

## EMPLAZAMIENTO

Superficie 1.149.145,00 m <sup>2</sup>	Altitud mínima 210 m	Altitud máxima 315 m
Sector Urbanístico San Lorenzo		

## DELIMITACIÓN



## RESUMEN GRÁFICO



## RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

## SITUACIÓN AMBIENTAL

Criterio de homogeneidad	Interfluvio alomado con predominante desarrollo urbano en periferia rural.
Tipo de pendiente	Entornos con pendientes moderadas y/o altas
Calidad visual	Muy Bajo
Tipo agrológico	Clase C: Uso agrícola con restricciones Clase D: Uso agrícola muy limitado Suelo Urbanizado
Población residente	6.719 hab
Densidad	5.846,96 hab/km <sup>2</sup>
Usos predominantes	Residencial
Intensidad de uso	Medio
Resumen	<p>Espacio urbano que comenzó a desarrollarse en los años setenta del pasado siglo y que en los ochenta adquirió un elevado dinamismo edificatorio. La pieza territorial está emplazada en la periferia de la ciudad de las Palmas de Gran Canaria, y ha ido consolidándose sobre parcelas agrícolas abandonadas, que se extienden sobre lomos labrados en sustratos incluidos en la Formación Detritica de Las Palmas, inmersos en el dominio bioclimático termocanario, en transición al xerocanario. Sobre uno de los lomos se ha ido consolidando la prolongación lineal de Almatriche. La existencia de un palmeral de "Phoenix canariensis" en torno a la Depuradora de Almatriche, que ha sido declarado Zona de Interés Medioambiental (ZIM-018); la presencia inmediata de la Zona de Interés Medioambiental "Cuesta Blanca" (ZIM-015), y de algunas de los correspondientes al Barranco Guiniguada, confiere al entorno de este ámbito territorial una elevada fragilidad ambiental y paisajística.</p> <p>La pieza territorial se asoma a la cuenca del Guiniguada hasta alcanzar una porción del asentamiento de El Dragonal Bajo. Los sectores de mayor pendiente, en torno a este enclave, fueron abancalados con objeto de ser puestos en explotación agrícola. Aquí, los linderos entre las parcelas, delimitadas con muros de piedra seca, albergan algunas especies representativas de la formación termoesclerófila, como sucede con el acebuche ("Olea cerasiformis") y la palmera ("Phoenix canariensis"), entre numerosos elementos arbóreos exóticos.</p> <p>Sobre este espacio, junto a una planificación urbanística consciente, se ha venido desarrollando, desde un primer momento, la urbanización espontánea. En las últimas décadas este área periurbana ha experimentado una intensificación de la ocupación residencial a costa del paisaje rural. Estas circunstancias generan un conjunto descohesionado y mal integrado, ambiental y paisajísticamente, a pesar de que las panorámicas que de la vega de San Lorenzo y de la cuenca del Guiniguada se obtienen le confieren una apreciable relevancia visual.</p> <p>El incremento de la urbanización y la conexión con la Circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria provocan la densificación del tráfico rodado; de este modo, se configura un espacio de limitada calidad ambiental, que afecta al deterioro del metabolismo urbano.</p> <p>Se trata de un sector de carácter periurbano que ha experimentado una severa desestructuración ambiental y paisajística. Del análisis territorial resulta previsible la persistencia de la degradación provocada por la modificación de la configuración natural del relieve; por el deterioro del patrimonio biótico, por la aparición de bordes edificados, escasamente integrados desde una perspectiva visual, y por la congestión vial, provocada por el incremento del tráfico rodado.</p>

## RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

## CONDICIONES FUNCIONALES

Elementos relevantes Sin elementos funcionales relevantes

Puntos de congestión Conexión de las Ctras. De Almatrache, San Lorenzo y Dragonal y entradas y salidas a la GC-3 desde la Ctra. de Almatrache.

Nivel de ruido Bajo

## PATRIMONIO HISTÓRICO

Bien de Interés Cultural No contiene BIC

Arqueológico Sin elementos arqueológicos conocidos

Etnográfico ETN-007, ETN-009, ETN083

Arquitectónico Sin elementos arquitectónicos relevantes

## PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO

Hábitats de Interés Comunitario Inexistente.

Zona de Interés Medioambiental ZIM-18

Espacios protegidos No afectada

Red Natura 2000 No afectado por el LIC

Dominio público Hidráulico

## INTERÉS AMBIENTAL

Relieve Bajo

Potencial agrológico Muy Bajo

Biodiversidad Muy Bajo

Patrimonio Histórico Muy Bajo

Paisaje Bajo

Global Bajo

## ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS

Agrológico Sin relevancia

Geológico Sin relevancia

Geomorfológico Sin relevancia

Biodiversidad Sin relevancia

Paisaje Sin relevancia

**DIAGNÓSTICO AMBIENTAL****PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE**

Tipo de entorno	Entornos Urbanos - Núcleos de la periferia.
Tipo de situación ambiental	TIPO XII Entornos urbanos de la ciudad alta con predominio de la edificabilidad agotada.
Impactos previos	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES - Conjuntos urbanizados con inadecuado tratamiento paisajístico de borde, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES - Terraplenes, taludes y movimientos de tierra, DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Muy alta, VERTIDOS - Focos de residuos espontáneos
Fragilidad visual	Muy Bajo

**DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN**

Tipo de escenario ambiental previsible	Núcleos periféricos de interés paisajístico y patrimonial adscritos a entornos rústicos con previsibles afecciones ambientales por crecimientos espontáneos de limitada integración en el entorno edificado y degradación paisajística de sus bordes perimetrales.
--	--

**CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES**

Intensidad acústica	Baja
Zona acústica	Uso residencial, Zonas naturales y entornos rústicos
Situación Riesgo	Tipo VI Áreas de riesgo natural medio asociado a potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
Fenómenos relevantes	Interfluvio alomado con predominante desarrollo urbano en periferia rural.
Potencial de riesgo natural	Medio
Potencial de riesgo antrópico	Medio
Efecto previsible	Degradación paisajística provocada por la consolidación de la urbanización. Alteración de la calidad de vida y del bienestar humano.

**CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA**

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

## INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

## ORDENACIÓN DEL PGO

Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo urbano consolidado.</li> <li>- Suelo Urbanizable Diferido. UZD-01 (Almatriche-Lomo del Drago).</li> <li>- Suelo Urbanizable Ordenado. UZO-03 (Almatriche).</li> <li>- Unidades de Actuación. UA-40.1 (El Zardo), UA-40.2 (El Zardo-Sur), UA-40.3 (El Zardo-Oeste), UA-52 (Cruce de Almatriche I), UA-PG89-19 (Almatriche Bajo).</li> <li>- Sistemas Generales. SG-14 (Cementerio de San Lázaro), SG-V01.</li> <li>- Suelo Rústico de Asentamiento Rural.</li> </ul>
-----------------	--

## CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO

Grado de alteración	<i>Formas de relieve</i>	Moderado
	<i>Biodiversidad</i>	Baja
	<i>Capacidad agrológica</i>	Muy Baja
	<i>Paisaje</i>	Alto
	<i>Patrimonio histórico</i>	Muy Bajo
	<i>Entorno urbano</i>	Alto

Indicadores de impacto	<i>Carácter acumulativo</i>	Acumulativo a Paisaje Urbano en Entorno
	<i>Duración</i>	Persistente
	<i>Probabilidad</i>	Impacto cierto
	<i>Frecuencia</i>	Continua
	<i>Riesgos ambientales</i>	Mínimo
	<i>Vulnerabilidad del área</i>	Moderada
	<i>Reversibilidad</i>	Irreversible
	<i>Carácter transfronterizo</i>	Local
	<i>Magnitud</i>	General
	<i>Signo</i>	Negativo
	<i>Valor del impacto</i>	Moderadamente significativo

Efecto positivo	- Integración funcional de los barrios de Almatriche y El Zardo.
-----------------	--

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

- Elementos afectados
- Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.
  - Interés asociado al paisaje rústico colindante del entorno de los lomos de Almatriche.
  - Interés botánico del enclave de palmeral asociado al entorno de la Depuradora y matorral termófilo en el entorno del núcleo de Dragonal Bajo.
  - Colindancia con las laderas de interés paisajístico y medioambiental del Barranco del Guiniguada integradas en el Paisaje Protegido de Pino Santo

**INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN**

- Medidas ambientales
- Remisión de medidas ambientales al Plan Parcial "Almatriche-Lomo del Drago" (UZD-01).
  - Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.
  - Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire.
  - Integración paisajística del tramo colindante a la Circunvalación mediante la promoción de conjuntos arquitectónicos de volumetría y tipología de transición, potenciándose la prevalencia del uso dotacional y de espacios libres arbolados.
  - Desarrollo preferente del uso dotacional y espacio libre en el entorno de contacto de Almatriche con Hoya Andrea.
  - Desarrollo de una franja de espacio libre y zona verde en el borde colindante con el entorno rústico hacia la Vega de San Lorenzo.
  - Adecuación paisajística en áreas cercanas al Barranco del Guiniguada y promoción del espacio libre que proteja y potencie la cuenca visual.
  - Integración de las medidas ambientales pormenorizadas expuestas en el documento de evaluación ambiental del UZO-03 en el Anexo de las Normas de Suelos Urbanizables Directamente Ordenados por el Plan General.
  - Orden de Prioridad Primario. Gestión municipal de licencias y obras. (Inmediato a entrada en vigor), excepto en tramos remitidos a UZD-01.

## INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

## JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Espacio urbano que comenzó a desarrollarse en los años setenta del pasado siglo y que en los ochenta adquirió un elevado dinamismo edificatorio. La pieza territorial está emplazada en la periferia de la ciudad de las Palmas de Gran Canaria, y ha ido consolidándose sobre parcelas agrícolas abandonadas, que se extienden sobre lomos labrados en sustratos incluidos en la Formación Detritica de Las Palmas, inmersos en el dominio bioclimático termocanario, en transición al xerocanario. Sobre uno de los lomos se ha ido consolidando la prolongación lineal de Almatriché. La presencia inmediata de la Zona de Interés Medioambiental "Cuesta Blanca" (ZIM-015), y de algunas de los correspondientes al Barranco Guiniguada, confiere al entorno de este ámbito territorial una elevada fragilidad ambiental y paisajística.

La pieza territorial se asoma a la cuenca del Guiniguada hasta alcanzar una porción del asentamiento de El Dragonal Bajo. Los sectores de mayor pendiente, en torno a este enclave, fueron abancalados con objeto de ser puestos en explotación agrícola. Aquí, los linderos entre las parcelas, delimitadas con muros de piedra seca, albergan algunas especies representativas de la formación termoesclerofila, como sucede con el acebuche ("Olea cerasiformis") y la palmera ("Phoenix canariensis"), entre numerosos elementos arbóreos exóticos.

Sobre este espacio, junto a una planificación urbanística consciente, se ha venido desarrollando, desde un primer momento, la urbanización espontánea. En las últimas décadas este área periurbana ha experimentado una intensificación de la ocupación residencial a costa del paisaje rural. Estas circunstancias generan un conjunto descohesionado y mal integrado, ambiental y paisajísticamente, a pesar de que las panorámicas que de la vega de San Lorenzo y de la cuenca del Guiniguada se obtienen le confieren una apreciable relevancia visual.

El incremento de la urbanización y la conexión con la Circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria provocan la densificación del tráfico rodado; de este modo, se configura un espacio de limitada calidad ambiental, que afecta al deterioro del metabolismo urbano. Se trata de un sector de carácter periurbano que ha experimentado una severa desestructuración ambiental y paisajística. Del análisis territorial resulta previsible la persistencia de la degradación provocada por la modificación de la configuración natural del relieve; por el deterioro del patrimonio biótico, por la aparición de bordes edificados, escasamente integrados desde una perspectiva visual, y por la congestión viaria, provocada por el incremento del tráfico rodado.

La ordenación urbanística de esta extensa pieza territorial, de ocupación ya consolidada, aunque descohesionada, pretende incrementar su calidad ambiental mediante el desarrollo de equipamientos, dotaciones, espacios libres y zonas verdes que propicien la cohesión urbana y el incremento de la calidad de vida de sus residentes. Con el Suelo Urbanizable Sectorizado, ordenado por este Plan General ("Almatriché" UZO-03), que se extiende entre la localidad de Almatriché y la Urbanización Industrial Los Tarahales, se pretende desarrollar una urbanización residencial con una edificabilidad bruta de 0,78 m. cuadrado/m. cuadrado. Los inmuebles alcanzarán una altura máxima de ocho plantas, aunque de forma puntual pueden llegar a las 15. Con la presencia de una amplia superficie destinada a acoger dotaciones, equipamientos y espacios libres se pretende propiciar el incremento de la cohesión territorial de este sector del municipio y crear un área de transición, que en el caso de la franja que limita con el Barranco Guiniguada (Paisaje Protegido de Pino Santo y Zona de Interés Medioambiental "Morro de La Cruz" -ZIM-083- ), y con el suelo rústico aledaño, resulta ineludible. En cualquier caso, se propone remitir la evaluación ambiental a un análisis específico en el Anexo a las Normas Urbanísticas referido a dicho capítulo; evaluación que se entiende complementaria a la presente Memoria Justificativa.

A causa de la destacada calidad ambiental del entorno del Barranco Guiniguada, y en previsión de la aparición de impactos negativos, como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial que conformará un nuevo escenario territorial, se establecen algunas directrices que deben considerarse de imprescindible cumplimiento. Con objeto de alcanzar una adecuada integración paisajística de las edificaciones es de todo punto imprescindible establecer medidas de ordenación pormenorizada, entre las que se contará con el ajardinamiento de los sectores próximos a las principales vías y el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico de la franja limítrofe entre suelos urbanos y rústicos. Así pues, siempre que colindan con suelos rústicos, y no guarden relación con la topografía, se evitarán los bordes rectilíneos con objeto de disminuir el impacto visual sobre aquellos. La volumetría debiera decrecer desde el centro hacia los bordes, y éstos deberán, en términos generales, recibir un tratamiento paisajístico, que podría consistir en la implantación de una franja vegetal, no necesariamente arbolada, y conformada por especies adaptadas a las circunstancias ambientales del entorno en el que se implantan. Sería conveniente llevar a cabo la ejecución de un paseo peatonal de cornisa que lo limite con el suelo rústico. Resulta inexcusable la integración paisajística de la urbanización mediante la aplicación cromática que facilite su integración visual, y a través del control de los materiales constructivos. Deben desecharse los reflectantes que pudieran incidir en el deterioro

[... continúa en la página 8]

## INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

## JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

[viene de la página 7] visual de este entorno. En este sentido, se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores. Los efectos físicos de las obras no deben traspasar en ningún caso los límites establecidos para la urbanización. Los terraplenes, muros o explanaciones no excederán los linderos de las parcelas que van a ser urbanizadas. Durante el trazado viario se evitarán los taludes de grandes proporciones. Resulta más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestidos con mampuestos de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, y garantizar su mantenimiento. El ajardinamiento se acometerá con especies autóctonas, correspondientes al ámbito bioclimático en el que se desarrollen las obras, o que tengan un gran arraigo en el paisaje. Durante la ejecución de las obras, y especialmente en torno a la cornisa del Guiniguada, donde estáemplazada la Zona de Interés Medioambiental (ZIM-83), se debe evitar el aparcamiento de vehículos en las zonas no establecidas al efecto. Además, siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierra, éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas que interfieran el desarrollo de las plantas y puedan afectar a la salubridad de las personas. No obstante lo anterior, la evaluación de la incidencia ambiental, como consecuencia del crecimiento previsto, se encuentra extensamente desarrollada en el anexo donde se detallan los suelos urbanizables del municipio.

Todas estas determinaciones también serán de aplicación en el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido ("Almatriche-Lomo del Drago" UZD-01) que, en esta unidad territorial, afecta a las inmediaciones de la Depuradora de Almatriche. A causa de la destacada calidad ambiental de este entorno, donde se desarrolla un palmeral de la especie "Phoenix canariensis", de la existencia de la Zona de Interés Medioambiental "Curva de Almatriche" (ZIM-018), de la presencia limítrofe del Paisaje Protegido de Pino Santo, y en previsión de la aparición de impactos negativos, se establecen las mismas directrices citadas, que deben considerarse de imprescindible cumplimiento, especialmente en torno a la Depuradora de Almatriche, donde estáemplazada la Zona de Interés ambiental (ZIM-018).

El Sistema General "Cementerio de San Lázaro" (SG-14) ocupa casi 35 Ha de Lomo Bravo, entre la Urbanización Industrial Las Torres y Cuesta Blanca. Su margen meridional afecta a esta unidad territorial, mediante un área de espacios libres en combinación con instalaciones deportivas descubiertas, que se prolongan hacia el norte de la Circunvalación. Aunque no se trata de un sector que alberga un reseñable patrimonio ambiental, cultural o paisajístico, el desarrollo de la pieza urbanística puede afectar a la supervivencia de algunas especies vegetales incluidas en los catálogos de protección. En el supuesto que así sucediese, se establecerá una zona verde que garantice su protección o en última instancia, serían trasplantadas, para lo que adoptarían las medidas precisas que garantizasen que esta operación concluyese con éxito. El ajardinamiento se acometerá con especies autóctonas, correspondientes al ámbito bioclimático en el que se desarrollen las obras, o que tengan un gran arraigo en el paisaje. Son éstas algunas medidas que debieran ser de obligado cumplimiento con la finalidad de evitar daños al patrimonio biótico de este espacio y de su entorno más inmediato.

Desde el Plan General, y con el propósito de dotar de una estructura coherente al asentamiento, se propone el desarrollo de El Zardo mediante tres Unidades de Actuación, ya en ejecución: la UA-40.1: "El Zardo-Norte", la UA-40.2: "El Zardo-Sur" y la UA-40.3: "El Zardo-Oeste". Además, a través de estos instrumentos de ordenación urbanística se pretende dotar al barrio de espacios libres y equipamientos que faciliten su integración. Otras dos Unidades de Actuación, aisladas entre sí, unaemplazada en las inmediaciones del Cruce de Almatriche (UA-52) y la otra en el Lomo del Pedregal, cerca de la Depuradora (UA-PG89-19), tratarán, también, de concretar la ordenación de sendos emplazamientos, al tiempo que se obtiene suelo para la implantación de espacios libres.

Son también aquí de obligado cumplimiento todas las determinaciones citadas, especialmente en las franjas que limitan con los suelos rústicos, y, en el caso de la Unidad de Actuación "Cruce de Almatriche", en su límite oriental, donde, además de la presencia de algunos rodales de "Phoenix canariensis", se ha constatado la existencia de parcelas agrícolas que albergan suelos de apreciable calidad agrológica, que en el caso de verse afectados por el proyecto pudieran albergar una zona verde.

Las medidas ambientales que contempla el Plan se justifican en su carácter de determinaciones de control de incidencias generadas por la rehabilitación edificatoria y por la cualificación del espacio urbano. En conjunto, de la ordenación urbanística que establece este Plan General de Ordenación se deduce una incidencia ambiental de signo negativo, y de intensidad moderadamente significativa, respecto a la situación territorial preexistente.

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