

Excmo. Ayuntamiento  
Adjunto al Informe Ambiental Estratégico  
Sesión Comisión Evaluación Ambiental

21 JUN 2019



El Secretario  
de la Comisión

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DE  
LA NORMA ZONAL "P"**

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**Agosto 2018**



**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**



**GEURSA**

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

## MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL "P"

### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

#### **Coordinación municipal:**

María Luisa Dunjó Fernández

*Arquitecta*

#### **Coordinación de redacción:**

Ruth Navarro Delgado

*Arquitecta*

#### **Equipo de redacción:**

Inmaculada Morales Guerra

*Técnico jurídico*

Mario Suárez Naranjo

*Geógrafo*

*Redactor a efectos del art.16 de la Ley 21/2013*

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

## ÍNDICE

<b>1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y MEDIOAMBIENTALMENTE VIABLES.....</b>	<b>1</b>
2.1. EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN .....	1
2.2. EL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	2
2.3. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	5
<b>3. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>12</b>
<b>4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE PREVIA A LA MODIFICACIÓN ..</b>	<b>13</b>
4.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS .....	13
4.1.1. Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica, comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos .....	14
4.1.2. Características climáticas.....	16
4.1.3. Rasgos generales del ciclo hidrológico .....	17
4.1.4. Suelos y relevancia agrológica.....	20
4.1.5. Características de la biodiversidad. Definición de la vegetación y la fauna .....	20
4.1.6. El patrimonio histórico y cultural.....	20
4.1.7. Caracterización específica del paisaje urbano. Análisis paisajístico.....	21
4.1.8. Elementos Naturales y Culturales de Interés .....	36
4.1.9. Síntesis. Diagnóstico ambiental .....	41
<b>5. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN .....</b>	<b>42</b>
5.1. CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES.....	51
<b>6. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....</b>	<b>55</b>
<b>7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA .....</b>	<b>56</b>
<b>8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....</b>	<b>57</b>
<b>9. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO.....</b>	<b>60</b>
<b>10. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>61</b>

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

## MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL "P".

### 1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación sometida a evaluación ambiental en el documento que a continuación se desarrolla, tiene como objetivo principal dar cumplimiento a la sentencia de 23 de junio de 2016, que da respuesta al recurso contencioso-administrativo número 49/2013, en la reconsideración del ámbito regulado por la Norma Zonal P en un amplio sector del Barrio de Canalejas.

El fallo de dicha sentencia, en su parte dispositiva, dice lo siguiente:

*“Que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la representación procesal de .....frente al Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria aprobado por Acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012 en el particular antes identificado, y anulamos el citado acuerdo en cuanto a la asignación de una Ordenanza P al inmueble propiedad de la demandante y la fijación de la altura máxima en tres plantas, debiendo signarse otra Ordenanza y parámetro de altura acorde con la realidad de la zona del entorno de la Calle Perojo y los antecedentes de planeamiento para dicha zona, asimismo anulamos el citado acuerdo en cuanto a la protección ambiental asignada a dicho inmueble por su inclusión en el Catálogo de Protección Arquitectónica Municipal (ficha ARQ-141), todo ello en la forma expuesta en los anteriores fundamentos, sin hacer expresa condena al pago de costas procesales.”*

Además de descatalogar el inmueble situado en la calle Canalejas nº 21, la sentencia obliga a modificar la norma y el número de plantas asignado a la parcela en cuestión por el Plan General vigente. Llegados a este punto, por coherencia urbanística y a fin de evitar agravios comparativos, desde el Plan General de Ordenación, se estima que la modificación no debe circunscribirse en exclusiva a dicha parcela, sino que la ejecución de dicha sentencia debe ser objeto de un estudio que afecte a todo el ámbito que regula dicha norma en el barrio de Canalejas.

### 2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y MEDIOAMBIENTALMENTE VIABLES

#### 2.1. EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El espacio al que afecta la presente Modificación comprende una superficie de 10,08 ha, y se localiza en la trama urbana central de la Ciudad Baja de Las Palmas, en el barrio denominado de Canalejas, en un rectángulo que se extiende de norte a sur y es delimitado por las calles Bravo Murillo, León y Castillo, Jerónimo Falcón y el Paseo de Tomás Morales. El escenario urbano sobre el que se plantea la ordenación es envolvente con respecto al conjunto histórico de la calle Perojo (declarado Bien de

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

Interés Cultural a través del decreto 46/2018, de 16 de abril) e inmediato al centro histórico de Triana (declarado Bien de Interés Cultural el 19 de noviembre de 1990).



Figura 1. Ámbito de Modificación

## 2.2. EL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación constituye una modalidad de alteración de un instrumento de ordenación del territorio asociado al planeamiento urbanístico de acuerdo al sistema reglado y de aplicación en el Archipiélago Canario.

Dicha modalidad aparece regulada en los artículos 163, 164 y 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Por una parte, se establece la casuística que deriva en Modificación Sustancial del planeamiento a través del artículo 163.

*“Artículo 163. Causas de modificación sustancial.*

*1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:*

*a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*

*b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación”.

Por otro lado, el artículo 164 establece las causas que justifican el carácter menor de la Modificación:  
“Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella”.

Por último, el artículo 165 establece el procedimiento a seguir:

“Artículo 165. Procedimiento de modificación.

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.

b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

*Artículo 166. Límites a las potestades de modificación.*

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

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

3. Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación. Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.”

En este contexto, se justificará en su apartado correspondiente la procedencia de aplicar la modalidad de “evaluación ambiental simplificada” regulada en el artículo 86 de la Ley 4/2017 en tanto se coincide con el supuesto de Modificación Menor que cumple con las determinaciones ambientales del plan general previamente sometido a evaluación ambiental estratégica.

Esta modalidad conllevará el acompañamiento de un volumen denominado “Documento Ambiental Estratégico” cuyos contenidos incluyan al menos los siguientes aspectos:

- “a) Los objetivos de la planificación”.
- “b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables”.
- “c) El desarrollo previsible del plan o programa”.
- “d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito afectado”.
- “e) Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible”.
- “f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes”.
- “g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada”.
- “h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas”.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

### 2.3. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos reseñados en apartados anteriores y que fundamentan la Modificación, confluyen en la idea común de homogeneizar la ordenación de un espacio urbano tradicional con características singulares en el contexto de Las Palmas de Gran Canaria. Por razones de singularidad del barrio de Canalejas, de estrategia con el patrimonio cultural de la ciudad y de un marco jurídico incidente en el ámbito, esta homogeneización y racionalización de la normativa ordenancista, pasa de modo imprescindible por observar y potenciar las características de la arquitectura y el paisaje urbano. Ese escenario condiciona la definición de las alternativas que han sido estudiadas como variantes del modelo de ordenación normativa a determinarse en esta Modificación a corto y medio plazo.

#### Alternativa "0". Mantenimiento de la situación preexistente.

Esta primera alternativa se corresponde con un escenario en el que se mantiene la ordenación establecida en el Plan General vigente, conservando la norma zonal "P" con todos los parámetros urbanísticos asociados y la delimitación establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación, con la excepción de la parcela que incumbe al número 21 de la calle Canalejas, sobre la que se realiza cumplimiento de la sentencia que obliga a una asignación diferente de norma y altura.

En relación a ello, desde esta alternativa se propone la norma zonal "M4" para la citada parcela. Adoptando como transición volumétrica entre las dos edificaciones colindantes la altura de 4 plantas y tomando como norma de referencia, la norma genérica de implantación en Ciudad Baja que en el ámbito concreto de Modificación resulta de aplicación en los extremos del Barrio.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

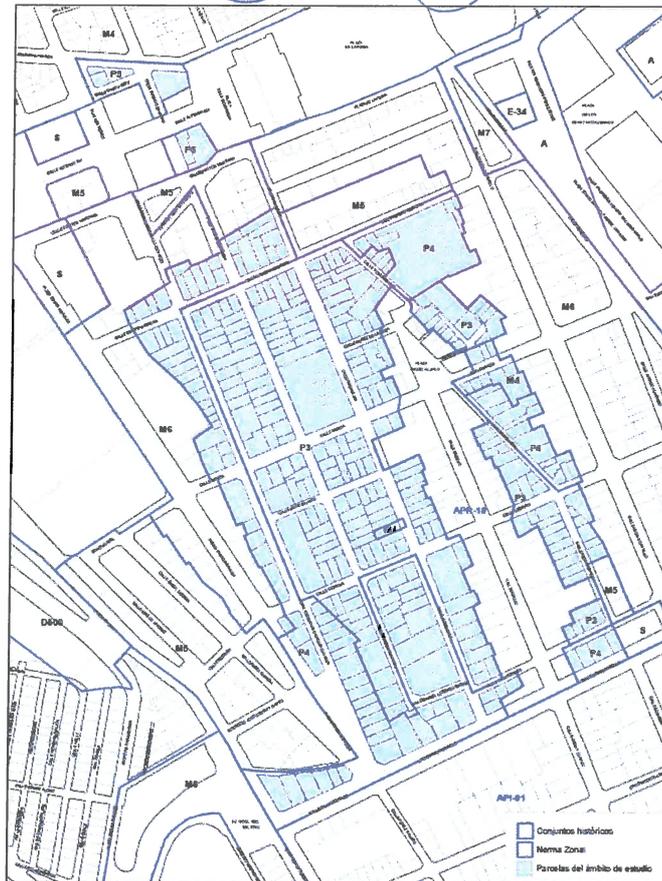


Figura 2. Plasmación gráfica de la alternativa 0

CUADRO 1. ALTERNATIVA 0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico.
Otros usos	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 4 plantas en los bordes del ámbito.
Movilidad y accesibilidad	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones preexistentes. Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual.
Inconvenientes	Pérdida de oportunidad para acometer dinámicas de homogeneización normativa.

21 JUN 2019



La El Secretario  
de la Comisión

Alternativa "1". Recuperación de la norma zonal establecida en el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de 1989.

Esta alternativa recoge la norma zonal anterior a la actual, que fue establecida en el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de 1989, toda vez que el Plan General del 2000 y del 2012 remitían para la regulación urbanística del área al API-02 "Plan Especial de Protección del Entorno de la calle Perojo".

En esta opción, todas las parcelas quedan reguladas por la norma "M" con una altura de 5 plantas (M5), excepto las parcelas con frente a Bravo Murillo y Tomás Morales cuya altura normativa queda propuesta en 6 plantas (M6).

Esta solución supone una regularización por encima de la altura de la edificación y una homogeneización normativa con el resto de áreas de la ciudad baja con tipología de vivienda colectiva entremedianeras y no incluidas en conjuntos históricos, que tienen mayoritariamente como norma zonal la "M".

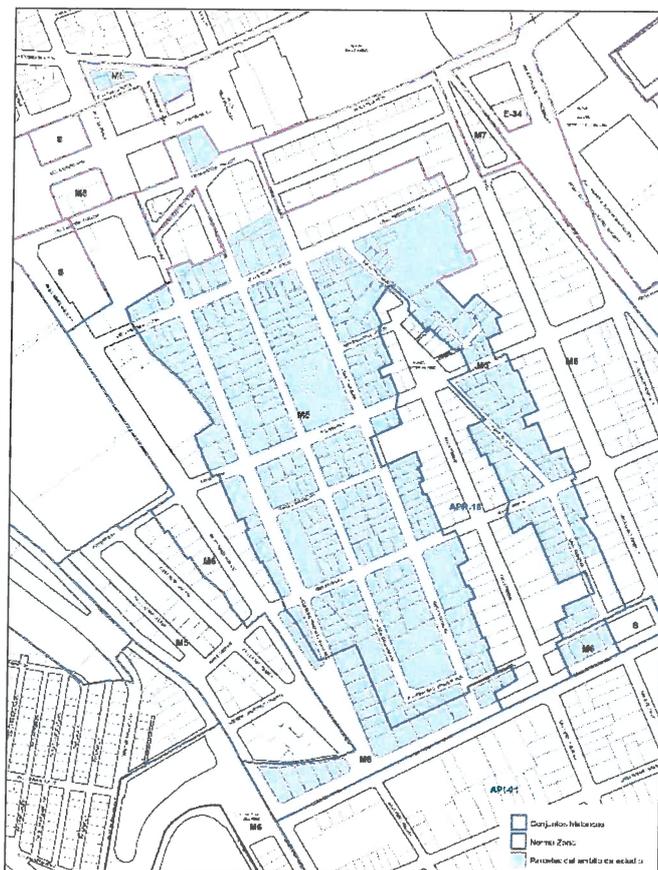


Figura 3. Plasmación gráfica de la alternativa 1

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

**CUADRO 2. ALTERNATIVA 1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Uso residencial	Se establece como uso característico en los inmuebles excepto en planta baja.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes en planta baja.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 4 plantas en los bordes del ámbito.
Movilidad y accesibilidad	Aumento de la problemática asociada al incremento poblacional
Configuración paisajística	Atención inducida al impacto de medianeras y la heterogeneidad de alturas y volúmenes.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Impulso al proceso edificatorio. Consecución de mayor versatilidad urbanística.
Inconvenientes	Alteración de las características expositivas del paisaje urbano por la adopción de normativa favorecedora al desarrollo edificatorio indiscriminado. Anarquización del desarrollo urbanístico y el proceso edificatorio. Heterogeneidad constructiva.

Alternativa "2". Sustitución de la norma "P" por la norma "M" y creación de la norma "Mc" (Canalejas).

En esta propuesta, se plantea sustituir la norma "P" por la norma "M" en algunas manzanas de la periferia del ámbito cuya consolidación edificatoria, tipología de inmuebles, altura, tamaño de las parcelas y usos en planta baja guardan más relación con la norma "M" que rige de manera general para el exterior del ámbito. Al mismo tiempo, se crea para el resto del espacio una nueva norma, la "Mc" (norma "M" exclusiva para el barrio de Canalejas) que por un lado contribuye a mantener las especificidades del área y por otro lado da respuestas a las carencias que presenta la normativa vigente. Por último, en esta alternativa, se proyectan pequeños ajustes de altura en los bordes del ámbito.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

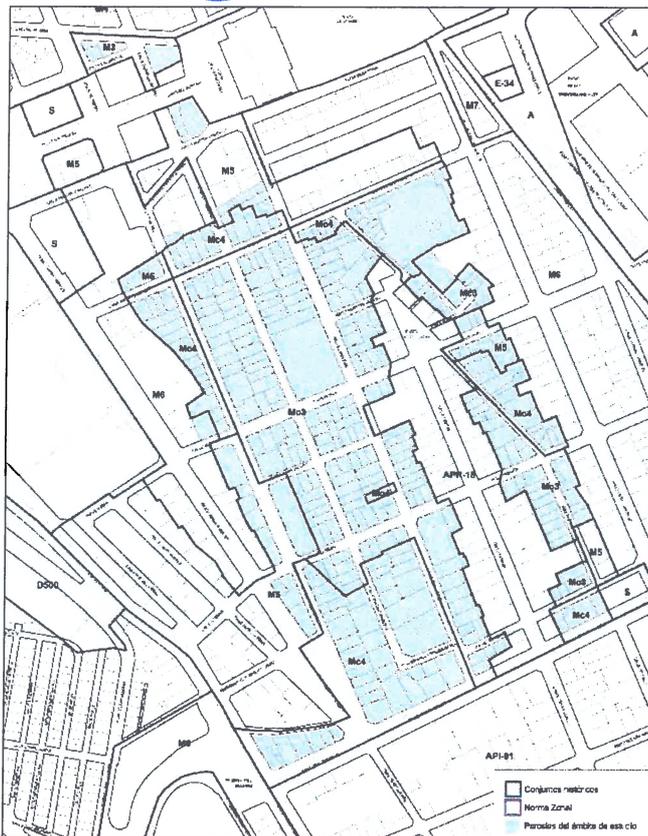


Figura 4. Plasmación gráfica de la alternativa 2

CUADRO 3. ALTERNATIVA 2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Uso residencial	Se establece como uso característico.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes en planta baja.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 5 plantas en manzanas puntuales de los bordes del ámbito.
Movilidad y accesibilidad	No se prevén alteraciones sustanciales de la dinámica existente
Configuración paisajística	Atención inducida al impacto de medianeras y algunos crecimientos en altura.
Interacción con el borde del ámbito	Homogeneización normativa en el contacto con la ciudad circundante.
Ventajas	Mayor racionalización normativa y homogeneización edificatoria.
Inconvenientes	Alteración de las características expositivas del paisaje urbano por aumento de volúmenes y alturas de las edificaciones en sectores concretos.

21 JUN 2019



La/Ea Secretario  
de la Comisión

Alternativa "3". Reajustes de alturas y actuación regeneradora de dotación en la manzana 8.

Esta alternativa profundiza en la ordenación planteada por la alternativa 2, añadiendo algunos ajustes de altura en determinadas manzanas del interior del ámbito para una mayor homogeneización volumétrica. Además, se plantea una actuación de dotación en el interior de la manzana 8, que compensa los incrementos edificatorios proyectados a la vez que desarrolla una actuación urbanística necesaria de cara a la regeneración del área. Dicha actuación consiste en reordenar el espacio interior de la manzana, incrementando y estructurando el espacio público mediante la creación de una plaza al tiempo que se aumenta la accesibilidad peatonal, se mejoran las condiciones generales de acceso y se incrementa la calidad visual del entorno.



Figura 5. Plasmación gráfica de la alternativa 3

21 JUN 2019



La/EI Secretario  
de la Comisión

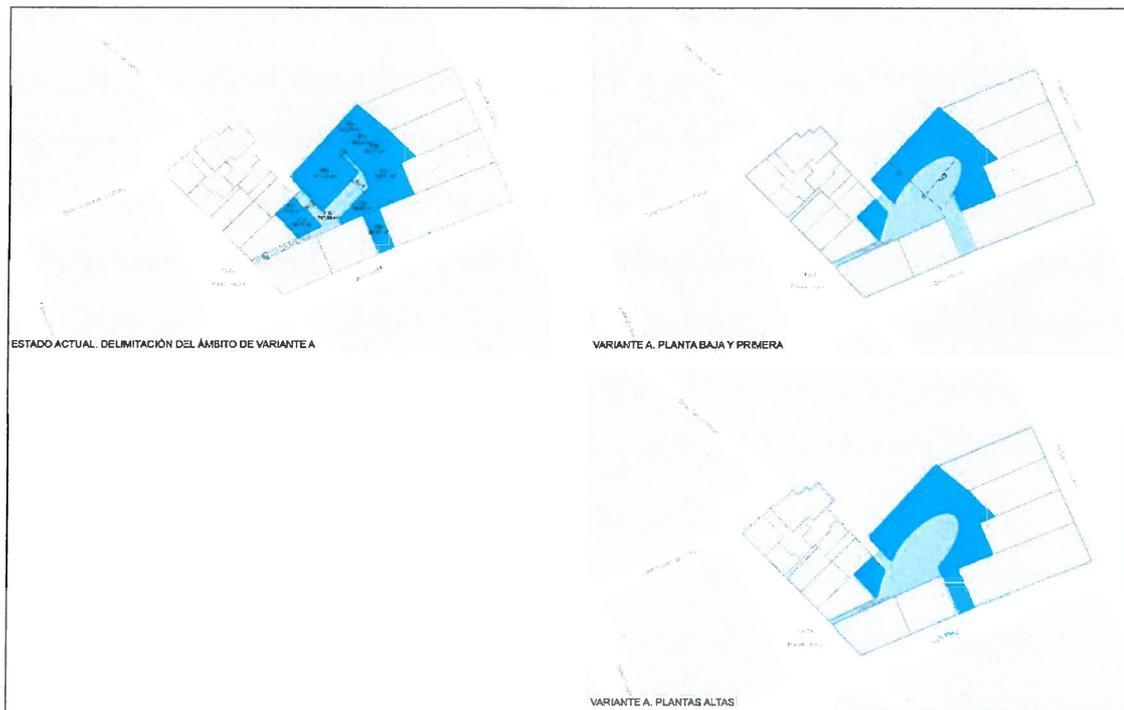


Figura 6. Plasmación gráfica de la actuación de dotación en la alternativa 3. (Variante A)

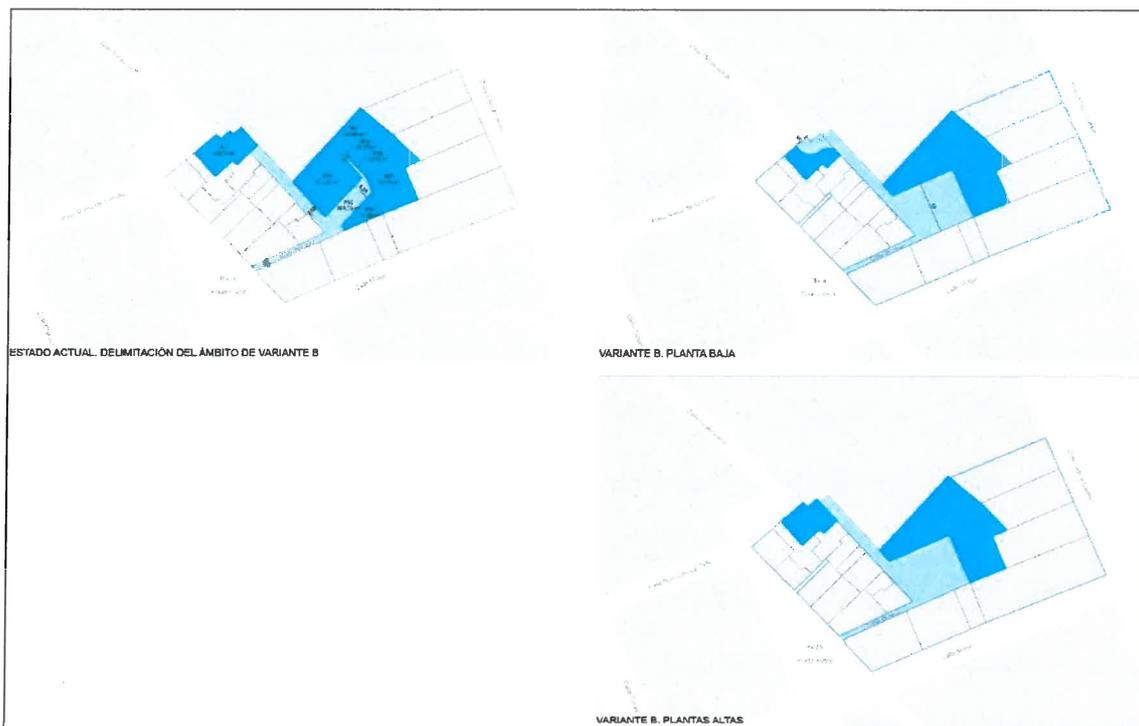


Figura 7. Plasmación gráfica de la actuación de dotación en la alternativa 3. (Variante B)

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

**CUADRO 4. ALTERNATIVA 3. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Uso residencial	Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico.
Otros usos	Se mantienen los usos preexistentes.
Conjunto edificado	Tipología de manzana cerrada. Volumetría homogeneizadora de 4 plantas.
Movilidad y accesibilidad	A nivel general no se prevén alteraciones sustanciales de la dinámica existente si bien la actuación dotacional prevista redundará en una mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad en un sector concreto del ámbito.
Configuración paisajística	Atención inducida al impacto de medianeras.
Interacción con el borde del ámbito	Se mantienen las condiciones preexistentes.
Ventajas	Racionalización normativa y homogeneización edificatoria. Actuación dotacional enriquecedora del espacio público Tratamiento urbanístico adecuado a las singularidades del barrio a través de una norma zonal específica.
Inconvenientes	Alteraciones puntuales de las características expositivas del paisaje urbano por aumento de volúmenes y alturas de las edificaciones en sectores concretos.

### 3. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo previsible de la ordenación planteada en la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la norma zonal "P", está condicionado por la selección de la alternativa más adecuada en función de la mejor coherencia con los objetivos de ordenación perseguidos y de mayor significación positiva con respecto al medio ambiente en las variables preferentes de paisaje urbano y de calidad ambiental del entorno.

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

- Procedimiento reglado de aprobación de la Modificación.
- Definición de la ordenación pormenorizada y el Plan operativo.
- Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Procedimiento de participación pública y consulta interadministrativa.
- Procedimiento de aprobación.
- Entrada en vigor de la ordenación.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

- Redefinición y desarrollo urbanístico común del ámbito, con arreglo a los siguientes aspectos fundamentales:
  - Modificación de la norma zonal y el número de plantas asignado a la parcela en la que se sitúa el inmueble ubicado en la calle Canalejas nº 21.
  - Extrapolación de la modificación de la normal zonal “P” al resto del ámbito siguiendo criterios de coherencia urbanística y en aras de evitar agravios comparativos.
  - Búsqueda de mayor homogeneización edificatoria, especialmente en lo referente a las alturas de cara a preservar las características tradicionales del barrio y minimizar los impactos visuales y paisajísticos.
  - Mejora del sistema dotacional mediante la creación de un espacio público de calidad en una de las manzanas del ámbito.

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

### 4.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS

La situación del medio ambiente que se hereda en estos días es el resultado de la configuración de un entorno urbano consolidado que mantiene en su conjunto una peculiar forma de implantación en la plataforma costera del frente oriental de la ciudad; todo ello con una completa urbanización del espacio y una alteración irreversible de los contextos naturales originarios de la zona.

El espacio, presenta el desarrollo característico de las formaciones urbanas en llanos, donde la implantación actual se materializa en un conjunto edificado de volumetría y tipología arquitectónica determinada, con una organización en trama urbana relativamente regular y una destacada densidad constructiva.

El proceso de crecimiento y evolución temporal de este conjunto concluyen en la actual forma de un entorno, cuyas condiciones se vinculan a una fuerte componente histórica y de paisaje urbano-cultural.

En este contexto, estamos ante un espacio geográfico dotado de limitado interés medioambiental en cuanto a escenarios naturales; si bien, ostenta el indudable valor de su singularidad como paisaje urbano histórico con destacada calidad expositiva en función de la tipología arquitectónica predominante.

Por tanto, advirtiendo 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 ámbito y su expresión paisajística, su posible implicación en la definición del barrio y su relación física con el centro histórico de la ciudad o en la interacción con aspectos de interés en la ordenación urbanística tales como la capacidad de carga de los usos.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

#### 4.1.1. Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica, comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos

El contexto físico sobre el que se asienta el ámbito de objeto de Modificación se define básicamente (de acuerdo al Mapa Geológico de España, Hoja de Las Palmas de Gran Canaria elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España –Escala 1:25.000, 1990-) por una extensa formación sedimentaria de depósitos arenosos cuaternarios que se extiende a lo largo de la plataforma costera por debajo de la actual ciudad baja, desde el Istmo de Guanarteme hasta la Vega de San José.

A partir de esta caracterización geológica del terreno, la definición geomorfológica se manifiesta efectivamente en una morfología propia de plataformas costeras que podemos considerar una modalidad de rasa sedimentaria entre el escarpe del lomo de San Antonio y el perímetro litoral.

El perfil natural de esta morfología es homogéneo y basculado suavemente desde el interior hacia el mar, sin que existan irregularidades del terreno ni tramos con pendientes superiores al 5%.

Este desarrollo basculado motiva la coincidencia en el conjunto del ámbito de una oscilación entre los 7 m. del nivel del mar y los 9 m. de máxima cota observados en el tramo perimetral con la calle Bravo Murillo. Por tanto, es la plataforma sedimentaria litoral, la forma del relieve configuradora de la disposición física y orográfica del ámbito de ordenación; mediatizada en todos los casos por la “cubierta” urbanizada.

El comportamiento geotécnico general está condicionado por ese escenario geológico y pese al origen del espacio insular grancanario, no se trata de un ámbito con riesgo tectónico o volcánico constatado, considerándose unas características afines a las zonas donde no se constatan episodios desde hace más de 1.000 años. El carácter mayoritariamente sedimentario del perfil superior (de 0 a 5 m. de profundidad) en el ámbito motiva un grado de compacidad medio en términos generales, en tanto estamos ante un tramo de profundidad en que resultan mayoritarios los depósitos de conglomerados de bolos, arenas y gravas; si bien sujeto a valores diferenciados en función de la predominancia, porosidad y grado de cementación de los materiales en cada punto.

No se constatan accidentes relacionados con los riesgos naturales por las condiciones geotécnicas del terreno en el ámbito, que hayan afectado a la población o a los inmuebles y elementos que actualmente conforman el conjunto edificado en esta zona.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

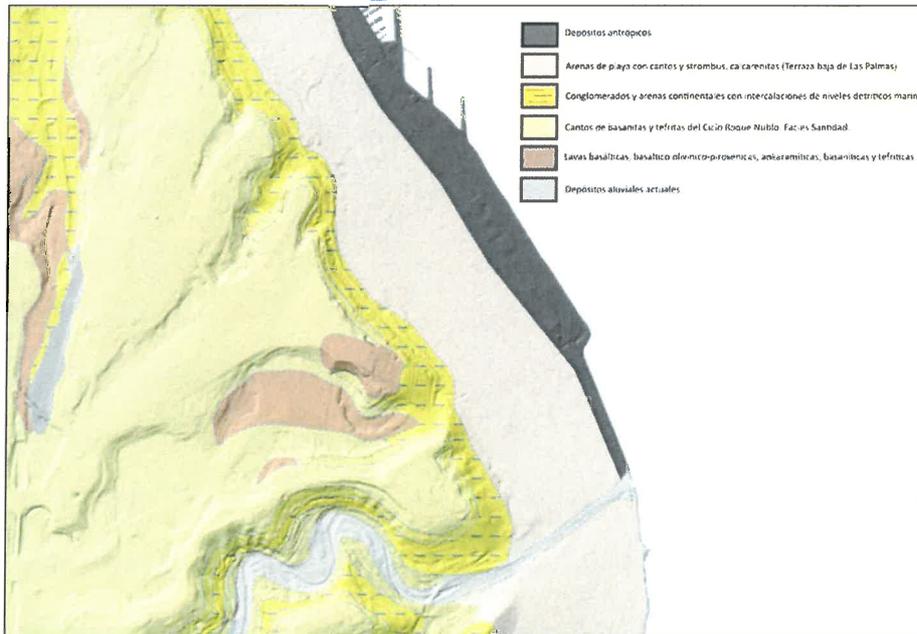


Figura 8. Contexto geológico del ámbito de Modificación

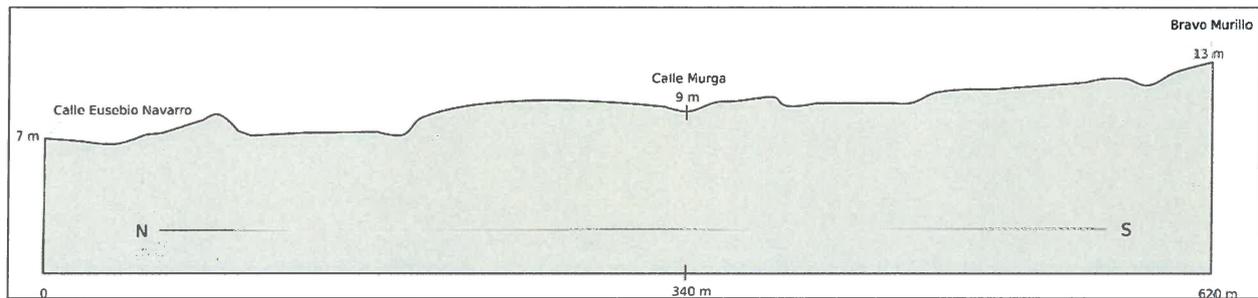


Figura 9. Perfil de elevación Norte – Sur en el ámbito de Modificación

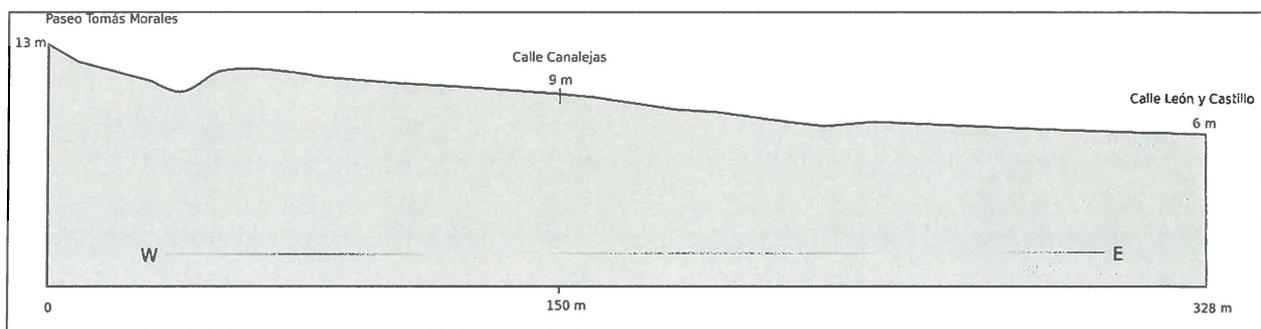


Figura 10. Perfil de elevación Oeste – Este en el ámbito de Modificación

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

#### 4.1.2. Características climáticas

El espacio que engloba la ciudad baja donde se delimita el ámbito ordenado se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y el conjunto nororiental de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en esta Modificación están condicionados por una localización insular expuesta directamente al régimen de los alisios y a las condiciones áridas.

Tomando como referencia los datos de la estación termopluviométrica del Puerto de La Luz, se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 100 mm anuales), las cuales se concentran entre los meses de octubre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que 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.

El carácter densamente edificado de la zona y la completa urbanización facilita la atenuación de la incidencia directa de los mismos, aunque dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

CUADRO 5. RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN ANUAL DE DISTINTAS VARIABLES CLIMÁTICAS													
	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 (1979-1985). Instituto Nacional de Meteorología

21 JUN 2019



La/Ea Secretario  
de la Comisión

**CUADRO 6. RESUMEN DEL COMPORTAMIENTO DE LOS VIENTOS A LO LARGO DEL AÑO**

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

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

#### 4.1.3. Rasgos generales del ciclo hidrológico

La aridez ambiental y la plataforma sedimentaria de limitada pendiente que identifican la fisiografía del barrio de Canalejas y más concretamente del ámbito de Modificación caracterizan 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 desde la base del escarpe que bordea la plataforma en su margen occidental hacia el mar (La Cornisa), complementándose con los procesos derivados de la teórica escorrentía natural del Barranco de Mata (hoy canalizada artificialmente bajo la calle Bravo Murillo).

La porosidad del suelo sedimentario, aporta unas mayores condiciones para la filtración hidrológica, si bien la misma resulta muy limitada por el alto grado de urbanización del suelo en el ámbito de ordenación.

No obstante, estudios de expertos realizados en las últimas décadas, advierte la existencia de acontecimientos puntuales relacionados con las lluvias torrenciales e inundaciones a lo largo del siglo XX, con una proporción destacada en el tramo correspondiente al barrio de Triana.

Inundaciones en viviendas e inmuebles, daños en la red viaria, daños en edificios, caída de paredes y muros y afecciones al saneamiento han sido consecuencias comunes en estos episodios.

En este escenario de lluvias torrenciales con potencial implicación del entorno de Canalejas y la calle Perojo, se advierten los siguientes aspectos relacionados con el transporte hidrológico natural, sin perjuicio de su actual tratamiento por parte de la infraestructura urbanística:

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

- La coincidencia en el borde sur con el recorrido natural del transporte hidrológico en el Barranco de Mata; en sentido Oeste-Este.
- La distribución de áreas con constatación de acontecimientos relacionados con inundaciones por lluvias torrenciales y efectos varios en viarios y construcciones, conformándose varios ejes principales de estructuración-concentración del transporte hidrológico coincidente con las calles Cebrián, Murga y Obispo Rabadán; paralelas todas al referido Barranco de Mata.
- En relación al punto anterior, la integración del Conjunto Histórico en el tramo de mayor allanamiento del terreno entre las calles Canalejas y Venegas, aumenta los riesgos de estanqueidad del agua y un mayor potencial de inundabilidad de la zona.

Si bien, la modernización del sistema de saneamiento y transporte subterráneo de las aguas de escorrentía ha reducido a la mínima expresión los acontecimientos ocasionales de escorrentía excepcional e inundación, entendemos de interés sintetizar el recorrido histórico de este proceso a los efectos de observar su comportamiento natural en la zona y su relación con la definición actual de este espacio urbano.

21 JUN 2019



**GEURSA**  
Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.



La/El Secretario  
de la Comisión



**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**

**CUADRO 7. ACONTECIMIENTOS RELACIONADOS CON INUNDACIONES Y LLUVIAS TORRENCIALES EN BARRIO DE CANALEJAS Y ENTORNO DE LA CALLE PEROJO. 1869-1999**

Actual calle	Inundaciones			Daños en la red viaria		Daños en edificaciones		
	Viviendas	Establecimient. comerciales	Edificios singulares	Inundaciones	Desperfectos, lodos, piedras	Destrucción de viviendas y chozas	Desperfectos en viviendas y comercios	Daños en edificios públicos
<i>Barranco de Mata. Hoy Bravo Murillo</i>	• 1879 • 1883 • 1907			• 1879 • 1920 • 1883 • 1924 • 1907 • 1926	• 1879			
<i>Alonso Alvarado</i>	• 1907 • 1910 • 1987			• 1879 • 1920 • 1907 • 1926 • 1910 • 1945	• 1907 • 1910 • 1920 • 1926		• 1924	
<i>Canalejas</i>	• 1920 • 1926			• 1920 • 1926	• 1926		• 1926	
<i>Cebrián</i>	• 1920 • 1926	• 1926	• 1926	• 1920 • 1926	• 1926	• 1926	• 1926	
<i>Colmenares</i>	• 1920 • 1926	• 1926		• 1920 • 1926	• 1926			
<i>León y Castillo</i>	• 1907 • 1910 • 1920 • 1926 • 1950 • 1957 • 1971 • 1977 • 1989 • 1996	• 1950		• 1879 • 1950 • 1883 • 1954 • 1907 • 1957 • 1910 • 1971 • 1917 • 1977 • 1920 • 1982 • 1922 • 1987 • 1926 • 1988 • 1932 • 1989 • 1944 • 1996 • 1945	• 1917 • 1920 • 1926 • 1932 • 1944 • 1945	• 1924	• 1924	
<i>Obispo Rabadán</i>				• 1879 • 1910 • 1907 • 1971	• 1907			
<i>Pedro de Vera</i>	• 1920 • 1926 • 1987			• 1920 • 1926 • 1971	• 1926			
<i>Perojo</i>	• 1920 • 1926			• 1920 • 1926	• 1926			
<i>Senador Castillo Olivares</i>				• 1987				
<i>Tomás Morales</i>				• 1987				
<i>Venegas</i>	• 1920 • 1926 • 1987	• 1987		• 1920 • 1982 • 1924 • 1987 • 1926 • 1989 • 1978	• 1924 • 1926			• 1982
<i>Zona alta. Área agrícola Los Perules</i>	• 1920			• 1920				

Fuente. MAYER, P. (2003): Lluvias e inundaciones en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria (1869-1999).

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

#### 4.1.4. Suelos y relevancia agrológica

El entorno presenta un proceso de urbanización que ha inutilizado cualquier factor de propiedad o capacidad agrológica del terreno, pese a la constitución histórica como vega agrícola hasta bien entrado el siglo XX.

Esta situación motiva unas limitaciones restrictivas para cualquier desarrollo agrícola del mismo, descartando todo planteamiento de conservación en este sentido para la zona abordada.

#### 4.1.5. Características de la biodiversidad. Definición de la vegetación y la fauna

La escasa superficie del ámbito de ordenación y su condición de espacio urbano consolidado explica la inexistencia de formaciones reseñables de biodiversidad, en las que pueda valorarse la singularidad y significación ambiental de la vegetación y la fauna.

Ni siquiera se coincide con la presencia de enclaves asociados a otros entornos de conjunto histórico o de barrio tradicional de la ciudad, donde la presencia de parques, jardines privados o la propia definición ambiental de las calles observa la impronta paisajística y medioambiental de estos elementos naturales (Vegueta, Triana, Tafira Alta, Ciudad Jardín).

Esta inexistencia incluye el no acompañamiento básico de arbolado o elementos vegetales decorativos a lo largo de la acera, excepto algún macetón ornamental junto a fachadas concretas o en la cubierta perceptible de alguna edificación.

En este contexto, el elenco faunístico resulta igualmente restringido.

No se constata la presencia de elementos o enclaves integrados en algún instrumento legislativo o de planeamiento territorial que regule su protección por su interés o representatividad de la fauna o flora silvestre, de la biodiversidad o del patrimonio natural.

#### 4.1.6. El patrimonio histórico y cultural

Es uno de los aspectos fundamentales que informan la ordenación y planificación urbanística del barrio de Canalejas y muchos sectores de la ciudad baja próximos al casco fundacional.

El conjunto edificado del ámbito, entre las calles Jerónimo Falcón y Bravo Murillo, se configura como un conjunto arquitectónico asociado al primer ensanche urbano de la capital y externo a la primigenia ciudad amurallada de Vegueta-Triana, que en la actualidad presenta más de un centenar de edificaciones incluidas en el catálogo municipal de patrimonio arquitectónico en base a su significación histórica y representatividad constructiva.

En ellos se reconoce principalmente la arquitectura académica de principios del siglo XX, las influencias y ornamentaciones propias del eclecticismo y los ejemplos de arquitectura contemporánea de la época actual.

De modo genérico los valores constructivos se podrían sintetizar en una serie de características comunes definibles de la siguiente manera:

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

*“El conjunto...está formado por edificios de dos o tres plantas de viviendas que siguen dos variantes tipológicas en planta. El primer tipo está constituido por una vivienda por planta, dos zaguanes independientes, corredor con el eje de simetría y disposición de estancias en profundidad según el orden: salón-gabinete-alcoba, dormitorios, comedor-cocina-servicios. El segundo tipo sigue un esquema circulatorio en torno al patio. En planta alta, el corredor galería cumple el mismo papel que en el primer tipo pero con un lateral abierto al patio. Estas edificaciones poseen alzados académicos con revestimientos eclécticos de gran homogeneidad en el conjunto. También cabe destacar en la calle Perojo algunos almacenes y talleres de indudable interés arquitectónico”.*

#### 4.1.7. Caracterización específica del paisaje urbano. Análisis paisajístico

Las variables ambientales significativas y el inventario de los valores culturales a desarrollar en un apartado posterior, junto con la propia configuración territorial del espacio urbano en la actualidad, se formalizan conjuntamente en un paisaje con unos rasgos singulares y específicos en el contexto del barrio de Canalejas y el área periférica del centro histórico de la ciudad.

Desde nuestro punto de vista y compendiando la revisión crítica del concepto en la investigación especializada, todo paisaje urbano-cultural es el resultado de la ocupación humana del suelo a lo largo de las estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación y urbanización específicos de cada período cronológico de formación y crecimiento de la ciudad consolidada; resultado que es heredado en una fecha determinada atendiendo a una configuración singular y la confluencia de valores socioculturales, históricos, arquitectónicos y/o ambientales.

En esa evolución, cada período o conjunto de cualidades de paisaje “histórico” o “cultural” de la ciudad nos definen piezas del espacio consolidado que, subrayando el objetivo de su conservación, rehabilitación y adecuada integración con el resto de las formas del paisaje urbano edificado, requieren determinaciones urbanísticas básicas y aquellas otras específicas de cada cualidad o casuística del entorno en que se insertan los elementos que definen esa singularidad del paisaje.

Partiendo de una concepción espacial sencilla, con un desarrollo longitudinal de moderada superficie que se estructura en torno a tres calles principales y la confluencia de varias vías transversales, es posible resaltar en el ámbito de Modificación una variante temática con clara implicación en la formalización del paisaje y su calidad visual, a saber:

- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones constructivas de función civil y residencial en las que coexisten las composiciones arquitectónicas académicas, eclécticas y modernistas producidas durante los siglos XIX y XX en el entorno de la ciudad baja.

Esta casuística permite observar la impronta urbana singular en que deriva la distribución de los valores del patrimonio histórico urbano, a falta de elementos ambientales o de otra índole significativa, justificando una respuesta desde la ordenación urbanística estructurada en torno a tres elementos fundamentales:

##### - El edificio o inmueble

Se remite a la catalogación u otros mecanismos de identificación individual del inmueble o edificio, la conservación de la relación singular que se establece entre el paisaje cualificado y valorado por su presencia, por un lado, y las características expositivas de la formalización física de la

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

construcción, de los rasgos de estilo artístico-arquitectónico o de representatividad en relación a la función socioeconómica o cultural que lo acompaña en su recorrido histórico y en el de dinamismo urbano actual. En este sentido, las actuaciones de rehabilitación o, en su caso, de reestructuración o renovación constructiva justifican el resalte de los concretos valores arquitectónicos e históricos, como elementos de interacción y valoración paisajística en el emplazamiento.

#### - El conjunto de inmuebles o la manzana

Se remite a la catalogación u otros mecanismos de delimitación y regulación del suelo, la conservación del componente de paisaje urbano cualificado que se genera a partir de la configuración expositiva de un conjunto de inmuebles de interés histórico o arquitectónico o de su formalización en piezas espaciales concretas que se definen en una calle o manzana.

En este sentido, el criterio de ordenación urbanística resulta muy similar al anterior, aunque se aporta el potencial paisajístico y de representatividad del conjunto arquitectónico y su manifestación en los rasgos diferenciados o singulares de un entorno urbano concreto.

Dicha diferenciación adquiere especial relevancia en la adecuada integración del conjunto respecto a los ámbitos urbanos circundantes, tanto como enclaves de calidad específica del paisaje urbano como de fragilidad frente al dinamismo y renovación de dicho perímetro.

En esta configuración del conjunto se determina el papel singular de los rincones, plazas y elementos del espacio público o privado que actúen de estructuración del paisaje en su visión expositiva.

#### - La calle

La concentración de inmuebles y piezas urbanas de interés arquitectónico o histórico en la mayor parte de un barrio, se traduce en la configuración de un paisaje de centro histórico o de barrio tradicional que introduce cualidades específicas y de representación en el modelo de paisaje de la ciudad consolidada.

Respecto a los mismos se justifica un valor expositivo de especial interés por el carácter de barrio tradicional y de reservorio de un destacado número de manifestaciones arquitectónicas (estilos constructivos, formas, emplazamientos, elementos urbanos complementarios) y de patrimonio histórico urbano (relaciones sociales, religiosas, económicas, políticas y culturales a lo largo del tiempo).

Ese valor expositivo se nutre, por tanto, del papel que juegan estos enclaves en la configuración de la idiosincrasia de la ciudad como entidad territorial compleja.

Esta concentración de inmuebles se define en un espacio tradicional en el que se resalta la cualidad paisajística y de contexto urbano.

La misma se produce como consecuencia de desarrollos de forma urbana y arquitectónica conjunta con una alta carga de identidad social y de singularidad expositiva del entorno residencial constituido en etapas precedentes.

Se trata por lo general de conjuntos basados en el desarrollo de la "casa terrera" como pieza cohesionadora de la arquitectura y de la trama, sin perjuicio de que se venga acompañada de elementos puntuales de mayor calidad o monumentalidad arquitectónica (iglesias, ermitas, plazas, inmuebles civiles, etc.).

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

Sobre la base de esos criterios de escala de observación y definición del paisaje, el ámbito de Modificación subraya algunos elementos espaciales distintivos que permiten diferenciar situaciones de entorno, con sus respectivas singularidades que participan de la valoración del barrio tradicional y problemas que, por el contrario, discuten su implicación en este contexto urbano- cultural.

Estos elementos espaciales distintivos son:

- Proporción de inmuebles o enclaves con singularidades arquitectónicas y patrimoniales.
- Tipología constructiva, altura y volumetría.
- Continuidad-perspectiva del paisaje urbano común. Forma urbana. Percepción de conjunto.
- Presencia de elementos naturales singulares.

Esta metodología de observación que proponemos en el ámbito de Modificación y su entorno se va manifestando en una superposición de distintos aspectos del desarrollo urbano. A su vez, éstos concluyen en un paisaje que definimos como “urbano-cultural”; con una situación actual y unas características específicas a nivel del conjunto del ámbito de ordenación y a nivel de las distintas zonas del mismo.



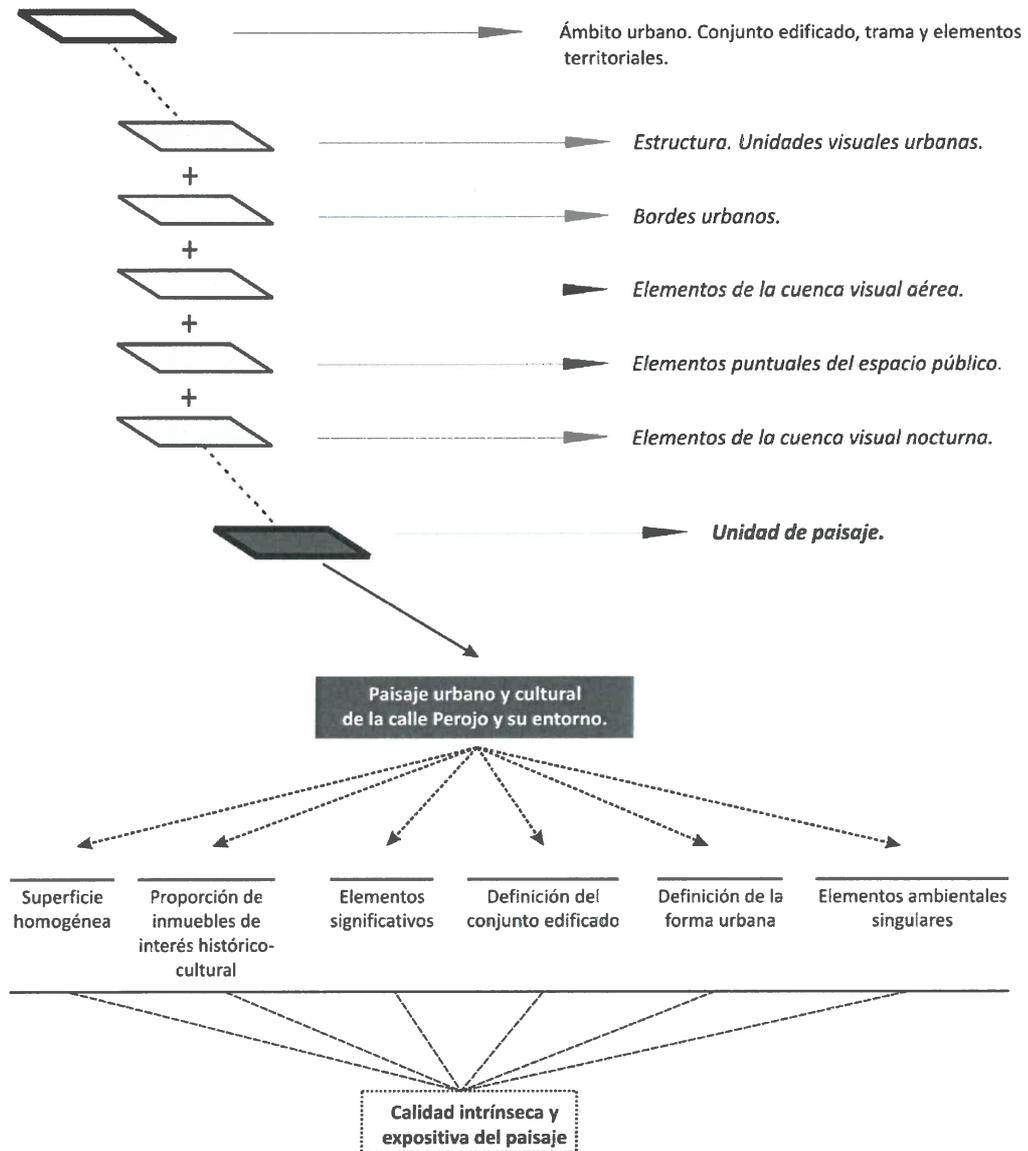
Resumen fotográfico del ámbito de Modificación

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

**FIGURA 1. VARIABLES IMPLÍCITAS EN LA VALORACIÓN  
DE LA CALIDAD DEL PAISAJE URBANO - CULTURAL DE LA CALLE PEROJO Y SU ENTORNO**



## Calidad visual del paisaje

La caracterización de este paisaje urbano nos permite inventariar las unidades homogéneas de calidad visual, a partir de las cuales se objetiva el análisis de la situación formal del ámbito.

Su relevancia es indiscutible. Partimos de la base de que se ordena una porción de barrio tradicional como resultado global de la coexistencia en un mismo espacio de una serie de valores de patrimonio histórico, cultural y ambiental; resultado que adquiere una forma urbana determinada.

Las unidades vendrían a definirse en el conjunto de inmuebles o manzanas, constituidas por distintas edificaciones o elementos de la trama urbana; y cuya distribución espacial conforma el espacio urbano objeto de modificación normativa.

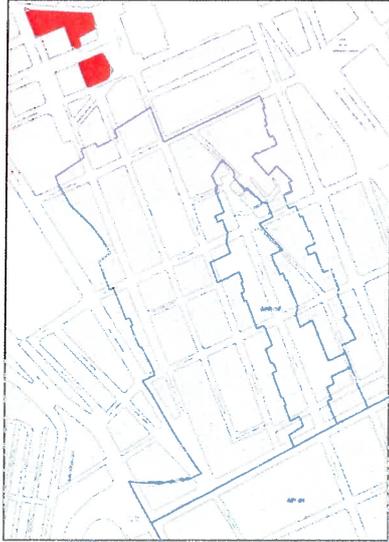
Atendiendo al criterio anterior, se enuncian las siguientes en el ámbito de ordenación:

- Canalejas 01. Entorno Plaza de Perón.
- Canalejas 02. Frente Norte Obispo Rabadán.
- Canalejas 03. Canalejas Norte.
- Canalejas 04. Frente Este Senador Castillo Olivares.
- Canalejas 05. Canalejas Centro.
- Canalejas 06. Canalejas Sur.
- Canalejas 07. Frente Este Obispo Rabadán.
- Canalejas 08. Calle Pedro de Vera.
- Canalejas 09. Entorno Plaza Nuestra Señora del Pino.

21 JUN 2019



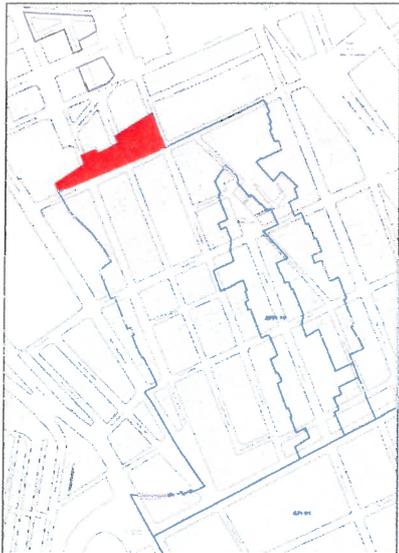
La/El Secretario  
de la Comisión

<p><b>Definición general</b></p> <p>Conjunto de 6 inmuebles entre las calles Galo Ponte, Eusebio Navarro, Alfonso XIII y Doctor Waksman.</p>	
<p><b>Superficie aproximada</b></p> <p>2048 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b></p> <p>Moderada. Unidad con tres inmuebles protegidos</p>	
	<p><b>CANALEJAS 01</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Unidad conformada por 5 parcelas no contiguas consagradas al uso residencial</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeras con alturas que en algunos casos alcanzan las 5 plantas. Destacan algunas edificaciones de factura arquitectónica académica con rasgos eclécticos que resultan de interés por su condición de patrimonio histórico.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Deterioro común y heterogeneidad de alturas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Calidad visual alta por la prevalencia de inmuebles de interés arquitectónico e histórico.</p>

21 JUN 2019



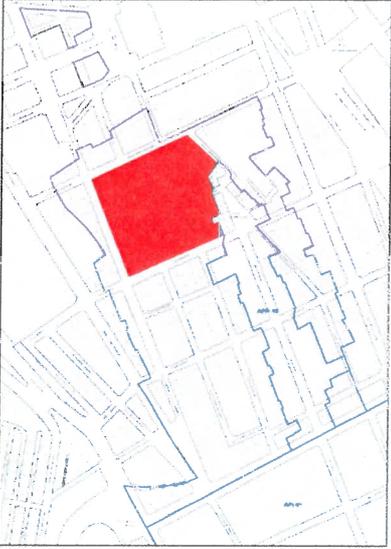
La/El Secretario  
de la Comisión

<p><b>Definición general</b></p> <p>Conjunto de 21 inmuebles entre las calles Obispo Rabadán, Eusebio Navarro, Canalejas y Senador Castillo Olivares.</p>	
<p><b>Superficie aproximada</b></p> <p>3.541 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b></p> <p>Baja. Unidad sin inmuebles protegidos.</p>	
	<p><b>CANALEJAS 02</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Unidad conformada por 21 inmuebles adscritos a tres manzanas contiguas de uso mayoritariamente residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeras en manzanas compactas con alturas que en algunos casos alcanzan las 6 plantas.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Deterioro común, heterogeneidad de alturas y alta visibilidad de medianeras ciegas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Baja calidad visual. Ausencia de elementos cualificadores.</p>
<p><b>Definición general</b></p> <p>Conjunto de 4 manzanas totalmente edificadas entre las calles Obispo Rabadán, Murga, Tomás Iriarte y Senador Castillo Olivares.</p>	

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

<p><b>Superficie aproximada</b> 20.563 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b> Moderada. Unidad con 32 inmuebles protegidos.</p>	
	<p><b>CANALEJAS 03</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Unidad conformada por 4 manzanas compactas de uso mayoritariamente residencial y usos comerciales dispersos en planta baja.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeros en manzanas compactas con alturas predominantes de 2 y 3 plantas y casos puntuales de 5 y 6. Destacan más de una treintena de edificaciones de factura arquitectónica académica con rasgos eclécticos que resultan de interés por su condición de patrimonio histórico.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Deterioro común, abandono puntual, heterogeneidad de alturas y alta visibilidad de medianeras ciegas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Calidad visual moderada por la prevalencia de inmuebles de interés arquitectónico e histórico.</p>

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

<p><b>Definición general</b></p> <p>Conjunto de 27 inmuebles que siguen el eje principal de la Calle Senador Castillo Olivares y las intersecciones con la Calle Murga, Cebrián y Obispo Rabadán.</p>	
<p><b>Superficie aproximada</b></p> <p>5.700 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b></p> <p>Moderada. Unidad con 12 inmuebles protegidos.</p>	
	<p><b>CANALEJAS 04</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Unidad conformada por el frente edificado hacia la calle Senador Castillo Olivares de 3 manzanas compactas y contiguas de uso mayoritariamente residencial, despachos y oficinas con uso comercial disperso en planta baja.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeras en manzanas compactas con alturas predominantes de 2 y 3 plantas y varios casos puntuales de hasta 7 plantas. Destacan una docena de edificaciones de factura arquitectónica académica con rasgos eclécticos que resultan de interés por su condición de patrimonio histórico.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Deterioro común, abandono puntual, heterogeneidad de alturas y alta visibilidad de medianeras ciegas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Calidad visual moderada por la prevalencia de inmuebles de interés arquitectónico e histórico.</p>

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

<p><b>Definición general</b></p> <p>Conjunto de 6 manzanas ubicadas entre las Calles Murga, Perojo, Cebrián y Senador Castillo Olivares.</p>	
<p><b>Superficie aproximada</b></p> <p>14.000 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b></p> <p>Moderada. Unidad con 28 inmuebles protegidos.</p>	
	<p><b>CANALEJAS 05</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Unidad conformada por 6 manzanas compactas de uso mayoritariamente residencial y usos comerciales dispersos en planta baja.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeras en manzanas compactas con alturas predominantes de 2 y 3 plantas y casos puntuales de 6 y 7 plantas. Destacan más de una veintena de edificaciones de factura arquitectónica académica con rasgos eclécticos que resultan de interés por su condición de patrimonio histórico.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Deterioro común, abandono puntual, heterogeneidad de alturas y alta visibilidad de medianeras ciegas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Calidad visual moderada por la prevalencia de inmuebles de interés arquitectónico e histórico.</p>

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

<p><b>Definición general</b></p> <p>Conjunto de 4 manzanas entre las calles Cebrián, Perojo, Bravo Murillo y Senador Castillo Olivares.</p>	
<p><b>Superficie aproximada</b></p> <p>18.900 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b></p> <p>Moderada. Unidad con 30 inmuebles protegidos.</p>	
	<p><b>CANALEJAS 06</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Unidad conformada por 4 manzanas compactas de uso mayoritariamente residencial y usos comerciales dispersos en planta baja.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeras en manzanas compactas con alturas predominantes de 3 y 4 plantas y más de una docena de edificaciones que alcanzan las 6 y 7 plantas. Destacan una treintena de edificaciones de factura arquitectónica académica con rasgos eclécticos que resultan de interés por su condición de patrimonio histórico.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Heterogeneidad de alturas y alta visibilidad de medianeras ciegas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Calidad visual moderada por la prevalencia de inmuebles de interés arquitectónico e histórico.</p>

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

<p><b>Definición general</b></p> <p>Conjunto de una treintena de edificaciones ocupando una manzana compacta entre Obispo Rabadán, Murga, Tomás Iriarte y León y Castillo.</p>	
<p><b>Superficie aproximada</b></p> <p>7.500 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b></p> <p>Baja. Unidad con 3 inmuebles protegidos.</p>	
	<p><b>CANALEJAS 07</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Unidad conformada por una manzana compacta que comparte el uso residencial con un centro educativo</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeras con heterogeneidad de alturas hasta un máximo de 7 plantas. Destacan por su valor arquitectónico e histórico 3 edificaciones, dos de las cuales se corresponden con piezas constructivas ubicadas dentro del equipamiento educativo.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Heterogeneidad de alturas, inadecuación paisajística de fachadas y volúmenes y alta visibilidad de medianeras ciegas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Calidad visual baja por impactos paisajísticos reseñables.</p>



**GEURSA**

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

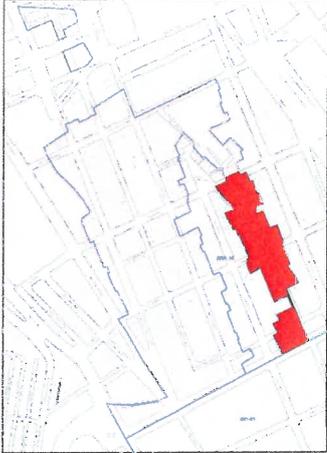
21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión



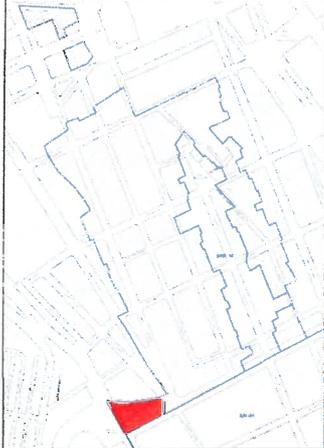
**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**

<p><b>Definición general</b></p> <p>Más de cincuenta edificaciones ubicadas a lo largo de 5 manzanas vertebradas por la calle Pedro de Vera.</p>	
<p><b>Superficie aproximada</b></p> <p>11.250 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b></p> <p>Baja. Unidad con 9 inmuebles protegidos.</p>	
	<p><b>CANALEJAS 08</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Unidad conformada por 6 manzanas incompletas de uso mayoritariamente residencial.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeras con proliferación de más de 3 plantas de altura. Destacan 9 edificaciones por su valor arquitectónico e histórico.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Heterogeneidad de alturas, deterioro y alta visibilidad de medianeras ciegas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Calidad visual moderada por impactos paisajísticos reseñables. Arquitectura y patrimonio histórico como aspectos cualificadores.</p>

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

<p><b>Definición general</b></p> <p>Conjunto de 6 edificaciones ubicadas en el contacto de la Calle Bravo Murillo con el Paseo de Tomás Morales y Paseo de Chil.</p>	
<p><b>Superficie aproximada</b></p> <p>1.680 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Proporción de inmuebles con valores patrimoniales</b></p> <p>Alta. Unidad con 5 inmuebles protegidos.</p>	
	<p><b>CANALEJAS 09</b></p>
<p><b>Tipología de uso urbano</b></p>	<p>Pequeña unidad conformada por una manzana compacta de uso residencial y terciario.</p>
<p><b>Definición del conjunto edificado</b></p>	<p>Barrio tradicional de edificios entremedianeras que no superan las 4 plantas de altura. Destacan 5 edificaciones de factura arquitectónica académica con rasgos eclécticos que resultan de interés por su condición de patrimonio histórico.</p>
<p><b>Impactos paisajísticos reseñables</b></p>	<p>Algunos signos de deterioro constructivo e inadecuación de fachadas.</p>
<p><b>Calidad visual</b></p>	<p>Calidad visual alta por la prevalencia de inmuebles de interés arquitectónico e histórico.</p>

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

Con el inventario anterior, es posible sintetizar la configuración paisajística del Entorno de la calle Perojo y su calidad visual en el siguiente Cuadro.

Unidad	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Impronta paisajística	Calidad visual
Canalejas 01	6 inmuebles entre las calles Galo Ponte, Eusebio Navarro, Alfonso XIII y Doctor Waksman.	2.048	Inmuebles ubicados en manzanas colindantes a plazas urbanas, con fachadas a varias vías y relativa homogeneización de volúmenes y alturas. Valores históricos y constructivos que ejemplifican la arquitectura de función residencial de la primera mitad del siglo XX.	Alta
Canalejas 02	21 inmuebles entre las calles Obispo Rabadán, Eusebio Navarro, Canalejas y Senador Castillo Olivares.	3.541	Conjunto de edificios entremedianeras en el interior de manzanas compactas. heterogeneidad de alturas, volúmenes y rasgos compositivos comunes a la evolución temporal del barrio tradicional.	Baja
Canalejas 03	Conjunto urbano entre las calles Obispo Rabadán, Murga, Tomás Iriarte y Senador Castillo Olivares.	20.563	Barrio tradicional en manzanas compactas con una apreciable diversidad tipológica. Las edificaciones singulares se adscriben al esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Moderada
Canalejas 04	Conjunto de inmuebles que siguen el eje principal de la Calle Senador Castillo Olivares y las intersecciones con la Calle Murga, Cebrián y Obispo Rabadán.	5.700	Esquema de barrio tradicional con viviendas entremedianeras, heterogeneidad de alturas e Inmuebles singulares que representan el esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Moderada
Canalejas 05	6 manzanas ubicadas entre las Calles Murga, Perojo, Cebrián y Senador Castillo Olivares.	14.000	Barrio tradicional en manzanas compactas con una apreciable diversidad tipológica. Prevalecen las dos plantas de altura excepto en una decena de inmuebles que alcanzan las 6 y puntualmente 7 plantas. Las edificaciones singulares se adscriben al esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Moderada
Canalejas 06	4 manzanas entre las calles Cebrián, Perojo, Bravo Murillo y Senador Castillo Olivares.	18.900	Barrio tradicional en manzanas compactas con una apreciable diversidad tipológica. Las edificaciones singulares se adscriben al esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Moderada
Canalejas 07	Conjunto edificado ocupando una manzana compacta entre Obispo Rabadán, Murga, Tomás Iriarte y León y Castillo.	7.500	Manzana de trazado irregular con un conjunto de edificaciones entremedianeras que rodean un equipamiento educativo con valores históricos y arquitectónicos. En el extremo sur del conjunto edificado se abre un espacio interior a modo de callejón que da acceso vecinal.	Moderada
Canalejas 08	Frentes de fachada ubicadas a lo largo de 5 manzanas vertebradas por la calle Pedro de Vera.	11.250	Barrio tradicional de edificios entremedianeras con proliferación de más de 3 plantas de altura. Ejemplificación de la arquitectura de la primera mitad de siglo XX.	Moderada
Canalejas 09	Conjunto de 6 edificaciones ubicadas en el contacto de la Calle Bravo Murillo con el Paseo de Tomás Morales y Paseo de Chil.	1.680	Barrio tradicional de edificios entremedianeras que no superan las 4 plantas de altura. Las edificaciones singulares se adscriben al esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Alta

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

La situación heredada sobre la impronta paisajística se corresponde con los paisajes lineales definidos por la simetría rectangular de manzanas y calles, donde se observa la repercusión visual que provoca la irregularidad de alturas en el conjunto edificado, poniendo en resalte medianeras ciegas frente a volúmenes de una o dos plantas y tradicionales casas terreras.

La perspectiva aparece, por lo general, salpicada de esta irregularidad en la línea de coronación de los inmuebles, participando en la configuración del entorno junto a la diversidad tipológica e interfiriendo en muchos casos con el valor e interés arquitectónico o histórico del conjunto edificado.

Dicha heterogeneidad constituye una debilidad en el realce del ámbito como barrio tradicional con valores histórico-artísticos y con unas cualidades paisajísticas definidas, concluyéndose la necesidad de abordar este aspecto temático en la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General.

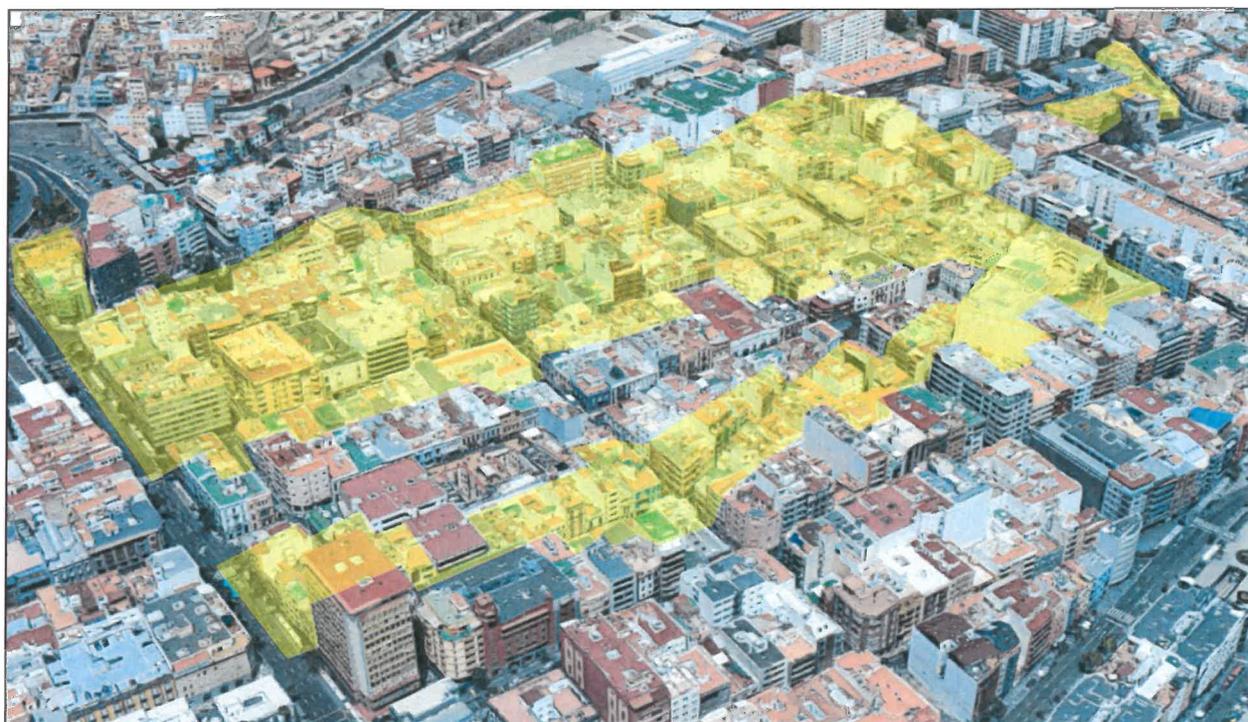


Figura 11. Integración visual del entorno de Modificación en el contexto urbano

#### 4.1.8. Elementos Naturales y Culturales de Interés

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

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

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

Fuera de este factor de determinación jurídica vinculante respecto a elementos naturales o medioambientales, existe como elemento cultural de interés un conjunto arquitectónico de inmuebles, incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Arquitectónico, asociado a los primeros ensanches urbanos de la capital y externo a la primigenia ciudad amurallada de Vegueta-Triana, en el que conviven principalmente dos estilos arquitectónicos, el académico de la primera época y el ecléctico de las décadas de los años 20 y 30 del pasado siglo.

Las características y singularidades de estos elementos culturales del patrimonio sugieren tenerse en cuenta en la ordenación para su posible conservación o integración; o, en su defecto, que no sean susceptibles de verse afectados negativamente por el desarrollo de las modificaciones normativas.

CUADRO 6. LA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL INTERÉS HISTÓRICO Y REPRESENTATIVIDAD DE LOS ELEMENTOS CULTURALES DE INTERÉS					
Inmueble	Criterios				Modelo
	Antigüedad	Estructura edificada	Función histórica	Impronta paisajística	
Plaza de Perón 10 / Jerónimo Falcón 5					Arquitectura de tradición racionalista. Medios del siglo XX
Galo Ponte 4 / Plaza de Perón 8					Arquitectura con elementos historicistas. Años cuarenta del siglo XX
Eusebio Navarro 72 / Jerónimo Falcón 1 / Plaza de la Concordia 1					Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica
Senador Castillo Olivares 47 / Obispo Rabadán 53					Arquitectura racionalista
Obispo Rabadán 49					Arquitectura ecléctica historicista
Senador Castillo Olivares 43-45					Arquitectura historicista mezclada con racionalismo
Senador Castillo Olivares 41					Última arquitectura ecléctica
Senador Castillo Olivares 39					Arquitectura académico-ecléctica
Senador Castillo Olivares 37					Arquitectura académica
Senador Castillo Olivares 31					Arquitectura académica de escasa ornamentación
Senador Castillo Olivares 29					Arquitectura académica
Senador Castillo Olivares 25-27					Arquitectura académica con elementos ornamentales geométricos del historicismo
Senador Castillo Olivares 15					Arquitectura racionalista con resonancias expresionistas
Obispo Rabadán 43-45-47 / Eusebio Navarro 63					Arquitectura académica con elementos decorativos ecléctico-clasicistas
Senador Castillo Olivares 44					Arquitectura del momento final del historicismo
Senador Castillo Olivares 42					Arquitectura académico-ecléctica

**GEURSA**Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

21 JUN 2019

La/El Secretario  
de la ComisiónAyuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**CUADRO 6. LA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL INTERÉS HISTÓRICO Y REPRESENTATIVIDAD  
DE LOS ELEMENTOS CULTURALES DE INTERÉS**

Inmueble	Criterios				Modelo
	Antigüedad	Estructura edificada	Función histórica	Impronta paisajística	
Eusebio Navarro 59-61					Arquitectura de últimos años del eclecticismo
Eusebio Navarro 57					Arquitectura académica
Tomás Iriarte 4					Arquitectura académica y escasa ornamentación ecléctica
Obispo Rabadán 41 / Eusebio Navarro 54					Arquitectura académica con elementos ornamentales eclécticos
Obispo Rabadán 37-39					Arquitectura ecléctica con algunos elementos compositivos de fachada historicistas
Pedro de Vera 26-28					Arquitectura racionalista
Obispo Rabadán 35					Arquitectura ecléctica
Obispo Rabadán 33					Arquitectura académica
Obispo Rabadán 31 / Canalejas 57					Arquitectura académica
Obispo Rabadán 29 / Canalejas 72					Arquitectura racionalista
Canalejas 66					Momento final arquitectura ecléctica historicista y de composición académica
Canalejas 64					Arquitectura académico-ecléctica con elementos decorativos historicistas y "decó"
Canalejas 62					Momento final de arquitectura ecléctica historicista y de composición académica
Canalejas 60					Arquitectura académica con elementos de lenguaje ecléctico
Canalejas 58					Arquitectura académica con elementos decorativos eclécticos
Canalejas 56 / Núñez de la Peña 1					Últimos años arquitectura académico-ecléctica
Canalejas 47-49-51					Arquitectura ecléctica
Canalejas 41-43 / Murga 36-38 / Eusebio Navarro 38					Arquitectura académica con elementos ornamentales eclécticos. elementos del regionalismo y del racionalismo
Eusebio Navarro 40					Arquitectura ecléctica con valores singulares en fachada regionalista
Eusebio Navarro 35-37 / Murga 40					Arquitectura académica
Murga 42					Arquitectura académica
Murga 34 / Canalejas 46					Arquitectura académica con elementos ornamentales eclécticos
Murga 51					Arquitectura del momento final del eclecticismo historicista

**GEURSA**Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

21 JUN 2019

La/El Secretario  
de la ComisiónAyuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**CUADRO 6. LA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL INTERÉS HISTÓRICO Y REPRESENTATIVIDAD  
DE LOS ELEMENTOS CULTURALES DE INTERÉS**

Inmueble	Criterios				Modelo
	Antigüedad	Estructura edificada	Función histórica	Impronta paisajística	
Pedro de Vera 30					Arquitectura racionalista
Murga 53 / Senador Castillo Olivares 22					Arquitectura racionalista
Murga 49					Arquitectura del momento final del historicismo
Senador Castillo Olivares 18-20 / Jaime Balmes 18					Arquitectura de los años 40, con algunos ecos del racionalismo y elementos del historicismo
Eusebio Navarro 31					Arquitectura del último momento del eclecticismo historicista
Eusebio Navarro 29 / Jaime Balmes 12					Arquitectura académica con elementos ornamentales eclécticos
Murga 45 / Eusebio Navarro 36					Arquitectura académica con elementos del lenguaje historicista, ecléctico y "decó"
Murga 43					Arquitectura académica con elementos del lenguaje historicista, ecléctico y "decó"
Canalejas 37-39 / Murga 39-41					Arquitectura académica
Canalejas 33-35 / Jaime Balmes 2					Arquitectura académica con elementos decorativos eclécticos
Jaime Balmes 4					Arquitectura académica
Canalejas 38-40					Arquitectura académica
Canalejas 34-36					Arquitectura de los años cuarenta con elementos de arquitectura moderna
Canalejas 23					Arquitectura académica
Cebrián 40					Arquitectura académica con ornamentación ecléctica
Cebrián 42					Arquitectura de los años cuarenta
Cebrián 44 / Canalejas 24					Arquitectura académico-ecléctica
Cebrián 54 / Eusebio Navarro 18					Arquitectura académica
Cebrián 56 / Eusebio Navarro 17					Arquitectura académica con elementos eclécticos
León y Castillo 45					Arquitectura racionalista
Cebrián 58					Arquitectura académica
Cebrián 60					Arquitectura académica
Eusebio Navarro 15 / Cebrián 45					Arquitectura académica
Eusebio Navarro 9-11-13					Arquitectura académica
Senador Castillo Olivares 10					Arquitectura racionalista
Senador Castillo Olivares 8					Arquitectura racionalista
Senador Castillo Olivares 4					Arquitectura racionalista
Senador Castillo Olivares 2					Arquitecturas racionalista y académica



**GEURSA**

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión



Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria

**CUADRO 6. LA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL INTERÉS HISTÓRICO Y REPRESENTATIVIDAD DE LOS ELEMENTOS CULTURALES DE INTERÉS**

Inmueble	Criterios				Modelo
	Antigüedad	Estructura edificada	Función histórica	Impronta paisajística	
Paseo Tomás Morales 18					Arquitectura académica
Paseo Tomás Morales 22 / Senador Castillo Olivares 3					Arquitectura de los años sesenta
Paseo Tomás Morales 20 / Senador Castillo Olivares 1					Arquitectura del racionalismo- expresionismo
Paseo Tomás Morales 14					Arquitectura académica
Paseo Tomás Morales 12					Arquitectura académica
Paseo Tomás Morales 10					Arquitectura de los años cincuenta. Ecos racionalistas mezclados con elementos historicistas
Bravo Murillo 28 / Paseo Tomás Morales 2					Arquitectura académica
Bravo Murillo 26					Arquitectura académica con elementos ornamentales escasos y eclécticos
Bravo Murillo 24					Arquitectura académica con ornamentación ecléctica
Bravo Murillo 22					Arquitectura académica con ornamentación ecléctica
Obispo Rabadán 13					Arquitectura académica
Canalejas 13					Arquitectura racionalista
Bravo Murillo 30 / Paseo Tomás Morales 1					Arquitectura del inicio del racionalismo
Bravo Murillo 32					Arquitectura racionalista
Bravo Murillo 34					Arquitectura académica
Bravo Murillo 36					Arquitectura racionalista
Bravo Murillo 38					Arquitectura racionalista
Bravo Murillo 18 / Canalejas 2-4 / Colmenares					Arquitectura académica
Colmenares 23					Arquitectura ecléctico-académica de primeros años del siglo XX
Colmenares 21					Arquitectura ecléctico-académica de primeros años del siglo XX
Canalejas 8					Arquitectura académica con elementos ornamentales eclécticos
Canalejas 12					Arquitectura académica con elementos compositivos y decorativos eclécticos
Canalejas 16					Arquitectura académica con elementos de lenguaje ecléctico
Canalejas 18-20					Arquitectura académica con elementos ornamentales eclécticos
Canalejas 22 / Cebrián 35					Arquitectura académica

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

**CUADRO 6. LA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL INTERÉS HISTÓRICO Y REPRESENTATIVIDAD DE LOS ELEMENTOS CULTURALES DE INTERÉS**

Inmueble	Criterios				Modelo
	Antigüedad	Estructura edificada	Función histórica	Impronta paisajística	
Bravo Murillo 10 / Colmenares 13					Arquitectura académica
Pedro de Vera 8					Arquitectura racionalista
Pedro de Vera 10-12-14					Arquitectura académica y escasos elementos ornamentales
Cebrián 19 / Pedro de Vera 18					Arquitectura racionalista
Cebrián 21 / Pedro de Vera 23					Arquitectura académica con elementos ornamentales eclécticos de la tercera década del siglo XX
Tomás Iriarte 4					Arquitectura académica con escasa ornamentación ecléctica

#### 4.1.9. Síntesis. Diagnóstico ambiental

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

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

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

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

- La problemática ambiental previa del ámbito de Modificación se define por un barrio tradicional de ciudad baja, asentado en el suelo urbano consolidado de la plataforma costera de Las Palmas, en la que conviven un volumen de tráfico denso, un contingente poblacional elevado, un patrimonio cultural – arquitectónico destacado, ausencia de dotaciones y equipamientos suficientes y una impronta paisajística irregular en función de la desigual volumetría y tipología edificatoria.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

- Inexistencia, más allá de ejemplares puntuales de flora y fauna propiciados por el ajardinamiento urbano, de formaciones de relieve, de biodiversidad, agrológicas o hidrológicas dotadas de un posible interés que sugieran su conservación o se encuentren protegidas en algún instrumento de obligado cumplimiento.
- No existen limitaciones de uso derivadas de las variables ambientales, ni factores previsibles que se consideren susceptibles de asociarse a riesgos naturales que deban ser tenidos en cuenta en el desarrollo de la Modificación, respecto a lo ya previsto en el planeamiento.
- La dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen de esta Modificación, viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterando los perjuicios derivados de la heterogeneidad de los desarrollos en altura de las edificaciones y la ausencia de soluciones a la carencia de espacios libres y actuaciones que propicien la mejora de la movilidad y accesibilidad general.
- La capacidad ambiental de acogida del ámbito se concluye con una baja potencialidad para su transformación debido al agotamiento de la edificabilidad y la compactación de la trama urbana.
- A efectos de integración y cualificación paisajística, conviene homogeneizar dentro de lo posible las alturas de las edificaciones y establecer parámetros edificatorios que reduzcan las diferencias volumétricas y reduzcan los vacíos constructivos entre medianeras ciegas.

## 5. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN

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

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

Si bien se establece la ordenación pormenorizada a través de una Modificación normativa zonal, conviene subrayar la oportunidad actual que representa el sistema de evaluación ambiental desarrollado por el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento y centrado especialmente en la estructura metodológica del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

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

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

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

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

El ámbito objeto de Modificación se integra parcialmente dentro de la Unidad de Evaluación Ambiental de Arenales (UAM-018). Veamos las Fichas de evaluación asociada.

21 JUN 2019



El Secretario  
de la Comisión

Figura 12. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 1

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación: ARENALES		Hoja 1 de 7
<b>EMPLAZAMIENTO</b>		
Superficie	1.169.636,73 m <sup>2</sup>	Altitud mínima 5 m
Sector Urbanístico		Arenales
<b>DELIMITACIÓN</b>		
<b>RESUMEN GRÁFICO</b>		
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Frente al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

Figura 12. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 2

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación:	ARENALES	hoja 2 de 7
<b>RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES</b>		
<b>SITUACIÓN AMBIENTAL</b>		
Criterio de homogeneidad	Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales	
Tipo de pendiente	Entornos llanos	
Calidad visual	Bajo	
Tipo agrológico	Suelo Urbanizado	
Población residente	36.381 hab.	
Densidad	31.104,53 hab/km <sup>2</sup>	
Usos predominantes	Residencial	
Intensidad de uso	Alto	
Resumen	<p>Primer ensanche del centro urbano histórico de Las Palmas de Gran Canaria que, a mediados del siglo XIX, rompe su muralla y se extiende en dirección septentrional, en torno a la carretera del Puerto: la actual León y Castillo, cuyo trazado se había aprobado poco antes. El sector de la calle Perojo, delimitado en la actualidad como Conjunto Histórico, se configura en testimonio físico de esta época.</p> <p>La tipología edificatoria del barrio es heterogénea, aunque predominan las casas terreras, estructuradas en manzanas más o menos regulares, a excepción de los tramos de calles más próximos a León y Castillo, Luis Doreste Silva, Tomás Morales y la Avenida Marítima, caracterizados por la presencia de edificios de entre 5 y 10 plantas. La densidad de población es alta. Su elevada edad incide en un deficiente mantenimiento de las edificaciones unifamiliares, que se plasma en la abundancia de viviendas en estado más o menos ruinoso, y escasamente integradas. La trama urbana es predominantemente abigarrada, con calles estrechas que, junto a la ausencia de garajes, a causa de la antigüedad de la mayor parte de las viviendas, provoca la congestión viaria, en un sector estratégico en la conexión entre la ciudad histórica y El Puerto. La ausencia de zonas verdes que cualifiquen el entorno resulta muy notoria en la mayor parte de la pieza territorial, salvo en la franja de espacios libres que se extienden en torno al Obelisco, a la Plaza de La Feria y a la Fuente Luminosa que, en el contexto urbano de Las Palmas de Gran Canaria, adquieren un notable valor. Esta circunstancia ha conducido a incluirlos en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental.</p>	

Unidades Ambientales

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

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión



Figura 12. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 3

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación:	ARENALES	Página 3 de 7
<b>RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES</b>		
<b>CONDICIONES FUNCIONALES</b>		
Elementos relevantes	Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante, Equipamiento deportivo relevante, Equipamientos estratégicos	
Puntos de congestión	Perímetro de contacto con la Avenida Marítima, Paseo de Chil, Calle Bravo Murillo, Calle Rafael Cabrera, Calle Tomás Morales y Calle León y Castilla	
Nivel de ruido	Alto	
<b>PATRIMONIO HISTÓRICO</b>		
Bien de interés Cultural	BIC 01/99 CALLE PEROJO (PENDIENTE DE DECLARACIÓN)	
Arqueológico	Sin elementos arqueológicos conocidos	
Etnográfico	Sin elementos etnográficos relevantes	
Arquitectónico	ARQ-031, ARQ-032, ARQ-033, ARQ-035, ARQ-036, ARQ-084, ARQ-085, ARQ-141	
<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO</b>		
Hábitats de Interés Comunitario	Inexistente	
Zona de Interés Medioambiental	ZIM-87	
Espacios protegidos	No afectada	
Red Natura 2000	No afectado por el LIC	
Dominio público	Hidráulico	
<b>INTERÉS AMBIENTAL</b>		
Relieve	Bajo	
Potencial agrológico	Muy Bajo	
Biodiversidad	Muy Bajo	
Patrimonio Histórico	Moderado	
Paisaje	Bajo	
Global	Bajo	
<b>ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS</b>		
Agrológico	Sin relevancia	
Geológico	Sin relevancia	
Geomorfológico	Sin relevancia	
Biodiversidad	Sin relevancia	
Paisaje	Sin relevancia	
<small> <input type="checkbox"/> P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria           <input type="checkbox"/> Adaptación Plana al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003)           <input type="checkbox"/> Octubre de 2012         </small>		

Unidades Ambientales

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



**GEURSA**

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión



**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**

Figura 12. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 4

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación:	<b>ARENALES</b>	hoja 4 de 7
<b>DIAGNÓSTICO AMBIENTAL</b>		
<b>PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE</b>		
Tipo de entorno	Entornos Urbanos - De la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas.	
Tipo de situación ambiental?	TIPO X Área urbana consolidada con sectores de tipología constructiva y ocupación del suelo diversos.	
Impactos previos	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES - Alteraciones en centros históricos y entornos de interés arquitectónico, DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Irreversible por la urbanización, TRÁFICO VIARIO - Elevada contaminación acústica	
Fragilidad visual	Bajo	
<b>DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN</b>		
Tipo de escenario ambiental previsible	Áreas con desarrollo urbano consolidado adscrito a entornos con valores patrimoniales, paisajísticos y/o literarios para las que se prevé la proliferación de enclaves de conflictos ambientales derivados del abandono o deterioro paisajístico del conjunto edificado, la alteración de cuencas paisajísticas singulares; y la pérdida progresiva del componente de paisaje urbano tradicional que las singulariza.	
<b>CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES</b>		
Intensidad acústica	Moderada	
Zona acústica	Uso residencial, Usos sanitario, docente y cultural	
Situación Riesgo	Tipo VI: Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.	
Fenómenos relevantes	Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales.	
Potencial de riesgo natural	Bajo	
Potencial de riesgo antrópico	Medio	
Efecto previsible	Alteración de la calidad de vida y del bienestar humano	
<b>CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA</b>		
Tipo de capacidad	TIPO VI - Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones y de equipamientos condicionados a su integración con los valores de patrimonio histórico o paisaje urbano.	
Nivel de capacidad	<i>Conservación y regeneración natural</i>	3
	<i>Usos agropecuarios</i>	0
	<i>Usos recreativos al aire libre</i>	2
	<i>Sistemas generales equipamiento e industria</i>	2
	<i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i>	3
	<i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i>	3
	<i>Urbanización densa</i>	3

Unidades Ambientales

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

Figura 12. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 5

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación: ARENALES		Hoja 5 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>ORDENACIÓN DEL PGO</b>		
Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo urbano consolidado.</li> <li>- Ámbito de Planteamiento Remitido: APR-18 (Plan Especial Entorno de la calle Perojo).</li> <li>- Sistemas Generales: SG-23 (Presidencia del Gobierno), SG-24 (Comisaría Nacional de Policía), SG-25 (Complejo Dotacional Obelisco-Fuente Luminosa), SG-26 (Complejo Educativo Tomás Morales), SG-27 (Complejo Administrativo Venegas), SG-28 (Biblioteca Pública del Estado), SG-29 (Parque San Telmo-Estación de Guaguas), SG-DEL (Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral), SG-V02</li> <li>- Intercambiador de transporte.</li> </ul>	
<b>CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO</b>		
Grado de alteración	<i>Formas de relieve</i>	Muy Bajo
	<i>Biodiversidad</i>	Muy Baja
	<i>Capacidad agrológica</i>	Muy Baja
	<i>Paisaje</i>	Bajo
	<i>Patrimonio histórico</i>	Bajo
	<i>Entorno urbano</i>	Bajo
Indicadores de impacto	<i>Carácter acumulativo</i>	Acumulativo a Paisaje Urbano en Entorno
	<i>Duración</i>	Temporal
	<i>Probabilidad</i>	Impacto probable
	<i>Frecuencia</i>	Discontinua
	<i>Riesgos ambientales</i>	Minimo
	<i>Vulnerabilidad del área</i>	Baja
	<i>Reversibilidad</i>	Reversible a medio plazo
	<i>Carácter transfronterizo</i>	Local
	<i>Magnitud</i>	Emplazamiento
	<i>Signo</i>	Positivo
	<i>Valor del Impacto</i>	Poco significativo
Efecto positivo	- Mejora de la calidad paisajística del entorno urbano.	

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

Unidades Ambientales

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

Figura 12. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 6

<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-018</b>
Denominación: <b>ARENALES</b>		Página 6 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL</b>		
Elementos afectados	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inmuebles varios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección por su interés arquitectónico</li> <li>- Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico del Entorno de la Calle Perajo.</li> <li>- Interés asociado al paisaje litoral colindante del frente marítimo de Levante.</li> <li>- Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.</li> </ul>	
<b>INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN</b>		
Medidas ambientales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protección y rehabilitación de edificios catalogados por su interés arquitectónico (inmuebles varios)</li> <li>- Conservación e integración en el dinamismo urbano del enclave interés ambiental del conjunto de zonas verdes del Obelisco-Plaza La Feria-Fuente Luminosa (Zona de Interés Medioambiental, ZIM-087)</li> <li>- Conservación e integración en el dinamismo urbano del enclave interés ambiental del conjunto de zonas verdes del Parque de San Telmo (Zona de Interés Medioambiental ZIM-086)</li> <li>- Tratamiento paisajístico de edificaciones y rincones urbanos tradicionales.</li> <li>- Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire.</li> <li>- Promoción de espacios libres y zonas verdes en el corredor urbano Obelisco-Plaza de la Fuente Luminosa y en la Plaza O'Shaughnessy.</li> <li>- Protección y rehabilitación del Bien de Interés Cultural 'Entorno de la Calle Perajo' y remisión de ordenación pormenorizada en su ámbito a Plan Especial 'Entorno de la calle Perajo' (APR-18).</li> <li>- Condicionantes específicos               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remisión a ordenación zonal de Suelo Urbano Consolidado.</li> <li>- Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales procedentes de laderas de Altavista-La Cornisa.</li> <li>- Orden de Prioridad Primaria: Gestión municipal de licencias y obras. (Inmediato a entrada en vigor).</li> </ul> </li> </ul>	
<small>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plans al TR-LOTCEM y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</small>		

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

Figura 12. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 7

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación: ARENALES	Hoja 7 de 7	
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL</b>		
<p>Primer ensanche del centro urbano histórico de Las Palmas de Gran Canaria que, a mediados del siglo XIX, rompe su muralia y se extiende en dirección septentrional, en torno a la carretera del Puerto: la actual León y Castillo, cuyo trazado se había aprobado poco antes. El sector de la calle Perojo, delimitado en la actualidad como Conjunto Histórico, se configurará en testimonio físico de esta época.</p> <p>La tipología edificatoria del barrio es heterogénea, aunque predominan las casas terreras, estructuradas en manzanas más o menos regulares, a excepción de los tramos de calles más próximos a León y Castillo, Luis Doreste Silva, Tomás Morales y la Avenida Marítima, caracterizados por la presencia de edificios de entre 5 y 10 plantas.</p> <p>La densidad de población es alta. Su elevada edad incide en un deficiente mantenimiento de las edificaciones unifamiliares, que se plasma en la abundancia de viviendas en estado más o menos ruinoso, y escasamente integradas. La trama urbana es predominantemente abigarrada, con calles estrechas que junto a la ausencia de garajes, a causa de la antigüedad de la mayor parte de las viviendas, provoca la congestión viaria, en un sector estratégico en la conexión entre la ciudad histórica y El Puerto.</p> <p>La ausencia de zonas verdes que cualifiquen el entorno resalta muy notoria en la mayor parte de la pieza territorial, salvo en la franja de espacios libres que se extiende en torno al Obelisco, a la Plaza de La Fera y a la Fuente Luminosa que, en el contexto urbano de Las Palmas de Gran Canaria, adquieren un notable valor. Esta circunstancia ha conducido a incluirlos en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental.</p> <p>Desde el reconocimiento de la trama urbana y de los modelos edificatorios que le dan carácter al barrio, y sin renunciar a la consolidación de los procesos de renovación edificatoria en el entorno de las calles Venegas y Luis Doreste Silva, el Plan General Municipal de Ordenación pretende potenciar el patrimonio arquitectónico y ambiental mediante el tratamiento paisajístico de la trama urbana tradicional, el control de alturas y tipologías edificatorias, la promoción de zonas verdes y espacios libres, y la rehabilitación ambiental del entorno de la calle Perojo, tendente, todo, a cualificar el espacio urbano.</p> <p>No se prevé la alteración de áreas o elementos del patrimonio cultural y ambiental. Todas estas previsiones tendrán una incidencia positiva, aunque poco significativa, en la calidad ambiental de la pieza territorial.</p>		
<p>© P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria © Adaptación Plana al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) © Octubre de 2012 ©</p>		

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



## 5.1. CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES

Teniendo en cuenta las razones expuestas en el epígrafe 10 de este documento que motivan la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, la significación de esta Modificación y la naturaleza de las alternativas planteadas con respecto a la situación actual, la valoración de los efectos de la ordenación sobre el medio ambiente se centran primordialmente en tres aspectos principales: Efectos sobre la población, efectos sobre el patrimonio cultural e histórico y efectos específicos sobre el paisaje urbano.

En relación a ello, y considerando que el territorio (intensamente urbanizado en el contexto de un centro urbano tradicional) sobre el que actúa este cambio normativo, carece de valores ambientales reseñables en lo que atañe a las variables de biodiversidad, flora, fauna, tierra, agua y valores climáticos subrayamos la inexistencia de efectos ambientales que prevean algún impacto significativo sobre esos aspectos.

- **En cuanto a la población**

Las alternativas de ordenación para la Modificación de la norma zonal “P” conllevan en algún caso determinaciones susceptibles de motivar cambios significativos en la variable poblacional del entorno de Canalejas y su ámbito urbano inmediato.

No obstante, teniendo en cuenta las dimensiones del territorio afectado y el hecho de que la ordenación se orienta a lograr determinaciones urbanísticas que ordenen y regularicen la edificabilidad dentro de un barrio tradicional a través de alternativas que compatibilicen la salubridad ambiental, las condiciones de habitabilidad común y la conservación del patrimonio histórico – arquitectónico, no se considera que existan factores que puedan alterar de manera significativa a corto o medio plazo, la estructura por sexo y edades de la población o las restantes variables asociadas al aspecto demográfico más allá de una alternativa concreta que supone el regreso a parámetros urbanísticos ya superados y alejados de las actuales fórmulas de ordenación y planificación urbana.

En este sentido, hay que tener en cuenta que es prerrogativa del común de las alternativas planteadas en esta modificación normativa el mantenimiento de la población residencial como elemento fundamental que marca el uso principal y más cualificado del ámbito.

En función de estos parámetros las alternativas previstas se manifiestan de la manera siguiente:

CUADRO 7. EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE EN LAS ALTERNATIVAS ANALIZADAS SOBRE EL FACTOR POBLACIONAL				
Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Aumento del volumen de población	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve
Aumento de la densidad poblacional	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve
Aumento en la presión de la población sobre el medio ambiente	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

• **En cuanto al patrimonio histórico – arquitectónico**

Las afecciones que las distintas alternativas de ordenación pudieran incorporar al patrimonio arquitectónico e histórico del barrio de Canalejas y su entorno, pasan por la capacidad de alteración constructiva, transformación visual y paisajística y deterioro de la significación histórica que las distintas opciones de modificación normativa propicien en edificios o elementos arquitectónicos protegidos, estando muy directamente relacionada dicha capacidad con el crecimiento de la edificabilidad en altura y el aumento de presión poblacional sobre el espacio público a través de nuevos usos y formas de ocupación.

En este sentido, serán las alternativas de ordenación que incidan en aumentos significativos de edificabilidad, las que por su potencial capacidad de alteración paisajística e incremento del contingente poblacional, más susceptibles resultan de incorporar acciones que puedan resultar lesivas con la naturaleza histórica del espacio, con su identidad artística y cultural o con la plasmación arquitectónica y constructiva.

Los efectos previsibles de cada alternativa y su grado de significación se resumen en el siguiente cuadro:

CUADRO 8. EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE EN LAS ALTERNATIVAS ANALIZADAS SOBRE EL PATRIMONIO				
Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Desnaturalización del valor histórico	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve
Aumento de las alteraciones constructivas	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve

• **En cuanto a la calidad visual del paisaje**

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

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

Sobre ese razonamiento, se define la variable del paisaje urbano como otro aspecto de incidencia reseñable en los resultados del análisis, sin que se deriven situaciones distintas a la de una transformación común de un espacio urbano tradicional en el contexto de la ciudad consolidada.

Por tanto, la valoración de los efectos de la nueva ordenación sobre el barrio de Canalejas y su entorno inmediato, se sustenta, a nuestro juicio, en dos principios sustantivos:

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

- La definición del ámbito directamente implicado como entorno urbano consolidado en presencia de patrimonio histórico e inexistencia de valores naturales.
- El hecho, en este caso concreto, de que la calidad del paisaje potencialmente afectado por la ordenación no se mida exclusivamente en la mera alteración visual de la situación territorial preexistente sino en la posible descontextualización cultural e histórica del ámbito con respecto a su naturaleza histórica.

De acuerdo a los criterios anteriores, la definición del efecto paisajístico de las distintas alternativas de ordenación sobre el ámbito que analizamos se soporta sobre dos aspectos principales:

- 1) La repercusión de las alternativas de ordenación con respecto al valor paisajístico del barrio y su entorno inmediato, observándolo desde una perspectiva conjunta e históricamente referenciada.

Si bien, cualquiera de las alternativas de ordenación planteadas debe respetar el valor patrimonial e histórico de los inmuebles incluidos en el Catálogo Municipal de Protección, adecuándose a las determinaciones normativas impuestas desde el Plan General de Ordenación y la Ley Española de Patrimonio Histórico. En función de su naturaleza y teniendo en cuenta que las distintas opciones plantean modificaciones normativas de distinta dimensión y alcance espacial, el paisaje perceptible del ámbito y su significación histórica pueden verse afectados a través de:

- Crecimientos en altura desmesurados, que a pesar de no afectar directamente a los inmuebles protegidos, desvirtúen la tradición edificatoria del ámbito urbano y descontextualicen el patrimonio arquitectónico edificado.
- Incremento poblacional con el consiguiente aumento de las necesidades dotacionales, de movilidad y accesibilidad que motiven sinergias de ocupación y transformación del espacio público susceptibles de obstaculizar, deformar o suprimir la visualización global y colectiva del ámbito.

- 2) La repercusión paisajística de las alternativas de ordenación con respecto a las manifestaciones singulares del patrimonio arquitectónico y cultural. Edificaciones, fachadas, calzada histórica, mobiliario urbano.

De nuevo, hay que considerar las acciones que devengan de las modificaciones en los parámetros edificatorios relacionados con la altura de los inmuebles y las sinergias urbanas que provoque el aumento del techo poblacional como los principales factores de riesgo de cara a provocar afecciones, esta vez puramente materiales, sobre los elementos del patrimonio que a su vez repercutan en la percepción del espacio desde una perspectiva estrictamente paisajística.

Básicamente, de las alternativas planteadas en este Plan Especial, son las que incluyen aumentos edificatorios reseñables, las que arrastran las mayores previsiones negativas sobre la conservación del patrimonio, a través de las siguientes posibilidades:

- Deterioro de inmuebles asociado a la pérdida de población residente como consecuencia de las variaciones en la habitabilidad del barrio.
- Alteraciones en el espacio público como consecuencia de mayor afluencia de peatones, vehículos y rutinas de accesibilidad y uso asociados al incremento poblacional.



**GEURSA**

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión



**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**

**CUADRO 9. EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE EN LAS ALTERNATIVAS ANALIZADAS SOBRE EL VALOR PAISAJÍSTICO DE CONJUNTO**

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Desnaturalización del valor histórico	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve
Aumento de las alteraciones constructivas	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve

**CUADRO 10. EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE EN LAS ALTERNATIVAS ANALIZADAS SOBRE EL VALOR PAISAJÍSTICO DE INMUEBLES ESPECÍFICOS**

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Alteraciones de fachada	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Modificaciones arquitectónicas	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Deterioro de inmuebles	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve
Alteraciones del espacio público	No significativo y leve	Significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y leve

**CUADRO 11. EFECTO AMBIENTAL PREVISIBLE EN LAS ALTERNATIVAS ANALIZADAS A PARTIR DE VARIOS INDICADORES DE VALORACIÓN**

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Alteración del paisaje, la calidad ambiental y los valores culturales	Baja	Alta	Baja	Baja
Probabilidad del efecto	Probable	Cierto	Cierto	Cierto
Duración del efecto	Temporal	Permanente	Permanente	Permanente
Frecuencia del efecto en el ámbito	Discontinua	Continua	Continua	Continua
Reversibilidad del efecto	Reversible	Reversible	Reversible	Reversible
Magnitud	Simple	General y sinérgico	General y sinérgico	General y sinérgico
Carácter transfronterizo	Local	Local	Local	Local
Riesgos ambientales	Mínimos	Apreciables	Moderados	Mínimos
Extensión	General	General	General	General
Vulnerabilidad del área	Moderada por valor histórico			

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

**CUADRO 12. EFECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS PREVISIBLES EN LAS ALTERNATIVAS**

<b>Alternativa 0. Mantenimiento de la situación preexistente</b>	
<b>Efectos positivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual.</li> </ul>
<b>Efectos negativos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heterogeneidad normativa.</li> <li>Desaprovechamiento de la oportunidad para revitalizar el barrio tradicional y su paisaje con la dinamización equilibrada y sostenible del uso residencial y terciario.</li> </ul>
<b>Alternativa 1. Recuperación de la norma zonal establecida por el Plan General de Ordenación de 1989</b>	
<b>Efectos positivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impulso al proceso edificatorio.</li> <li>Consecución de mayor versatilidad urbanística.</li> </ul>
<b>Efectos negativos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anarquización del desarrollo urbanístico y el proceso edificatorio.</li> <li>Heterogeneidad constructiva.</li> <li>Alteraciones del paisaje urbano.</li> </ul>
<b>Alternativa 2. Ajustes de alturas, Sustitución de la norma zonal "P" por la norma zonal "M" y creación de la norma "Mc" para el barrio de Canalejas</b>	
<b>Efectos positivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mayor racionalización normativa y homogeneización edificatoria.</li> <li>Tratamiento urbanístico adecuado a las singularidades del barrio a través de una norma zonal específica</li> </ul>
<b>Efectos negativos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alteraciones concretas de las características expositivas del paisaje urbano.</li> </ul>
<b>Alternativa 3. Homogeneización de alturas y actuación de dotación</b>	
<b>Efectos positivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mayor racionalización normativa y homogeneización edificatoria.</li> <li>Actuación dotacional enriquecedora del espacio público.</li> <li>Tratamiento urbanístico adecuado a las singularidades del barrio a través de una norma zonal específica</li> </ul>
<b>Efectos negativos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alteraciones concretas de las características expositivas del paisaje urbano.</li> </ul>

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

De acuerdo a los aspectos anteriores, la Modificación de la Norma Zonal "P" en el entorno de Canalejas incide sobre un ámbito clasificado como Suelo Urbano Consolidado en el planeamiento urbanístico en vigor, cuyos parámetros edificatorios aparecen regulados a través de la normativa relativa a la ordenación pormenorizada.

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General de de Las Palmas todo efecto susceptible de definirse desde esta modificación normativa.

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un desarrollo común de las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación.

A partir de ese desarrollo normativo, la componente ambiental se manifiesta en objetivos complementarios de optimizar las previsiones del planeamiento en cuanto a la mejora y cualificación

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

del entorno urbano en el centro tradicional de la ciudad baja, en especial desde su vertiente normativa de conservación de los valores y dinamización sostenible del espacio urbano como zona residencial.

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

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

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

La única excepción se correspondería con las respectivas valoraciones que en el marco de sus respectivas competencias sectoriales se definan desde los servicios públicos supramunicipales relacionados con la gestión del patrimonio histórico; sin que se observen incompatibilidades jurídicas en el planteamiento de la ordenación en las diferentes alternativas.

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

La presente Modificación integra una ordenación consistente en la actualización del marco normativo pormenorizado que rige la edificabilidad en el entorno del barrio de Canalejas, dentro de la ciudad baja tradicional de Las Palmas, sin que suponga una alteración fundamental del modelo de ordenación urbanística vigente y su evaluación ambiental.

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

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

- No existen espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.
- No existen otros elementos o condiciones de orden natural o medioambiental que resulte relevante o de interés respecto a la representatividad del contexto urbano o del municipio en este sentido susceptible de verse afectados de modo negativo por la ordenación.
- Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en la ordenación propuesta en esta Modificación los siguientes supuestos:
- Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio, se coincide con una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

- Que la nueva ordenación tiene por objeto una regularización normativa pormenorizada que no altera sustancialmente la estructura y modelo de ordenación urbanística del barrio de Canalejas y esta zona de la ciudad.
- Que la ordenación prevista en la Modificación y sus distintas alternativas no coincide en ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.

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

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

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

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

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

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

- Criterio 1. Descenso de las inversiones públicas en el desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General y necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.
- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales de marcada identificación cultural y de las de rehabilitación del paisaje urbano degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.
- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto u medio plazo.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

- Criterio 4. Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre los distintos usos y actuaciones permitidos.
- Criterio 5. Principio de prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores de patrimonio cultural y paisajístico.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos e histórico-patrimoniales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de estos aspectos derivado de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico de Las Palmas de Gran Canaria, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

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

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

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de las distintas opciones de variación normativa analizadas podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la limitación de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones públicas que propicien el menor volumen de obra posible.
- El incentivo genérico de la gestión mixta (gestión privada y gestión pública) en el desarrollo urbano ordinario del barrio de Canalejas constituye un objetivo fundamental en la previsión de las potenciales actuaciones de interés general, estableciendo mecanismos normativos que resulten atractivos para la propiedad privada en la ejecución parcial o completa de las mismas en condiciones de sostenibilidad de los valores de patrimonio cultural y el paisaje.
- En base al propio funcionamiento del mercado, las alternativas basan su potencial desarrollo funcional en el principio de aprovechamiento progresivo en función de la demanda en la dinamización urbana, social y económica del barrio de Canalejas y su entorno, de modo que se optimice el equilibrio entre ésta y la inversión necesaria.

La ordenación que se propone en las distintas alternativas concluye unos valores destacados de sostenibilidad y equilibrio para el desarrollo ambiental, social y económico del ámbito y del conjunto

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

municipio de Las Palmas de Gran Canaria, así como un impacto ambiental no significativo sobre la situación de los valores preexistentes.

El presente Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, concretar la Alternativa 3 en la solución con mayor efecto positivo sobre la regularización edificatoria, la homogeneización de alturas, la creación de espacios dotacionales y la conservación, tratamiento y revitalización de los valores paisajísticos y de patrimonio histórico-arquitectónico extendidos en el ámbito. Se remite la definitiva constatación de su procedencia al proceso de participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento como órgano promotor de la Modificación.

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

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

- Las alternativas ordenadas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de “No significativo” atendiendo a las características y limitaciones patrimoniales y paisajísticas del ámbito.
- Sin embargo, la alternativa 1 presenta dentro de ese grado un mayor alcance que podríamos considerar “significativo y moderado” en tanto se incentiva con la adopción de una norma zonal que amplía la posibilidad del crecimiento en altura de las edificaciones y para el que se prevén efectos negativos relacionados con la conservación del paisaje urbano, la conservación del patrimonio arquitectónico, y las sinergias negativas asociadas al incremento poblacional en un área densamente poblada y edificada, efectos que se manifiestan en los distintos indicadores considerados en el apartado 5.
- Las alternativas 2 y 3 se concluyen más adecuadas en el equilibrio de la normativa edificatoria y la conservación del patrimonio histórico-arquitectónico, de modo que responden mejor al objetivo de controlar y diluir el impacto de la norma zonal sobre el paisaje urbano y sobre el valor cultural del ámbito. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.
- El potencial estratégico del entorno de Canalejas como barrio tradicional en contacto de proximidad con el Centro Histórico de Vegueta-Triana, se entiende mejor solventado en la alternativa 3, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes socio-culturales y económicos intrínsecos. La modificación de la norma zonal adoptada en esta alternativa ofrece mayor capacidad de dinamismo socioeconómico en relación al patrimonio cultural, el turismo y la oferta dotacional en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

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

La incidencia ambiental de la ordenación urbanística diseñada en las distintas alternativas, cuya exposición de las determinaciones y valoración de los efectos ambientales se sintetizan en los apartados anteriores, es respondida con la previsión de un conjunto de medidas ambientales de conservación y/o corrección de los efectos en el ámbito y los riesgos de afección de signo negativo sobre el patrimonio histórico-arquitectónico y el paisaje urbano.

En el presente Documento Ambiental Estratégico se insiste en su papel fundamental en la adecuada comprensión de las determinaciones respecto a los objetivos que para el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se establecen respecto a la cualificación medioambiental y paisajística de los entornos urbanos y su adecuada integración en el entorno del barrio de Canalejas.

Se entienden como medidas ambientales de corrección aquellas de tipo normativo, de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a integrar ambiental y paisajísticamente las opciones de modificación normativa previstas en las distintas alternativas. Las mismas pueden tener carácter de ejecución directa de acciones programadas, integrándose en los mismos la conveniente gestión urbanística-operatividad y, en su caso, previsión presupuestaria.

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

1. Desarrollo de un esquema normativo claro y conciso que sirva de referencia objetiva e indiscutible en los procedimientos de autorización de actuaciones edificatorias y constructivas, con vistas a garantizar la conservación del paisaje y del patrimonio cultural del entorno de Canalejas.
2. Conservación de los enclaves ajardinados, los especímenes arbóreos que jalonan vías y aceras y los espacios viarios de descanso peatonal. Creación de un área dotacional en el entorno de la Plaza del Padre Hilario y la Calle Bosque.
3. Solución normativa al impacto paisajístico de las medianeras y al abandono de inmuebles sin valor patrimonial mediante regularización de alturas y concreciones edificatorias que sirvan de incentivo a la adaptación del conjunto edificado a la calidad del entorno urbano.
4. Potenciación del valor ambiental del entorno del Barrio de Canalejas representado en su significación histórica y su abundante patrimonio arquitectónico como recursos turísticos de la ciudad.

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

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión

## 10. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

Las medidas del seguimiento asociado a la Modificación de la Norma Zonal “P” en el entorno de Canalejas pueden definirse en los siguientes aspectos:

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

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

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

21 JUN 2019



La/El Secretario

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



**GEURSA**

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

Excmo. Ayuntamiento  
Adjunto al Informe Ambiental Estratégico  
Sesión Comisión Evaluación Ambiental

21 JUN 2019



La/El Secretario  
de la Comisión



**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**

**En las Palmas de Gran Canaria, a 13 de agosto de 2018**

**Inmaculada Morales Guerra**

**Jurídica**

**Mario Suárez Naranjo**

**Geógrafo**

*Redactor a efectos del art.16 de la Ley 21/2013*