevé la intensificación del dinamismo funcional que caracteriza el área, susceptible de originar la desestructuración del paisaje edificado a causa de la diversidad de dinámicas y tipologías edificatorias, de la intensificación de los conflictos ambientales provocados por la congestión del tráfico rodado y de la proliferación de edificaciones de escasa calidad ambiental y paisajística. En este sentido han sido detectados bordes urbanos de especial fragilidad paisajística en la franja colindante con los barrancos de Tamaraceite y Jacomar.

La ordenación urbanística de esta unidad territorial se entiende integradora de una ocupación actualmente descohesionada. De este modo, se propicia la regulación del dinamismo edificatorio, potenciándose, mediante normativa urbanística, las actuaciones de cualificación ambiental y el desarrollo de equipamientos que propicien una mayor cohesión y calidad de vida.

Con lo anterior, se prevé una incidencia ambiental significativa en la ordenación urbanística en lo que respecta al nuevo crecimiento, previsto en el PGMO/2000, cuya evaluación ambiental, mediante la que se restringe la altura edificatoria con objeto de obtener una adecuada integración paisajística, y se difiere una franja perimetral de espacios libres y usos dotacionales, se desarrollará en el Plan Parcial correspondiente.

En este esquema, la incidencia ambiental de la ordenación urbanística se estima significativa respecto a la urbanización de nueva planta, en un entorno próximo al trazado de la Circunvalación y a los barrios perimetrales de Tamaraceite.

El Plan General recoge en esta unidad territorial la presencia de un Suelo Urbanizable Remitido (UZR-04), adscrito a un Sistema General de Espacios Libres (SG-45) que se extiende sobre 51 Ha de la antigua Vega de Tamaraceite, ocupando suelos aluviales de elevada calidad agrológica, depositados durante las crecidas del Barranco de Tamaraceite y que han sido explotados de forma sistemática hasta las últimas décadas del pasado siglo. La pieza urbanística será desarrollada mediante el Plan Parcial "Tamaraceite Sur".

Las Directrices de Ordenación apuntan al desarrollo de una urbanización residencial, con una edificabilidad bruta de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que podría acoger alrededor de 2.500 viviendas que, en torno a la principal vía, que vertebrará la pieza, y en el área centralizada de dotaciones y equipamientos, que ocuparía un sector aledaño al antiguo casco urbano de Tamaraceite, podrían alcanzar las cinco plantas, con objeto de potenciar la centralidad de ambos espacios.

El contenido ambiental del Plan Parcial que desarrolle esta pieza urbanística, de contuyente relevancia territorial, social, económica y ambiental, debe atender a la integración ambiental y paisajística del proyecto mediante el establecimiento de medidas de ordenación pormenorizada, entre las que se contará con el ajardinamiento de los sectores próximos a las principales vías y el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico de la franja limítrofe de la urbanización. El desarrollo de la urbanización deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. En caso de afectar de forma significativa al patrimonio natural, paisajístico e histórico, como así se prevé, y especialmente a la calidad de los suelos y al paisaje, deberán buscarse alternativas o, en su defecto, establecer medidas correctoras, protectoras y compensatorias, adecuadas y precisas. La integración paisajística de la urbanización constituye un objetivo primordial, mediante la aplicación de una gama cromática que facilite su integración visual y el control de los materiales constructivos, desechando los reflectantes que pudieran incidir en el deterioro visual de este entorno. En la franja limítrofe con la Circunvalación y con el Parque Urbano "Tamaraceite Sur", se evitarán los bordes rectilíneos con objeto de disminuir el impacto visual sobre La Zona de Interés Medioambiental "Vega de San Lorenzo" (ZIM-099), que se

[...] continúa en la página 8]

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Llanos de Cobranza" (062) en que se integra el Ámbito.  
Pág.7

## INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

## JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

[viene de la página 7]

desarrolla al otro lado de la vía. La volumetría debiera decrecer desde el centro hacia los bordes, y éstos deberán, en términos generales, recibir un tratamiento paisajístico, que podría consistir en la implantación de una franja vegetal, conformada por especies adaptadas a las circunstancias ambientales del entorno en el que se implantan, donde la palmera canaria ("Phoenix canariensis") debiera tener una llamativa relevancia. Resulta imprescindible, además, que los efectos físicos de las obras no traspasen los límites establecidos, como suele suceder con la aparición de terraplenes, muros o explanaciones que exceden los límites de las parcelas que van a ser urbanizadas. Durante el trazado viario se evitarán los taludes de grandes proporciones. Resulta más idónea la construcción de muros, que en los sectores limítrofes con el parque urbano, podrían ser de piedra seca, o de hormigón armado, revestidos con mampuestos de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, y garantizar su mantenimiento. Si el desarrollo de la pieza urbanística afectase a la integridad de algunas especies vegetales incluidas en los catálogos de protección, se establecerá una zona verde que garantice su protección o en última instancia, serán trasplantadas, para lo que adoptarían las medidas precisas que garantizaran que esta operación concluyese con éxito. El ajardinamiento se acometerá con especies autóctonas, correspondientes al ámbito bioclimático en el que se desarrollen las obras, o que tengan un gran arraigo en el paisaje.

Las medidas ambientales se justifican en su carácter de determinaciones de control de incidencias generadas por la rehabilitación edificatoria, por la cualificación del espacio urbano y por el mantenimiento y el desarrollo de los usos agropecuarios. Aunque estas determinaciones ambientales son de aplicación en todo el ámbito territorial del Plan Parcial, se establecen algunas más precisas, vinculadas con el Parque Urbano "Tamaraceite Sur".

Los linderos del parque deberán recibir un tratamiento paisajístico, que podría consistir en la creación de una franja vegetal, no necesariamente arbolada, y conformada por especies adaptadas a las circunstancias ambientales del entorno en el que se implantan. En cualquier caso, debe llevarse a cabo un estudio pormenorizado de los bordes exteriores, con objeto de controlar la imagen que del parque se obtenga desde su entorno. Sería conveniente, además, llevar a cabo la ejecución de un sendero de apariencia rústica, adaptado a la topografía, que flanquee el barranco. Resulta inexcusable la integración paisajística de las instalaciones complementarias y lúdico-recreativas mediante una adecuada aplicación cromática, y a través del control de los materiales constructivos. Debe cuidarse el diseño de las instalaciones, procurando mantener el equilibrio entre alturas, formas, líneas, colores y texturas. Las formas duras, rectas y angulosas de las construcciones deben ser matizadas mediante la aplicación de vegetación tapizante. Se interpondrán pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente.

Resultaría conveniente que las construcciones tengan carácter efímero con el propósito de contribuir a su integración paisajística y a garantizar la conservación del recurso edáfico, de alta calidad agrológica. Los terraplenes, muros o explanaciones no excederán los linderos de las parcelas. Deben impedirse a toda costa los vertidos sobre el Barranco de Tamaraceite. Por encima de esa cota se deberían emplear rejas o soluciones similares. En el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior se revestirá de un mampuesto de piedra vista. La elección del mobiliario urbano (banco, papeleras, luminarias de alumbrado público...) debe armonizar con las características visuales del entorno rústico del que el parque se convierte en umbral. El objetivo estriba en alcanzar su integración en el paisaje.

Las medidas ambientales se justifican en su carácter de determinaciones de control de incidencias provocadas por la rehabilitación edificatoria, y contemplan la cualificación del espacio urbano y el mantenimiento y el desarrollo de los usos agropecuarios. Además, el desarrollo del suelo urbanizable incluye medidas ambientales compensatorias, centradas, fundamentalmente, en la adecuación de un parque urbano junto al borde de la Circunvalación y en la creación de espacios libres relevantes en el interior de la trama urbanizada, de modo que contribuyan a paliar los efectos perceptivos de la transformación ambiental resultante de la urbanización.

En conjunto, de la ordenación urbanística que establece este Plan General de Ordenación se deduce una incidencia ambiental de signo negativo e intensidad muy significativa respecto a la situación territorial preexistente.

<p><b>Elementos ambientales vulnerables:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interés asociado al paisaje agrícola semiabandonado asdscrito originariamente a la Vega de San Lorenzo-Tamaraceite, hoy irreversiblemente fragmentado por el recorrido de la Circunvalación.</li> <li>• Interés faunístico asociado a la presencia de una comunidad densa de lagarto de Gran Canaria (<i>Gallotia sthelinii</i>) y la lisa (<i>Chalcides sexlineatus</i>) en el borde de contacto con el casco urbano de Tamaraceite.</li> <li>• Interacciones diversas con el desarrollo urbano de Tamaraceite-Piletas-Isla Perdida.</li> </ul>
<p><b>Medidas ambientales específicas relacionadas con la zona urbana del ámbito:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposición del uso residencial mediante un retranqueo suficiente respecto a la Circunvalación, a los efectos de minimizar la incidencia de la contaminación acústica. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y a la Ficha UZR-04</i>). (<u>Med.Red.</u>).</li> <li>• Tratamiento ambiental y paisajístico del nuevo entorno derivado de los desmontes y ajustes del perfil topográfico mediante ajardinamiento y minimización de alturas en taludes o muros de contención en su caso. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y a la Ficha UZR-04</i>). (<u>Med.Red.</u>).</li> <li>• Limitación de la altura edificatoria en su caso a un máximo de 7 plantas, excepto elementos puntuales que podrán alcanzar hasta 9 plantas a efectos de una mejor trama urbana global. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y a la Ficha UZR-04</i>). (<u>Med.Red.</u>).</li> <li>• Selección de tipología arquitectónica cualificadora del entorno urbano y con adecuada relación ambiental respecto al entorno rústico cercano. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y a la Ficha UZR-04</i>). (<u>Med.Red.</u>).</li> <li>• Adecuación de un parque urbano arbolado paralelo a la Circunvalación con prevalencia de la vegetación termófila autóctona y de palmeral, integrando el recorrido del cauce del Barranco mediante el desarrollo de una formación de biodiversidad de ribera. Dicho parque urbano delimitará varios enclaves a los efectos reubicar la amplia población de lagarto de Gran Canaria existente en los márgenes del casco tradicional de Tamaraceite. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO, a la Ficha UZR-04 y al Programa de Actuación. SG-1208, EL-1158 y EL-1159</i>). (<u>Med.Rehab.</u>).</li> <li>• Adecuación de una orla de espacios libres que separe la nueva pieza urbana del núcleo tradicional de Tamaraceite con tratamiento adecuado de vegetación y arbolado, a los efectos de propiciar una transición tipológica del conjunto edificado. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO, a la Ficha UZR-04 y al Programa de Actuación. EL-1151, EL-1152 Y EL-1153</i>). (<u>Med.Rehab.</u>).</li> <li>• Adecuación de un enclave de zona verde y espacios libres de esparcimiento en el emplazamiento del amplio estanque de barro que se sitúa en los márgenes del barrio de La Suerte-Los Calvarios. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO, a la Ficha UZR-04 y al Programa de Actuación. EL-1155 Y el-1156</i>). (<u>Med.Rehab.</u>).</li> <li>• Disposición del sistema viario mediante la tipología prevalente de ejes anchos a modo de ramblas arboladas y con destacada carga de movilidad peatonal, así como a los efectos de minimizar la sobrecarga de la oferta de la infraestructura de accesibilidad hacia el entorno de Tamaraceite. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y a la Ficha UZR-04</i>). (<u>Med.Rehab.</u>).</li> <li>• Remisión de los espacios libres al cumplimiento de normas genéricas en cuanto a la potenciación del arbolado de ajardinamiento. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y a la Ficha UZR-04</i>). (<u>Med.Rehab.</u>).</li> <li>• Destacado desarrollo del ajardinamiento y zona verde interior en la pieza de superficie comercial del sector y en aquellas manzanas de uso residencial que así convenga a los efectos de cualificación ambiental del nuevo espacio urbano. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y a la Ficha UZR-04</i>). (<u>Med.Rehab.</u>).</li> <li>• Disposición morfológica y tipológica de las construcciones de modo que se propicie su adaptación al perfil del terreno, minimizándose la producción de amplios taludes y saltos de cota inoperativos y deficiente integración paisajística. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y a la Ficha UZR-04</i>). (<u>Med.Rehab.</u>).</li> <li>• Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales. (<i>Determinación remitida al Programa de Actuación</i>). (<u>Med.Prev.</u>).</li> <li>• Potenciación de suministro energético procedente de fuentes alternativas (solar, eólica). (<i>Determinación remitida a la Ordenanza Municipal</i>). (<u>Med.Red.</u>).</li> <li>• Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire, en especial el tramo orientado hacia la Circunvalación. (<i>Determinación remitida a las Normas del PGO y la clasificación y categorización del suelo</i>). (<u>Med.Rehab.</u>).</li> <li>• Gestión específica del Dominio Público Hidráulico. (<i>Determinación remitida al marco normativo sectorial</i>). (<u>Med.Prev.</u>).</li> <li>• Tratamiento del potencial de generación de residuos asociado al uso permitido. (<i>Determinación inducida genéricamente en ordenanza municipal y normativa sectorial</i>). (<u>Med.Red.</u>).</li> <li>•</li> </ul>

• **Medidas ambientales previstas en la evaluación ambiental del sector en el PGO en vigor**

<p><b>Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector del UZO-04 "Plan Parcial- Tamaraceite Sur".</b></p>	<p><b>Documento Inicial Estratégico</b></p>	<p>Diciembre 2014</p>	<p>Página 62</p>
--	---	-----------------------	------------------

De modo más concreto, la evaluación ambiental específica del ámbito UZO-04, concluyéndose para la ordenación urbanística las siguientes previsiones de efectos.

*“Sector de la Vega de Tamaraceite-San Lorenzo, seccionada por el trazado de la Circunvalación Tangencial de Las Palmas, donde confluyen diversos cauces en el curso principal de Tamaraceite. El paisaje agrícola se halla afectado por el abandono de una elevada proporción de parcelas cultivadas; además, el suelo se halla ocupado por instalaciones ganaderas, viviendas aisladas y por elementos marginales que vienen proliferando en las últimas décadas.*

*Las cualidades ambientales y paisajísticas del área se enriquecen con la presencia de algunas charcas de barro, a las que se les asocia una singular avifauna dulceacuícola; de edificaciones rurales tradicionales y de rodales de palmeras. La elevada calidad patrimonial ha conducido a incluir algunas áreas y estructuras en el Catálogo de Protección Municipal, incluyendo la cercana finca de La Mayordomía como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico.*

*El sector se define como un entorno de interés paisajístico y agrícola con presencia de núcleos, dotaciones y conjuntos edificados, asociados a una intensificación irreversible de los riesgos de desestructuración ambiental vinculada a alteraciones del relieve, a la degradación de conjuntos ecológicos singulares; a crecimientos edificatorios, localmente acentuados; a la proliferación de bordes edificados de escasa calidad ambiental y paisajística y al abandono y pérdida del suelo agrícola.*

*Se trata, pues, de un sector urbano donde se prevé la intensificación del dinamismo funcional que caracteriza el área, susceptible de originar la desestructuración del paisaje edificado a causa de la diversidad de dinámicas y tipologías edificatorias, de la intensificación de los conflictos ambientales provocados por la congestión del tráfico rodado y de la proliferación de edificaciones de escasa calidad ambiental y paisajística. En este sentido han sido detectados bordes urbanos de especial fragilidad paisajística en la franja colindante con los barrancos de Tamaraceite y Jacomar.*

*La ordenación urbanística de esta unidad territorial se entiende integradora de una ocupación actualmente descohesionada. De este modo, se propicia la regulación del dinamismo edificatorio, potenciándose, mediante normativa urbanística, las actuaciones de cualificación ambiental y el desarrollo de equipamientos que propicien una mayor cohesión y calidad de vida.*

*Con lo anterior, se prevé una incidencia ambiental significativa en la ordenación urbanística en lo que respecta al nuevo crecimiento, previsto en el PGM0/2000, cuya evaluación ambiental, mediante la que se restringe la altura edificatoria con objeto de obtener una adecuada integración paisajística, y se difiere una franja perimetral de espacios libres y usos dotacionales, se desarrollará en el Plan Parcial correspondiente.*

*En este esquema, la incidencia ambiental de la ordenación urbanística se estima significativa respecto a la urbanización de nueva planta, en un entorno próximo al trazado de la Circunvalación y a los barrios perimetrales de Tamaraceite.*

*El Plan General recoge en esta unidad territorial la presencia de un Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado (UZR-04), adscrito a un Sistema General de Espacios Libres (SG-45) que se extiende sobre 51 Ha de la antigua Vega de Tamaraceite, ocupando suelos aluviales de elevada calidad agrológica, depositados durante las crecidas del Barranco de Tamaraceite y que han sido explotados de forma sistemática hasta las últimas décadas del pasado siglo. La pieza urbanística será desarrollada mediante el Plan Parcial "Tamaraceite Sur".*

*Las Directrices de Ordenación apuntan al desarrollo de una urbanización residencial, con una edificabilidad bruta de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que podría acoger alrededor de 2.500 viviendas que, en torno a la principal vía, que vertebrará la pieza, y en el área centralizada de dotaciones y equipamientos, que ocuparía un sector aledaño al antiguo casco urbano de Tamaraceite, podrían alcanzar las cinco plantas, con objeto de potenciar la centralidad de ambos espacios.*

*El contenido ambiental del Plan Parcial que desarrolle esta pieza urbanística, de contundente relevancia territorial, social, económica y ambiental, debe atender a la integración ambiental y paisajística del proyecto mediante el establecimiento de medidas de ordenación pormenorizada, entre las que se contará con el ajardinamiento de los sectores próximos a las principales vías y el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico de la franja limítrofe de la urbanización. El desarrollo de la urbanización deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.*

*En caso de afectar de forma significativa al patrimonio natural, paisajístico e histórico, como así se prevé, y especialmente a la calidad de los suelos y al paisaje, deberán buscarse alternativas o, en su defecto, establecer medidas correctoras, protectoras y compensatorias, adecuadas y precisas.*

*La integración paisajística de la urbanización constituye un objetivo primordial, mediante la aplicación de una gama cromática que facilite su integración visual y el control de los materiales constructivos, desechando los reflectantes que pudieran incidir en el deterioro visual de este entorno. En este sentido, se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores de los frentes de fachada de la urbanización.*

*En la franja limítrofe con la Circunvalación y con el Parque Urbano "Tamaraceite Sur", se evitarán los bordes rectilíneos con objeto de disminuir el impacto visual sobre La Zona de Interés Medioambiental "Vega de San Lorenzo" (ZIM-099), que se desarrolla al otro lado de la vía. La volumetría debiera decrecer desde el centro hacia los bordes, y éstos deberán, en términos generales, recibir un tratamiento paisajístico, que podría consistir en la implantación de una franja vegetal, conformada por especies adaptadas a las circunstancias ambientales del entorno en el que se implantan, donde la palmera canaria ("Phoenix canariensis") debiera tener una llamativa relevancia.*

*Resulta imprescindible, además, que los efectos físicos de las obras no traspasen los límites establecidos, como suele suceder con la aparición de terraplenes, muros o explanaciones que exceden los límites de las parcelas que van a ser urbanizadas.*

*Durante el trazado viario se evitarán los taludes de grandes proporciones. Resulta más idónea la construcción de muros, que en los sectores limítrofes con el parque urbano, podrían ser de piedra seca, o de hormigón armado, revestidos con mampuestos de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, y garantizar su mantenimiento.*

*Si el desarrollo de la pieza urbanística afectase a la integridad de algunas especies vegetales incluidas en los catálogos de protección, se establecerá una zona verde que garantice su protección o en última instancia, serían trasplantadas, para lo que adoptarían las medidas precisas que garantizaran que esta operación concluyese con éxito. El ajardinamiento se acometerá con especies autóctonas, correspondientes al ámbito bioclimático en el que se desarrollen las obras, o que tengan un gran arraigo en el paisaje.*

*Las medidas ambientales se justifican en su carácter de determinaciones de control de incidencias generadas por la rehabilitación edificatoria, por la cualificación del espacio urbano y por el mantenimiento y el desarrollo de los usos agropecuarios.*

*Aunque estas determinaciones ambientales son de aplicación de aplicación en todo el ámbito territorial del Plan Parcial, se establecen algunas más precisas, vinculadas con el Parque Urbano "Tamaraceite Sur".*

*Los linderos del parque deberán recibir un tratamiento paisajístico, que podría consistir en la creación de una franja vegetal, no necesariamente arbolada, y conformada por especies adaptadas a las circunstancias ambientales del entorno en el que se implantan. En cualquier caso, debe llevarse a cabo un estudio pormenorizado de los bordes exteriores, con objeto de controlar la imagen que del parque se obtenga desde su entorno. Sería conveniente, además, llevar a cabo la ejecución de un sendero de apariencia rústica, adaptado a la topografía, que flanquee el barranco.*

*Resulta inexcusable la integración paisajística de las instalaciones complementarias y lúdico-recreativas mediante una adecuada aplicación cromática, y a través del control de los materiales constructivos. Debe cuidarse el diseño de las instalaciones, procurando mantener el equilibrio entre alturas, formas, líneas, colores y texturas. Las formas duras, rectas y angulosas de las construcciones deben ser matizadas mediante la aplicación de vegetación tapizante. Se interpondrán pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente.*

*Resultaría conveniente que las construcciones tengan carácter efímero con el propósito de contribuir a su integración paisajística y a garantizar la conservación del recurso edáfico, de alta calidad agrológica.*

*Los terraplenes, muros o explanaciones no excederán los linderos de las parcelas. Deben impedirse a toda costa los vertidos sobre el Barranco de Tamaraceite. Respecto a los cierres de parcelas, no se emplearán muros ciegos de altura superior a 150 cm. Por encima de esa cota se deberían emplear rejas o soluciones similares.*

*Los depósitos vinculados a la red de abasto deberán ser, preferentemente, sepultados. En el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior se revestirá de un mampuesto de piedra vista.*

*La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público...) debe armonizar con las características visuales del entorno rústico del que el parque se convierte en umbral. El objetivo estriba en alcanzar su integración en el paisaje.*

*Si existiese alguna estructura deteriorada incluida en el catálogo etnográfico, será restaurada, o rehabilitada, e integrada en el parque.*

*Se evitará la modificación irreversible de las formas del relieve. Quedará salvaguardada la existencia de las charcas de barro que servían al riego de las fincas, que deben ser restauradas, propiciando que sigan sirviendo de soporte a la recalada de la avifauna invernante, como sucedía cuando estaban en funcionamiento.*

*Se deben evitar las plantaciones o repoblaciones que adopten formas geométricas y disposiciones perpendiculares o paralelas a las curvas de nivel.*

*Las medidas ambientales se justifican en su carácter de determinaciones de control de incidencias provocadas por la rehabilitación edificatoria, y contemplan la cualificación del espacio urbano y el mantenimiento y el desarrollo de los usos agropecuarios. Además, el desarrollo del suelo urbanizable incluye medidas ambientales compensatorias, centradas, fundamentalmente, en la adecuación de un parque urbano junto al borde de la Circunvalación y en la creación de espacios libres relevantes en el interior de la trama urbanizada, de modo que contribuyan a paliar los efectos perceptivos de la transformación ambiental resultante de la urbanización.*

*En conjunto, de la ordenación urbanística que establece este Plan General de Ordenación se deduce una incidencia ambiental de signo negativo e intensidad muy significativa respecto a la situación territorial preexistente.*

- *La ordenación propuesta es compatible con las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria".*

## Valoración del impacto ambiental de la ordenación urbanística en el conjunto de la unidad desde el Plan General en vigor

Unidad	O62	Ámbito	LLANOS DE LA COBRANZA (Sup.: 139.972 m <sup>2</sup> )	
ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD				
Relieve / sustrato geológico		Biodiversidad / Flora fauna		Suelos /Valor agrológico
<b>Muy alta.</b> Reconfiguración sustancial de la actual disposición irregular del relieve de litología coladas basálticas y depósitos de barranco del Ciclo Roque Nublo y coladas basálticas del Ciclo Post Roque Nublo, en su mayor parte alterado por el desarrollo agrario precedente y la distribución de suelos de producción agrícola.		<b>Alta.</b> Reconfiguración del actual conjunto de biodiversidad con presencia de palmeras y vegetación termófila dispersas en un entorno sustancialmente alterado por el desarrollo agrícola precedente.		<b>Muy alta.</b> Desmantelamiento del actual entorno con suelo de moderado valor agrológico, en buena parte de procedencia externa, a efectos de albergar la nueva urbanización.
Factores climáticos / Hidrología /Riesgos		Población / Salud humana		Patrimonio cultural / Patrimonio histórico
<b>Moderada.</b> Redistribución mediante ingeniería del actual sistema de escorrentía en superficie inducido por el desarrollo agrario precedente, remitiéndose a conservación el recorrido del cauce del Barranco de San Lorenzo-Tamaraceite.		<b>Muy alta.</b> Crecimiento sustancial del volumen de población y dinamismo funcional respecto a la situación existente, intensificándose la presencia poblacional y generándose un nuevo centro urbano de carácter estructurante en el sistema municipal junto con el restante barrio de Tamaraceite.		<b>Baja.</b> No existen elementos singulares, a excepción de la supresión de las estructuras agrarias de susceptible interés etnográfico.
Bienes materiales		Paisaje		
<b>Moderada.</b> Gestión reglada del Suelo Urbanizable.		<b>Muy alta.</b> Reconfiguración del actual paisaje periurbano de precedente componente agraria que ha quedado delimitado por el núcleo de Tamaraceite y la Circunvalación. Se sustituirá el mismo por un entorno urbano con un apreciable conjunto edificado y red de acceso interna, sin perjuicio del efecto disuasorio persurgido por la destacada superficie de espacio libre en su perímetro.		
NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD				
Probabilidad	<b>Impacto cierto</b>		Carácter transfronterizo	<b>Local</b>
Duración	<b>Persistente</b>		Riesgos ambientales	<b>Máximos</b>
Frecuencia	<b>Continua</b>		Magnitud	<b>General</b>
Reversibilidad	<b>Irreversible</b>		Vulnerabilidad del área	<b>Moderada</b>
Carácter acumulativo	<b>Acumulativo en el paisaje, la biodiversidad y el bienestar humano.</b>		Signo	<b>Negativo</b>
Valor del impacto	<b>Muy Significativo</b>			

Caracterización de los efectos previstos sobre las variables ambientales relevantes.

Teniendo en cuenta la justificación expuesta en el apartado 1 sobre la conveniencia de la exoneración del procedimiento de evaluación ambiental, así como en los distintos apartados referidos a la situación ambiental actual, la valoración de los efectos de la modificación sobre el medio ambiente descarta todo impacto significativo añadido al ya previsto y valorado en el Plan General sobre la formalización territorial y urbana resultante del desarrollo de la nueva ordenación urbanística.

En dicho apartado se justificaron los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente regulados en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril,

<b>Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector del UZO-04 "Plan Parcial- Tamaraceite Sur".</b>	<b>Documento Inicial Estratégico</b>	Diciembre 2014	Página 66
---	--------------------------------------	----------------	-----------

sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, subrayándose la inexistencia de variables medioambientales para las que se prevén riesgos de algún impacto significativo de signo negativo, en especial del paisaje urbano y del patrimonio histórico como referencias básica en este sentido para la zona considerada.

En este sentido y atendiendo a las variables observadas en el Anexo I punto f) de la citada Ley estatal, se consideran las siguientes situaciones de efecto previsible.

- **En cuanto a la biodiversidad.**

Tratándose de un conjunto periurbano, no se ha conservado ningún ecosistema natural u originario en el ámbito, prevaleciendo una superficie resultante de un proceso de ocupación agrícola y de implantación de usos semiurbanos espontáneos acaecido desde mediados del siglo XX.

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

**Naturaleza de la incidencia ambiental media de las determinaciones en la biodiversidad**

<b>Probabilidad:</b>	Impacto no probable	<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local
<b>Duración:</b>	Temporal	<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos
<b>Frecuencia:</b>	Discontinua	<b>Magnitud:</b>	Emplazamiento
<b>Reversibilidad:</b>	Reversible a corto plazo	<b>Vulnerabilidad del área:</b>	muy baja
<b>Carácter acumulativo:</b>	Acumulativo en el paisaje	<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Valor del impacto:</b>	Poco Significativo		
<b>Efectos positivos:</b>	Ampliación de la superficie de zona verde y de ajardinamiento respecto a la existente mediante los espacios libres.		
<b>Efectos negativos:</b>	Definitiva urbanización del espacio precedente con desarrollo de lagarto de Gran Canaria.		
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	Lagarto de Gran Canaria. Elementos aislados de palmera.		

- **En cuanto a la población.**

La Modificación no lleva consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios significativos en la variable de la población respecto a la ya prevista para el sector en el Plan General.

Teniendo en cuenta la básica orientación de la Modificación a redefinir la forma urbana y el conjunto edificado previsto, el único factor de previsible alteración en este sentido son el aumento de edificabilidad y de alturas máximas permitidas.

Dichos ajustes no conllevan una ampliación reseñable del suelo residencial potencial y la acogida de nuevos habitantes respecto a la ordenación urbanística en vigor.

Igualmente, no se prevén alteraciones reseñables de la estructura por sexo y edades, ni restantes variables demográficas, derivadas de la aplicación de las determinaciones de esta Modificación.

**Naturaleza de la incidencia ambiental media de las determinaciones en la población**

<b>Probabilidad:</b>	Impacto probable	<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local
<b>Duración:</b>	Fija	<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos
<b>Frecuencia:</b>	Continua	<b>Magnitud:</b>	Emplazamiento
<b>Reversibilidad:</b>	Reversible a medio plazo	<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Moderada
<b>Carácter acumulativo:</b>	Acumulativo en la salud pública y en el paisaje	<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Valor del impacto:</b>	Poco Significativo		
<b>Efectos positivos:</b>	Ampliación de la superficie de zona verde y de ajardinamiento respecto a la existente en el conjunto urbano de Tamaraceite. Mejora en las condiciones de la vivienda y entorno urbano doméstico. Mejora en las dotaciones públicas y de uso colectivo.		
<b>Efectos negativos:</b>	Rechazo puntual a la nueva urbanización.		
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	Población residente en la zona. Colectivos sociales especiales (3ª edad, infantil, minusválidos).		

- **En cuanto a la salud humana.**

La ordenación de la Modificación 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 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.

## Naturaleza de la incidencia ambiental media de las determinaciones en la salud humana

<b>Probabilidad:</b>	Impacto no probable	<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local
<b>Duración:</b>	Temporal	<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos
<b>Frecuencia:</b>	Discontinua	<b>Magnitud:</b>	Emplazamiento
<b>Reversibilidad:</b>	Reversible a corto plazo	<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Moderada
<b>Carácter acumulativo:</b>	Acumulativo en la población	<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Valor del impacto:</b>	Nada Significativo		
<b>Efectos positivos:</b>	Ampliación de la superficie de zona verde y de ajardinamiento respecto a la existente en el entorno de la ladera. Mejora en las condiciones de la vivienda y entorno urbano doméstico. Mejora en las dotaciones públicas y de uso colectivo.		
<b>Efectos negativos:</b>	Trastornos ocasionales durante el proceso de urbanización.		
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	Población residente. Colectivos sociales especiales (3ª edad, infantil, minusválidos).		

- **En cuanto a la flora y la fauna.**

Tal como se observó en la variable de “biodiversidad”, se trata de un espacio periurbano degradado, para el que las determinaciones resultantes de la Modificación no introducen elementos o procesos susceptibles de implicar efectos ambientales negativos respecto a los ya previstos en el Plan General.

En el entorno la fauna de valor natural reseñable se corresponde con las aves de pequeño tamaño presentes en las zonas periurbanas y ruderales agrarios, así como los vestigios de la formación de lagarto de Gran Canaria que, junto con toda la Vega de San Lorenzo, adquirió un extenso desarrollo en la zona.

No obstante, el ámbito excluye la existencia de especies protegidas, vulnerables o en grado de amenaza, propiciándose una probable mejora en la redefinición de los espacios libres.

En este escenario excepcional, la normativa resultante de la Modificación es propicia en cuanto a la susceptibilidad de albergar dichos elementos naturales en la franja estructura de espacios libres, por cuanto no se observan situaciones o procesos previsibles que motivan impacto de signo negativo en estas variables ambientales.

### Naturaleza de la incidencia ambiental media de las determinaciones en la flora y la fauna

Probabilidad:	Impacto no probable	Carácter transfronterizo:	Local
Duración:	Temporal	Riesgos ambientales:	Mínimos
Frecuencia:	Discontinua	Magnitud:	Emplazamiento
Reversibilidad:	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área:	Muy baja
Carácter acumulativo:	No acumulativo	Signo:	Positivo
Valor del impacto:	Poco Significativo		
Efectos positivos:	Ampliación de la superficie de zona verde y de ajardinamiento respecto a la existente.		
Efectos negativos:	Urbanización irreversible de este tramo dentro del área de desarrollo extenso en esta zona del municipio del lagarto de Gran Canaria.		
Elementos ambientales vulnerables:	Avifauna de pequeño tamaño. Lagarto de Gran Canaria		

- **En cuanto a la tierra, el agua, el aire y los factores climáticos.**

El carácter de suelo periurbano no viene acompañado en el ámbito de la Modificación de formaciones de tierra o agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su protección.

Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas con el cauce cercano del Barranco de Tamaraceite ni de la Vega de San Lorenzo como enclave de suelo de interés agrícola más cercano a esta zona.

En el caso del aire y los factores climáticos, la Modificación mantiene el mismo régimen de usos que el ordenado en el Plan General en vigor para el nuevo entorno urbano, 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.

Pese a la condición de valle del área en que se integra el ámbito de ordenación, no se observan riesgos de alteración natural o de accidentes relacionados con el ciclo hidrológico, en tanto se trata de su espacio con urbanización preexistente y tratamiento adecuada del transporte hidrológico y de escorrentías.

## Naturaleza de la incidencia ambiental media de las determinaciones en la tierra, el agua, el aire y los factores climáticos

Probabilidad:	Impacto no probable	Carácter transfronterizo:	Local
Duración:	Temporal	Riesgos ambientales:	Mínimos
Frecuencia:	Discontinua	Magnitud:	Emplazamiento
Reversibilidad:	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área:	Muy baja
Carácter acumulativo:	No acumulativo	Signo:	Positivo
Valor del impacto:	Nada Significativo		
Efectos positivos:	No previstos.		
Efectos negativos:	No previstos.		
Elementos ambientales vulnerables:	Población residente.		

- **En cuanto al patrimonio cultural e histórico.**

No se ha conservado construcción, edificación, manifestación o enclave en el ámbito de ordenación, o que por sus características resulte representativo del patrimonio arqueológico, arquitectónico, etnográfico, histórico o cultural del barrio y del conjunto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria; descartándose toda posible afección en esta variable por parte de los ajustes del planeamiento vigente.

El perímetro de dicho ámbito se encuentra urbanizado, mediante desarrollos de reciente implantación que ha venido a sustituir de modo integral el precedente espacio agrícola periurbano y sus elementos de representatividad etnográfica.

No existen enclaves considerados como Bien de Interés Cultural ni otras figuras de protección derivadas del marco legal afín al patrimonio histórico.

## Naturaleza de la incidencia ambiental media de las determinaciones en el patrimonio cultural

Probabilidad:	Impacto no probable	Carácter transfronterizo:	Local
Duración:	Temporal	Riesgos ambientales:	Mínimos
Frecuencia:	Discontinua	Magnitud:	Emplazamiento
Reversibilidad:	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área:	Muy baja
Carácter acumulativo:	No acumulativo	Signo:	Positivo
Valor del impacto:	Nada Significativo		
Efectos positivos:	No previstos.		
Efectos negativos:	No previstos.		
Elementos ambientales vulnerables:	No existentes.		

### 7.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISTOS SOBRE EL PAISAJE RESPECTO AL PGO EN VIGOR.

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 de mayor relevancia en la concepción del impacto de la Modificación 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, 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 periurbano degradado y remitido a la urbanización en el planeamiento en vigor, con inexistencia de valores naturales o culturales en presencia 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, se entienden ineficaces en la valoración del efecto sobre el paisaje urbano cuando se carece de valores).
- La calidad del paisaje potencialmente impacta por el efecto de la ordenación no se mide exclusivamente en la mera alteración visual de la situación territorial preexistente sino como que ésta es una variable complementaria que precisa de otros indicadores de implantación física o cualitativos (estética resultante de la localización de las piezas urbanas –edificación, accesos-, proporción de superficie de espacio libre y/o zona verde o la relación física y ambiental con los espacios de borde). (es decir, la potencial implantación de la edificación en torre respecto al perfil de alturas reinante no se concibe como impacto significativo negativo en si mismo, si viene acompañado de su condición de hito de calidad arquitectónica, ganancia de espacios libres y abiertos, calidad en el diseño del espacio público, preexistencia de torres en la cuenca visual, etc.).

- 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 antrópico precedente y por el previsto en el Plan General en vigor en el propio ámbito de Modificación; 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).
- A falta de valores naturales y culturales concretos, la definición interesada de la significación del impacto sobre el medio ambiente prevista es el resultado final de la relación entre los potenciales efectos negativos y positivos en el conjunto del ámbito y en las distintas piezas urbanísticas interiores; de modo que el espíritu de la evaluación ambiental reglada se entiende orientada hacia la lectura de los efectos negativos y, en su caso, su corrección. (es decir, la potencial significación de un aumento de edificabilidad determinado en el ámbito y su efecto de alteración visual respecto al perfil de alturas de la zona es manifiestamente compensado en su supuesta significación negativa por el aumento de espacios libres y la redistribución de la superficie edificable prevista en el Plan en vigor en favor de una mejor interacción ambiental con el borde).

De acuerdo a los criterios anteriores, la definición del efecto paisajístico resultante de la Modificación se soporta sobre varios apartados de referencia:

- Los enclaves relevantes de visualización.
- La existencia de emplazamientos o enclaves paisajísticamente frágiles o de singularidad medioambiental.
- Los indicadores de valoración objetiva del efecto paisajístico.

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. Se definen los siguientes:

- A – Casco urbano de Tamaraceite. (Orientación Norte-Sur)
- B – Barrio de Piletas. (Orientación Oeste-Este)
- C - Circunvalación. (Sur-Norte)

Una vez ello, interesa reflejar los ámbitos o elementos que por su condición de piezas territoriales de valor natural (relieve, geología, biodiversidad, agua, etc.), cultural (patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnográfico) o paisajístico (ámbitos protegidos, zonas de interés, enclaves de valoración estética o compositiva) que resulten susceptibles de verse afectados por la alteración al situarse en el tránsito de la respectiva cuenca visual.

Estos ámbitos de singularidad paisajística con coinciden son:

#### Ámbitos de singularidad paisajística

ENCLAVE DE REFERENCIA:	A – Casco urbano de Tamaraceite. (Orientación Norte-Sur.
→ <i>No se sitúan ámbitos singulares.</i>	
ENCLAVE DE REFERENCIA:	B – Barrio de Piletas. (Orientación Oeste-Este)
→ <i>No se sitúan ámbitos singulares.</i>	
ENCLAVE DE REFERENCIA:	C - Circunvalación. (Sur-Norte)
→ <b>C.1 - Barranco de Tamaraceite: <i>Ámbito de interés geomorfológico, paisajístico y de biodiversidad.</i></b>	

Con estas premisas, la selección de los indicadores de valoración parte del relativo hándicap de no existir regulación específica sobre el requerimiento de dicho indicadores de caracterización del efecto paisajístico, concentrando el esfuerzo en el desarrollo técnico del proceso.

De acuerdo al objetivo de análisis que se persigue, este desarrollo se entiende supeditado a la utilización criterios dotados de una suficiente objetividad, mediante la que se minimice la carga de subjetividad intrínseca a la valoración del paisaje; propiciándose una mayor garantía de cumplimiento de los principios genéricos que fundamentan la evaluación ambiental reglada.

La coincidencia de un paisaje adscrito a un predominante entorno urbano consolidado condiciona, en cierto modo, los indicadores susceptibles de utilizarse; teniéndose en cuenta la vo-

cación de conjunto edificado, de limitado valor natural o cultural y con destacado volumen de población afectable en el espacio que se analiza.

En esta diversidad y “singularidad” de indicadores para este caso, la experta M<sup>a</sup> Yazmina Lozano (2012) utilizó una propuesta pormenorizada de variables de valoración del impacto paisajístico para el caso de una reformulación urbanística en un ámbito dentro del municipio (Díaz Casanova).

Dicha propuesta recoge un cuadro de indicadores que se gradúan en diferentes intensidades de efecto atendiendo a criterios de objetividad, incluso de carácter matemático. Teniendo cuenta el matiz a observar sobre la carga no cuantitativa en el paisaje y el territorio se entiende de especial interés en el caso que nos ocupa.

Veamos una adaptación de listado de indicadores al ámbito de esta Modificación:

#### Propuesta de variables de valoración de impacto paisajístico

Indicador de valoración	Resultado posible	Valor
→ A.- El enclave de referencia y su recorrido visual hacia el ámbito de ordenación se define en los siguientes rasgos.	Zona rústica llana	1
	Zona rústica accidentada	2
	Zona forestal o comunidades vegetales perceptibles	3
	Zona agrícola	1
	Zona de urbanización residencial	-2
	Zona de urbanización industrial	-2
	Zona de urbanización turística	-1
	Zona terciaria, comercial o de ocio	-2
	<i>Máximo posible de Indicador A (suma de coincidencias)</i>	7
→ B.- El enclave de referencia y su recorrido visual integra los siguientes ámbitos de singularidad paisajística.	Barranco de Tamaraceite	2
	<i>Máximo posible de Indicador B</i>	2
→ C.- El enclave de referencia se encuentra respecto al ámbito de ordenación en el siguiente grado de distancia.	Inmediato (menos de 100 m.)	8
	Cercano (de 100 m. a 1 km.)	6
	A media distancia (de 1 km. a 3 km.)	3
	Lejano (más de 3 km.)	1
	<i>Máximo posible de Indicador C</i>	8
→ D.- El enclave de referencia verá interrumpido su recorrido visual hacia otros puntos de interés paisajístico por la presencia edificatoria en el ámbito de ordenación	Interrupción total	4
	Interrupción parcial	2
	No se interrumpe	0
	<i>Máximo posible de Indicador D</i>	4

## Propuesta de variables de valoración de impacto paisajístico

Indicador de valoración	Resultado posible	Valor
→ E.- Proporción del ámbito de ordenación (conjunto edificado) expuesto desde el enclave de referencia	Observación completa (100 %)	6
	Observación parcial (más de un 75 %)	4
	Observación parcial (más de un 50 %)	3
	Observación parcial (más de un 25 %)	2
	Observación parcial (menos de un 25 %)	1
	Observación inexistente (0 %)	0
	<i>Máximo posible de Indicador E</i>	6
→ F.- El ámbito de ordenación supondrá el potencial desarrollo de nuevos espacios de interés para la observación o disfrute paisajístico accesible visualmente desde el enclave de referencia.	Espacio de observación paisajística singular (mirador)	-2
	Espacio regenerado en sus valores naturales	-2
	Espacio regenerado en su forma paisajística mediante edificación o pieza urbana singular	-2
	Espacio cualificado paisajísticamente mediante arbolado o zona verde	-2
	Otros espacios	-2
	<i>Máximo posible de Indicador F (suma de coincidencias)</i>	0
→ G.- El punto de observación es frecuentado de modo cotidiano por un volumen de población potencialmente afectable por el desarrollo de la ordenación	Volumen alto (más de 500 hab./día)	4
	Volumen moderado (de 100 a 500 hab./día)	2
	Volumen bajo (menos de 100 hab./día)	1
	<i>Máximo posible de Indicador G</i>	4
→ H.- Desde el enclave de referencia, la línea expuesta de altura máxima de las edificaciones	Predominio de línea de coronación expuesta de alta volumetría ( <i>más de 5 plantas o 17,5 m. y más del 75% de la longitud de la línea de coronación expuesta</i> ).	12
	Alternancia de la línea de coronación expuesta de alta volumetría ( <i>más de 5 plantas o 17,5 m.</i> ) y moderada volumetría ( <i>de 3 a 5 plantas o 10 a 17,5 m.</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación.	10
	Predominio de línea de coronación expuesta de moderada volumetría ( <i>de 3 a 5 plantas o de 10 a 17,5 m. y más del 75% de la longitud de la línea de coronación</i> ).	8
	Alternancia de la línea de coronación expuesta de moderada volumetría ( <i>de 3 a 5 plantas o de 10 a 17,5 m.</i> ) y baja volumetría ( <i>menos de 2 plantas o menos de 10 m.</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación, con percepción menor de coronación de cuerpos de alta volumetría.	6
	Alternancia de la línea de coronación expuesta de moderada volumetría ( <i>de 3 a 5 plantas o de 10 a 17,5 m.</i> ) y baja volumetría ( <i>menos de 2 plantas o de 10 m.</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación.	4
	Predominio de línea de coronación expuesta de baja volumetría ( <i>menos de 3 plantas o de 10 m. y más del 75% de la longitud del ancho</i> ).	2

## Propuesta de variables de valoración de impacto paisajístico

Indicador de valoración	Resultado posible	Valor
	Predominio de línea de cota de zona no edificada ( <i>más del 75%</i> ).	1
	<i>Máximo posible de Indicador H</i>	12
→ I.- La diferencia de la línea expuesta de coronación máxima resultante de la ordenación respecto al conjunto edificado existente y colindante en la cuenca visual desde el enclave de referencia	Más de 4 plantas	4
	De 2 a 4 plantas	3
	De 1 planta	2
	Coronación inferior a la del entorno	1
	<i>Máximo posible de Indicador I</i>	4
→ J.- Las medidas ambientales de integración o mimetismo previstas y perceptibles desde el enclave de referencia	Distribuir el conjunto edificado de modo irregular en cuanto a su coronación máxima para minimizar el efecto pantalla.	-2
	Distribuir zona verde y superficie arbolada en el frente hacia el punto de observación a efectos de distorsión del impacto y mimetismo paisajístico.	-2
	Desarrollar una actuación de cualificación ambiental o paisajística en el frente hacia el punto de observación a efectos de distorsión del impacto y mimetismo paisajístico.	-2
	Conservar fachadas edificadas de interés visual.	-2
	Conservar elementos de patrimonio histórico.	-2
	Conservar elementos de patrimonio natural.	-2
	Conservar la conexión visual hacia puntos exteriores de interés desde los puntos de observación.	-2
	Acompañar el uso de materiales, efecto lumínico y tipología constructiva tendente a minimizar el impacto visual.	-2
	<i>Máximo posible de Indicador J (suma de coincidencias)</i>	0
VALOR DE IMPACTO MÁXIMO POSIBLE PERCIBIDO DESDE EL ENCLAVE DE REFERENCIA (Suma de indicadores)		47
Intervalos de referencia	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>MUY SIGNIFICATIVO</b>	Más de 35
	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>SIGNIFICATIVO</b>	De 25 a 35
	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>MODERADO NO SIGNIFICATIVO</b>	De 13 a 24
	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>POCO SIGNIFICATIVO</b>	De 5 a 12
	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>NADA SIGNIFICATIVO</b>	Menos de 5

La ordenación urbanística propuesta en esta Modificación introduce varios criterios de los que resulta una formalización diferenciada del espacio urbano respecto a su entorno inmediato y a las determinaciones del Plan General en vigor, cuyo efecto paisajístico es evidente.

De una parte, se reformula la volumetría edificatoria casi masiva y disposición excesivamente ortogonales de las manzanas centrales de modo que se propicia una disposición más orgáni-

ca, versátil y mejor adaptada a las formas territoriales preexistentes, en especial el casco urbano de Tamaraceite y la Circunvalación. En este contexto, se propicia una mayor presencia paisajística de la plaza o parque-zona verde como elementos distintivos del espacio público y la forma urbana del sector.

Se define así un ámbito de forma urbana singularizada y distintiva respecto al desarrollo relativamente homogéneo de los crecimientos urbanos recientes de Tamaraceite y el resto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, de lo que resulta un paisaje con mayor diversidad de piezas y composiciones de las construcciones integradas.

Esta circunstancia interesa en la valoración del impacto en cuanto a que se elude el efecto negativo de la homogeneidad edificatoria, que tiende a generar una percepción de pasividad en el desarrollo visual del espacio urbano.

El efecto de la volumetría se entiende complementado con el efecto de añadido de superficie de espacio libre en tanto se concentra la edificabilidad y de introducción de elementos de singularidad arquitectónica en la composición paisajística de la forma urbana en el barrio y zona afectada.

#### Valoración de impacto paisajístico en la ordenación urbanística propuesta en esta Modificación

Indicador de valoración	Enclave A. Casco de Tamaraceite	Enclave B. Piletas	Enclave B. Circunvalación
<b>→A.- El enclave de referencia y su recorrido visual hacia el ámbito de ordenación se define en los siguientes rasgos.</b>			
Zona rústica llana	0	0	0
Zona rústica accidentada	0	0	0
Zona forestal o comunidades vegetales perceptibles	0	0	0
Zona agrícola	1	1	1
Zona de urbanización residencial	0	0	0
Zona de urbanización industrial	0	0	0
Zona de urbanización turística	0	0	0
Zona terciaria, comercial o de ocio	0	0	1
<i>Impacto del indicador A</i>	1	1	2
<b>→B.- El enclave de referencia y su recorrido visual integra los siguientes ámbitos de singularidad paisajística.</b>			
Barranco de Tamaraceite	0	0	2
<i>Impacto del Indicador B</i>	0	0	2

### Valoración de impacto paisajístico en la ordenación urbanística propuesta en esta Modificación

Indicador de valoración	Enclave A. Casco de Tamaraceite	Enclave B. Piletas	Enclave B. Circunvalación
<b>→C.- El enclave de referencia se encuentra respecto al ámbito de ordenación en el siguiente grado de distancia.</b>			
Inmediato (menos de 100 m.)	8	8	0
Cercano (de 100 m. a 1 km.)	0	0	6
A media distancia (de 1 km. a 3 km.)	0	0	0
Lejano (más de 3 km.)	0	0	0
<i>Impacto del Indicador C</i>	8	8	6
<b>→D.- El enclave de referencia verá interrumpido su recorrido visual hacia otros puntos de interés paisajístico por la presencia edificatoria en el ámbito de ordenación</b>			
Interrupción total	0	0	0
Interrupción parcial	0	0	0
No se interrumpe	0	0	0
<i>Impacto del Indicador D</i>	0	0	0
<b>→E.- Proporción del ámbito de ordenación (conjunto edificado) expuesto desde el enclave de referencia</b>			
Observación completa (100 %)	0	0	0
Observación parcial (más de un 75 %)	0	0	4
Observación parcial (más de un 50 %)	3	3	0
Observación parcial (más de un 25 %)	0	0	0
Observación parcial (menos de un 25 %)	0	0	0
Observación inexistente (0 %)	0	0	0
<i>Impacto del Indicador E</i>	3	3	4
<b>→F.- El ámbito de ordenación supondrá el potencial desarrollo de nuevos espacios de interés para la observación o disfrute paisajístico accesible visualmente desde el enclave de referencia.</b>			
Espacio de observación paisajística singular (mirador)	0	0	0
Espacio regenerado en sus valores naturales	0	0	0
Espacio regenerado en su forma paisajística mediante edificación o pieza urbana singular	-2	-2	-2
Espacio cualificado paisajísticamente mediante arbolado o zona verde	-2	-2	-2
Otros espacios	0	0	0
<i>Impacto del Indicador F (suma de coincidencias)</i>	-4	-4	-4
<b>→G.- El punto de observación es frecuentado de modo cotidiano por un volumen de población potencialmente afectable por el desarrollo de la ordenación</b>			
Volumen alto (más de 500 hab./día)	4	4	4
Volumen moderado (de 100 a 500 hab./día)	0	0	0
Volumen bajo (menos de 100 hab./día)	0	0	0
<i>Impacto del Indicador G</i>	4	4	4

## Valoración de impacto paisajístico en la ordenación urbanística propuesta en esta Modificación

Indicador de valoración	Enclave A. Casco de Tamaraceite	Enclave B. Piletas	Enclave B. Circunvalación
<b>→ H.- Desde el enclave de referencia, la línea expuesta de altura máxima de las edificaciones</b>			
Predominio de línea de coronación expuesta de alta volumetría ( <i>más de 6 plantas o 17,5 m. y más del 75% de la longitud de la línea de coronación expuesta</i> ).	0	0	0
Alternancia de la línea de coronación expuesta de alta volumetría ( <i>más de 5 plantas o 17,5 m.</i> ) y moderada volumetría ( <i>de 3 a 5 plantas o 10 a 17,5 m</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación.	10	10	10
Predominio de línea de coronación expuesta de moderada volumetría ( <i>de 3 a 6 plantas o de 10 a 17,5 m. y más del 75% de la longitud de la línea de coronación</i> ).	0	0	0
Alternancia de la línea de coronación expuesta de moderada volumetría ( <i>de 3 a 6 plantas o de 10 a 17,5 m.</i> ) y baja volumetría ( <i>menos de 2 plantas o menos de 10 m.</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación, con percepción menor de coronación de cuerpos de alta volumetría.	0	0	0
Alternancia de la línea de coronación expuesta de moderada volumetría ( <i>de 3 a 6 plantas o de 10 a 17,5 m.</i> ) y baja volumetría ( <i>menos de 2 plantas o de 10 m.</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación.	0	0	0
Predominio de línea de coronación expuesta de baja volumetría ( <i>menos de 3 plantas o de 10 m. y más del 75% de la longitud del ancho</i> ).	0	0	0
Predominio de línea de cota de zona no edificada ( <i>más del 75%</i> ).	0	0	0
<i>Impacto del Indicador H</i>	10	10	10
<b>→ I.- La diferencia de la línea expuesta de coronación máxima resultante de la ordenación respecto al conjunto edificado existente y colindante en la cuenca visual desde el enclave de referencia</b>			
Más de 4 plantas	4	4	4
De 2 a 4 plantas	0	0	0
De 1 planta	0	0	0
Coronación inferior a la del entorno	0	0	0
<i>Impacto del Indicador I</i>	4	4	4
<b>→ J.- Las medidas ambientales de integración o mimetismo previstas y perceptibles desde el enclave de referencia</b>			
Distribuir el conjunto edificado de modo irregular en cuanto a su coronación máxima para minimizar el efecto pantalla.	-2	-2	-2
Distribuir zona verde y superficie arbolada en el frente hacia el enclave de referencia a efectos de distorsión del impacto y mimetismo paisajístico.	-2	-2	-2
Desarrollar una actuación de cualificación ambiental o paisajística en el frente hacia el enclave de referencia a efectos de distorsión del impacto y mimetismo paisajístico.	-2	-2	-2
Conservar fachadas edificadas de interés visual.	0	0	0

### Valoración de impacto paisajístico en la ordenación urbanística propuesta en esta Modificación

Indicador de valoración	Enclave A. Casco de Tamaraceite	Enclave B. Piletas	Enclave B. Circunvalación
Conservar elementos de patrimonio histórico.	0	0	0
Conservar elementos de patrimonio natural.	0	0	0
Conservar la conexión visual hacia puntos exteriores de interés desde el enclave de referencia.	-2	-2	-2
Acompañar el uso de materiales, efecto lumínico y tipología constructiva tendente a minimizar el impacto visual.	-2	-2	-2
<i>Impacto del Indicador H</i>	-10	-10	-10
SUMA DEL IMPACTO DESDE EL ENCLAVE DE REFERENCIA	16	16	18
	Moderado no significativo	Moderado no significativo	Moderado no significativo

### Naturaleza de la incidencia ambiental media de las determinaciones en el paisaje

<b>Probabilidad:</b>	Impacto cierto	<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local
<b>Duración:</b>	Temporal	<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos
<b>Frecuencia:</b>	Continua	<b>Magnitud:</b>	Emplazamiento
<b>Reversibilidad:</b>	Irreversible.	<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Muy baja
<b>Carácter acumulativo:</b>	No acumulativo	<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Valor del impacto:</b>	Moderado no significativo		
<b>Efectos positivos:</b>	Continuidad de la amplia superficie de espacios libres del sector. Mayor efecto de calidad ambiental del entorno urbano con el ajuste en la disposición de los espacios libres interiores y la edificación.		
<b>Efectos negativos:</b>	Continuidad de la urbanización del suelo y la transformación del entorno preexistente respecto a PGO en vigor.		
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	No existentes.		

## 8 INCIDENCIAS PREVISIBLES EN LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

De acuerdo a los aspectos anteriores, la Modificación incide sobre un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el Plan General de Ordenación en el planeamiento urbanístico en vigor (UZO-04).

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación estructural del citado Plan General todo efecto susceptible de definirse desde esta nueva ordenación.

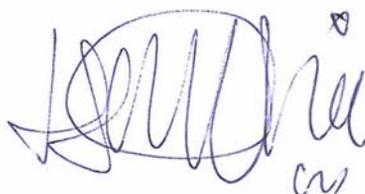
En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un ajuste de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas a los efectos de cumplimiento de un escenario de oportunidad en relación con mejor formalización del conjunto urbano y la impronta paisajística de las edificaciones, la trama y el sistema de espacios libres.

A partir de este objeto, la componente ambiental se manifiesta en objetivos complementarios de optimizar las previsiones del planeamiento en cuanto a la mejora y cualificación del entorno urbano en el área entre el casco de Tamaraceite y la Circunvalación de Las Palmas.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje natural 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.



Fdo.: Mario Suárez Naranjo  
Geógrafo

<b>Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector del UZO-04 "Plan Parcial- Tamaraceite Sur".</b>	<b>Documento Inicial Estratégico</b>	Diciembre 2014	Página 82
---	--------------------------------------	----------------	-----------