

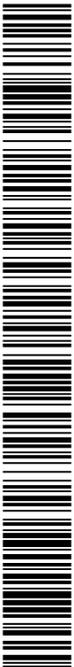
ENTRADA

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala (LPGC)

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento firmado por:

SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, SOCIEDAD LIMITADA)

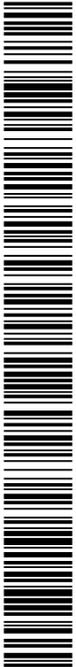
Fecha/hora:

30/12/2024 23:23

ÍNDICE

| | |
|--|------------|
| 1. JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y DE SU CONTENIDO..... | 3 |
| 1.1. Antecedentes..... | 3 |
| 1.2. Del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Aplicable..... | 10 |
| 1.3. Justificación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria..... | 10 |
| 1.4. El Documento Inicial Estratégico..... | 11 |
| 2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN..... | 16 |
| 2.1. Objetivo general..... | 16 |
| 2.2. Objetivos específicos..... | 16 |
| 2.3. Objetivos ambientales..... | 18 |
| 2.4. Objetivos estratégicos..... | 22 |
| 2.5. Justificación de la necesidad de la Modificación Menor y normativa por la que se promueve y desarrolla..... | 30 |
| 3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES..... | 33 |
| 3.1. Alcance..... | 33 |
| 3.2. Contenido..... | 36 |
| 3.3. Alternativas de ordenación..... | 40 |
| 3.4. Conclusiones ambientales del modelo propuesto en el Borrador..... | 50 |
| 4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR..... | 51 |
| 5. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO..... | 53 |
| Zonas de alto valor geológico/ geomorfológico..... | 55 |
| Áreas con especies protegidas por la legislación vigente..... | 64 |
| Áreas con valores ambientales. Espacios protegidos..... | 69 |
| Población con incorporación de la perspectiva de género..... | 88 |
| Paisaje..... | 94 |
| Capacidad agrológica del suelo..... | 104 |
| Hidrología e Hidrogeología..... | 105 |
| Patrimonio Cultural..... | 106 |
| Resumen De Los Potenciales Impactos Ambientales..... | 106 |
| Problemas Ambientales Existentes..... | 107 |
| 6. LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES..... | 108 |
| Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO- GC)..... | 108 |
| El Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria. (PTE-05)..... | 114 |
| El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria..... | 121 |
| ANEJO CARTOGRÁFICO..... | 141 |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c17162

1. JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y DE SU CONTENIDO

El presente documento constituye el Documento Inicial Estratégico (en adelante, DIE) de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria a llevar a cabo por la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (cuya aprobación definitiva fue publicada el 04/12/2012 en el BOC 237/12 y el 12/12/2012 en el BOP 158/12) en Casa Ayala.

El objeto del DIE es iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante, EAE), dentro del procedimiento ordinario, sometiendo el mismo a Consultas Previas, para que, una vez recibidos los informes de las Administraciones Públicas y las personas interesadas, el órgano ambiental elabore el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico que deberá elaborarse en una fase posterior.

1.1. Antecedentes

Este es un sector con una superficie de unos 92.944,82 m² (incluyendo el SG) con uso predominantemente residencial, con un notable porcentaje de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de promoción pública, heredado del PGO aprobado en el año 2000.

Se trata, pues, de un área periférica donde, a tenor de los precedentes urbanísticos y edificatorios, se consolida el deterioro del paisaje edificado, especialmente de sus bordes con suelos rústicos de uso natural ante el prolongado abandono agrario de los mismos. Es previsible la continuidad e intensificación de los impactos preexistentes y la ausencia de estructura territorial, provocando el deterioro de los valores medioambientales, la persistencia de los riesgos naturales asociados a la pendiente que introduce la ladera y a los fenómenos meteorológicos extremos derivados de la crisis climática. Por último, la falta de servicios y dotaciones y la degradación del espacio público, aumenta la vulnerabilidad social y urbana del entorno.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

3



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOCD/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

El planeamiento municipal considera al sector un espacio estratégico que nació con el objetivo de consolidar o cohesionar un espacio periurbano caracterizado por la irrupción edificatoria no planificada del territorio, cuyo resultado es un modelo de ocupación de viviendas de carácter espontáneo de baja calidad arquitectónica y paisajística que se erigen, en la mayoría de los casos, en localizaciones poco adecuadas por su excesiva pendiente y potencial alta accesibilidad visual.

En la evaluación ambiental del PGO se considera que el incremento de la urbanización, fundamentalmente espontánea, que conforman los núcleos de Ladera Alta-Casa Ayala, El Espigón y La Adelfa, provoca la aparición de procesos de desintegración ambiental y paisajística a causa de las alteraciones que sufre el relieve y los tabaibales dulces.

El principal objetivo que se persigue, desde la aparición *ex novo* del sector en el planeamiento municipal, es el relleno urbanístico y edificatorio del vacío existente, a pesar de su ubicación en plena ladera, entre los actuales suelos urbanos de Acequia/Ladera Alta y Casa Ayala, así como los asentamientos de El Espigón- Adelfa.



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

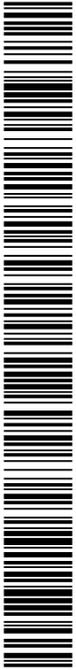
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

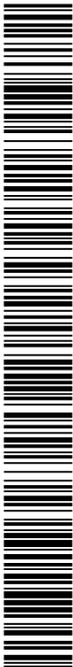
2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

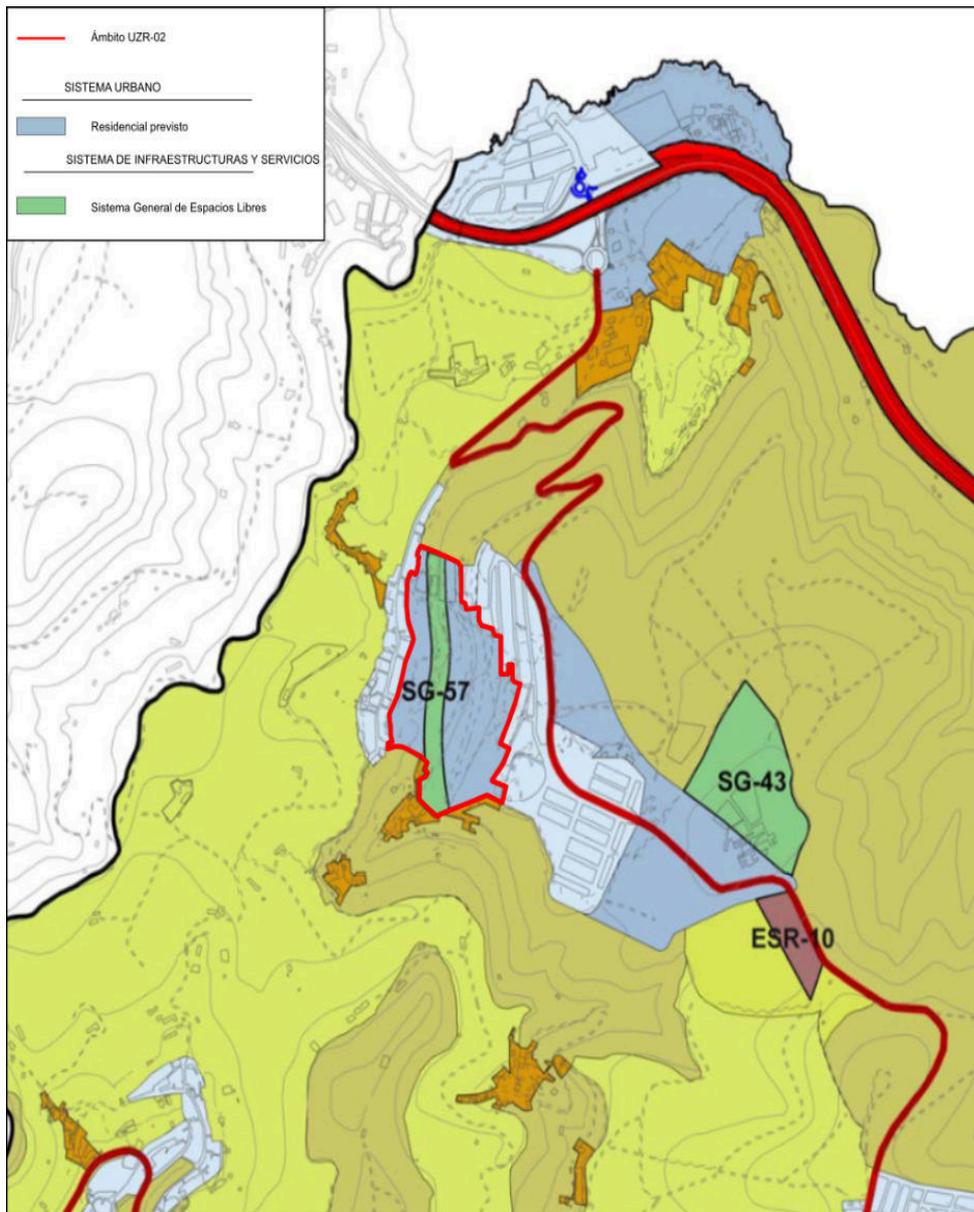
Respecto al anterior PGO de 2005, el sector modifica la asignación de intensidades, pero no se establecen cambios de clasificación, ni de categoría, ni de instrumento de ordenación para el desarrollo de este sector incluido dentro de las denominadas áreas diferenciadas. Sin embargo, se incorpora en el vigente planeamiento, en base a la adaptación de las actualmente derogadas Directrices de ordenación, el Sistema General SG-57 "Espacios Libres en Casa Ayala" de 21.500 m², con objeto de establecer recorridos peatonales, entre matorral y arbolado autóctonos, correspondientes a este entorno bioclimático.



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>

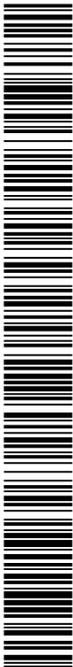
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



Fragmento del plano ge.01 ESTRUCTURA TERRITORIAL del PGO limitado al sector UZR-02

Como se aprecia en el fragmento del plano ge.01, el sector tiene adscrito el Sistema General SG-57 Espacios Libres, cuyo ámbito de afección pretende esta Modificación Menor cambiar, en aras de la creación de un enclave dotacional en ladera que garantice la conservación del ámbito de mayor calidad ambiental del Hábitat de Interés Comunitario (HIC) presente en el sector.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c17162

2024 - 189027

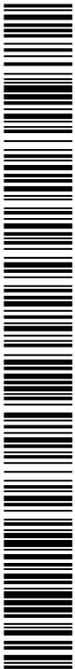
30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

El vigente PGO concibe el SG-EL 57 como plaza-parque con prevalencia de la zona verde de tabaibal y arbolado autóctono y la integración formal y física con la topografía de la ladera. Sin embargo, la propuesta de modificación del área delimitada del SG- 57 tiene como principal objetivo delimitar la zona con mejores valores ambientales del sector, el tabaibal que configura el Hábitat de Interés Comunitario, garantizando así su protección y conservación y su integración en la ordenación pormenorizada del sector, ya que la actual delimitación del SG no persigue este objetivo ambiental y estructural.

De igual manera, la ley 4/2017 del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias permite al planeamiento general, con carácter potestativo, establecer la ordenación pormenorizada de parte del término municipal. De este modo, la presente Modificación Menor del Plan General ordena de forma pormenorizada el vigente sector UZR-02 pasando a formar parte de los sectores que el planeamiento municipal ordena directamente (UZO), en vez de ordenarlo a través de un Plan Parcial de Ordenación, que era lo establecido en el momento de la aprobación definitiva del vigente PGO.



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>

SG-57 VIGENTE



SG-57 MODIFICACIÓN MENOR



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

1.2. Del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Aplicable

Con fecha 19 de julio de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Dentro de esta Ley, se regula la evaluación ambiental a nivel regional, adaptándose a la Ley 21/2013, de 9 diciembre, de evaluación ambiental, Ley de carácter básico.

El artículo 86. 2.b) Evaluación ambiental estratégica, de la Ley 4/2017, dispone que:

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

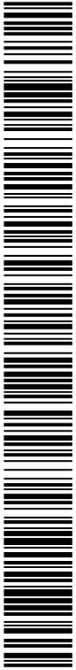
b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación

De este modo, vemos como en condiciones normales, la evaluación ambiental ordinaria simplificada, a través del Documento Ambiental Estratégico, sería el procedimiento correcto para su evaluación ambiental.

1.3. Justificación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria

El vigente PGO de Las Palmas de G.C. se sometió a Evaluación Ambiental Estratégica según la antigua Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. La evaluación del sector consideró que las determinaciones del plan tendrían un **impacto significativo (severo)** sobre el medio ambiente. Entre las directrices a tener en cuenta en la futura propuesta de ordenación del sector se encuentra que:

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

La evaluación ambiental del Plan Parcial debe considerar la presencia del hábitat de interés comunitario (5330) y adoptar las medidas necesarias en orden a su preservación o en su caso las medidas compensatorias necesarias en los términos de la ley 42/2007.

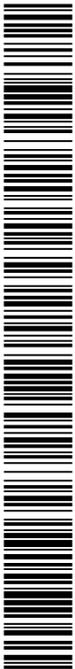
De este modo, al preverse impactos significativos negativos, la ley 21/13 de Evaluación Ambiental, en su ANEXO V, Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, recoge en su punto 1.d), Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa. De este modo, se entiende oportuno iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria en aras de asegurar la suficiencia jurídica del plan.

1.4. El Documento Inicial Estratégico

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC.

Las Leyes 21/2013 en su artículo 18 (*Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria*) y la 4/2017, en su artículo 143.4 (*Iniciativa*), establecen que dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del Borrador del plan o programa y de un Documento Inicial Estratégico, en adelante DIE, que contendrá, al menos, la siguiente información:

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

Tabla. Contenido del Documento Inicial estratégico

| Apartados | Contenidos |
|-----------|--|
| a) | Los objetivos de la planificación. |
| b) | El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. |
| c) | El desarrollo previsible del plan o programa. |
| d) | Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático. |
| e) | Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. |

Por otro lado, el Decreto por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de la LSENPC se tramitó con el objetivo de elaborar y aprobar un documento que complemente las determinaciones en materia de planeamiento, de la nueva Ley del Suelo. Este Reglamento, aprobado mediante Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, en adelante RPC, se cierra con un anexo que, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 86.9 de la LSENPC establece por vez primera, los criterios y la metodología para llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación. Se cumple con ello el mandato legal de que los criterios sean públicos, conocidos de antemano, y lo más objetivos y reglados posibles, según el estado del conocimiento científico y técnico.

Dicho Anexo, en su Capítulo I, Sección Primera, recoge el concepto, así como el nivel de desarrollo y de concreción de los contenidos que según la Leyes 21/2013 y L4/2017 debe incluir el DIE, así como el Borrador Urbanístico del Plan. En este sentido, es el propio

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

documento el que aclara que debe entenderse que **el objetivo del DIE no es evaluar las propuestas del plan, sino avanzar cuáles serán los potenciales problemas que tendrán que ser analizados en el proceso de evaluación del planeamiento** que comienza con la fase de Avance y que se recogerá, pormenorizadamente, en el Estudio Ambiental Estratégico, en adelante, EAE.

Por lo tanto, tanto el contenido exigido (apartados) como el nivel de desarrollo y concreción de los epígrafes que se incluyen en este DIE se orientan y responden a lo detallado en el Reglamento, que actúa sin duda alguna, como documento orientador y clarificador de contenidos de los documentos de evaluación ambiental.

El presente documento forma parte por tanto de la documentación remitida, junto con la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, al Órgano Ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del EAE.



3006754ad12c1e0c53a07a80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0c1716z

CONFIRMA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidoDoc/index.jsp>

| Apartado del DIE | Contenido Decreto 181/2018 Reglamento de Planeamiento de Canarias de la Ley 4/2017 |
|---|---|
| Objetivos de la planificación | <i>Se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el plan, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla.</i> |
| | <i>Cada objetivo del plan conlleva una propuesta de determinaciones de ordenación (delimitación de ámbitos, asignación de usos, normas urbanísticas, etc). Las combinaciones de las distintas determinaciones de ordenación conformarán las distintas alternativas de ordenación del ámbito de referencia.</i> |
| Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas | <i>Ámbito de aplicación del plan.</i> |
| | <i>Modelo propuesto en el Borrador del Plan (que no debe entenderse como definitivo ya que como consecuencia de los periodos posteriores de información pública puede optarse por un modelo diferente).</i> |
| | <i>Alternativas al modelo propuesto que se plantean en el Borrador. Estas propuestas deben corresponderse con opciones generales e integradoras, que abarquen la totalidad del ámbito de aplicación del plan.</i> |
| | <i>Planos. El modelo propuesto y sus alternativas deben estar convenientemente grafiadas a la escala y nivel de detalle adecuados al grado de pormenorización de la propuesta.</i> |
| Desarrollo previsible del plan | <i>Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del plan (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.).</i> |
| Potenciales impactos ambientales. | <i>Se relacionarán los posibles problemas ambientales que puedan surgir como consecuencia de la aplicación de las diferentes opciones de ordenación sugeridas. Para ello, y con carácter general se tendrán en cuenta los siguientes aspectos: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del plan.</i> |
| | <i>En esta fase no se trata de evaluar los problemas ambientales que surgen como consecuencia de la aplicación del plan. Se trata de aportar los datos y las pautas necesarias que indiquen hacia dónde dirigir la evaluación ambiental que se realice posteriormente. Por ejemplo, en un modelo de ordenación propuesto se contempla un determinado ámbito de suelo urbanizable. En este territorio, de forma imprecisa las fuentes</i> |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3005754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

CONFIRMACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDdoc/index.jsp>

| Apartado del DIE | Contenido Decreto 181/2018 Reglamento de Planeamiento de Canarias de la Ley 4/2017 |
|--|---|
| | <i>documentales ubican una especie protegida. En este caso, el documento inicial estratégico se quedará en ese nivel de información, ya que en las fases posteriores de análisis y de decisión se determinará, si es necesario, el grado de afección al valor ambiental señalado y si es necesario establecer determinaciones y condicionantes de protección.</i> |
| Incidencia previsible sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes | <i>Se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial.</i> |
| | <i>Se deberá identificar qué planes tienen coincidencia espacial y determinar en cada caso la relación con ellos en términos de compatibilidad, sinergia, complementariedad, etc.</i> |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

2.1. Objetivo general

El objetivo principal de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala es por un lado, modificar el SG-57 en aras de asegurar la conservación del sector mejor conservado del Hábitat de Interés Comunitario que se encuentra en el interior del vigente sector UZR-02 y establecer la ordenación pormenorizada del sector citado y su incorporación a los Suelos Urbanizables Sectorizados y Ordenados por el propio PGO como UZO-05.

2.2. Objetivos específicos

La ordenación tendrá los siguientes objetivos específicos:

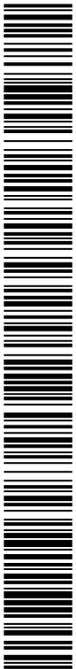
- **Acoger una urbanización residencial, con un notable porcentaje de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de promoción pública.**

El principal uso del sector es el residencial. Las determinaciones del vigente PGO de Las Palmas de Gran Canaria posibilita el desarrollo en el sector de hasta 420 viviendas (parámetro orientativa en la ficha del sector) de las cuales un 25% (es decir, 105 viviendas) serán vivienda protegida.

- **Favorecer un proceso de ocupación y de transformación del sector con una densidad urbana adecuada.**

La forma urbana resultante, a tenor de las determinaciones urbanísticas que mandata el PGO, será una pieza de moderada densidad y edificabilidad (0,60 m²/m²

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80ed0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

de edificabilidad bruta, 9% de edificabilidad complementaria, densidad máxima de 30 m²/habitante y volumetría edificatoria máxima de hasta 4 plantas).

- **Estructurar el espacio de unión de los suelos urbanos y asentamiento de Casa Ayala, Ladera Alta y El Espigón** de manera que se fortalezca la relación espacial de estos suelos, separadas actualmente por un "vacío" urbanístico y edificatorio que pretende solventar el vigente PGO mediante viviendas, viario, dotaciones y una red de espacios libres). En este sentido, se debe aprovechar el emplazamiento estratégico del sector y la complementariedad funcional entre los diferentes sectores que componen la unidad ambiental para favorecer la ciudad de proximidad.

- **Relocalizar el sistema general de espacio libre con carácter estructurante.**

La actual franja de 21.500 m² que es el vigente SG-57 y que estructura al sector en dos mitades a naciente y poniente de la misma, nació en un primer momento como reserva de suelo para vías de comunicación de carácter insular. Sin embargo, la futura vía que uniría la GC-2 con la zona de Tamaraceite no tuvo continuidad en el planeamiento sectorial supramunicipal, al contemplarse otras alternativas de comunicación a la proyectada. De esta manera, el planeamiento municipal heredó este sistema transformando su uso viario a espacio libre, pero no modificando su forma.

La existencia del hábitat de interés comunitario 5330 (no prioritario) formado por un tabaibal nacido de la recolonización vegetal espontánea de la ladera por el abandono de las prácticas agrarias de la ladera (pastoreo extensivo), y la necesidad de abordar su conservación con las mayores garantías, sugiere la sustitución de la franja, por una zona de igual superficie (como mínimo) concebida para la conservación (con carácter igualmente estructural) y mejora de la comunidad vegetal que actualmente ocupa una superficie considerable del sector, aunque con diferentes grados de cobertura y de estructura interior.

Además, este sistema general podría formar parte de la Infraestructura Verde municipal, cuyo Plan Director ha sido recientemente presentado, como enclave de promoción y protección de la biodiversidad, una de sus principales líneas de actuación y definidos estos enclaves como *espacios valorizados por la existencia de*

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

comunidades, especímenes o ecosistemas singulares que representan hitos botánicos, zoológicos y naturales en el contexto de la biodiversidad municipal y se ven afectados por procesos de discontinuidad ecológica y fragmentación del hábitat, apareciendo en el territorio como islas de biodiversidad.

- **Implementar usos** en el sector de interés para la iniciativa privada y pública

2.3. Objetivos ambientales

Los objetivos ambientales, mínimos, tienen como finalidad cumplir las medidas establecidas para el sector a partir de la evaluación ambiental de la unidad ambiental y especialmente del sector realizada durante la tramitación del vigente Plan General de Ordenación.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Diseñar la ordenación pormenorizada del sector en conformidad con el modelo territorial y de manera coordinada con los núcleos adyacentes, teniendo en cuenta sus características climáticas, territoriales y paisajísticas.
- Estudiar la mejor ubicación de las parcelas edificables, evitando las pendientes destacadas y donde la normativa supramunicipal prohíba la urbanización o edificación.
- Seleccionar una tipología arquitectónica que minimice el efecto de construcción masiva en el paisaje y adecuada integración con el entorno urbano anexo y la cuenca visual de Los Giles y Barranco de Tenoya.
- Ajardinar o naturalizar los sectores próximos a las principales vías.
- Tratar ambiental y paisajísticamente los frentes de fachada que limitan la urbanización (especialmente, en la franja limítrofe entre suelos urbanos y rústicos).

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Sugerir una gama cromática que facilite su armonización con el paisaje, y controlar los materiales constructivos, desechando los reflectantes que pudieran incidir en el deterioro visual.

VEGETACIÓN

- Garantizar un nivel adecuado de conservación y mejora (en cobertura y naturalización de su estructura) del tabaibal (hábitat de interés comunitario 5330) que cubre un porcentaje importante del sector mediante su consideración como espacio libre y estructurante (zonas verdes y modificación del Sistema General SG--57)
- Incorporar a la planificación y a la gestión urbanística el concepto de infraestructuras verdes urbanas, como soluciones multifuncionales basadas en la naturaleza, que permiten atender a los problemas urbanos.
- Idear recorridos peatonales, con infraestructura adecuada (paneles, miradores) que potencian el uso público del lugar, la divulgación y la puesta en valor de sus valores ambientales, la figura de los hábitats de interés natural en el contexto municipal e insular (área de cualificación de la percepción medioambiental en la ciudadanía).
- Potenciar el arbolado de ajardinamiento de los espacios libres mediante especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes y el limitado consumo hídrico, preferentemente especies autóctonas, correspondientes al ámbito bioclimático en el que se desarrollen las obras, o que tengan un gran arraigo en el paisaje.
- Incrementar la biodiversidad del sector. La Modificación Menor debería proyectar lo que en Inglaterra llaman *The biodiversity net gain policy*, (política de ganancia neta de biodiversidad) es decir, su desarrollo debe contribuir con el 10% de una ganancia neta de biodiversidad. El ámbito, cuando esté en funcionamiento, en uso, debe ofrecer una biodiversidad mayor, estimada en ese porcentaje, sobre la actual.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc0c17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

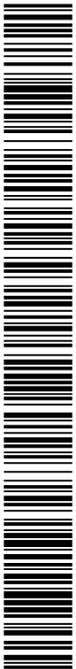
GEOMORFOLOGÍA/RIESGOS

- Adecuar volumétricamente la nueva pieza urbanizada de modo que las edificaciones se prolonguen mediante un perfil similar al de la ladera.
- Evitar la producción de taludes y desmontes a la vista a la vez que se establece una distribución de usos e intensidades que tenga en cuenta las condiciones geomorfológicas de la unidad
- Minimizar la potencial producción de riesgos naturales derivados de intervenciones en esta geoforma (flujos de tierra y derrubios) y peligros para la salud humana asociados a los riesgos meteorológicos inherentes al cambio climático (fuertes escorrentías por precipitaciones intensas).
- Replanteamiento mediante ingeniería del sistema de distribución de la escorrentía.

CAMBIO CLIMÁTICO

- Potenciar el suministro energético procedente de fuentes alternativas (térmica y solar) aprovechando las cubiertas de las edificaciones y aparcamientos proyectados como estrategia eficaz para mitigar el cambio climático al reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero.
- Regular el microclima mediante vegetación y materiales adecuados, evitando la formación y los efectos dañinos de las islas de calor urbanas.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

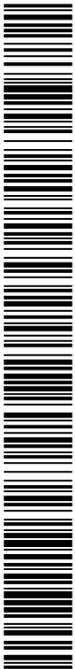
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MOVILIDAD

- Adecuar la urbanización estableciendo conexiones viarias con las vías existentes en Ladera Alta para posibilitar una mejor continuidad en las vías del nuevo crecimiento.
- Incrementar la calidad del diseño mediante el protagonismo de los sistemas viarios destinados a la movilidad peatonal
- Presentar una oferta dimensionada del viario y aparcamientos para el potencial tráfico asociado.

CALIDAD AMBIENTAL

- Cualificar el entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire.
- Fomentar la diversidad, la calidad y la versatilidad de los espacios públicos.



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2.4. Objetivos estratégicos

Los objetivos trazados para el sector UZO-05 se enlazan o relacionan con los Objetivos Estratégicos que recoge la **Agenda Urbana Española** como documento estratégico, sin carácter normativo, que, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea, persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano.

Figura 1: Objetivos Estratégicos de la AUE



Fuente: MITMA

A continuación se exponen los objetivos anteriormente planteados y su correspondiente a los Objetivos Estratégicos, que obviamente, no tendrán en el sector una traslación total de los mismos, sino solamente aquellos que tengan su correspondiente correlativo en el documento estratégico nacional.



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc0c7162

1 TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD



ORDENAR EL TERRITORIO Y HACER UN USO RACIONAL DEL SUELO, CONSERVARLO Y PROTEGERLO

1.1. ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL

1.1.1. Diseñar la ordenación pormenorizada del sector en conformidad con el modelo territorial y de manera coordinada con los núcleos adyacentes, teniendo en cuenta sus características climáticas, territoriales y paisajísticas.

1.2. CONSERVAR Y MEJORAR EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL Y PROTEGER EL PAISAJE

1.2.1. Estudiar la mejor ubicación de las parcelas edificables, evitando las pendientes destacadas y donde la normativa supramunicipal prohíba la urbanización o edificación.

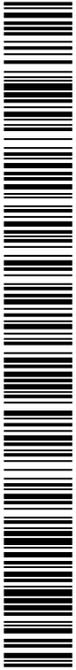
1.2.2. Seleccionar una tipología arquitectónica que minimice el efecto de construcción masiva en el paisaje y adecuada integración con el entorno urbano anexo y la cuenca visual de Los Giles y Barranco de Tenoya.

1.2.3. Ayardinar o naturalizar los sectores próximos a las principales vías..

1.2.4. Ampliar la biodiversidad del sector

1.2.5. Tratar ambiental y paisajísticamente los frentes de fachada que limitan la urbanización (especialmente, en la franja limitrofe entre suelos urbanos y rústicos)

1.2.6. Garantizar un nivel adecuado de conservación y mejora (en cobertura y naturalización de su estructura) del tabaibal (hábitat de interés comunitario 5330) que cubre un porcentaje importante del sector mediante su consideración de espacio libre y estructurante (zonas verdes y modificación del Sistema General SG--57)



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

1.3 MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL

1.3.1. Incorporar a la planificación y a la gestión urbanística el concepto de infraestructuras verdes urbanas, como soluciones multifuncionales basadas en la naturaleza, que permiten atender a los problemas urbanos.

1.3.2. Idear recorridos peatonales, con infraestructura adecuada (paneles, miradores) que potencian el uso público del lugar, la divulgación y la puesta en valor de sus valores ambientales, la figura de los hábitats de interés natural en el contexto municipal e insular (área de cualificación de la percepción medioambiental en la ciudadanía).



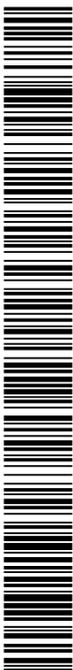
Objetivo estratégico AUE



Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>

2 | MODELO DE CIUDAD



EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE

| | |
|--|---|
| <p>2.1 DEFINIR UN MODELO URBANO QUE FOMENTE LA COMPACIDAD, EL EQUILIBRIO URBANO Y LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS</p> | <p>2.1.1. Favorecer un proceso de ocupación y de transformación del sector con una densidad urbana adecuada</p> <p>2.1.2. Diseñar un sistema de dotaciones y equipamientos locales adecuado y equilibrado que tenga en cuenta el criterio de proximidad .</p> |
| <p>2.3.GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS</p> | <p>2.3.1. Incrementar la calidad del diseño mediante el protagonismo de los sistemas viarios destinados a la movilidad peatonal</p> <p>2.3.2. Fomentar la diversidad, la calidad y la versatilidad de los espacios públicos.</p> |
| <p>2.4. MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE URBANO Y REDUCIR LA CONTAMINACIÓN</p> | <p>2.4.1. Cualificar el entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire.</p> |



Objetivo estratégico AUE

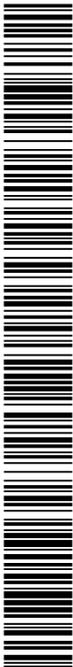


Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

3 CAMBIO CLIMÁTICO



PREVENIR Y REDUCIR LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y MEJORAR LA RESILIENCIA

3.1. ADAPTAR EL MODELO TERRITORIAL Y URBANO A LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y AVANZAR EN SU PREVENCIÓN

3.1.1. Crear amplias zonas de sombra tanto en los espacios peatonales del sector como en los espacios libres para reducir el efecto isla de calor

3.1.2. No pavimentar o reducir la pavimentación a su mínima expresión en las zonas verdes del sector.

3.2. REDUCIR LAS EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

3.2.1. Disponer de cubierta suficiente para la instalación de captadores solares (paneles fotovoltaicos) que cubran, en un alto porcentaje, la demanda energética de los diferentes usos, especialmente el residencial, que se implanten en el sector.

3.2.2. Promover el uso del vehículo eléctrico mediante la instalación de un punto de recarga en cada aparcamiento de los edificios destinados al uso residencial privado.

3.2.3. Facilitar el autoconsumo en cubiertas, mobiliario urbano, aparcamientos en superficie.

3.3. MEJORAR LA RESILIENCIA FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO

3.3.1. Replanteamiento mediante ingeniería del sistema de distribución de la escorrentía.



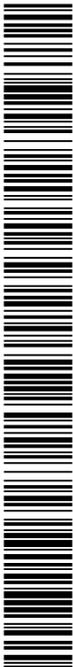
Objetivo estratégico AUE



Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

4 | GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR



HACER UNA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y FAVORECER LA ECONOMÍA CIRCULAR

4.4. REDUCIR LOS RESIDUOS Y FAVORECER SU RECICLAJE

4.4.1. Reservar desde el planeamiento las zonas más adecuadas para la recogida y tratamiento de los residuos en cantidad y calidad suficientes.



Objetivo estratégico AUE



Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05

5 | MOVILIDAD Y TRANSPORTE



FAVORECER LA PROXIMIDAD Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

5.1. FAVORECER LA CIUDAD DE PROXIMIDAD

5.1.1. Aprovechar el emplazamiento estratégico del sector y la complementariedad funcional entre los diferentes sectores que componen la unidad ambiental para minimizar el consumo de espacio y optimizar la movilidad.



Objetivo estratégico AUE



Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

6 | COHESIÓN SOCIAL E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES



FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUIDAD

6.2. BUSCAR LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DESDE UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EDAD Y CAPACIDAD

6.2.1. Adoptar medidas adecuadas de diseño urbano (iluminación, mobiliario....) para aumentar la seguridad ciudadana en los espacios libres y viarios peatonales del sector adoptando medidas adecuadas de diseño urbano



Objetivo estratégico AUE



Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05

7 | ECONOMÍA URBANA



IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA

7.1. BUSCAR LA PRODUCTIVIDAD LOCAL, LA GENERACIÓN DE EMPLEO Y LA DINAMIZACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

7.1.1. Implementar usos en el sector de interés para la iniciativa privada y pública



Objetivo estratégico AUE

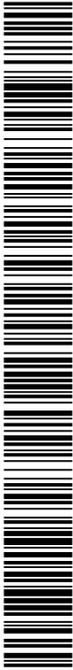


Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

8 | VIVIENDA



GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE

8.1.1. Asegurar que parte del suelo vinculado al uso residencial por la ordenación pormenorizada esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES

8.2.1. Dar respuesta a las necesidades habitacionales (Vivienda VPO)



Objetivo estratégico AUE



Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05

10 | INSTRUMENTOS



MEJORAR LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y LA GOBERNANZA

10.1. LOGRAR UN MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO ACTUALIZADO, FLEXIBLE Y SIMPLIFICADO QUE MEJORE, TAMBIÉN LA GESTIÓN

10.1.1. Garantizar una adecuada integración de los aspectos sectoriales en la planificación urbanística así como de las Ordenanzas municipales



Objetivo estratégico AUE

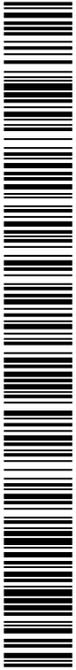


Objetivo específico AUE



Objetivo específico UZO-05

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Los objetivos esbozados deben trasladarse o materializarse en el plan en forma de determinaciones de ordenación. Las distintas alternativas de ordenación del ámbito mostrarán el nivel de asunción de dichas determinaciones, es decir, la combinación de estas distintas determinaciones de ordenación para dar solución a los objetivos planteados, conforma las distintas alternativas al modelo propuesto.

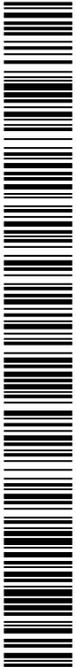
De cara a la siguiente fase de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (Estudio Ambiental Estratégico) sería interesante y necesario comprobar el nivel y grado de cumplimiento de cada alternativa con los objetivos específicos, ambientales y estratégicos planteados para la resolución de aquellos problemas ya reconocidos en la evaluación ambiental del PGO. La realización de una matriz u otra forma similar de comprobación y medición de dicha adecuación entre objetivos y alternativas, puede ser una forma eficaz de seleccionar la alternativa de ordenación más adecuada al resolver satisfactoriamente las diferentes formas de ubicar sobre el territorio los objetivos, criterios y problemas a resolver.

Una vez se desarrolle y finalice la evaluación ambiental estratégica, la Aprobación Inicial supone la fase en la que ya se establece una ordenación pormenorizada con carácter finalista y su normativa asociada.

2.5. Justificación de la necesidad de la Modificación Menor y normativa por la que se promueve y desarrolla

El Plan General de Las Palmas de Gran Canaria distingue, de entre las categorías de Suelo Urbanizable reguladas por la Ley Territorial en su artículo 53 (del derogado Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo), esto es el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, si su ordenación es por medio de planeamiento de desarrollo (UZI) o directamente por el Plan (UZO), el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (UZR) y el Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (UZD).

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, con Planes Parciales y Especiales sin aprobar, los ámbitos o sectores delimitados por el Plan General que no cuentan aún con la ordenación pormenorizada que legitime su actividad de ejecución, pendiente de su desarrollo mediante la tramitación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que identificamos en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas (UZR) y (OAS)

| Cuadro 14. ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO | | | |
|---|---------------------------|----------------------|-----------------|
| Ámbito | Denominación | Uso característico | Superficie (Ha) |
| UZR-01 | Costa Ayala | Residencial | 7,03 |
| UZR-02 | Casa Ayala | Residencial | 7,09 |
| UZR-03 | Ladera Alta de Casa Ayala | Residencial | 10,88 |
| UZR-07 | San Lorenzo-El Ebro | Residencial | 8,57 |
| UZR-10 | Llano de Guinea | Industrial-Terciario | 42,47 |
| UZR-12 | Marzagán Este | Residencial | 13,67 |
| UZR-13 | Marzagán Oeste | Residencial | 26,69 |
| TOTAL | | | 116,4 |

Fuente: PGO de Las Palmas de Gran Canaria. Memoria de la Ordenación Estructural. Parte 4.
Justificación de la ordenación.

El sector objeto de esta Modificación Menor es el UZR- 02 "Casa Ayala" y el instrumento que ordenaría dicho sector sería el Plan Parcial de Ordenación.

Sin embargo, dicho sector tiene adscrito el Sistema General SG-57 Espacios Libres, cuyo ámbito de afección pretende esta Modificación Menor cambiar, en aras de la creación de un enclave dotacional en ladera que garantice la conservación del ámbito de mayor calidad ambiental del Hábitat de Interés Comunitario (HIC) presente en el sector.

Aprovechando la modificación del Plan General a través del citado Sistema General SG-57 Espacios Libres, se ordena pormenorizadamente desde el mismo Plan General, el sector en el que se adscribe el SG, pasando a formar parte de los suelos urbanizables sectorizados y ordenados directamente por el Plan General de Ordenación.

Según la Memoria de Ordenación Estructural del vigente Plan General de Ordenación, constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el PGO:

Los ámbitos o sectores delimitados por el Plan General cuya ordenación pormenorizada que legitime su actividad de ejecución se determina desde el propio

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



planeamiento, sin considerarse pendiente de su desarrollo mediante la tramitación de los Planes Parciales de Ordenación propios de los suelos urbanizables no ordenados. Este grupo se identifica en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas (UZO).

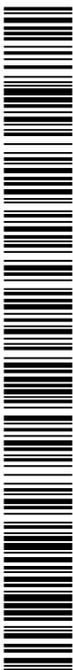
| Cuadro 13. ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO POR EL PGO | | | |
|---|---|-------------------------------|-----------------|
| ▪ Sectores de uso preferentemente residencial | | | |
| Ámbito | Denominación | Uso Característico | Superficie (Ha) |
| UZO-01 | Barranco Seco (*) | Residencial | 27,57 |
| UZO-02 | Isla Perdida (*) | Residencial | 11,07 |
| UZO-03 | Almatriche | Residencial | 19,75 |
| UZO-04 | Tamaraceite Sur | Residencial | 40,42 |
| TOTAL | | | 98,93 |
| ▪ Sectores de uso dotacional. Sistemas Generales | | | |
| SG-03 | Parque Marítimo del Confital (*) | Sistema General Espacio Libre | 9,75 |
| SG-P | Zona de Actividades Logísticas del Puerto de La Luz y de Las Palmas | Sistema General Portuario | 103,55 |
| SG-07 | Parque de La Música en El Rincón (parte del ámbito) (*) | Sistema General Dotacional | 11,32 |
| SG-13 | Ciudad Deportiva en Siete Palmas | Sistema General Dotacional | 27,54 |
| TOTAL | | | 152,16 |

Fuente: PGO de Las Palmas de Gran Canaria. Memoria de la Ordenación Estructural. Parte 4. Justificación de la ordenación.

El sector en cuestión pasaría, pues, a denominarse UZO-05 Casa Ayala, perdiendo su consideración anterior de UZR-02.

La normativa de aplicación por la que se promueve y desarrolla la Modificación Menor es la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, principalmente sus artículos 142.3 y 144.10 que faculta al PGO a ordenar pormenorizadamente parte de su ámbito y asimila dicha ordenación pormenorizada -elaboración, aprobación y evaluación ambiental- a la de los Planes Parciales y Planes Especiales de acuerdo con los artículos 147 y 148 de esta ley. También le son de aplicación los artículos 74 a 84, en lo relativo a su tramitación, del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

3.1. Alcance

Recordemos que el artículo 144.10 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece que:

10. En el caso de que la ordenación pormenorizada se pretenda realizar de forma completa por el Plan General, su elaboración, aprobación y evaluación ambiental se realizará por el procedimiento establecido para los planes parciales y especiales de ordenación de acuerdo con los artículos 147 y 148 de esta ley.

Los Planes Parciales, en los términos previstos en el artículo 145 de la LSENPC y en el artículo 72 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RPC), tienen por objeto, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable:

- Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.
- Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan.

De este modo, tal y como señala el artículo 135 de la LSENPC (Niveles de ordenación urbanística), la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación en "Casa Ayala", a término, debe desarrollar:

- La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

En virtud de lo dispuesto en el artículo 137 de la precitada LSENPC, la ordenación urbanística pormenorizada comprenderá las siguientes determinaciones:

"...

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

- a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
- b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.
- c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.
- d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas¹. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.
- e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.
- f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.
- g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

"..."

¹ la disposición final cuarta de la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, incrementa el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Conviene asimismo subrayar los términos previstos en el apartado 1 del artículo 138 de la LSENPC, en cumplimiento del artículo 56 del RPC, que establece que:

“1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

- a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
- b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
- c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.
- d) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

3.2. Contenido

El RPC enmarca el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico dentro de la fase de iniciación de los trámites comunes para la elaboración de los instrumentos de ordenación sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Concretamente, el artículo 16 del RPC establece los contenidos mínimos que deben contemplar los referidos documentos a la vista de los estudios y aportaciones realizados, siendo éstos los siguientes:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y el contenido del Plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del Plan.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Posteriormente, en la Sección Tercera del Capítulo I del Anexo del RPC, el Borrador del Plan se define como un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción, cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Asimismo, en virtud de lo establecido en la citada Sección Tercera del Capítulo I del Anexo del RPC, el Borrador debe contener los siguientes contenidos:

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

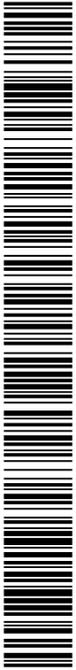


2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ad12c1e0c53a07680e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

A. Memoria:

a) Justificación: indicando las causas que motivan la redacción del instrumento de planeamiento.

b) Objetivos: especificando los objetivos de planificación, que incluyan tanto los asumidos en el acuerdo de la formulación del instrumento de ordenación como los derivados del proceso de consulta establecido en el artículo 15 del Reglamento.

c) Ordenación: se describen las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, señalando la que se entiende como más viable en esta fase de tramitación.

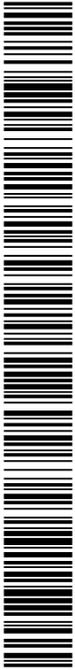
B. Planos.

En este contexto, el contenido concreto de la presente fase de tramitación de la Modificación Menor del PPlan General de Ordenación de "Casa Ayala", está compuesto por los siguientes documentos:

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

Contenido del Documento Inicial Estratégico de la Modificación Menor del PGO en Casa Ayala.

| DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO | |
|--|---|
| 1. Justificación del presente Documento Inicial Estratégico y de su contenido | |
| 2. Objetivos del instrumento de ordenación | 2.1 Objetivo general 2.2 Objetivos específicos 2.3 Objetivos ambientales 2.4. Objetivos estratégicos 2.5 Justificación de la necesidad de desarrollar la Modificación Menor y Normativa por la que se promueve y desarrolla |
| 3. Alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables | 3.1 Alcance de la Modificación Menor 3.2 Contenidos del Borrador y del Documento Inicial Estratégico de la Modificación Menor 3.3. Alternativas planteadas 3.4. Conclusiones ambientales |
| 4. Desarrollo previsible del Plan o Programa | |
| 5. Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático | 5.1. Caracterización de las variables ambientales en el ámbito de la Modificación Menor 5.2 Metodología empleada 5.3 Potenciales impactos ambientales derivados de las alternativas |
| 6. Las incidencias previsibles sobre los Planes sectoriales y territoriales concurrentes | |



3006754ad12c1e0c53a07e80ed0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

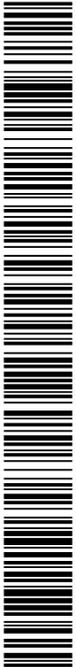
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Contenido del Borrador de la Modificación Menor del PGO en Casa Ayala

| BORRADOR | |
|---|---|
| I. Memoria justificativa de la ordenación | |
| 1. Antecedentes | |
| 2. Descripción general | |
| 3. Justificación de la redacción de la modificación de Plan General | |
| 4. Tipo de modificación de Plan General | |
| 5. Objetivos principales | |
| 6. Marco legal de aplicación | |
| 7. Información y diagnóstico | 7.1 Planeamiento vigente 7.2 Ámbito de análisis |
| 8. Ordenación | 8.1. Descripción de las alternativas 8.2. Justificación de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos |
| II. Anexos | |
| 1. Ficha modificada UZO-05 | |
| 2. Ficha modificada SG-57 | |
| III. Planos | |
| 1. Planos de información | |
| 2. Planos de alternativas | |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

3.3. Alternativas de ordenación

En el documento Borrador de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala, se plantean diversas soluciones generales para el modelo de ordenación pormenorizada, y junto con una conclusión final sobre la alternativa seleccionada o modelo de ordenación propuesto.

Para el área objeto de este Plan se han planteado 4 propuestas de ordenación denominadas como alternativa 0, o desarrollo de la actual ordenación planteada por el vigente PGO; alternativa 1 (modelo propuesto en el borrador), alternativa 2 y alternativa 3, cuya diferencia fundamental radica en la distribución de los usos de las parcelas y la relación del sistema general de espacios libres con el resto de los usos.

A continuación se describirán las diferencias ambientales de cada alternativa de manera que se garantice la adecuada elección para la propuesta de ordenación pormenorizada de este sector de suelo urbanizable de uso principalmente residencial.



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ALTERNATIVA 0.- MODELO PROPUESTO SEGÚN EL PGO VIGENTE

Esta alternativa se encuentra orientada a la materialización de los objetivos de ordenación expuestos en el apartado 4 con parámetros comunes a los definidos en la Ficha UZR-02 del PGO para el sector de Casa Ayala.

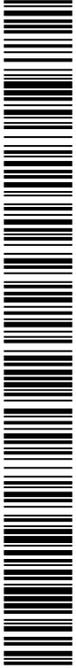
Se plantea una urbanización residencial dispuesta en la parte superior del sector añadiendo nuevas vías, siendo una de ellas la continuación de la calle Pancho Ruiz que actualmente se encuentra inacabada, con una tipología de bloques lineal en altura de 4 plantas.

Esta alternativa conlleva la delimitación física del sistema general vigente en el que se incorpora un vial rodonal para el acceso a una de las manzanas residenciales que se mantienen en el sector.

Por otro lado se plantea un espacio libre que se encontraría rodeado de viario en la totalidad de su contorno, impidiendo la proliferación del Hábitat de Interés Comunitario, en este caso el Tabaibal, que si bien en las otras alternativas, excepto en una, se plantea la no urbanización de la parte alta dejando un espacio libre continuo para que haya posibilidades de integración del Tabaibal en ese espacio, en esta opción, y debido al SG hay que ocupar la parte alta para llegar a los requisitos de edificabilidad residencial máxima del sector.

El área de equipamiento se plantea en la franja paralela al núcleo residencial de Casa Ayala concentrando así todas las dotaciones necesarias en esta zona, además de una zona comercial única en lugar de tener bajos comerciales en edificios de uso exclusivamente residencial como se plantea en otras alternativas liberado así toda la parte superior para concentrar todo el uso residencial.

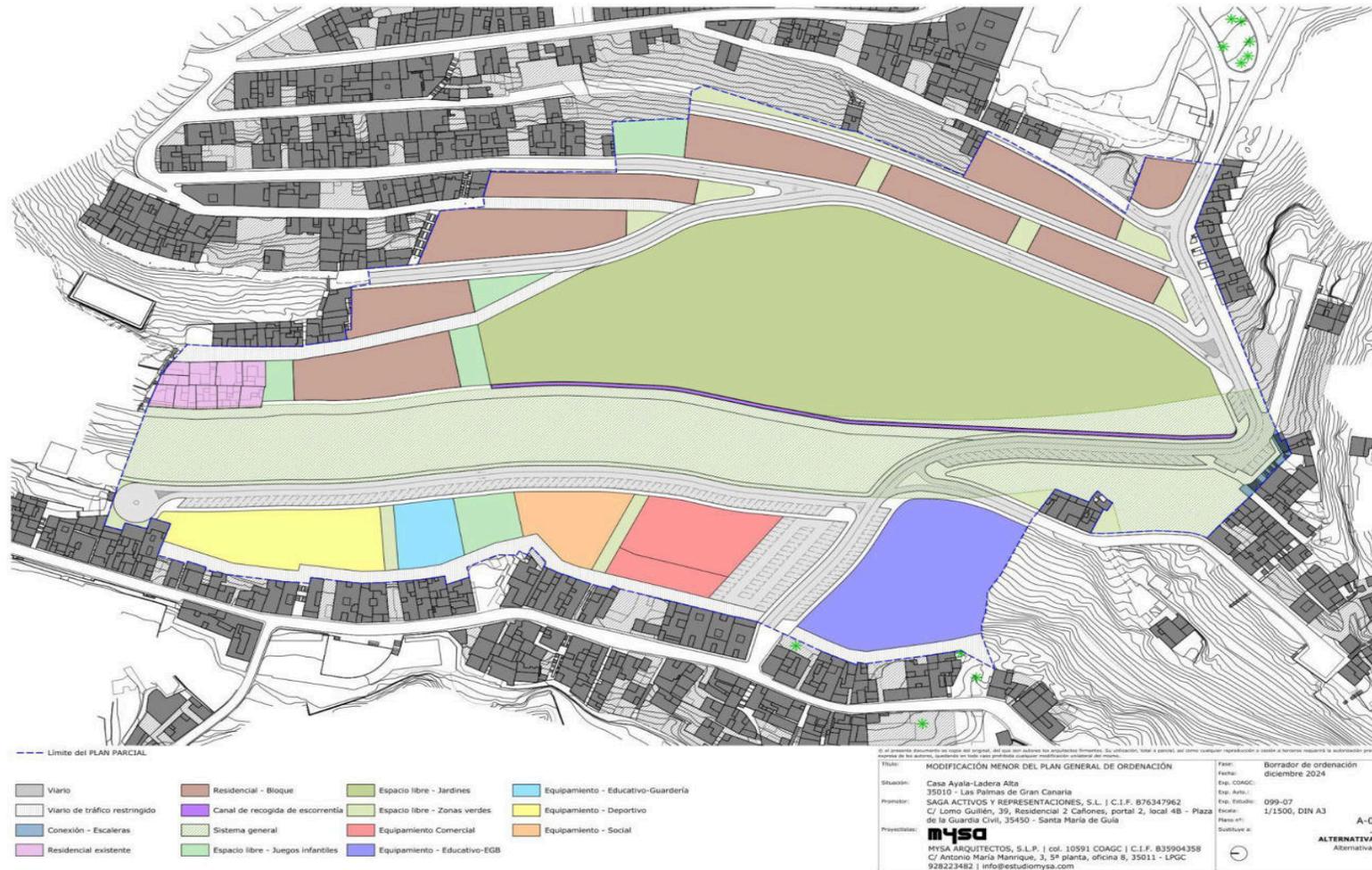
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z



CONFIRMACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ALTERNATIVA 1.- MODELO PROPUESTO EN EL BORRADOR DEL PLAN

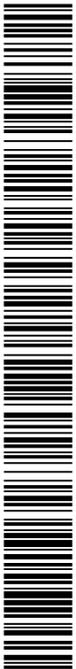
Esta alternativa se encuentra orientada a la materialización de los objetivos de ordenación expuestos en el apartado 5 del Borrador con parámetros comunes a los definidos en la Ficha UZR-02 del PGO para el sector de Casa Ayala.

Se plantea una nueva urbanización residencial que, frente a la mayor homogeneidad formal en el conjunto edificado dispuesto en la ladera, persigue una adaptación más orgánica a la disposición de los núcleos espontáneos de viviendas de Ladera Alta, Casa Ayala y El Espigón, así como una adaptación similar de la red de accesos.

En esta cobra especial protagonismo la formación existente el tabaibal considerado como de en su variante de tabaibal, definido como Hábitats de Interés Comunitario (5330 matorral termomediterráneo y preestépico) no prioritario y no integrado en la Red Natura 2000 que se integra en un alto porcentaje dentro del Sistema General y del Espacio Libre Jardines colindante al este del mismo. Dicho protagonismo se comparte con la exposición paisajística y la fisonomía de la ladera, poniendo en valor el criterio de integración del conjunto residencial con el entorno del Barranco de Tenoya y el soporte geomorfológico.

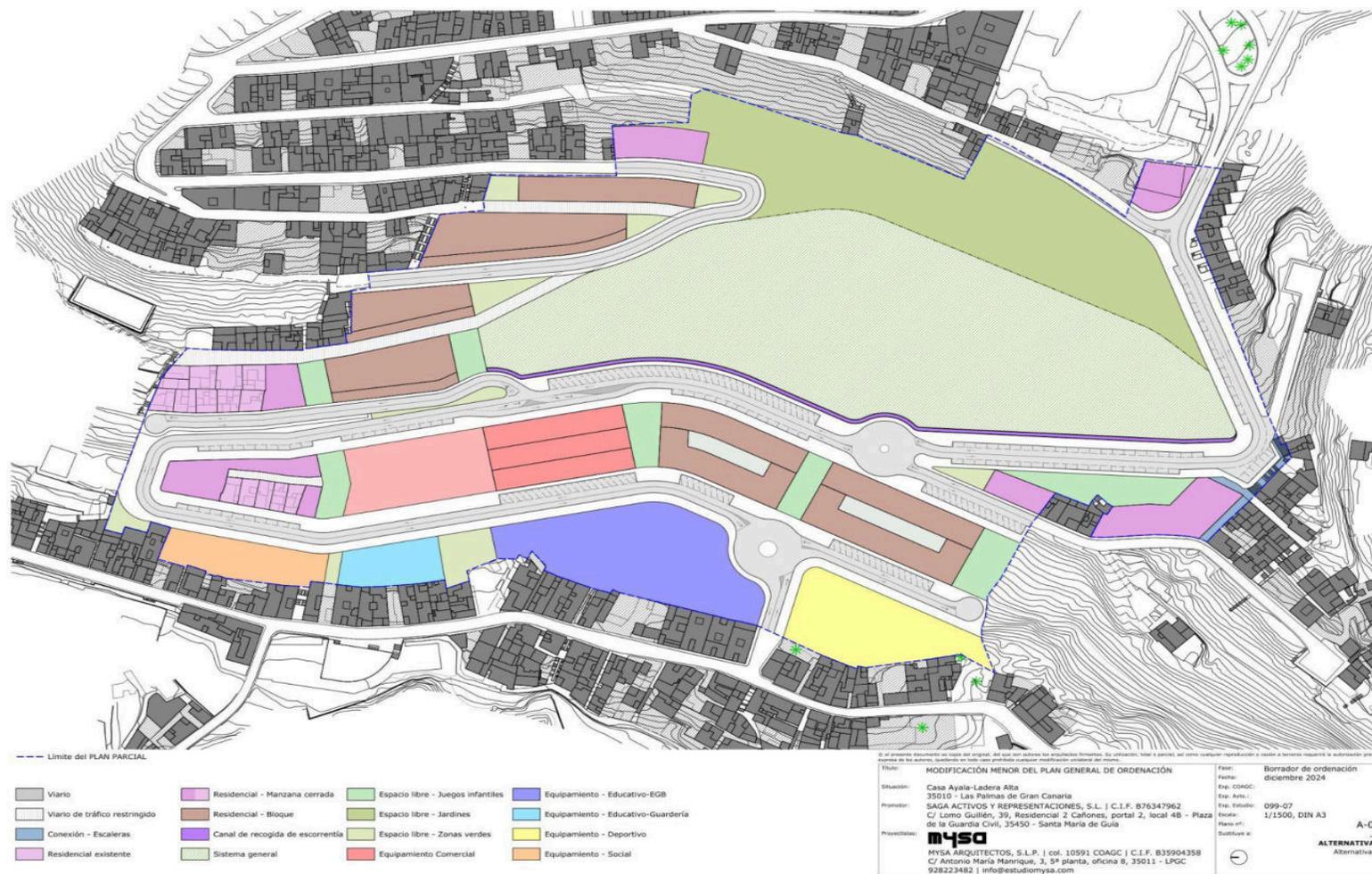
La diferencia principal con el resto de las alternativas radica en la reducción del conjunto edificado en el tramo bajo del sector en contacto con Casa Ayala, dejando este tramo orientado principalmente a los equipamientos necesarios en el sector, relocalizando parte del uso residencial en el perímetro superior del área ordenada, en contacto con Ladera Alta, apoyado en el nuevo viario proyectado y rematando las manzanas existentes, y otra parte mínima en contacto con el núcleo de El Espigón. Se entiende así definida una solución distinta de paisaje con la que se persigue una mayor regularización del conjunto urbano en esta franja.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ALTERNATIVA 2

Es una segunda alternativa para la materialización de los objetivos de ordenación expuestos en el apartado 5 del borrador con parámetros comunes a los definidos en la Ficha UZR-02 del PGO de Casa Ayala.

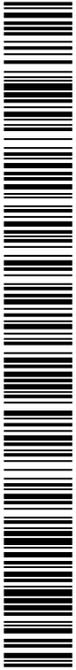
Se plantea entonces una nueva urbanización residencial que, frente a la mayor homogeneidad formal en el conjunto edificado dispuesto en la ladera, persigue una adaptación más orgánica a la disposición de los núcleos espontáneos de viviendas de Ladera Alta, Casa Ayala y El Espigón, así como una adaptación similar de la red de accesos.

En esta alternativa cobra igual protagonismo que en la alternativa 1 la formación existente de tabaibal, definido como Hábitats de Interés Comunitario (5330 matorral termomediterráneo y preestépico) no prioritario y no integrado en la Red Natura 2000. Dicho protagonismo se comparte con la exposición paisajística y la fisonomía de la ladera, poniéndose en valor el criterio de integración del conjunto residencial con el entorno del Barranco de Tenoya y el soporte geomorfológico.

En esta alternativa tiene mayor relevancia la edificación en manzana cerrada, así como la tipología de bloque lineal con bajo comercial, creando un escenario urbano lineal en torno el eje viario.

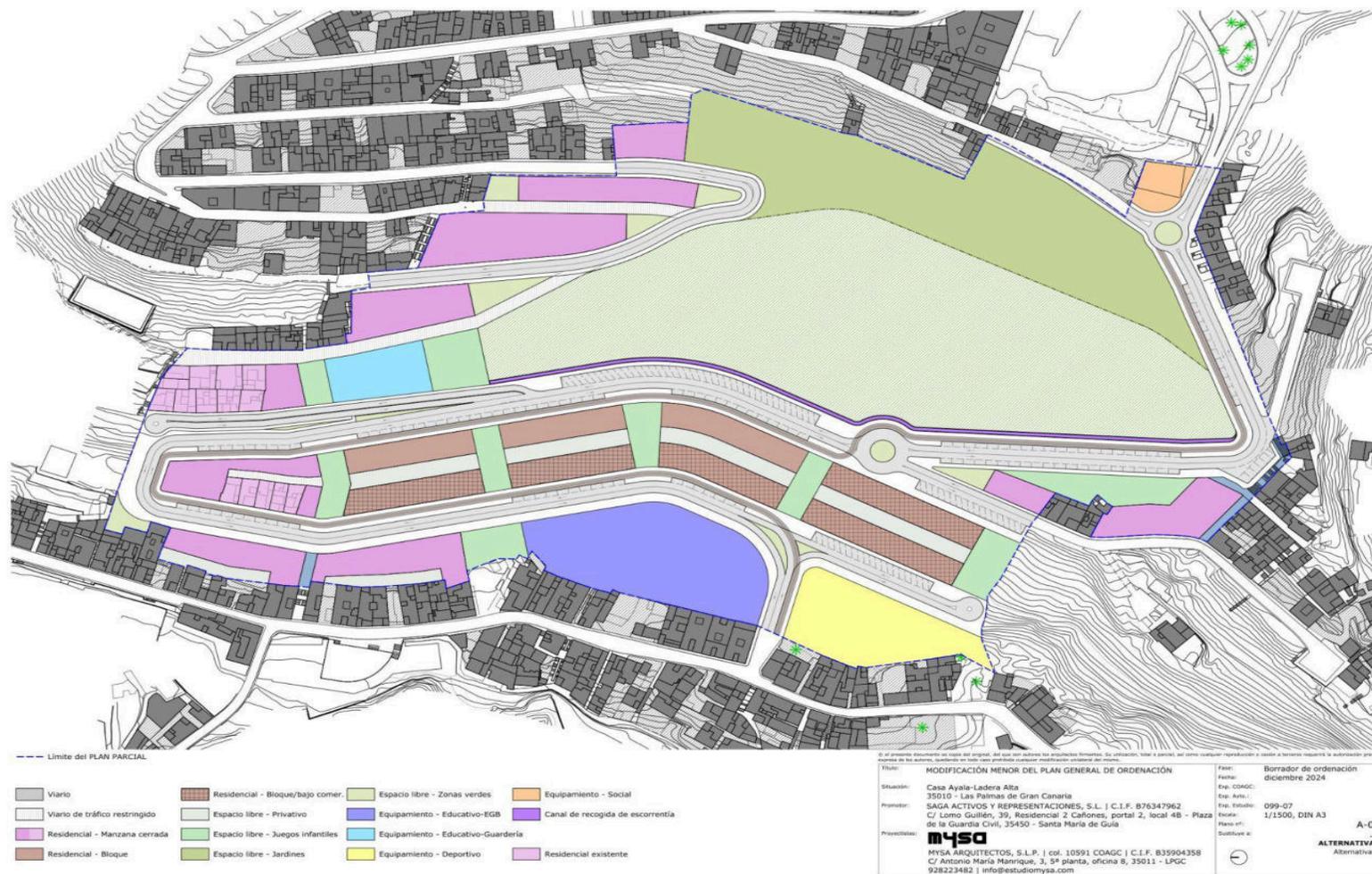
Las dotaciones de equipamientos se reparten por el sector, siendo el dedicado a lo social integrado dentro de un antiguo estanque que se encuentra en el límite superior derecho de la Modificación Menor (en la confluencia de las calles Bajada del Espigón y Manuel Batista), y cercano a la Asociación de Vecinos de Ladera Alta.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

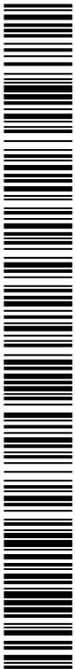
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ALTERNATIVA 3

Esta última alternativa se diferencia con las dos anteriores principalmente en la integración del equipamiento deportivo con parte de los espacios libres dedicados a jardines que en esta alternativa se encuentra diversificada por el sector, por tanto, no centralizada.

Otra de las variaciones es la integración de una nueva variante residencial, dedicada a adosados en altura, esto se dispone en la parte superior del sector añadiendo dos nuevas vías, siendo una de ella la continuación de la calle Pancho Ruiz que actualmente se encuentra inacabada.

Esta alternativa conlleva la delimitación física del sistema general que se encontraría rodeado de viario en casi la totalidad de su contorno, impidiendo la continuidad del Hábitat de Interés Comunitario, en este caso el Tabaibal, que caracterizaba a las alternativas anteriores, al plantear estas la no urbanización de la parte alta al dejar un espacio libre continuo que posibilita una superficie de conservación mayor del Hábitat de Interés Comunitario en ese espacio.



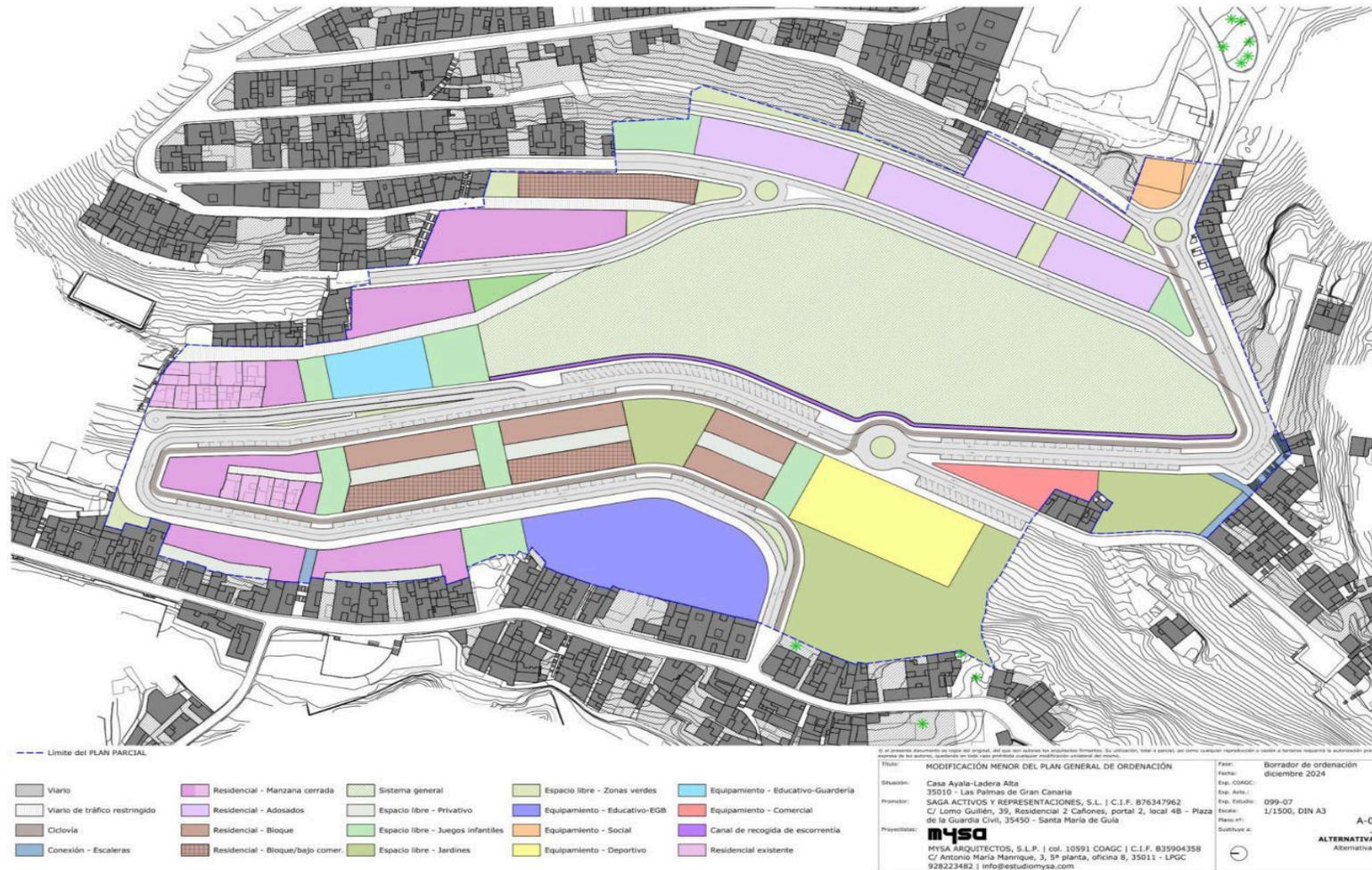
3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



CONFIRMACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>

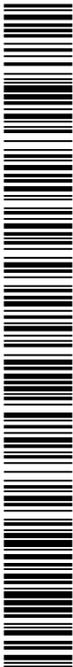


Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

TABLA RESUMEN Y COMPARATIVA DE LAS ALTERNATIVAS

| USO | CALIFICACIÓN | SUPERFICIES (m ²) | | | |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | | ALTERNATIVA 0 | ALTERNATIVA 1 | ALTERNATIVA 2 | ALTERNATIVA 3 |
| SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Parque deportivo | 2.533,31 m ² | 2.590,67 m ² | 2.590,67 m ² | 2.783,44 m ² |
| | Equipamiento comercial | 4.086,03 m ² | 4.092,00 m ² | 3.943,64 m ² | 4.144,63 m ² |
| | Equipamiento social | 1.340,62 m ² | 1.309,65 m ² | 1.489,26 m ² | 1.489,26 m ² |
| CENTROS DOCENTES | Infantil - guardería | 893,52 m ² | 918,73 m ² | 1.050,77 m ² | 1.050,77 m ² |
| | Primaria | 4.669,75 m ² | 4.208,52 m ² | 4.296,68 m ² | 4.296,68 m ² |
| SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO | Jardines | 22.593,04 m ² | 9.614,36 m ² | 9.675,10 m ² | 7.453,05 m ² |
| | Áreas de juego y recreo de niños | 2.185,50 m ² | 3.270,76 m ² | 4.529,96 m ² | 3.817,80 m ² |
| | Sistema general SG-57 | 21.500,00 m ² | 21.991,5 m ² | 22.088,94 m ² | 21.500,00 m ² |
| RESERVA DE EL, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | 40 m ² suelo/100 m ² edif. | 38.301,77 m ² | 26.004,69 m ² | 27.576,08 m ² | 25.035,63 m ² |
| | EL (50 % de 40/100) | 24.778,54 m ² | 12.885,12 m ² | 14.205,06 m ² | 11.270,85 m ² |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | 429 | 426 | 426 | 426 |
| | | 210 | 210 | 210 | 210 |
| | | 219 | 216 | 216 | 216 |
| | | 5 | 5 | 5 | 5 |
| RESIDENCIAL | Edificabilidad bruta máxima | 0,60 m ² /m ² |
| | N.º de viv. máximo | 420 | 420 | 420 | 420 |
| | Edif. residencial máx. de protección | 9.695,17 m ² | 9.619,70 m ² | 9.619,70 m ² | 9.619,70 m ² |
| | Densidad máxima | 30,00 m ² /Hab. |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c33a07e80e0d0c17162

3.4. Conclusiones ambientales del modelo propuesto en el Borrador

Estableciendo una comparación entre todas las alternativas y el modelo de ordenación propuesto en el borrador, encontramos que este es más interesante desde la resolución y adaptación a los objetivos territoriales y ambientales que plantea de la ordenación del sector. Los motivos son los siguientes:

- Relocalización y ampliación (22.088,94 m²) del Sistema General de Espacios Libres (SG-57) establecido en el Plan General, de modo que se integre en el mismo la formación de tabaibal existente, reconocido como Hábitats de Interés Comunitario no prioritario y no incluido en la Red Natura 2000.
- Acompañamiento en el SG-57 de un Espacio Libre Jardín (9.675,10 m²) que potencia el área destinada a la conservación y mejora del tabaibal y Hábitat de interés comunitario no prioritario que se presenta como principal valor biológico del sector.
- Estructura viaria jerarquizada y dimensionada a efectos de conexión del sector con Ladera Alta, Casa Ayala y El Espigón, lo que permite una mayor integración paisajística del sector en los bordes del ámbito urbano, con tramos de conexión entre vías a distinto nivel mediante ajardinamiento con elementos de tabaibal preexistentes
- Se considera que, desde un punto de vista paisajístico son de mayor relevancia aquellas propuestas edificatorias en su encuentro con el contexto natural del sector. Sin embargo, la ocupación del ámbito más visible del sector por el SG-57 y el Espacio Libre Jardín (tramo alto de la ladera- mayor impacto visual por mayor visibilidad-), provoca que se concentre la mayor propuesta edificatoria en un tramo bajo de la ladera y cerca del suelo urbano de Casa Ayala. lo que, a la espera de la evaluación pormenorizada del Estudio Ambiental Estratégico, evita un impacto significativo a nivel paisajístico.
- Sin embargo, la localización de la mayor propuesta edificatoria en esa cota baja de la ladera, potencialmente podría significar una mayor exposición a riesgos asociados a flujos de tierra y derrubios en situaciones meteorológicas con precipitaciones intensas.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Se contemplan los siguientes hitos según la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental: el promotor presentará ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria), junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y del presente documento inicial estratégico

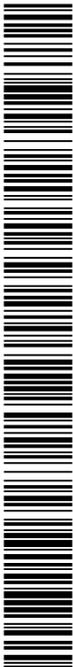
El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de GC, como órgano sustantivo, remitirá al órgano ambiental (Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y proyectos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria) la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del Borrador y de este documento, el DIE.

b) Consulta ambiental a las administraciones públicas que, por razón de la materia o del territorio, pueden verse afectadas en el ejercicio de sus competencias y de las personas interesadas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 21/2013.

c) Realización por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y proyectos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del Documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

d) Elaboración y aprobación del Estudio Ambiental Estratégico y de la Versión Inicial de la Modificación Menor por parte del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

e) Sometimiento de dicha versión inicial de la Modificación Menor, acompañado del estudio ambiental estratégico a información pública durante, como mínimo, cuarenta y cinco días hábiles, tiempo en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas.

f) Simultáneamente al trámite de información pública, se someterá la versión inicial de la Modificación Menor, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas durante un plazo mínimo de treinta días hábiles.

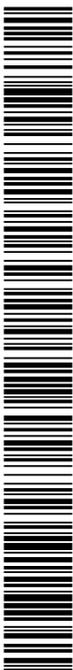
g) La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y proyectos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático.

h) La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y proyectos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, una vez finalizado el análisis técnico del expediente formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.

i) Aprobación de la ordenación y de la Modificación Menor por parte del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

J) Desarrollo de la Modificación Menor mediante los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

5. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

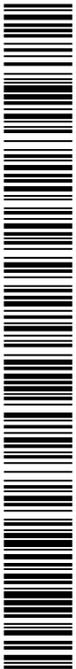
En conjunto, de la ordenación urbanística que establece este Plan General de Ordenación para este sector del municipio se deduce una incidencia ambiental de signo negativo y de intensidad significativa (severa en la VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS EN LA UNIDAD en PARTE 5- EVALUACIÓN AMBIENTAL) respecto a la situación territorial preexistente; basada, sobre todo, en la intensidad de la transformación paisajística resultante de la nueva urbanización y en la destacada y previsible alteración del relieve. La ley 21/2013 de Evaluación ambiental define el impacto severo como *aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.*

Como se especifica en el Reglamento de Planeamiento de Canarias en el Documento Inicial Estratégico no se evalúa los problemas ambientales que surgen como consecuencia de la aplicación del instrumento de ordenación. Es por ello que, el presente Documento Inicial Estratégico se ajusta al nivel de definición del documento Borrador, abordando un análisis de los efectos previsibles sobre los elementos del medio.

Igualmente, en previsión de la aparición de impactos negativos como consecuencia del despliegue de la Modificación Menor que desarrolle la pieza territorial, se establecen algunas recomendaciones que se consideran de imprescindible cumplimiento en la posterior evaluación ambiental que abordará el Estudio Ambiental Estratégico, en consonancia con lo ya recogido por la evaluación ambiental realizada en el Plan General de Ordenación.

Los potenciales impactos del modelo propuesto y de las alternativas, se localizan allí donde se cruzan las determinaciones con mayor potencial de transformación, con las zonas del sector que se caractericen por tener calidad ambiental, paisajística, agrológica y cultural.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcd/index.jsp>

2024 - 189027

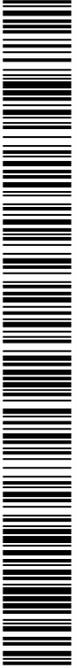
30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Estas serían:

- Zonas de alto valor geológico/geomorfológico.
- Áreas con especies protegidas por la legislación vigente.
- Espacios de alta calidad visual del paisaje (Paisajes etnográficos y zona B.b.4 del PIO por su alto valor paisajístico).
- Áreas con valores ambientales: Hábitats naturales (Red Natura 2000), áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Alta capacidad agrológica del suelo.
- Valores culturales: yacimientos arqueológicos, elementos etnográficos y arquitectónicos relevantes y protegidos.



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

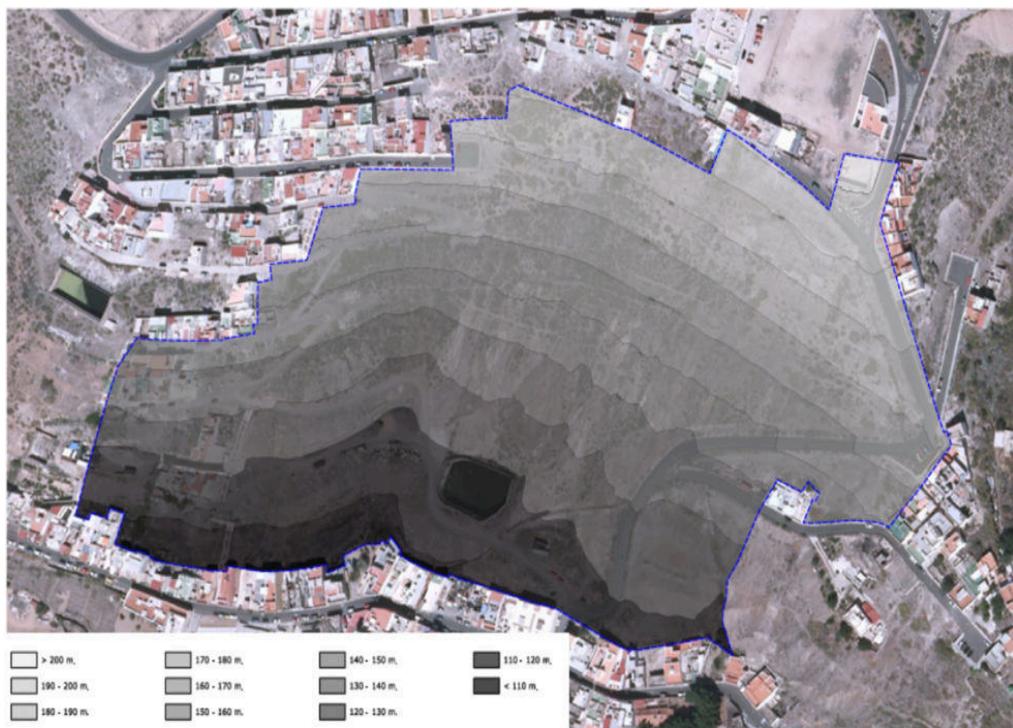
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

Zonas de alto valor geológico/ geomorfológico

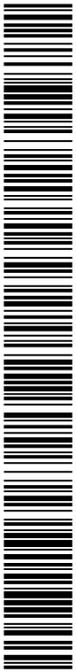
El sector no se encuentra dentro de las ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL VINCULADAS CON VALORES GEOLÓGICOS-GEOMORFOLÓGICOS que recoge la Memoria Informativa. VOL 2 Inventario y análisis territorial, que luego forman parte del Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental propuestas por el PGO vigente.

GEOMORFOLOGÍA

Se trata de vertientes tendidas de la meseta de Los Giles (en laderas de pendiente acentuada) moderadamente incididas por barranqueras. Se aprecia en el plano clinométrico adjunto la notable diferencia de altitud que muestra el sector, que se sitúa entre los 100-105 metros, entre el punto más bajo y el más alto del mismo.



▲ Plano clinométrico del sector.



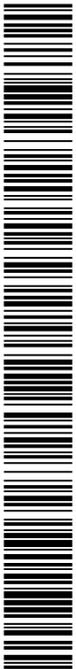
3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c17162

En la evaluación ambiental del PGO se asegura que las formas del relieve (de interés bajo según la caracterización de la UAM-69) se verán muy alteradas por las determinaciones de la Modificación Menor, al estar, mayoritariamente naturalizadas.



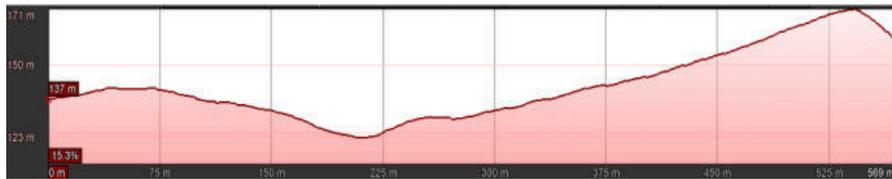
▲ Imagen parcial (norte- sur) del sector donde se observa la importante y constante inclinación de la ladera.

Es previsible, y esto tendrá que confirmarlo el Estudio Ambiental Estratégico que la alternativa definitiva tenga un nivel de impacto potencial alto ya que provocará la alteración de una forma erosiva (no estructural) - ladera- sin especial valor geomorfológico pero que apenas presenta en la actualidad alteración alguna.



3006754ad12c1e0c53a07e80ed0c1716z

PERFILES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DEL SECTOR



A



B

B'

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

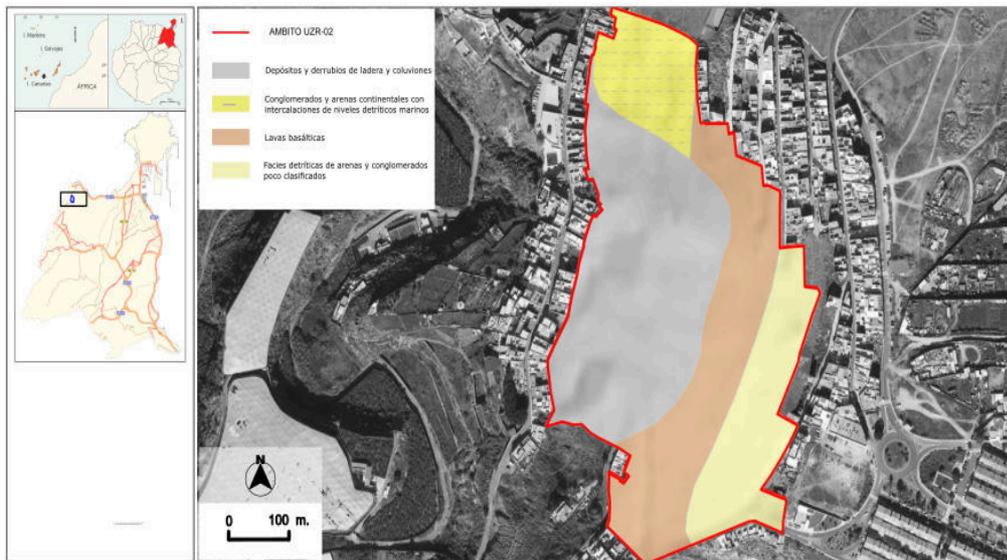


3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc17162

LITOLOGÍA

Las laderas se sitúan en el contexto geológico de la Terraza Sedimentaria de Las Palmas. En el área concreta de ordenación pueden definirse cuatro unidades litológicas diferentes, según la actualización del Mapa Geológico, realizado por el IGME y Grafcan en el año 2010.

- Depósitos y derrubios de ladera y coluviones, a veces con arenas fosilíferas, conos de deyección con intercalaciones eólicas, glacis-conos de composición traquítico-fonolítica
- Conglomerados y arenas continentales con intercalaciones de niveles detríticos marinos.
- Lavas basálticas, basáltico olivínico-piroxénicas, ankaramíticas, basaníticas y tefríticas. Hawaiiitas, benmoreitas
- Facies detríticas de arenas y conglomerados poco clasificados ("mud flows" y lahars fríos). Facies Santidad.



Mapa Geológico del sector



2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



▲ Coladas basálticas "aa" de espesor individual variable entre 2 y 10m.

El sector se encuentra dentro de la unidad ambiental UAM-69. En la ficha de la unidad, en el apartado Incidencia Ambiental del PGO, Aspectos de vulnerabilidad ambiental, entre los elementos afectados por las determinaciones del plan se encuentra su Interés geológico y geomorfológico por su representatividad en la formación de la Terraza Detrítica de Las Palmas.

De la ficha de evaluación ambiental de la UAM-69 se extrae la siguiente información asociada a la **DETERMINACIÓN: (UAM-069.b): Suelo Urbanizable Remitido. UZR-02 (Plan Parcial "Casa Ayala")**:

VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS EN LA UNIDAD

ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD

Relieve / sustrato geológico

Muy Alta. Reconfiguración del perfil de la ladera del entorno de Ladera Alta-Casa Ayala originariamente en litología de lavas basálticas del Ciclo Roque Nublo y complejo

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

sedimentario de la Terraza de Las Palmas, actualmente muy alterado por el desarrollo edificatorio espontáneo del barrio anexo.

La vulnerabilidad reside, según la evaluación ambiental, del interés geológico y geomorfológico por su representatividad en la formación de la Terraza Detrítica de Las Palmas. Sin embargo, el propio Plan General en su Memoria informativa asegura que la superficie que ocupa el Miembro Superior de la Formación Detrítica de Las Palmas es muy extensa. Los escarpes y barrancos que seccionan este complejo geológico permiten observar sus miembros medio e inferior, especialmente en el acantilado fósil de El Rincón, conformado por una sucesión de estratos correspondientes a diferentes períodos geológicos, que sobrepasan los 100 metros de altitud.

La cubierta vegetal arbustiva actual así como las alteraciones topográficas realizadas, creación de las cadenas de cultivo en el área norte y central del sector, fundamentalmente, impiden la observación de esta peculiar formación geológica, que aunque presente, se encuentra totalmente oculta.

Esta realidad impide el efecto positivo valorado en la evaluación ambiental de la unidad, donde se manifiesta la posible potenciación del uso público de enclave de interés geológico, geomorfológico como área de cualificación de la percepción medioambiental en la ciudadanía.

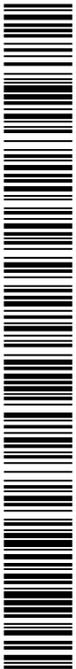
En este sentido, es previsible que el nivel de impacto potencial sea medio ya que las determinaciones de ordenación provocarán la alteración del sustrato geológico en áreas sin interés geológico pero bien conservadas.

La evaluación ambiental recoge que las probables manifestaciones relevantes sobre la geología y geomorfología del sector por las determinaciones urbanísticas se concentran en:

- Desmontes y ajuste topográfico del perfil de la ladera ya alterada por el aterrazamiento agrícola tradicional a efectos de soportar la urbanización

Las medidas ambientales específicas para corregir la muy alta alteración de la gea, se centran en:

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Adecuación volumétrica de la nueva pieza urbanizada de modo que las edificaciones se prolonguen mediante un perfil similar al de la ladera.
- Tratamiento ambiental y paisajístico del nuevo entorno derivado de los desmontes y ajustes del perfil topográfico mediante ajardinamiento y minimización de alturas en taludes o muros de contención en su caso.

RIESGOS ASOCIADOS A LA GEA Y AL CAMBIO CLIMÁTICO

Como ya se ha apuntado, el sector lo conforma una ladera de pendiente acentuada y moderadamente incidida por cárcavas en su tramo más bajo y occidental. Los procesos de inestabilidad más frecuentes que afectan a unidades geotécnicas como esta se centran fundamentalmente en flujos de tierra y derrubios, depósitos de granulometría diversa que se movilizan por acción del agua (precipitaciones intensas), generando el riesgo natural con mayor potencial del sector.

La lluvia es el factor desencadenante más frecuente y extendido en Canarias. Produce inestabilidad por infiltración del agua en la ladera con el consiguiente aumento de las presiones en los poros y juntas del terreno, reduciendo así su resistencia.

El ritmo de infiltración está controlado por la pendiente de la superficie topográfica, el recubrimiento vegetal y la permeabilidad de los materiales. Por otro lado, la estabilidad de la ladera está condicionada por la resistencia del terreno y por la geometría de la misma.

Hay que tener presente que las actuaciones humanas condicionan en gran medida la aparición de situaciones de inestabilidad en las laderas, dando lugar a movimientos de tierra que se desarrollan aparentemente de forma espontánea.

La duración e intensidad de los episodios lluviosos, los materiales que componen la ladera y la morfología de la misma, son los principales factores condicionantes del tipo de movimiento producido.

La Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias en febrero de 2023 ha presentado las proyecciones climáticas de las islas para lo que resta de siglo XXI gracias al trabajo realizado por el Grupo de Observación de la Tierra y de la Atmósfera-GOTA.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

61



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

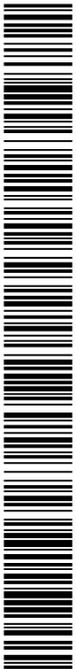
Esta publicación se presenta en formato abierto con una resolución de cuadrículas de 3x3 kilómetros, utilizando el modelo mesoescalar WRF (Weather and Research Forecasting) para los escenarios de cambio climático del Panel Intergubernamental sobre el Cambio Climático (IPCC).

En lo referido a las precipitaciones, se presenta una mayor dispersión en cuanto a los datos, pero todo apunta a una disminución global de las lluvias anuales, siendo las zonas más altas de las islas las más acusadas. Se estima que, en el peor de los casos, la disminución pueda situarse en torno al 30% a finales de siglo en buena parte del territorio del archipiélago. Las distintas simulaciones realizadas coinciden en la caída del número de días con precipitación, tanto lluvias débiles como fuertes, lo que contribuirá al aumento del riesgo por sequía, pero de episodios más extraordinarios y torrenciales.



▲ Depósitos y derrubios de ladera y coluviones

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

El aumento de la torrencialidad conllevará un mayor número de deslizamientos superficiales y corrientes de derrubios, cuyos efectos pueden verse exacerbados por los cambios de uso del suelo y un menor recubrimiento vegetal.

Sin embargo, los mayores daños son debidos a causas antrópicas. En particular, por los cambios de uso del suelo y la ejecución de excavaciones y desmontes.

Las obras, en especial las obras viarias, deberán tener en cuenta procedimientos constructivos para evitar la estimulación de movimientos de ladera. Para ello se dispone de un amplio abanico de soluciones que van desde la minimización de los desmontes a excavar, reducción de sobrecargas en las laderas (terraplenes ligeros), obras de contención (muros y sistemas de anclaje) y sobre todo de drenaje.

El Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar el tratamiento específico que la ordenación propuesta proyecte para minimizar o anular situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y flujos de tierra y derrubios. Es muy importante en el sector, de cara al control de riesgos geológicos/geomorfológicos asociados al cambio climático, una propuesta que incorpore este escenario de torrencialidad esporádica en el tiempo pero intensa en cuanto a precipitaciones registrables, mediante ingeniería del sistema de distribución de la escorrentía.

En este sentido, resulta imprescindible, además, que los efectos físicos de las obras no traspasen los límites establecidos al efecto, como suele suceder con la aparición de terraplenes, muros o explanaciones que exceden los límites de las parcelas que van a ser urbanizadas. Y que durante la implantación de la urbanización se evitará la formación de taludes de grandes proporciones.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Áreas con especies protegidas por la legislación vigente.

En primer lugar se analizan las especies florísticas y faunísticas y su estatus de protección. Para ello se ha realizado la consulta al Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias.

Dicha consulta ha tenido como parámetros principales cuadrículas de 500x500 m. y nivel de precisión 1 y 2. En relación al nivel de precisión cabe matizar que es 1 cuando la probabilidad de encontrar un ejemplar faunístico o individuo florístico de la especie protegida solicitada es superior al 90% en una cuadrícula concreta.

Asimismo, un nivel de precisión 2 significa que la especie protegida solicitada ha sido apreciada en una zona con el mismo topónimo, por tanto la probabilidad de apreciar dicho ejemplar o individuo en el sector de estudio es menor que la anterior. A este respecto, se considera más adecuado en este caso llevar a cabo la consulta con un nivel de precisión menor, puesto que permite obtener más información sobre la presencia o posible presencia, de las especies protegidas del ámbito de estudio.

En el ámbito del sector, según las consultas realizadas al Banco de datos de biodiversidad de Canarias, no se encuentran especies protegidas, ni florísticas ni faunísticas.

Flora

Las especies florísticas pueden estar incluidas en alguno de los siguientes regímenes de protección:

- Orden de 20 de febrero de 1991, de la Consejería de Política territorial, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 35, de 18.3.1991):

- Anexo I.
- Anexo II.
- Anexo III.

- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas:

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Peligro de Extinción: EX.
- Vulnerables: VU.
- En régimen de protección especial: RPE.

- *Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres:*

- Anexo II: AII.
- Anexo IV: AIV.
- Anexo V: AV.
- Anexo II y IV: AII/IV.
- Anexo II, IV y V: AII/IV/V.

- *Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, y el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010:*

- Peligro de Extinción: PE.
- Vulnerables: V.
- De Interés para los Ecosistemas Canarios: IEC.
- De Protección Especial: Pes.

- *Decisión 82/72/CEE del Consejo, de 3 de diciembre de 1981, referente a la celebración del Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa (Convenio de Berna):*

- Anejo I: AI.
- Anejo II: AII.
- Anejo III: AIII.

Según la información existente en el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, no hay ninguna especie vegetal protegida en el sector.

Por otra parte, el trabajo de campo realizado para el presente documento recoge la presencia de las siguientes especies incluidas en la *Orden sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*:

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ORDEN DE PROTECCIÓN DE FLORA VASCULAR

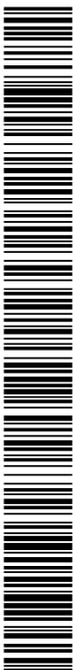
| ESPECIE | ANEXO I | ANEXO II | ANEXO III |
|----------------------------|---------|----------|-----------|
| <i>Euphorbia aphylla</i> | | X | |
| <i>Echium decaisnei</i> | | X | |
| <i>Phoenix canariensis</i> | | X | |

Cualquier intervención sobre estas especies (corte, arranque, trasplante, destrucción deliberada y alteración) se debe solicitar previamente autorización al Cabildo de Gran Canaria como administración competente en materia de protección del medio ambiente según Decreto 111/2002, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de servicios forestales, vías pecuarias y pastos, protección del medio ambiente y gestión y conservación de espacios naturales protegidos.

Se constata en una parte del sector de estudio la presencia de ejemplares de palmera (*Phoenix ssp.*) en estado juvenil, y de naturaleza espontánea, presentando además características morfológicas de *Phoenix canariensis*. No obstante, hay que tener en cuenta la similitud morfológica de *Phoenix canariensis* y *Phoenix dactylifera*, la existencia de individuos híbridos y la gran variabilidad morfológica que presenta la palmera canaria, lo que conlleva que actualmente la clasificación e identificación morfológica de las palmeras auténticamente canarias sea muy difícil y con un elevado factor subjetivo. Asimismo, en estado juvenil, las morfologías de ambas especies son exactamente iguales, y por tanto, imposibles de distinguir por los métodos tradicionales (*La Palmera Canaria (Phoenix canariensis): Diversidad genética e Hibridación, González Pérez, M.A. y Sosa Henríquez, P., 2002*).

En base a lo anterior y al tratarse también de una irrupción espontánea de individuos que no llegan a conformar una comunidad vegetal, no se consideran con interés florístico dichos individuos de palmera (*Phoenix ssp.*). No obstante, cualquier actuación sobre los mismos deberá supeditarse a su normativa específica.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- *Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras*

Anexo

En el ámbito se encuentran las siguientes especies vegetales incluidas en el citado anexo:

- *Opuntia tuna* (Ker-Gawler) Haw. Tunera india
- *Opuntia maxima* Miller. Tunera común

En el ámbito no se encuentran especies incluidas en la Lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las islas Canarias

Fauna

Las posibles especies faunísticas protegidas en el sector de estudio pueden encontrarse incluidas en alguno de los siguientes regímenes de protección:

- *Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas:*

- Peligro de Extinción: EX.
- Vulnerables: VU.
- En régimen de protección especial: RPE.

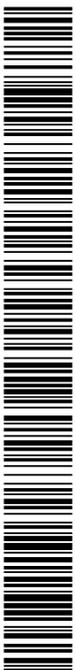
- *Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres:*

- Anexo II: AII.
- Anexo IV: AIV.
- Anexo V: AV.
- Anexo II y IV: AII/IV.
- Anexo II, IV y V: AII/IV/V.

- *Directiva 2009/147/CEE del Parlamento europeo y del Consejo de noviembre relativa a la conservación de aves silvestres:*

- Anexo I.
- Anexo II/A.
- Anexo III/B.
- Anexo II/A y III/B.
- Anexo II/A y III/A.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Anexo II/B.
 Anexo III/A.
 Anexo I y II/B.

- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, y el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010:

- Peligro de Extinción: PE.
 Vulnerables: V.
 De Interés para los Ecosistemas Canarios: IEC.
 De Protección Especial: Pes.

- Decisión 82/72/CEE del Consejo, de 3 de diciembre de 1981, referente a la celebración del Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa (Convenio de Berna):

- Anejo I: AI.
 Anejo II: All.
 Anejo III: Alll.

- Convenio sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres, 23 de junio de 1979 (Convenio de Bonn):

- Apéndice 1.
 Apéndice 2.
 Apéndice 1 y 2.

Según el banco de datos de Biodiversidad de Canarias, no hay presencia de especies faunísticas protegidas en el sector.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc0c17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Áreas con valores ambientales. Espacios protegidos.

En la ficha del sector UZR-02 incluida en el PGO vigente (Anexo a las Normas Urbanísticas-Sectores de Suelo Urbanizable con planeamiento remitido) se recoge que *La evaluación ambiental del Plan Parcial debe considerar la presencia del hábitat de interés comunitario (5330) y adoptar las medidas necesarias en orden a su preservación o en su caso las medidas compensatorias necesarias en los términos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre.*



Fuente: IDE Canarias. Elaboración propia.

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres ("Directiva Hábitat") introduce la figura de los "hábitats de interés comunitario", que comprende aquéllos hábitats dignos de conservación por parte de los estados miembros, ya sea por estar amenazados de desaparición, por presentar un área de distribución restringida o por constituir ejemplos representativos de características típicas de las regiones biogeográficas alpina, atlántica, continental, macaronesia y mediterránea

Dentro de los hábitats de interés comunitario se reconocen como "hábitats prioritarios" aquéllos cuya conservación supone una especial responsabilidad para la Comunidad

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural. En este caso se trata de un hábitat no prioritario.

La información cartográfica más actualizada de los Hábitats de Interés Comunitario en Canarias ha sido construida con recintos extraídos del Mapa de Vegetación de Canarias del año 2006 a los que, en el año 2016, se les ha asociado el tipo de hábitat según la vegetación correspondiente. La cartografía que se adjunta en este documento tiene como última actualización septiembre de 2023.

TABLA. Superficie y porcentaje comparativo de HIC en Gran Canaria y en Las Palmas de Gran Canaria.

| ÁREA GEOGRÁFICA | Superficie (ha.) de Hábitats de interés comunitario | % insular |
|---|---|-----------|
| Gran Canaria | 54.788,09 | 100 |
| Municipio de Las Palmas de Gran Canaria | 2.182,23 | 3,98 |

Los hábitats de interés comunitario representan un subconjunto o muestra de los sistemas o subsistemas ecológicos existentes en el territorio de la Unión Europea. La significación y relevancia de cada uno de ellos es muy dispar, tanto en términos ecológicos o científicos como en su valor de conservación o en su importancia socio-económica. La definición, y por tanto la caracterización de muchos de ellos es ciertamente ambigua y/o complicada, y requiere un proceso de revisión que permita formalizar una definición exenta de interpretaciones dispares. Este hecho indudable, dificulta aún más cumplir con efectividad el objetivo básico de la Directiva 92/43/CEE: mantener los tipos de hábitat de interés comunitario en un estado de conservación favorable, es decir, que sus áreas de distribución natural sean estables o se amplíen, que la estructura y las funciones específicas puedan seguir existiendo en un futuro previsible y que el estado de conservación de sus especies típicas sea favorable.

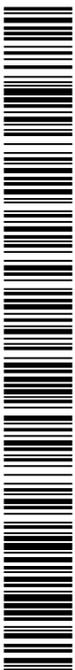
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

| HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | | | |
|---|--|----------------|------------|
| CÓDIGO HIC | DENOMINACIÓN HIC | ÁREA_HIC (ha) | % |
| 1250 | Acantilados con vegetación endémica de las costas macaronésicas | 43,26 | 1,98 |
| 1420 | Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Sarcocornietea fruticosae) | 1,42 | 0,07 |
| 4050 | Brezales macaronésicos endémicos | 154,27 | 7,07 |
| 5330 | Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos | 1199,62 | 54,97 |
| 92D0 | Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea) y de sudoeste de la Península Ibérica (Securinegion tinctoriae) | 2,17 | 0,1 |
| 9320 | Bosques de Olea y Ceratonia | 692,00 | 31,71 |
| 9370 | Palmerales de Phoenix | 89,49 | 4,1 |
| TOTAL | | 2182,23 | 100 |

En este sector UZO-05 , cobra especial protagonismo la formación existente de matorral termomediterráneo y preestépico (5330) en su variante de tabaibal de tolda, definido como Hábitats de Interés Comunitario externo a la Red Natura 2000 y considerado hábitat no prioritario. La extensión de dicho hábitat se corresponde con exactitud con el recinto delimitado en el mapa de vegetación identificado como tabaibal de tolda grancanario (Astydamio-Euphorbietum aphyllae).



3006754ad12c1e0c53a07e80e0c0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

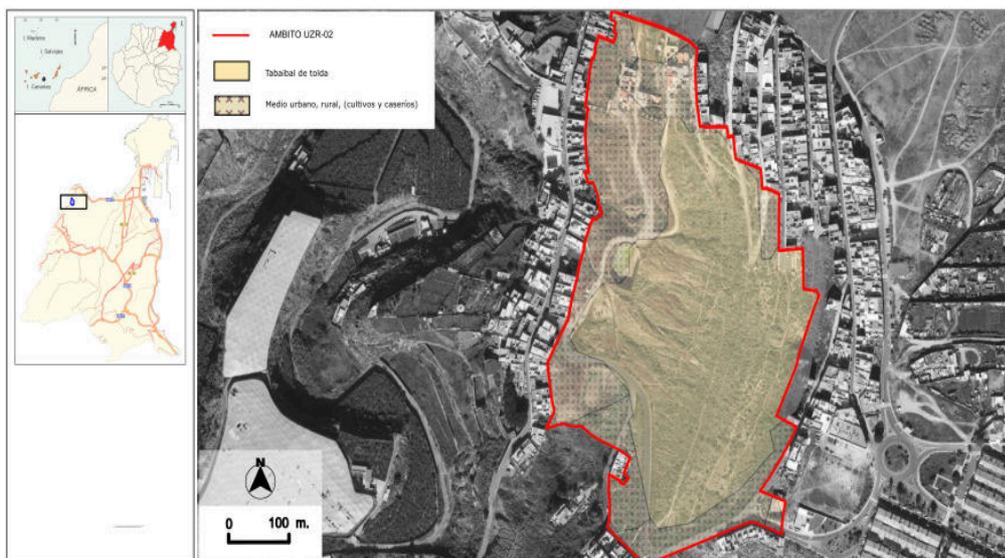
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

REGISTRO GENERAL

30/12/2024

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



▲ Mapa de vegetación del sector. Fuente: IDE Canarias. Elaboración propia.

Según el mapa de vegetación de Canarias en el interior del perímetro del sector UZR-03 se localiza únicamente la siguiente unidad vegetal :

- **Tabaibal de tolda grancanaria** que se corresponde con la sintaxon de *Astydamiio-Euphorbietum aphyllaea* (A. Santos 1983). Son formaciones caracterizadas por la tolda (*Euphorbia aphylla*). Es la especie que caracteriza a los tabaibales de tolda, y a los que da nombre. Se considera una comunidad madura estrechamente relacionada con condiciones edáficas y climáticas especiales dentro del dominio del cardón. Por su carácter aerohalófilo son frecuentes las plantas típicas del cinturón halófilo costero de rocas (*Frankenio-Astydamiion latifoliae*): *Astydamia latifolia* (servilleta), *Frankenia capitata* (tomillo de mar), *Limonium pectinatum* (siempreviva de mar), etc.; así como otras típicas de Aeonio-Euphorbion canariensis: *Ceropegia fusca* (cardoncillo gris), *Euphorbia balsamifera* (tabaiba dulce), *Kleinia neriifolia* (verode), *Rubia fruticosa* (tasaigo), etc. Esta unidad ocupa un área de 54.067,6 m² , es decir, un 58.17% del sector (92.944,82 m²)

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc17162

TABLA COMPARATIVA DEL HÁBITAT 5330 EN EL MUNICIPIO DE LAS PALMAS DE G.C. Y EN EL SECTOR URZ-02

| HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | | | | |
|--|---|----------------------|----------------------|-----------------|
| CÓDIGO HIC | DENOMINACIÓN HIC | ÁREA_HIC (ha) | % HIC de LPGC | % HIC GC |
| 5330 | Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos | 1199,62 | 54,97 % | |
| SUPERFICIE DE HIC INCLUIDOS EN URZ-02 | | | | |
| 5330 | Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos | 5,52 | 0,25 % | 0.01% |

La delimitación del sector afecta a dos hábitats de interés comunitario. Ambos con tabaibales de toda integrados en el hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.

MAPA. Hábitats afectados por el desarrollo del sector.



▲ Fuente: IDE Canarias. Elaboración: propia.



El hábitat 1, al norte del sector, tiene una superficie total de 1.431.790 m², mientras que el hábitat 2 tiene una superficie de 57.416 m². Por lo tanto, el sector incluye las siguientes superficies y porcentajes de ambos hábitats:

| HÁBITAT | SUPERFICIE HIC TOTAL (m ²) | SUPERFICIE INCLUIDA EN UZO-05 (m ²) | % AFECTADO DEL HIC INCLUIDO EN UZO-05 |
|--------------|--|---|---------------------------------------|
| Hábitat 1 | 1.431.790 | 1.045 | 0,07 |
| Habitat 2 | 57.416 | 54.111 | 94,2 |
| TOTAL | 1.489.206 | 55.156 | 3,7 |

La superficie de Hábitat de interés comunitario (5330) ocupa un área de 54.111 m², es decir, un 58% del sector, un 0.25% de la totalidad de superficie declarada HIC en el municipio y un 0.01% de la superficie total de HIC en la isla (54.788,09 has).

5330 - Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

El Manual de interpretación de los hábitats de la Unión Europea no establece en el hábitat 5330 un subtipo evidente para las formaciones de matorrales termomediterráneos y pre-estépicos presentes en los archipiélagos macaronésicos. Las formaciones reúnen dos de las tres condiciones posibles que permiten señalar a un hábitat como de interés comunitario: presentan un área de distribución natural reducida y constituyen ejemplos representativos de características de una de las regiones biogeográficas europeas (aportando además un alto índice de endemidad entre las especies que las integran). Por si fuera poco, dada la reducción de la superficie que sufren estas formaciones, no tardará demasiado en reunir el tercer requisito: estar amenazadas de desaparición.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



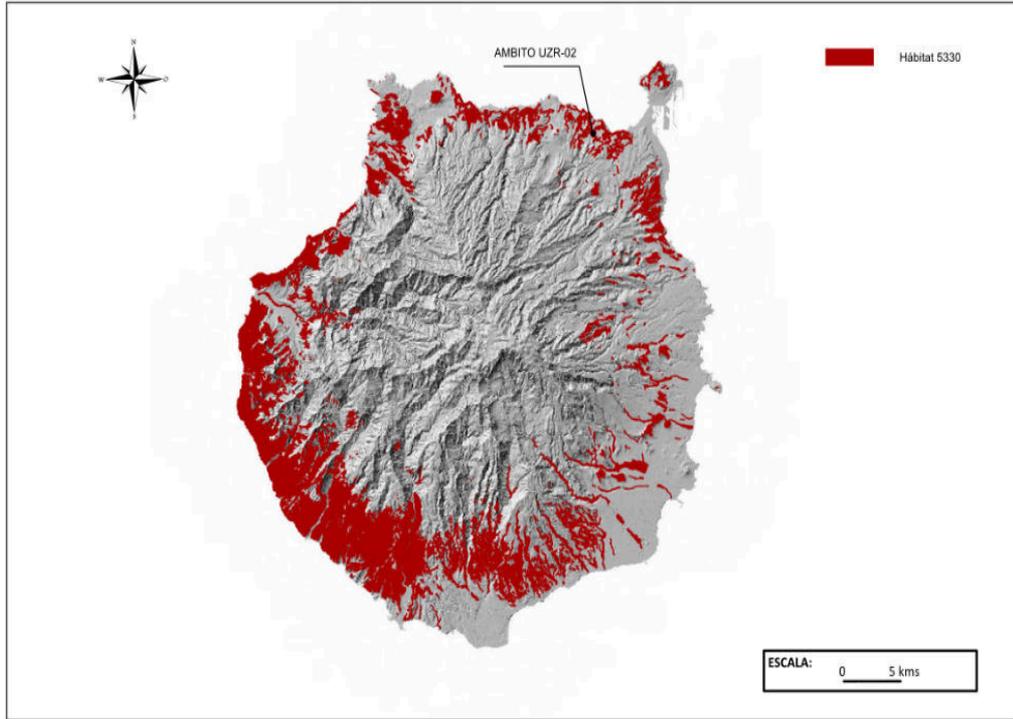
2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Mapa: Localización y distribución del hábitat 5330 en Gran Canaria.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

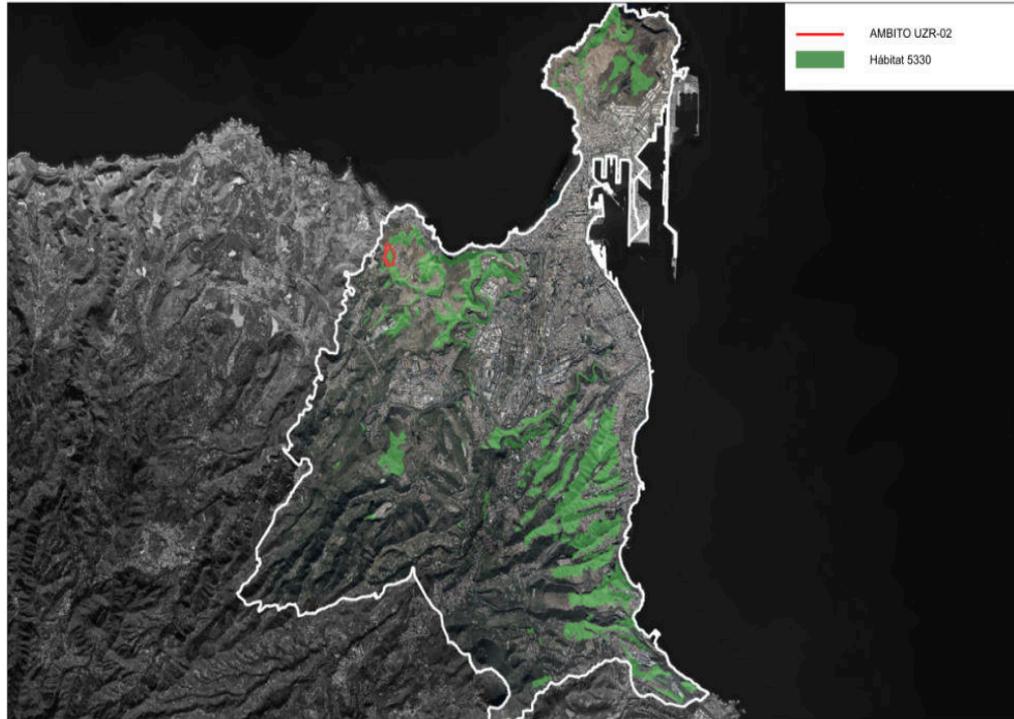
2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Mapa: Localización y distribución del hábitat 5330 en el T.M. de Las Palmas de G.C.



▲ Fuente: Inatura. Elaboración: propia.

| HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DE GRAN CANARIA | | | |
|---|---|------------------|-------------|
| CÓDIGO HIC | DENOMINACIÓN HIC | SUPERFICIE (ha.) | % HIC de GC |
| 5330 | Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos | 21.860,87 | 39,90% |
| HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA | | | |
| 5330 | Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos | 1.199,62 | 0,36 % |

Los matorrales termomediterráneos y pre-estépicos del municipio suponen un 5,49% de la superficie insular ocupada por este hábitat (21.860,87 has) y un 54,97 % de la totalidad de superficie municipal reconocida como Hábitat de Interés Comunitario (2.182,23 has) . Mientras que son tan solo un 0,36% de la superficie insular declarada HIC.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



2024 - 189027

30/12/2024

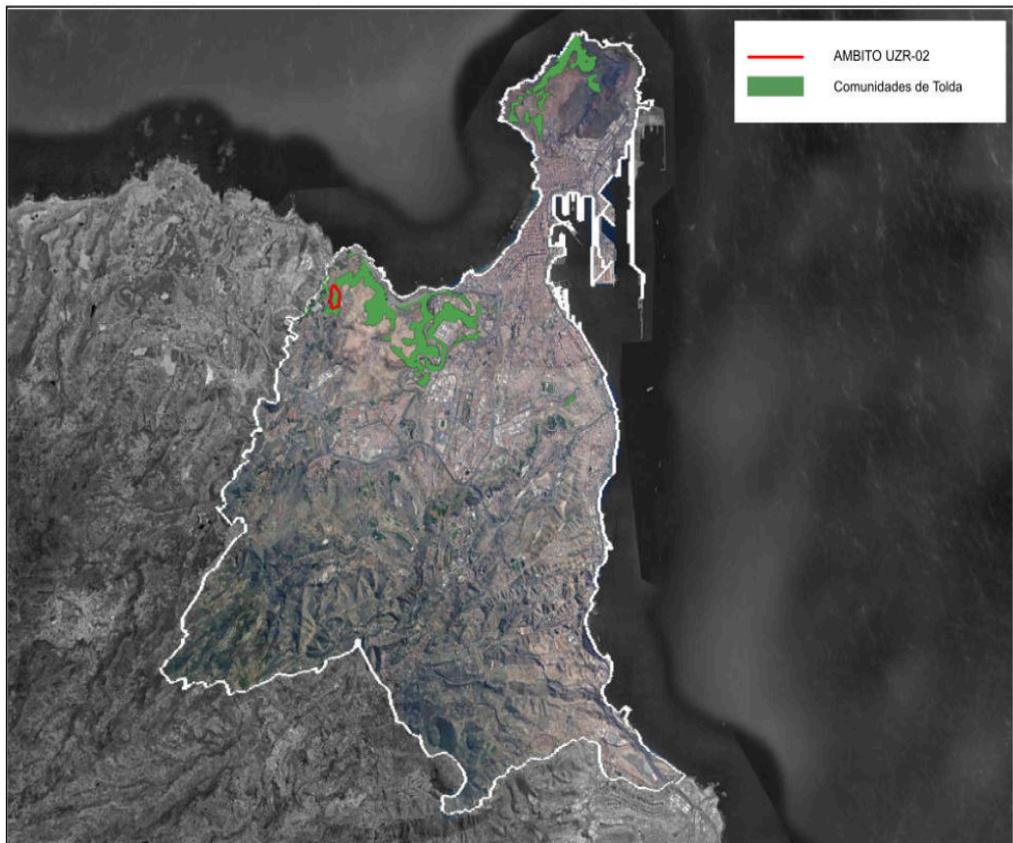
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Este hábitat, aunque ocupó mayores extensiones en el pasado, mantiene actualmente muestras significativas y representativas de las comunidades originarias,

Es posible distinguir cinco grupos de comunidades, las tres primeras (toldales, tabaibales y cardonales) asociadas a euforbiáceas, la cuarta (retamares) a fabáceas y la quinta a comunidades de rambla de barranco (baleras). A excepción de los retamares, cuyas formaciones quedan englobadas en la alianza Retamion rhodorhizoidis, el resto de comunidades se integran en la alianza Aeonio-Euphorbion canariensis.

Mapa: Localización y distribución de las comunidades de tolda integradas en el hábitat 5330 en el T.M. de Las Palmas de G.C.



▲ Fuente: Inatura. Elaboración: propia.

Los toldales configuran matorrales xérico-aerohalófilos, en los que el viento proveniente del mar y cargado de maresía deposita la sal en los vegetales y reseca el ambiente, siendo

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80ed0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

limitante para muchas especies. La tolda (*Euphorbia aphylla*) caracteriza estos matorrales, pero además es posible encontrar en ellos buena parte de las especies del cinturón halófilo, como los tomillos marinos (*Frankenia spp.*) y las siemprevivas de mar (*Limonium pectinatum*).

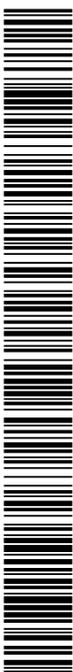
La superficie de HIC 5330 incluida en el sector URZ-02 supone el 0.46 % de la totalidad de Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos incluidos como HIC en el término municipal de Las Palmas de G.C. y el 0.25% de la superficie total reconocida como Hábitat de interés comunitario de Las Palmas de Gran Canaria.

En el municipio de Las Palmas de Gran Canaria hay un total de 301,79 has de tabaibal de tolda, por lo que la comunidad de tolda incluida en URZ-02 (5,52 has.) tan solo supone un 1.83% de la superficie municipal reconocida como tal, y un 0,38% de la superficie insular que ocupa la tolda dentro del HIC 5330 (1.447, 01 has). El municipio de LPGC conserva el 20,86% de la superficie insular de tolda.

| TOTAL COMUNIDADES HIC 5330 MATORRALES TERMOMEDITERRÁNEOS Y PRE-ESTÉPICOS DE GRAN CANARIA | | |
|--|-----------------------------|---------------|
| CÓDIGO HIC | DENOMINACIÓN HIC | ÁREA HIC (ha) |
| 11120 | Tabaibal dulce (C) | 10732,22 |
| 11123 | Tabaibal dulce con Pinos © | 30,95 |
| 11124 | Tabaibal-Cardonal (C) | 2278,35 |
| 11125 | Tabaibal dulce halófilo (C) | 43,80 |
| 11190 | Cardonal (C) | 4391,01 |
| 11194 | Tabaibal dulce del norte © | 1609,50 |
| 0111G0 | Tabaibal de tolda (C) | 1447,01 |
| 0111K0 | Balera (T, C, G) | 1156,30 |
| 1,21E+02 | Retamar blanco (C) | 171,72 |
| TOTAL | | 21860,87 |
| TOTAL COMUNIDADES HIC 5330 MATORRALES TERMOMEDITERRÁNEOS Y PRE-ESTÉPICOS DE LPGC | | |
| CÓDIGO_HIC | DENOMINACIÓN_HIC | ÁREA_HIC (ha) |
| 11120 | Tabaibal dulce (C) | 732,01 |
| 11124 | Tabaibal-Cardonal (C) | 26,70 |
| 11125 | Tabaibal dulce halófilo (C) | 32,93 |
| 11190 | Cardonal (C) | 89,59 |
| 0111G0 | Tabaibal de tolda (C) | 301,79 |
| 0111K0 | Balera (T, C, G) | 15,32 |
| 1,21E+02 | Retamar blanco (C) | 1,27 |
| TOTAL | | 1199,62 |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

3006754ad12c1e0c33a07e80e0d0c17162



2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

TABAIBAL

Esta unidad de tabaibal que se localiza en el interior del sector **no se encuentra incluida**, en la documentación ambiental que acompaña al planeamiento municipal, en las Áreas de especial interés de la biodiversidad vinculadas con valores florísticos, faunísticos, o geológicos-geomorfológicos.

Igualmente, llama la atención la no correspondencia entre el mapa de vegetación elaborado por el Gobierno de Canarias, que reconoce la formación arbustiva del interior del sector como tabaibal de tolda, con el mapa de vegetación del Plan General de Ordenación, que señala en su cartografía que se trata de un tabaibal mixto, con presencia de tabaiba dulce y tolda.

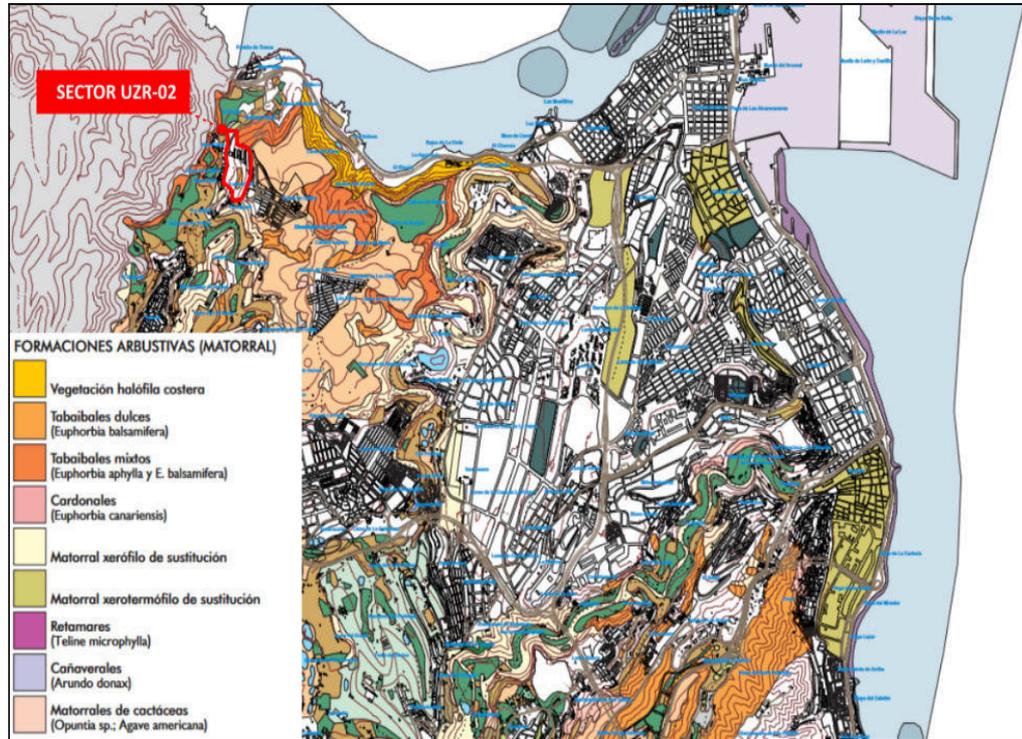


3006754ad12c1e0c53a07a80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

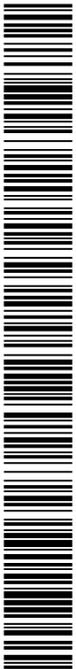
Mapa: Fragmento del Mapa de vegetación del vigente PGO



▲ Fuente: PGO Las Palmas de G.C.

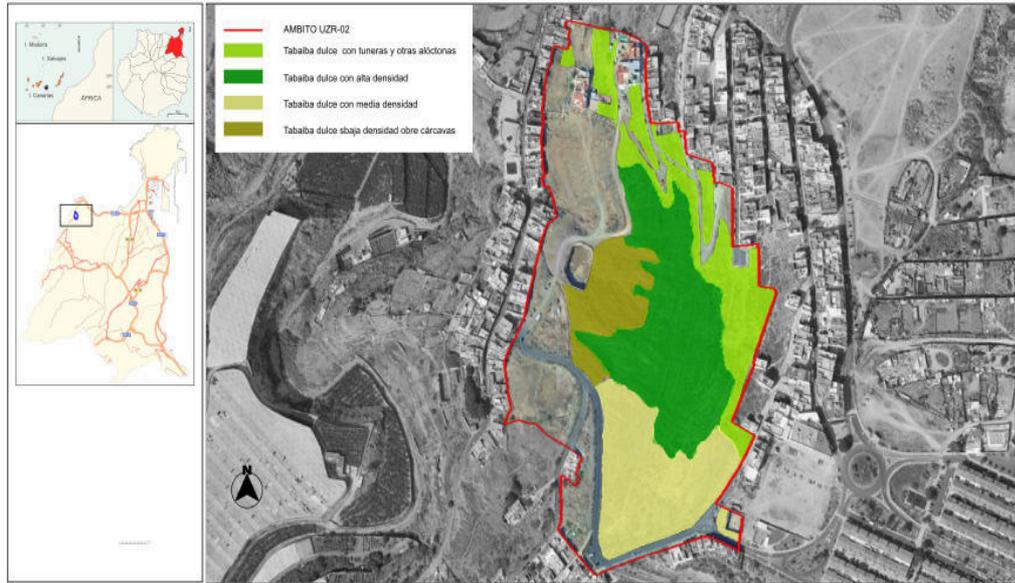
Basta una mera aproximación y estudio de campo de la vegetación actual del sector para comprobar que la caracterización actual de la vegetación en el sector UZO-05 observa una degradación importante de la tolda, cediendo su prevalencia en favor de otras euforbias más propias de comunidades no climácicas sino de sustitución, fundamentalmente la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) que es la especie dominante, teniendo como especies acompañantes la tabaiba amarga (*E. regis jubae*), tuneras (*Opuntia tuna* y *O. maxima*), pitas (*Agave americana*), tajinastes (*Echium decaisnei*), aulagas (*Launaea arborescens*), espinos (*Lycium intricatum*) y cornicales (*Periploca laevigata*).

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

Mapa: Unidades de vegetación en el sector UZO-05.



▲ Fuente: IDE Canarias. Elaboración: propia.

A todas luces, la composición actual de esta formación dentro del sector se sitúa más cerca del tabaibal dulce que de los tabaibales de toda gran Canaria, a tenor de los inventarios realizados en el mismo.

El tabaibal dulce, un tipo de hábitat muy común y extendido en el municipio (son especialmente extensos los tabaibales de tabaiba dulce asentados sobre la terraza sedimentaria de Las Palmas), en la isla y en el archipiélago en general, cuya área se corresponde con los pisos bioclimáticos inframediterráneo desértico hiperárido y árido, es un matorral en general bajo, de hasta 2 m de altura, con dominancia de la paquicaule tabaiba dulce. Algunas de sus especies más representativas, aparte de ésta, son: *Asparagus pastorianus* (espina blanca), *Ceropegia fusca* (cardoncillo gris), *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba salvaje), *Helianthemum canariense* (jarilla), *Kleinia neriifolia* (verode), *Neochamaelea pulverulenta* (leña buena), *Rubia fruticosa* (tasaigo) y *Scilla haemorrhoidalis* (cebolla almorrana), entre otras.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Las principales comunidades arbustivas de sustitución son: el matorral nitrófilo caracterizado por *Artemisia ramosa*, *Launaea arborescens*, *Schizogyne glaberrima*, *S. sericea*, etc. (Launaeo-Schizogynion) y el halonitrófilo de *Chenoleoideo tomentosae-Suadetum mollis*.

Es una de las formaciones vegetales con más extensión superficial en el municipio, y en franca expansión debido al abandono de las actividades agrarias en su ámbito potencial y al cambio climático, que le permite ganar área potencial en altura debido al ascenso de las temperaturas y previsible descenso de las temperaturas.



▲ Aspecto de una comunidad de tolda de la costa norte de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

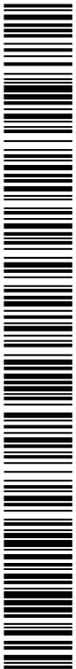


▲ Aspecto externo de una zona del tabaibal con dominancia de la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y presencia abundante de la tunera (*Opuntia tuna*)



▲ La tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) es la especie dominante de la comunidad vegetal preexistente

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Por lo tanto, de cara al Estudio Ambiental Estratégico es necesario realizar los siguientes análisis de cara a una evaluación exhaustiva del tabaibal en aras de una óptica eficacia de la evaluación ambiental estratégica y una exquisita integración de las determinaciones de ordenación urbanística :

1. Un ajuste del hábitat a la escala de la Modificación Menor para establecer, en primer lugar, la extensión real y exacta de la comunidad vegetal que caracteriza el hábitat. La escala del mapa de vegetación al que se le ha asociado posteriormente el tipo de hábitat está realizado a una escala menor que la necesaria por la Modificación Menor. Por lo tanto, la primera tarea o análisis será la delimitación a escala de la Modificación Menor del Hábitat de Interés Comunitario.
2. Reconocimiento de unidades vegetales dentro del hábitat: identificación, delimitación e inventario de las mismas.
3. Definición del estado de conservación² de las diferentes unidades. Para evaluar el estado de conservación del hábitat dentro del sector se propone tener en cuenta los siguientes parámetros:
 - A. **Índice de Naturalidad:** número de 1 a 3 que indica el estado de conservación del tipo de hábitat en la unidad de inventariación correspondiente. El valor máximo 3 representa el máximo grado de naturalidad.
 - Comunidad mal estructurada, faltan especies importantes
 - Comunidad de estructura intermedia, están la mayoría de las especies pero quedan discontinuidades, claros, etc.
 - Comunidad en su óptimo, estructura bien desarrollada, la mayoría o todas las especies importantes están presentes
 - B. **Cobertura:** refleja el porcentaje de superficie ocupada por el hábitat en el sector, expresándolo mediante un porcentaje de superficie concreto, de

² en el sentido del artículo 1, letra e), de la Directiva 92/43/CEE

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

conocerse éste, o bien mediante un número de 1 a 4 según el intervalo o clase de cobertura estimado:

- 1: 0 - 25%
- 2: 25 - 50%
- 3: 50 - 75%
- 4: 75 - 100%

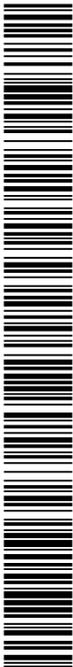
C. **Dinámica:** indica la tendencia de la comunidad a lo largo de un periodo de tiempo concreto, pudiendo ser:

- Expansiva
- Estable
- Regresiva

4. ANÁLISIS SIG: Se pretende comprobar la superficie de hábitat de interés comunitaria afectada por los diferentes usos propuestos en la alternativa escogida definitivamente. Esto se realizaría a través de técnicas de análisis multicriterio implementadas con Sistemas de Información Geográfica. De la combinación de esas capas de información, se obtienen unas zonas de confluencia, que permiten identificar los potenciales impactos de las propuestas y los valores ambientales, en este caso la comunidad de tolda reconocida en el mapa de vegetación y asociada después al Hábitat de Interés Comunitaria 5330, a los que afecta.

En este caso concreto, recordemos que según lo recogido en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre "El Documento Inicial Estratégico no evalúa los problemas ambientales que surgen como consecuencia de la aplicación del instrumento de ordenación. Se trata de aportar los datos y las pautas necesarias que indiquen hacia dónde dirigir la evaluación ambiental que se realice posteriormente", la afección al Hábitat de Interés Comunitario de la alternativa Modelo incorporada en el Borrador, arrojaría las siguientes cifras, teniendo presente que el área de HIC dentro del UZO-05 son 55.156 m², es decir, un 58% del sector.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

| USO ALTERNATIVA MODELO PROPUESTO EN EL BORRADOR | SUPERFICIE (m ²) | % DEL HIC DENTRO DEL SECTOR |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| SISTEMA GENERAL | 21.991,50 | 39,9 |
| ESPACIOS LIBRES JARDINES | 9.704,72 | 17,6 |
| ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES DENTRO DEL HIC | 559 | 1,01 |
| TOTAL | 32.255,22 | 58,51 |

Una vez realizado el análisis exhaustivo de la comunidad vegetal que conforma el HIC, ya se puede evaluar pormenorizadamente la afección exacta sobre esta variable ambiental- y establecer propuestas o medidas para cumplir con el objetivo de conservación, es decir, establecer niveles poblacionales de las diferentes especies que lo conforman así como superficie y calidad que debe tener el hábitat para alcanzar un estado de conservación favorable.

Respecto al porcentaje o superficie del HIC restante, y en el que las ordenanzas urbanísticas propuestas en la Modificación Menor sean manifiestamente incompatibles con su conservación, habrá que establecer qué medidas, en función de lo que permitan los diferentes niveles de protección, en caso de que los haya, y de la normativa de aplicación. En este sentido nos encontraríamos ante:

- **Medidas correctoras**, como, por ejemplo, el trasplante de los ejemplares afectados. No eliminan completamente el impacto, pero lo atenúan, disminuyendo su gravedad. Estas medidas se adoptan cuando la afección es inevitable, pero existen procesos y tecnologías capaces de minimizar el impacto.
- **Medidas compensatorias**: la ley 42/2007 define las medidas compensatorias como medidas específicas incluidas en un plan o proyecto, que tienen por objeto compensar, lo más exactamente posible, su impacto negativo sobre la especie o el hábitat afectado. Se aplican cuando el impacto es residual, es decir cuando hay una pérdida neta inevitable e irreparable de valores naturales cuantificadas en número, superficie, calidad, estructura y función, que no pueden ser evitadas ni reparadas,

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

una vez aplicadas *in situ* todas las posibles medidas de prevención, protección y corrección.

Compensan el efecto negativo sobre la especie o el hábitat afectado, generando efectos positivos relacionados.

La ley 21/2013 de Impacto Ambiental recoge que las medidas compensatorias consistirán, siempre que sea posible, en acciones de restauración, o de la misma naturaleza y efecto contrario al de la acción emprendida .

Un ejemplo sería la restauración de un espacio degradado de superficie similar a la afectada en el sector, es decir unos 22. 900,78 m² -el 41,49% del hábitat- (el área del hábitat que queda fuera del Sistema General, Espacio Libre Jardines y Espacio Libre Zonas Verdes, usos que garantizan la conservación y mejora del HIC), dentro de un hábitat de interés comunitario NO PRIORITARIO similar al afectado (5330 y comunidad de tolda o tabaibal dulce) y en zonas situadas en los espacios municipales que integran la Red Natura 2000, preferentemente.

Espacios naturales protegidos

No hay afección a la red canaria de Espacios Naturales Protegidos. Tampoco a áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de la avifauna amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias, ni a IBAS (Áreas Importantes para las aves).

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c63a07e80e0dc1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

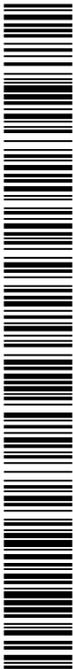
Población con incorporación de la perspectiva de género

El sector UZO-05 se encuentra fundamentalmente en la Unidad Poblacional (según Nomenclator) 00 12 07 LADERA ALTA y, en menor medida, en 00 12 04 CASA AYALA.



Localización del sector (perímetro rojo) dentro de las unidades poblacionales del Nomenclator (Población del Padrón Continuo por unidad poblacional). FUENTE: visor IDECANARIAS

Los datos de ambas Unidades poblacionales comparadas con la totalidad del municipio son los siguientes:



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

| UNIDAD POBLACIONAL | AÑO 2023 | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | Población total | Hombres | Mujeres |
| 000000 PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)) | 378.027 | 181.846(49,79%) | 196.181 (50,21%) |
| 00 12 04 CASA AYALA | 491 | 234 (47,66%) | 257 (52.34%) |
| 00 12 07 LADERA ALTA | 1583 | 731 (46,18%) | 852 (53,82%) |
| | 2074 | 965 (46.53%) | 1.109 (53.47%) |

Fuente: INE.

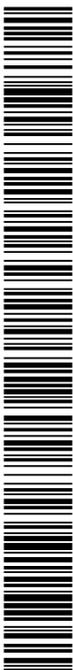
La unión de estas dos unidades poblacionales tiene una superficie de 0,55 km² por lo que presenta una densidad de población de 3771 hab/km², siendo la actual densidad de población municipal de 3759,59 hab/km². Concentra el 0.55% de la población municipal y presenta una distribución de la misma por género, similar a la municipal aunque ligeramente más desequilibrada: un 46,53% de la misma es de género masculino mientras que la población femenina representa un 53.47 % del total de la unidad poblacional.

La capacidad máxima de viviendas del sector asciende a 420 unidades. Si tenemos en cuenta que en Canarias³ (en el año 2023) el tamaño medio es de 2,6 residentes por vivienda, el sector, en plena ocupación podría albergar hasta 1.092 personas, lo que representaría un crecimiento del 52,7% respecto al total que registran en 2023 ambos núcleos poblacionales de Casa Ayala y Ladera Alta respectivamente. La densidad de población ascendería entonces a 5.756,4 hab/km².

El desarrollo del sector lleva consigo determinaciones que inducen cambios significativos en la variable de la población local, atendiendo a la previsión de nuevo uso residencial en el planeamiento en vigor.

La perspectiva de género deberá ser incorporada a la hora de redactar los proyectos de ejecución tanto de la urbanización como de la edificación. A este nivel de ordenación, la perspectiva de género es inabordable.

³ Según el Instituto Nacional de Estadística (INE)



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y CAMBIO CLIMÁTICO

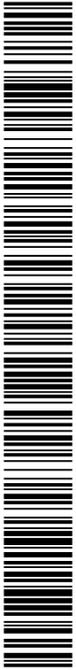
El crecimiento poblacional aumenta la demanda de bienes y servicios y, sin duda, implica una mayor presión ambiental.

Siendo el uso principal del sector el residencial, los principales parámetros para hacer una aproximación a la huella de carbono del sector, en base a la previsión del número de viviendas y población residente, los siguientes:

- Vehículos privados
- Consumo eléctrico por hogar
- Consumo de agua de abasto
- Producción y gestión de residuos urbanos
- Potencial de producción energética con fuentes de generación verde o renovables

En cuanto al consumo energético en Gran Canaria, el diagnóstico de la isla elaborado por encargo del Cabildo por un equipo de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (ULPGC) (febrero 2023) establece que el 62% del consumo energético de Gran Canaria se destina al abastecimiento de combustibles al tráfico marítimo internacional que pasa por el Puerto de La Luz y de Las Palmas, otro 7% de ese consumo abastece al tráfico aéreo y solo el 31% restante es consumo interno. Dentro del consumo interno, el 50.7% es producido por el transporte y el 44.8% por el consumo eléctrico.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



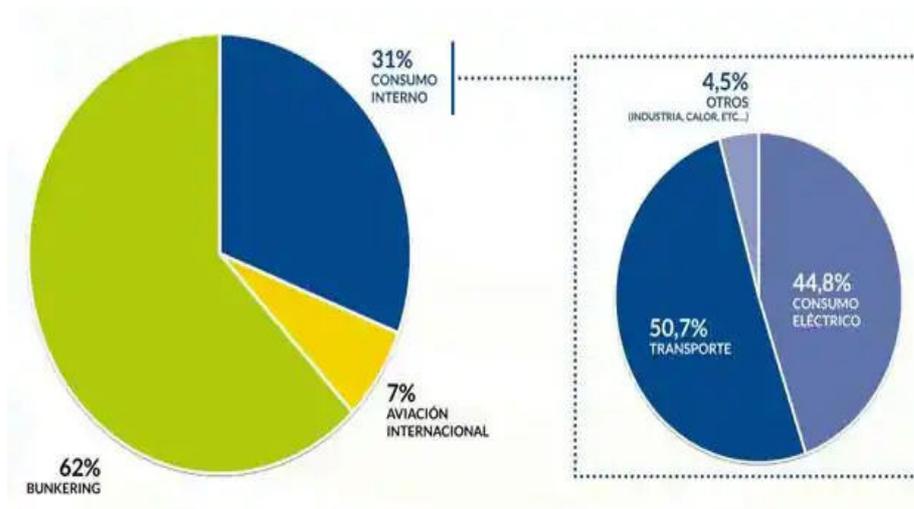
3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



▲ Distribución del consumo energético en Gran Canaria y del consumo interno por sectores (derecha)

Vehículo privado

Según el informe sectorial de Fredica (Federación Regional Canaria de Empresarios Importadores y Concesionarios de Automóviles) para el año 2023, las emisiones medias de CO₂ de los vehículos de tipo turismo matriculados en Canarias se situó en 114 gramos de CO₂ por Km.

Por otro lado, la Dirección General de Tráfico calcula que los conductores de automóvil recorren en España una media de 11.204 kilómetros (año 2022). Esto supone que cada automóvil arroja al año una media de 1.2 tn/CO₂ al año.

Según datos del Instituto Canario de Estadística, en Gran Canaria, en el año 2022, por cada mil habitantes hay 802,4 vehículos. En proporción, y en plena ocupación, se esperan entonces unos 876 vehículos. El Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar las repercusiones que tendrá en la movilidad la Modificación Menor, desde una perspectiva del vehículo privado y desde la dimensión pública de los servicios de movilidad ya que es previsible una incidencia importante del comportamiento del tráfico rodado en los núcleos de población afectados por el desarrollo del sector.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c33a07e80e0dc0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Consumo eléctrico por hogar

Según los datos proporcionados por ENDESA, a través del cociente entre el consumo neto de energía y el número total de contadores, el consumo eléctrico anual por cliente en el Archipiélago en el año 2021 se situó en 6.107 kWh.

Por su parte, Red Eléctrica de España (REE), para 2023, en su ya tradicional *Informe del Sistema Eléctrico* y en el *Informe de Energías Renovables*, avanza en la penetración de las energías renovables e informa que el consumo de electricidad en las islas con origen en fuentes de generación verde (renovables) solo alcanzó el 19%.

Consumo de agua de abasto

Actualmente, en España - datos INE - el consumo medio de agua doméstica se sitúa en 132 litros/persona y día, mientras que en Canarias estamos por encima de esta media con unos 150 litros por persona y día, es decir, en torno a unos 20 litros más de media.

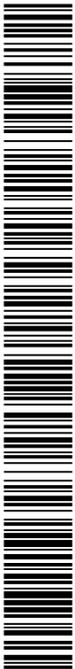
Según datos del Instituto Tecnológico de Canarias, el consumo energético de una planta desaladora de agua de mar por ósmosis inversa es de alrededor de 3 kWh/m³. Si una persona en Canarias consume como media anual de 54,75 m³, el consumo energético para producir ese agua asciende a 164,25 kWh/m³.

Producción y gestión de residuos sólidos urbanos

Según el Plan Director de Residuos de Gran Canaria, la ratio per cápita en la isla es de 590 kg/hab. año (es decir, 1,61 Kg/hab. día). Cada grancanario tira a la basura algo más de un kilo y medio de basura al día. Este dato es superior a la media nacional y de la UE que se sitúan por debajo de los 500 kg/hab. año. Además, según el citado Plan, la tendencia es un marcado incremento de la producción de residuos municipales, tanto en valores absolutos, como "per cápita".

En cuanto a las emisiones debidas a la gestión de los residuos, resultado de sumar las generadas en su transporte y tratamiento, ascienden, según informe del Ministerio Para La Transición Ecológica Y El Reto Demográfico para el año 2021, ascienden a 0,562 kg CO₂ eq/kg

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Potencial de producción energética con fuentes de generación verde o renovables

El Estudio Ambiental Estratégico debe calcular, si la cubierta de los edificios de uso residencial resultantes de la aplicación de los parámetros urbanísticos de la alternativa seleccionada se cubriera en su totalidad de paneles fotovoltaicos con una potencia pico de 1,55 MWp (extrapolando datos de Planta fotovoltaica en estudio situada en ámbito climático similar al del sector y según cálculos realizados Sunny Design 5.50.2), el número de paneles posibles y el rendimiento energético anual (MWh) para conocer qué porcentaje de la electricidad consumible en el sector puede generarse mediante fuentes de generación verde, y así, en definitiva, hacer una estimación de Tn/año de GEI que se dejan de emitir a la atmósfera gracias a una estrategia de mitigación del efecto invernadero.



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Paisaje

El contexto territorial y paisajístico en el que se localiza el sector UZO-05 ya se describe en el resumen de las características ambientales de la unidad ambiental UAM-69:

El incremento de la urbanización, fundamentalmente espontánea, que conforman los núcleos de Ladera Alta-Casa Ayala, El Espigón y La Adelfa, provoca la aparición de procesos de desintegración ambiental y paisajística, a causa de las alteraciones que sufre el relieve y los tabaibales dulces. Se trata, pues, de un área periférica, donde la tendencia urbanística apunta a la permanencia del deterioro del conjunto edificado, especialmente de sus bordes.

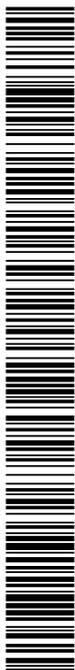
En el mismo resumen se afirma que la unidad es un paisaje con un interés ambiental BAJO sin elementos ni enclaves de interés visual o paisajístico.

Otros elementos que introduce la ficha de la unidad, de importancia paisajística, es el impacto previo generado por los conjuntos urbanizados con inadecuado tratamiento paisajístico de borde, proliferación de bordes edificados de escasa calidad paisajística, considerándose la fragilidad visual de la unidad como moderada. La Fragilidad Visual se puede definir como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él; es la expresión del grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.

En el apartado de Incidencia Ambiental, impacto de las determinaciones del PGO se considera que el grado de alteración del paisaje por el desarrollo del sector UZO-05 será Muy Alto.

En conjunto, de la ordenación urbanística que establece el Plan General de Ordenación para este sector del municipio se deduce una incidencia ambiental de signo negativo y de intensidad significativa respecto a la situación territorial preexistente; basada, sobre todo,

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

en la intensidad de la transformación paisajística resultante de la nueva urbanización y en la destacada y previsible alteración del relieve.

Por todo ello, se considera por los evaluadores del plan que **la integración paisajística de la urbanización se constituye en objetivo prioritario**

De este modo, el contenido ambiental del Plan Parcial que desarrolle este sector atenderá a la integración paisajística de la urbanización mediante el establecimiento de medidas de ordenación pormenorizada, entre las que se contará con el ajardinamiento de los sectores próximos a las principales vías y el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico de los frentes de fachada que limitan la urbanización; especialmente, en la franja limítrofe entre suelos urbanos y rústicos.

RECOMENDACIONES

Como ya se comentó anteriormente, la evaluación ambiental del PGO considera la integración paisajística de la urbanización como objetivo prioritario. Igualmente considera que dicha integración se seguirá mediante las siguientes medidas:

- La aplicación de una gama cromática que facilite su armonización con el paisaje que la circunda, y el control de los materiales constructivos, desechando los reflectantes que pudieran incidir en el deterioro visual de este entorno. En este sentido, se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores de los frentes de fachada de la urbanización.
- En la franja limítrofe de la urbanización, se evitarán los bordes rectilíneos con objeto de disminuir el impacto visual generado en el entorno circundante. La volumetría debiera decrecer desde el centro hacia los bordes, y éstos deberán, en términos generales, recibir un tratamiento paisajístico que podría consistir en la implantación de una franja vegetal, conformada por especies adaptadas a las circunstancias

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ambientales de este entorno bioclimático de transición, donde la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el acebuche (*Olea cerasiformis*), e incluso la sabina (*Juniperus turbinata ssp. canariensis*) debieran adquirir una llamativa relevancia.

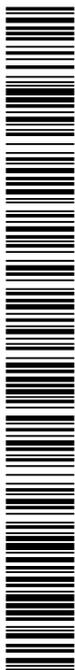
- Adecuación volumétrica de la nueva pieza urbanizada de modo que las edificaciones se prolonguen mediante un perfil similar al de la ladera
- Disposición del conjunto edificado de modo que se eviten resultados de formalización homogénea propiciatorios de efectos pantalla, expuestos a la cuenca paisajística del Barranco de Tenoya.
- Disposición del conjunto edificado de modo que se propicie una transición morfológica y tipológica adecuada respecto al barrio tradicional de Casa Ayala y el de Ladera Alta, a partir de piezas locales de espacios libres y equipamientos.
- Potenciación de las áreas de espacios libres en el margen sur del sector, de modo que se propicie una transición paisajística hacia el escarpe y la cuenca paisajística del Barranco de Tenoya desde el sur al norte.
- Las edificaciones podrán alcanzar una altura máxima de 4 plantas, circunstancia que podría generar un contundente impacto paisajístico.
- Resulta más idónea la construcción de muros, que en los sectores limítrofes con el entorno rústico, podrían ser de piedra seca, o de hormigón armado, revestidos con mampuestos de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes -que se prevén abundantes en la vertiente- y garantizar su mantenimiento.
- Ajardinamiento de los sectores próximos a las principales vías y el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico de los frentes de fachada que limitan la urbanización; especialmente, en la franja limítrofe entre suelos urbanos y rústicos.

De este modo, el Estudio Ambiental Estratégico deberá analizar la integración de estas medidas de ordenación pormenorizada en la ordenación urbanística definitiva.

CALIDAD PAISAJÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UZO-05

La obtención de la calidad visual del paisaje es la manera en que se cuantifica la incidencia visual de los elementos territoriales. Para ello en primer lugar es necesario delimitar unidades de paisaje.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

A tal respecto, Zube et al. (1982) definen estas unidades como secciones del paisaje con diferentes dimensiones y estructura corológica. Cada unidad del paisaje puede ser distinguida por sí misma, es un conjunto relativamente estable de factores naturales y antropogénicos y su expresión funcional está caracterizada por una complejidad de elementos del paisaje. Por tanto, las unidades delimitadas en el sector de estudio han sido las siguientes:



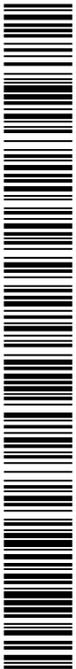
1. **Vegetación arbustiva:** se corresponde con el área de tabaibal
2. **Edificaciones/construcciones:** conjunto edificado y urbanizado e infraestructuras agrícolas en abandono
3. **Suelo desnudo:** espacio de vegetación herbácea/anual mayoritariamente
4. **Vías:** infraestructura vial asfaltada y de tierra.

Asimismo, para medir la calidad visual de las unidades de paisaje se ha usado la siguiente fórmula de valoración ponderada (la cual ha sido utilizada en otros planes que ya cuentan con aprobación definitiva):

$$CVP = ((CVI * 8) + (CVE * 2)) / 10$$

Siendo:

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

CVP = Calidad visual del paisaje.

CVI = Calidad visual intrínseca.

CVE = Calidad visual extrínseca.

El valor que pueda alcanzar la calidad visual extrínseca en el algoritmo anterior, corresponderá a los siguientes criterios:

-Valor 1: el paisaje circundante no ejerce influencia positiva en la calidad visual de la unidad, y/o no genera contraste visual significativo con el paisaje de la misma, y/o no se visualiza el mar desde ella o se hace de forma muy limitada.

-Valor 3: el paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual de la unidad, y/o genera un contraste visual moderado con el paisaje de la misma, y/o se trata de una unidad desde la que se observa el mar pero que no limita directamente con él.

-Valor 5: el paisaje circundante potencia notablemente la calidad visual de la unidad, y/o genera un gran contraste visual con el paisaje de la misma, y/o se trata de una unidad litoral que limita con el mar.

Para obtener el valor de la calidad visual intrínseca se ha tenido en cuenta el promedio de las siguientes categorías de valoración: formas del relieve; vegetación; presencia de agua superficial; y nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas, conforme al siguiente algoritmo:

$$CVI = (Vfr + Vveg + Vip) / 3$$

Siendo:

CVI = Calidad visual intrínseca de las unidades.

Vfr = Valoración de las formas del relieve.

Vveg = Valoración de la vegetación en presencia.

Vip = Valoración de la integración paisajística de las actuaciones humanas.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Los criterios que permiten la valoración de tales categorías son los siguientes:

a.1. Formas del relieve.

-Valor 1: formas del relieve con un bajo contraste visual (escasa pendiente, formas tendentes a la planitud y/o uniformidad del material), sin formas visualmente destacables.

-Valor 3: formas del relieve que presentan un contraste visual moderado (pendientes moderadas y/o relativa alternancia de materiales y formas cóncavas y convexas) y/o formas visualmente singulares.

-Valor 5: formas del relieve con un alto contraste visual (pendiente pronunciada y/o fuerte alternancia de formas cóncavas y convexas) y/o formas visualmente excepcionales.

a.2. Vegetación.

-Valor 1: paisaje vegetal con bajo contraste (vegetación no destacable visualmente con el sustrato sobre el que se desarrolla)

-Valor 3: paisaje vegetal con contraste visual medio (vegetación que destaca de manera moderada respecto al sustrato sobre el que se desarrolla).

-Valor 5: paisaje vegetal con alto contraste (vegetación que destaca visualmente respecto al sustrato sobre el que se desarrolla)

-Valor 0: cuando las alteraciones humanas hayan generado la total desaparición de la vegetal.

a.4. Nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas.

-Valor 1: la unidad presenta únicamente actuaciones humanas dispersas que afectan negativamente a la calidad visual de la misma.

-Valor 3: la unidad presenta actuaciones humanas dispersas parcialmente integradas, que afectan escasamente a su calidad visual y/o que no restan ni añaden calidad visual.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

-Valor 5: la unidad se encuentra libre de actuaciones escasamente integradas, o presenta actuaciones humanas que inciden favorablemente en su calidad visual.

-Valor 0: cuando se registra una generalizada ausencia de integración paisajística de las actuaciones humanas y, por ello, las mismas inciden negativamente de forma significativa en la calidad visual.

Los resultados finales de la calidad visual del paisaje, obtenidos de la aplicación de los distintos algoritmos, se han clasificado atendiendo a la siguiente escala de valores:

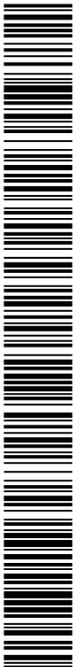
- Valores comprendidos entre 3,21 y 5: Alta.
- Valores comprendidos entre 1,61 y 3,2: Moderada.
- Valores comprendidos entre 0 y 1,6: Baja.

En base a lo anterior, los valores obtenidos para la calidad visual del paisaje del sector son los siguientes:

| CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE | | | | | | | |
|------------------------------|-----|-----|------|-----|------|------|---------------------------------------|
| Unidad de paisaje | CVE | Vfr | Vveg | Vip | CVI | CVP | Valoración final de la Calidad Visual |
| Vegetación arbustiva | 3 | 3 | 3 | 5 | 3,67 | 3,54 | ALTA |
| Edificaciones/construcciones | 1 | 3 | 0 | 1 | 1,33 | 1,26 | BAJA |
| Suelo desnudo | 3 | 3 | 1 | 3 | 2,33 | 2,46 | MODERADA |
| Viarío | 1 | 3 | 0 | 1 | 1,33 | 1,26 | BAJA |

Con carácter general, el sector tiene una calidad visual moderada (2,13) .

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

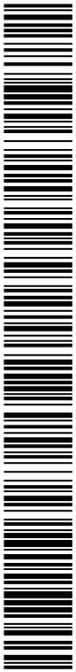
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



▲ La vegetación arbustiva es la unidad de paisaje más extensa y de mayor calidad visual dentro del sector.



▲ La escasa integración paisajística de las edificaciones preexistentes restan calidad visual al sector



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

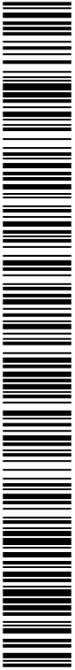
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOCD/index.jsp>



▲ En las cotas bajas del sector, y cercano a Casa Ayala, está la unidad de suelo desnudo, de herbáceas anuales y escaso o nulo recubrimiento por el tabaibal.



▲ El viario preexistente, ya sea de tierra o asfaltado, es una unidad de incuestionable incidencia visual en la unidad.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La LSENPC, establece en su artículo 140.3, que todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa. En dicha norma no se define el análisis de integración paisajística, sólo se aclara que formará parte de la documentación informativa. Si se consulta la legislación autonómica se encuentran definiciones relativas a que los estudios de integración paisajística son considerados instrumentos que velan porque los proyectos de obras y actividades se efectúen desde la consideración del paisaje en la fase de diseño y conceptualización del proyecto. Siendo el objetivo final mantener la calidad paisajística del entorno.

A dicho respecto, el concepto de integración paisajística no puede establecerse en la parte de información ya que conlleva una serie de análisis y decisiones que van más allá de la mera descripción del sector de estudio. De manera que lo más similar por definición, es el análisis de los impactos preexistentes o el análisis de calidad visual. Esta información ya se encuentra desarrollada en el presente documento, por lo que a falta de concreción o aclaración por parte de dicha Ley, se considera que se da cumplimiento con dicho requisito.

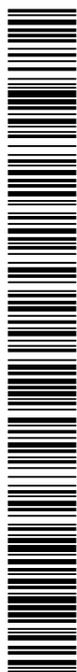
Sin embargo, el Estudio Ambiental Estratégico, sobre la alternativa o modelo final establecido para la ordenación urbanística del sector, deberá realizar un análisis de la integración paisajística de las determinaciones planteadas.

Contenido del estudio de integración paisajística

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en el Estudio Ambiental Estratégico será, con carácter general, la siguiente:

- La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

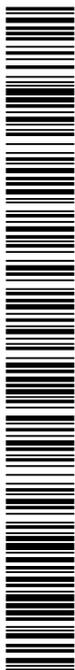
producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

- La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.
- A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.
- Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas.

Capacidad agrológica del suelo.

Se trata de suelos de bajo valor agrológico El prolongado abandono de la actividad agrícola y la ruinosidad de sus infraestructuras complementarias, explican la irreversible limitación actual de la actividad agraria en el ámbito. Por lo tanto el impacto sería insignificante en el valor agrológico del suelo como valor singular del medio ambiente

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



- ▲ Caída de los muros de piedra seca que “encadenaron” en un pasado ya lejano la agricultura a la ladera. La huella del abandono prolongado de las actividades agrícolas.

Hidrología e Hidrogeología.

El ámbito del sector no viene acompañado de formaciones de agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación territorial tendentes a su conservación.

El funcionamiento del ciclo hidrológico se encuentra representado en las aportaciones de las precipitaciones de lluvia, así como en el transporte del agua a lo largo de los cauces que desde la zona montañosa interior desciende hacia el ámbito litoral, no atravesando ningún cauce el Sector.

No constan igualmente en el ámbito la existencia de recursos subterráneos que puedan verse afectados por la nueva ordenación.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

Patrimonio Cultural

No existen elementos patrimoniales (arqueológicos, etnográficos ni arquitectónicos) en el ámbito del sector, por lo que la afección al patrimonio cultural es nula.

Resumen De Los Potenciales Impactos Ambientales

| VARIABLE AMBIENTAL | IMPACTO PREVISTO |
|--|--|
| Zonas de alto valor geológico/geomorfológico/Riesgos | Alteración significativa del perfil de ladera de pendiente acentuada. Riesgos asociados a flujos de tierra y derrubios, que se movilizan por acción del agua (episodios de precipitaciones intensas) |
| Presencia de especies protegidas por la legislación vigente. | Sin afección |
| Áreas con valores ambientales. Espacios protegidos. | Afección a Hábitat de Interés Comunitario No prioritario 5330, comunidades de tolda. |
| Población Con Incorporación De La Perspectiva De Género | Afección en el núcleo poblacional en el que se localiza por incremento poblacional considerable y consumo de recursos y producción de residuos |
| Paisaje | Afección negativa por transformación de unidades naturales a urbanas |
| Capacidad agrológica del suelo. | Sin afección |
| Hidrología e Hidrogeología. | Sin afección |
| Cambio Climático | Afección por emisión directa e indirecta de G.E.I. asociadas al uso residencial |
| Patrimonio Cultural | Sin afección |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

Problemas Ambientales Existentes

En términos generales, la problemática registrada en el ámbito de la Modificación Menor está directa e indirectamente vinculada a los procesos de abandono al que han estado sometida las actividades agrarias, así como a determinadas actuaciones de orden marginal y puntual.

La siguiente tabla trata de reunir y resumir los principales problemas existentes actualmente en el ámbito de la Modificación Menor:

Tabla: Problemática ambiental previa al desarrollo de la Modificación Menor

| Tipo | Localización | Alcance espacial | Agentes implicados | Causas |
|--|---|--|--|--|
| Pérdida de suelos agrícolas y naturales | Sectores del ámbito que han sido objeto en el pasado de aprovechamiento agrario (agrícola y ganadero) | Estructura parcelaria agrícola abandonada conformada por cadenas o bancales de piedra seca que se desmoronan | Sin determinar | Dinámica de laderas (recuperación del perfil original). Erosión superficial que genera cárcavas por precipitaciones intensas |
| Degradación por acumulación de vertidos de residuos sólidos inertes | Márgenes de las vías interiores del ámbito | Áreas puntuales | Sin determinar | Apertura de pistas interiores que ocasionan áreas de oportunidad para el abandono clandestino |
| Proliferación de especies de carácter invasor | Sectores próximos a Acequia/Ladera Alta | Cotas altas del sector colindantes con el espacio urbano de Acequia/Ladera Alta | <i>Opuntia tuna</i> <i>Opuntia maxima</i> | Asilvestramiento de especies cultivadas en el pasado para alimentación humana y ganadero. |
| Degradación paisajística | Elementos aislados y "pareados" en el interior del ámbito | Conjuntos edificados destinados a | Sin determinar | Autoconstrucción y falta de mantenimiento y ornato devalúan sectores |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c17162

6. LAS INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Tal y como determina el Reglamento de Planeamiento de Canarias en el Capítulo I del Anexo, se deben exponer los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, debiendo analizar los objetivos del instrumento de ordenación que se evalúa y los objetivos de los distintos planes que presentan coincidencia espacial y determinar en cada caso la relación con ellos en términos de compatibilidad, sinergia, complementariedad, etc.

En este sentido, según se cita en el mencionado Reglamento "se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial"

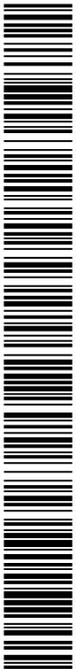
En el presente apartado se relaciona el conjunto de planes territoriales y sectoriales que concurren en el ámbito de estudio con los posibles efectos que pueda tener sobre ellos la aprobación de las determinaciones establecidas en la Modificación Menor. Por lo que se tendrán en cuenta las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de recursos naturales que conforman el sistema de planeamiento de Canarias, y que tienen incidencia en la ordenación del ámbito. Dichos instrumentos se exponen a continuación:

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO- GC)

La adaptación y compatibilidad del planeamiento municipal al planeamiento territorial jerárquicamente superior se aplica en virtud del principio de jerarquía del sistema de planeamiento. (Artículo 9 de la Ley 4/2017. Relaciones entre planes y criterios de interpretación).

De esta manera, el PGO de Las Palmas de Gran Canaria deberá ajustarse a las

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

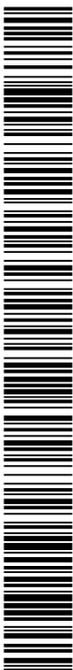
determinaciones del PIO-GC⁴ que, expresamente, indica en su artículo 5, Alcance de la ordenación del Plan, que todas las determinaciones del presente Plan serán de aplicación directa, sin perjuicio de su desarrollo por otros instrumentos de ordenación

El análisis de su adaptación al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria se realiza a través de la adecuación a sus objetivos:

| OBJETIVOS AMBIENTALES PLAN INSULAR | OBJETIVOS AMBIENTALES MOD. MENOR |
|--|---|
| El desarrollo de un modelo territorial equilibrado, sostenible y eficiente. | Diseñar la ordenación pormenorizada del sector en conformidad con el modelo territorial y de manera coordinada con los núcleos adyacentes, teniendo en cuenta sus características climáticas, territoriales y paisajísticas. |
| El equilibrio entre la preservación del entorno y el desarrollo humano. | |
| La conservación de la biodiversidad y el consumo eficiente de los recursos naturales, especialmente del suelo. | Garantizar un nivel adecuado de conservación y mejora (en cobertura y naturalización de su estructura) del tabaibal (hábitat de interés comunitario 5330) Incrementar la biodiversidad del sector |
| La mejora de la calidad ambiental prestando especial atención a la mitigación de los riesgos y al control de la atmósfera, el ruido y la iluminación exterior. | Minimizar la potencial producción de riesgos naturales derivados de intervenciones en esta geoforma (flujos de tierra y derrubios) y peligros para la salud humana asociados a los riesgos meteorológicos inherentes al cambio climático (fuertes escorrentías por precipitaciones intensas). Replanteamiento mediante ingeniería del sistema de distribución de la escorrentía. |
| La gestión integrada y el uso eficiente del ciclo de agua para la preservación de su calidad y el establecimiento de un ritmo sostenible de aprovechamiento. | Replanteamiento mediante ingeniería del sistema de distribución de la escorrentía. |
| La diversificación energética, el aprovechamiento de las energías renovables y su integración en el territorio insular. | Potenciar el suministro energético procedente de fuentes alternativas (térmica y solar) aprovechando las cubiertas de las edificaciones y aparcamientos proyectados como estrategia eficaz para mitigar el cambio climático al reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero. |
| La protección del patrimonio cultural y la cualificación del paisaje en el medio natural, rural y urbano. | Seleccionar una tipología arquitectónica que minimice el efecto de construcción masiva en el paisaje y adecuada integración con el entorno urbano anexo y la cuenca visual de Los Giles y Barranco de Tenoya. |
| La integración y coordinación en el desarrollo de los distintos sectores de actividad económica y social de relevancia territorial. | |

⁴ Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), Adaptación a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Ley 19/2003, de 14 de abril. Aprobación Definitiva. 29/12/2022.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80ed0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDador/index.jsp>

| | |
|--|---|
| La mejora de las infraestructuras y equipamientos, especialmente en cuanto a accesibilidad y transporte colectivo. | Adecuar la urbanización estableciendo conexiones viarias con las vías existentes en Ladera Alta para posibilitar una mejor continuidad en las vías del nuevo crecimiento. |
| La mejora de la calidad de vida y protección civil de los habitantes, con asentamientos mejor dotados urbanísticamente y más resilientes. | Cualificar el entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire. |
| Fomentar la coordinación y cooperación interadministrativa como forma de alcanzar la simplificación que permita una mayor agilidad en la resolución de los procedimientos administrativos necesarios para abordar la actividad de ordenación y ejecución de las actuaciones de interés insular o supralocal. | |

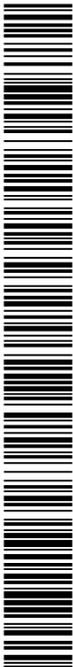
Las determinaciones contenidas en el PIO-GC respecto a la zonificación configuran un régimen marco obligado para los instrumentos de ordenación de inferior rango. En consecuencia, estos instrumentos de ordenación, las deben desarrollar, identificando entre los usos principales o compatibles en cada zona y los actos de ejecución permisibles.

El Plan Insular de Gran Canaria incluye el ámbito del Sector en una zona C.1.1, de suelos urbanos, Clasificadas para crecimiento regular, constituida por aquellas áreas con actividades productivas no tradicionales que, por determinación expresa del planeamiento, son susceptibles de acoger procesos regulares de urbanización y edificación.

En los objetivos de ordenación (Artículo 101) se establece que *la finalidad de ordenación de los suelos incluidos en esta Zona es la adecuación de la ordenación urbanística de los ámbitos o, en su caso, de su delimitación, a los objetivos y determinaciones de ordenación del Modelo de Ordenación Insular previsto en este Plan, y la consolidación del mismo por el planeamiento competente de conformidad con las pautas y criterios establecidos en relación con la recualificación urbanística y la renovación edificatoria de los tejidos y las redes de infraestructuras y servicios que integran el Sistema Urbano.*

El sector y la Modificación Menor planteada están en concordancia con la zonificación del Plan Insular, así como con el Modelo de Ordenación Insular recogido en su Título IV

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c7162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Normas territoriales, Capítulo I Determinaciones Generales de Ordenación, Sección 40 Normas básicas relativas al Modelo de Ordenación Insular.

El sector se encuentra dentro del Ámbito 01, Área Metropolitana de Las Palmas. Sin embargo, no está dentro de ningún Espacio Estratégico para la Ordenación, tales como los ámbitos de ordenación Estratégica (AEO) y los Ámbitos de Protección Estratégica (APE).

Es un área señalada, dentro del Tejido Residencial del Sistema Urbano, como Área de crecimiento cerrado o limitado del Crecimiento exógeno. El artículo 477 define el crecimiento exógeno aquel que comporta la ocupación de suelo no hasta entonces por el tejido urbano, independientemente de la clasificación normativa que ostentase en el planeamiento urbanístico.

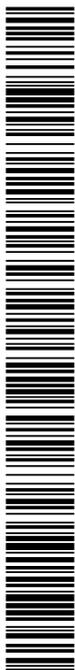
El artículo 478.1 indica que, dentro de los crecimientos exógenos, se identifican como áreas de crecimiento urbano cerrado o limitado aquellos ámbitos en los que la extensión del tejido residencial está acotada y delimitada ya sea por:

- La existencia de límites geográficos (barrancos, laderas, costa).
- Infraestructuras de accesibilidad de primer nivel jerárquico,
- Por otros tejidos (tejido ambiental, económico o turístico)
- Por vacíos territoriales con capacidad estructurante en el modelo insular (áreas libres estructurantes y piezas agrícolas estructurantes).
- Por suelos incluidos en Zonas A, B.a o B.b al estar integrados en el Sistema Natural o Rural respectivamente.

2. Las áreas de crecimiento urbano cerrado o limitado identificadas en el presente Plan responden a situaciones diversas dependiendo del tipo de límite, la amplitud de la pieza, las características del tejido urbano adyacente y el rol territorial que a dicha pieza se le asigne en el modelo.

En todo caso, la condición común es que se trata de piezas que por su limitada extensión requieren ser integradas en el planeamiento urbanístico como una unidad con el objeto último de "diseñar" con garantías de calidad paisajística y eficiencia territorial la franja de transición hacia tejidos o espacios de naturaleza diferente.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

3. Los instrumentos de planeamiento incorporarán la ordenación detallada de estos ámbitos atendiendo a su condición de "fachada" del tejido urbanístico y por tanto, con las máximas exigencias de calidad en la conformación final de dicha imagen:

A. La disposición de los espacios libres deberá adecuarse a la exigencia de calidad paisajística de la fachada urbana resultante aprovechando su cualidad de vacío de articulación interna y externa del tejido urbanístico que confiere perspectiva a la escena urbana, a lo que hay que añadir el valor estético de la masa vegetal en la cualificación del paisaje urbano.

B. Deberán respetarse, integrarse y potenciarse los valores etnográficos, patrimoniales, arqueológicos o arquitectónicos del tejido urbano adyacente evitándose que el nuevo tejido desnaturalice el carácter del núcleo y su perfil en el Sistema Urbano.

C. Los crecimientos previstos deberán garantizar la adecuada articulación del nuevo tejido con el existente, evitando transiciones bruscas en la tipología o la densidad y siempre que el tejido existente presente, en todo o en parte, deterioro ambiental o tipologías inadecuadas o insuficiente conectividad en relación con la nueva pieza y su cometido territorial.

Por otra parte, el Plan Insular, al tener la consideración de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, regula en la **Sección 13 Hábitats y enclaves de interés** las medidas para la protección, conservación y recuperación de los hábitats existentes en Gran Canaria.

El artículo 173 **Propósitos de ordenación insular en materia de hábitats naturales**, establece que:

Las decisiones en relación con la ordenación de los hábitats insulares habrán de ser adoptadas teniendo en cuenta los siguientes propósitos de ordenación insular en materia de recursos biológicos:

1. Garantizar la gestión sostenible de los recursos naturales, como factor determinante del bienestar humano y de la preservación del medio ambiente.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80ed0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

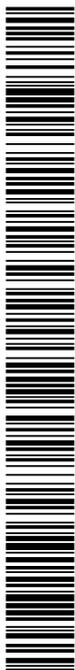
2. Preservación de los procesos ecológicos esenciales y los sistemas vitales básicos asociados al medio natural insular.

3. Protección de la flora, la fauna y los hábitats de la Isla, tanto terrestres como marinos, y de manera especial los que se encuentran amenazados.

Igualmente, le es de aplicación directa al Hábitat de interés comunitario presente en el sector el artículo 174.4 y 5 de las **Determinaciones generales para la conservación de los hábitats naturales:**

4. En relación a los hábitats de interés comunitario que, aunque hubieran ocupado mayores extensiones en el pasado, mantienen actualmente muestras significativas y representativas (pinar, tabaibal-cardonal, etc.), el criterio general de gestión es igualmente su conservación con carácter general, incluyendo especialmente la de sus mejores manifestaciones en la Isla, protegiendo dichos ámbitos territoriales, regulando los aprovechamientos compatibles con su conservación y promoviendo, cuando sean necesarias, técnicas de manejo adecuadas que aproximen estas formaciones a su estado más natural y óptimo.

5. Con carácter general, se evitará la fragmentación de los hábitats, y de manera especial los que se encuentran en buen estado de conservación y las áreas que albergan fragmentos de hábitats dispersos susceptibles de ser recuperados y reunificados.



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

El Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria. (PTE-05)

Aprobado definitivamente por ORDEN de 2 de abril de 2014 y publicado en el BOC N° 96 del Martes 20 de Mayo de 2014.

El objetivo del PTE 5 es el establecimiento de medidas para la protección, gestión y ordenación del paisaje en la totalidad del territorio insular que propicien su revalorización paisajística y una adecuada consideración del paisaje en la ordenación urbanística y del territorio y en la planificación y ejecución de proyectos y actuaciones. De forma particular, los objetivos fijados por el PTE- 05 son los siguientes:

- a) Identificar, caracterizar y catalogar los paisajes insulares.
- b) Identificar los elementos, factores y procesos que intervienen en la configuración y modificación del paisaje y en especial los que coadyuvan o ejercen directamente la degradación paisajística.
- c) Establecer determinaciones dirigidas a lograr una adecuada integración ambiental y paisajística de las actuaciones con incidencia territorial derivadas de los planes, programas y proyectos que se desarrollen en la isla, y en especial la ordenación y regulación de las que fuesen susceptibles de ocasionar impactos significativos.
- d) Establecer condiciones y directrices para la corrección de los impactos paisajísticos existentes en el territorio y prever y programar actuaciones concretas para la mejora de los paisajes o para incentivar o exponer las formas de actuación con dicha finalidad.
- e) Establecer una programación de actuaciones priorizada en función de los objetivos previstos, con el objeto de lograr una perceptible mejora del paisaje de Gran Canaria. Este Plan establece, a tales efectos, Determinaciones Generales de Ordenación y Actuaciones Estratégicas, aplicables a todo el ámbito insular, definidas todas ellas en los Títulos II y III de esta Normativa, y dirigidas a cumplir con los objetivos citados.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Con carácter general, al sector le es de aplicación la recomendación del artículo 27 de la Normativa del PTE 5: Consideraciones acerca de las bolsas de espacios naturales encapsuladas en lo antropizado (suelos naturales encapsulados):

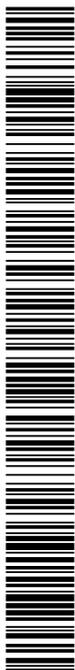
(...) en el modo de ocupar el territorio, donde puedan propiciarse nuevas tipologías y equipamientos complementarios, aplicando los siguientes criterios recomendados:

- a) Se establecerán relaciones indisolubles entre las edificaciones y los espacios libres.
- b) En caso de suelos en laderas, las edificaciones deberán plantearse escalonadas respetando la pendiente natural del terreno.
- c) En caso de suelos con presencia de trazas agrícolas tales como bancales, invernaderos, etc., las edificaciones se adaptarán morfológicamente a dichas trazas, evitando la pérdida de la identidad del lugar por transformaciones de incidencia negativa para el paisaje.

También le es de aplicación el **artículo 43. Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos. (R)**

- 1.- Los planes generales podrán incorporar valoraciones específicas de paisaje y ambientales para los suelos urbanos y urbanizables que permitan establecer la localización, dimensión y diseño idóneos de las intervenciones urbanísticas desde consideraciones paisajísticas.
- 2.- La selección, por parte del planeamiento urbanístico, de los modelos tipológicos de crecimiento se recomienda que se realice atendiendo a la reducción del consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserten las actuaciones. Se prestará especial atención al diseño y la escala de la intervención, evitando preferiblemente implantaciones de dimensión excesiva o con morfologías que supongan rupturas o fuertes impactos paisajísticos, evitando el adosamiento de la edificación y la formación de hileras edificatorias.
- 3.- En los suelos urbanizables limítrofes entre suelo urbano y suelo rural o natural, el planeamiento urbanístico procurará garantizar una transición suave y serena de

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

lo urbano hacia el medio natural, reduciendo la escala de la edificación, concentrándola para destinar más cantidad de suelo a espacio libre y dotando a la edificación de espacios agrícolas de escala doméstica, ya sean de uso público-comunitario o privado, que actúen como vacíos cualificados del conjunto urbanizable.

UNIDAD AMBIENTAL DE PAISAJE

El sector se encuentra fundamentalmente en la U.A.P. 11 Mirafior (96,4%) y escasamente, en su esquina sureste, en la U.A.P. 13 San José del Álamo. (3.428,6 m², es decir un 3.7% del sector)

La Plan Parcial se ve afectada por las Formas de habitar la periferia y por las determinaciones Específicas de ordenación de las Actuaciones Estructurantes (Art. 111).

Artículo 111. Formas de habitar la periferia. (R)

1. Objetivos y criterios.

Los PGO procurarán establecer determinaciones concretas orientadas a la integración paisajística de los nuevos crecimientos edificatorios en la periferia, fomentando para ello nuevas formas de ocupación del suelo mediante la incorporación de tipos residenciales de mayor densidad que ofrezcan, al mismo tiempo, ventajas ambientales para el ciudadano, en tanto que vive en los bordes con lo rural y alejado de la densidad del centro urbano consolidado y compacto.

Asimismo, los PGO establecerán criterios que traten de adaptar las nuevas edificaciones al paisaje, mediante el estudio de las densidades que debieran acometerse y los necesarios espacios libres que la periferia requiere.

ACTUACIONES ESTRUCTURANTES

El art. 103 de la normativa del PTE-05 del Paisaje denomina "Actuaciones Estructurantes" al conjunto concreto de determinaciones a través de las cuales se materializan las estrategias de proyecto, dirigidas a la recuperación, rehabilitación y potenciación de un aspecto, factor,

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcf/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

característica, o cualidad propia del territorio, e identificativa del Paisaje referidas a un ámbito territorial inframunicipal concreto y delimitado. Responden pues a Estrategias de Proyecto concretas y delimitadas. La Actuación se configura y materializa a través de la aplicación de las determinaciones seleccionadas e incluidas en las Fichas de Ordenación General del Anexo Normativo referidas a los Sectores de Paisaje que quedan incluidos dentro de la delimitación gráfica de la Actuación, junto con la aplicación de las determinaciones específicas de ordenación que se establecen para cada una de ellas en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa.

Según las clasificaciones de las Actuaciones Estratégicas, el sector se encuentran dentro de la Predominancia Agrícola- Urbano.

Según las Fichas de Ordenación General, a la unidad 11, donde se encuentra el sector de una manera casi absoluta (96%) , le son de aplicación los siguientes artículos para la Protección, Rehabilitación, Conservación, Gestión del Paisaje Natural de la unidad:

| U.A.P.11. MIRAFLOR | | |
|--|--|--------------|
| P.N. 01. MIRAFLOR | | |
| DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN | | APLICACIONES |
| Art 13 | Consideraciones para proteger y conservar lo estrictamente natural. | X |
| Art 14 | Potenciación del desarrollo sostenible. Consideraciones sobre las energías renovables. | X |
| Art 15 | Consideraciones sobre la edificación en el Paisaje Natural. | X |
| Art 16 | Consideraciones sobre los equipamientos públicos. | X |
| Art 17 | Consideraciones sobre áreas a regenerar y reforestar. | X |
| Art 18 | Consideraciones sobre la red de corredores paisajísticos. | X |
| Art 19 | Consideraciones acerca de la ingeniería e infraestructuras en lo natural. | X |
| Art 20 | Consideraciones sobre la red eléctrica; tendido eléctrico, torretas, etc. | X |
| Art 21 | Protección, contención de la edificación y/o transición, en las áreas perimetrales de Espacios Naturales Protegidos. | X |
| Art 22 | Reactivación, potenciación y desarrollo de la red peatonal (caminos reales, senderos, etc.). | X |
| Art 23 | Consideraciones sobre el control de actividades, aforos y accesibilidades rodadas en el Paisaje Natural. | X |
| Art 24 | Organización de actividades relacionadas con la cultura, el ocio y la investigación. | X |
| Art 25 | Consideraciones sobre el patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico. | X |
| Art 26 | Consideraciones acerca de especies vegetales consideradas como hitos naturales. | X |
| Art 27 | Consideraciones acerca de las bolsas de espacios naturales encapsuladas en lo antropizado (suelos naturales encapsulados). | X |
| Art 28 | Consideraciones acerca de las bolsas antropizadas dentro de lo natural. | X |
| Art 29 | Operaciones de limpieza; retiradas de vertidos, escombros, basuras, chatarra, etc. | X |
| Art 30 | Operaciones de posibles demoliciones de elementos insalubres. | X |
| Art 31 | Consideraciones acerca de canteras, zonas deterioradas, movimientos de tierra, etc. | X |
| Art 32 | Consideraciones sobre servicios y mobiliarios públicos (paradas de guagua, farolas, lugares para ubicar los contenedores, etc.). | X |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Artículos de aplicación a la Unidad para la Protección, Rehabilitación, Conservación, Gestión del Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria de la unidad:

| U.A.P.11. MIRAFLOR | | | |
|--|--|--|--------------|
| P.A.I.V. 01. MIRAFLOR | | | |
| DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN | | | APLICACIONES |
| Art 35 | Paisaje de la Infraestructura Viaria. Tipo 1. (Autopistas, autovías, vías rápidas). | 1. Consideraciones sobre el tratamiento necesario para minimizar el impacto que produce la infraestructura viaria. | X |
| | | 2. Consideraciones para minimizar la fragmentación que la Infraestructura Viaria produce sobre el paisaje. | X |
| | | 3. Consideraciones respecto a los límites del P.A.I.V. según el Paisaje que atraviesa. | X |
| | | 4. Consideraciones sobre los casos en que se ha producido una gran deformación morfológica del terreno. | X |
| | | 5. Acciones sobre las infraestructuras anexas al viario. | X |
| | | 2.1. Conexión transversal a nivel viario. | X |
| | | 2.2. Conexión transversal superior. | X |
| | | 2.3. Conexión transversal inferior. | X |
| | | 3.1. Consideraciones generales. | X |
| | | 3.2. Contaminación acústica. | X |
| Art 36 | Paisaje de la Infraestructura Viaria. Tipo 2. (Red viaria estructurante). | 3.3. Vegetación. | X |
| | | 5.1. Criterios paisajísticos en el diseño e implantación de las áreas y estaciones de servicio. | X |
| | | 5.2. Criterios paisajísticos para los elementos anejos a la vía. | X |
| | | 5.3. Utilización del trazado de la infraestructura viaria para la implantación de otras infraestructuras de carácter lineal. | X |
| | | 5.4. Criterios de diseño en las paradas de guaguas. | X |
| | | 6. Tratamientos de nudos, rotondas y cambios de sentido. | X |
| | | 1. Consideraciones sobre la formalización de la vía según el Paisaje que atraviese. | X |
| | | 2. Consideraciones sobre sus límites. | X |
| | | 3. Integración paisajística de los posibles usos anejos a lo largo de la vía. | X |
| | | 4.1. Miradores plataforma. | X |
| Art 37 | Paisaje de la Infraestructura Viaria. Tipo 3. (Red viaria no estructurante interior). | 4. Consideraciones sobre miradores y puntos panorámicos. | X |
| | | 4.2. Miradores con pequeña o mediana edificación asociada. | X |
| | | 4.3. Miradores con mediana o gran edificación asociada. | X |
| | | 5. Consideraciones sobre los encuentros con otro tipo de red viaria. | X |
| Art 38 | Consideraciones sobre la descentralización de equipamientos y servicios de interés general y las infraestructuras viarias. | X | |
| Art 39 | Protección de las visuales panorámicas desde la infraestructura viaria de los tipos 2 y 3. | X | |
| Art 40 | Otras medidas para el fortalecimiento de las visuales de las 74 Unidades Ambientales de Paisaje. | X | |

Artículos de aplicación a la Unidad para la Protección, Rehabilitación, Conservación, Gestión del Paisaje Antropizado de la unidad:



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

| U.A.P. 11. MIRAFLOR | | | |
|--|---|---|---|
| P.A.U. 01. MIRAFLOR | | | |
| DETERMINACIONES GENERALES DE ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN | | APLICACIONES | |
| Art 42 | Consideraciones relativas a las edificaciones. | X | |
| Art 43 | Consideraciones acerca de los suelos urbanizables y nuevos crecimientos. | X | |
| Art 44 | Consideraciones sobre la descentralización de equipamientos de interés general. | | |
| Art 45 | Consideraciones sobre laboratorios tipológicos. Nuevos modos de ocupar el territorio. | | |
| Art 46 | Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población. | | |
| Art 47 | Modos de habitar la periferia de los principales núcleos de población. | | |
| Art 48 | Desarrollo equilibrado de las villas. | | |
| Art 49 | Consideraciones para una transición correcta entre el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural. | X | |
| Art 50 | Consideraciones acerca de los límites. | A). Límite con el Paisaje Natural. | X |
| | | B). Límite con otros Paisajes Antropizados Urbanos. | |
| | | C). Límite con el Paisaje Litoral. | |
| | | D). Límite con el Paisaje Antropizado Rural. | X |
| Art 51 | Consideraciones sobre la edificación autoconstruida. | X | |
| Art 52 | Potenciación de los valores de lo urbano. Nuevos modos de ocupar el territorio. | | |
| Art 53 | Consideraciones acerca de la superficie y el volumen del conjunto edificado. | X | |
| Art 54 | Consideraciones sobre el paisaje nocturno. | X | |
| Art 55 | Consideraciones sobre la percepción del conjunto edificado. | A). Visión frontal del núcleo edificado. | |
| | | B). Visión del núcleo edificado desde cotas superiores. | X |
| | | C). Visión del núcleo edificado desde cotas inferiores. | |
| Art 56 | Restauración de edificaciones insalubres y erradicación del chabolismo. | X | |
| Art 57 | Consideraciones sobre la relación entre la infraestructura viaria y los núcleos urbanos consolidados. | X | |
| Art 58 | Tratamiento de entradas y salidas a los núcleos urbanos residenciales, así como sus travesías. | X | |
| Art 59 | Planteamiento de nuevos corredores de espacio libre. | | |
| Art 60 | Integración y reconocimiento del Patrimonio. | | |
| Art 61 | Consideraciones sobre las infraestructuras energéticas y de tratamiento de aguas residuales. Consideraciones acerca de las energías renovables. | X | |
| Art 62 | Tratamiento sobre los límites municipales. | | |
| Art 63 | Consideraciones de los elementos urbanos como hitos: vegetales, edificios, esculturas, etc. | | |
| Art 64 | Consideraciones sobre áreas restringidas. | X | |
| Art 65 | Consideraciones acerca de la publicidad. | X | |
| Art 66 | Consideraciones acerca de los contenedores. | X | |
| Art 67 | Consideraciones acerca de los códigos cromáticos. | X | |
| Art 68 | Consideraciones sobre las grandes áreas comerciales e industriales. | | |
| Art 69 | Consideraciones sobre la ordenación turística. | | |
| Art 70 | Atenciones sobre los aeropuertos. | | |



3006754ad12c1e0c63a07e80e0dc17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

CUADRO RESUMEN DE AFECCIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL ESPECIAL/PARCIAL DE DESARROLLO DEL PLAN INSULAR

| Referencia | Instrumento | Denominación | Afección a Modificación Menor |
|------------|---------------------------|---|-------------------------------|
| PTE-05 | Plan Territorial Especial | Paisaje | ✓ |
| PTP-08 | Plan Territorial Parcial | Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés | ● |
| PTE-09 | Plan Territorial Especial | Agropecuario | |
| PTP-15 | Plan Territorial Parcial | Ordenación del Litoral del Norte: Arucas - Moya - Santa María de Guía | |
| PTE-19 | Plan Territorial Especial | Corredor acceso transversal al interior. Mejora de la accesibilidad entre Tafira y San Mateo | |
| PTE-21 | Plan Territorial Especial | Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas | |
| PTE-29 | Plan Territorial Especial | Ordenación del Litoral de Tauro | |
| PTE-31 | Plan Territorial Especial | Ordenación de corredores de transporte de energía eléctrica | |
| PTE 36a | Plan Territorial Especial | Ordenación de Campos de Golf | |
| PTE 44 | Plan Territorial Especial | Parque aeroportuario de actividades económicas de Gran Canaria | |

● Sin afección ✓ Con afección

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0c0c1716z

El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Unidad ambiental

El Plan General de Ordenación del municipio de Las Palmas de Gran Canaria fue aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012 y publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 4 de diciembre de 2012. La normativa íntegra fue publicada igualmente en el Boletín Oficial de la Provincia de 12 de diciembre de 2012.

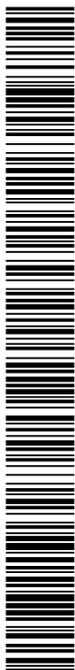
El ámbito de ordenación se enmarca en la Unidad Ambiental 069, denominada Ladera Alta-Casa Ayala, con una superficie de 271.609 m², es decir, el 0,3% del municipio.

El Plan General cuenta con un Fichero de Evaluación Ambiental, en el que se inserta esta unidad ambiental.

La ficha de evaluación ambiental de esta unidad, con una función sintética, en la que se enmarca íntegramente el sector (UAM-069), se aneja en este documento. Sin embargo, a modo de resumen, esta se estructura en los siguientes apartados:

- Emplazamiento, delimitación y resumen gráfico
- Resumen de características ambientales
 - Situación ambiental
 - Condiciones funcionales
 - Patrimonio Histórico
 - Protección ambiental del territorio
 - Interés ambiental
 - Enclaves naturales de especial interés
- Diagnóstico Ambiental
 - Problemática ambiental preexistente
 - Dinámica ambiental de transformación
 - Cambio climático y riesgos naturales
 - Capacidad ambiental de acogida
- Incidencia Ambiental del PGO

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0c0c17162

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Ordenación del PGO
- Caracterización del impacto
- Aspectos de vulnerabilidad ambiental
- Integración ambiental de la ordenación
- Justificación del impacto ambiental

Evaluación ambiental

Es en la Memoria de Ordenación Estructural, Parte 5, Evaluación Ambiental donde encontramos la evaluación de la incidencia ambiental del modelo de ordenación previsto para Las Palmas de Gran Canaria.

La propuesta de evaluación ambiental adecúa su expresión a los mecanismos e indicadores determinados por la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En este caso, se trata de la valoración pormenorizada de los efectos ambientales de la ordenación urbanística, en este caso, en el conjunto de la unidad, y lo que no es de gran importancia para la Evaluación Ambiental Estratégica, de las específicas de la unidad, como es la propuesta de Suelo Urbanizable Remitido UZR-02 (Plan Parcial "Casa Ayala"), cuya ficha se adjunta igualmente a continuación.

A modo de resumen, la valoración pormenorizada de los efectos ambiental se estructura en los siguientes apartados:

- Unidad, ámbito y determinación
- Acciones urbanísticas con potencial efecto negativo
- Alteración previsible de elementos ambientales fundamentales en el desarrollo de la determinación
 - Relieve / sustrato geológico: MUY ALTA
 - Biodiversidad / Flora fauna: MODERADA
 - Suelos /Valor agrológico: BAJA
 - Factores climáticos / Hidrología /Riesgos: MODERADA
 - Población / Salud humana: MODERADA
 - Patrimonio cultural / Patrimonio histórico: MUY BAJA

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

122



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

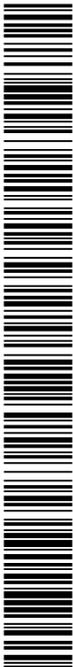
2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- Bienes materiales: MODERADA
- Paisaje: ALTA
- Naturaleza de la incidencia ambiental en el desarrollo de la determinación: donde se valora entre otras variables, el signo del impacto, negativo, y su intensidad, severa.
 - Elementos ambientales vulnerables
 - Manifestaciones relevantes probables
 - Medidas ambientales específicas en la determinación (que debe incorporar el modelo de ordenación propuesto y comprobar el Estudio Ambiental Estratégico, es decir, la Evaluación Ambiental Estratégica en su siguiente fase a este Documento Inicial Estratégico)



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

UAM-069

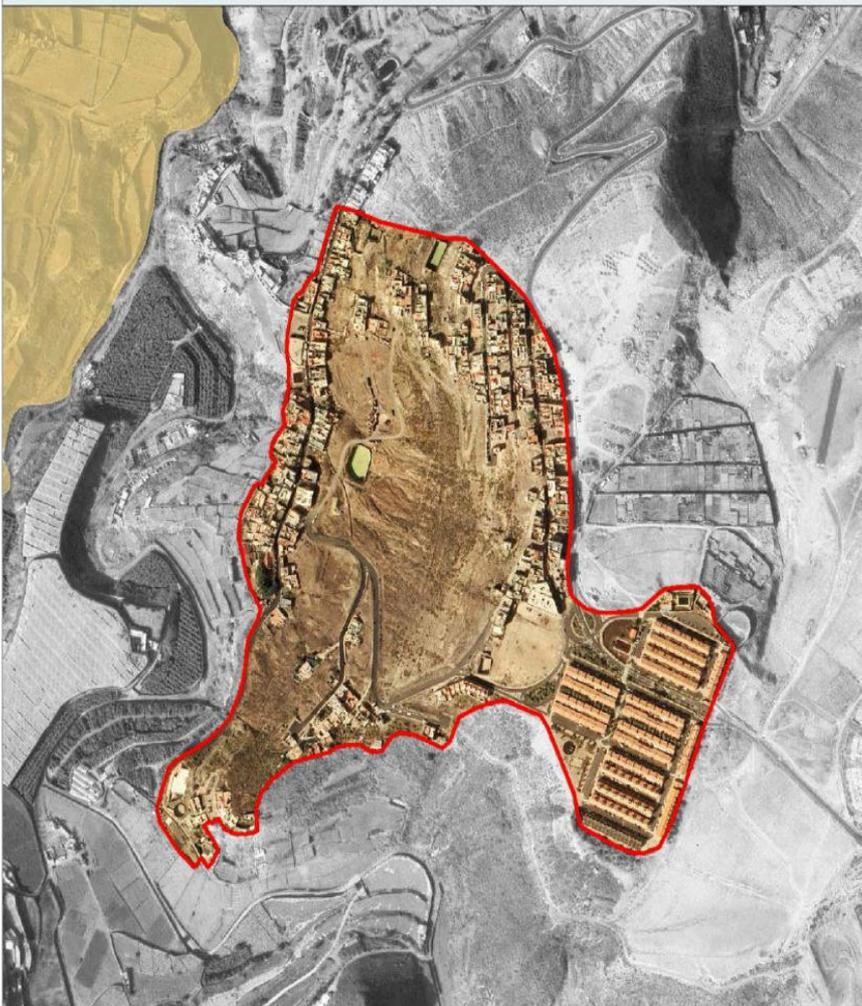
Denominación: LADERA ALTA -CASA AYALA

hoja 1 de 8

EMPLAZAMIENTO

| | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|----------------|-----|----------------|------|
| Superficie | 271.609,00 m ² | Altitud mínima | 4 m | Altitud máxima | 96 m |
| Sector Urbanístico Tamaraceite | | | | | |

DELIMITACIÓN



RESUMEN GRÁFICO



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

Unidades Ambientales

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c17162

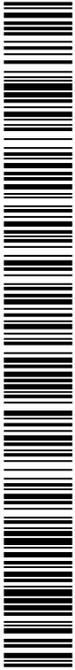
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80e0c0c7162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL UAM-069

Denominación: **LADERA ALTA -CASA AYALA** hoja 2 de 8

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| SITUACIÓN AMBIENTAL | |
|--------------------------|---|
| Criterio de homogeneidad | Espacio urbano consolidado en laderas de pendiente acentuada. |
| Tipo de pendiente | Entornos mixtos |
| Calidad visual | Moderado |
| Tipo agrológico | Clase D: Uso agrícola muy limitado Suelo Urbanizado |
| Población residente | 1.623 hab |
| Densidad | 5.975,50 hab/km ² |
| Usos predominantes | Agropecuario, Recreativo - Medio ambiental, Residencial, Urbano Consolidado |
| Intensidad de uso | Bajo |
| Resumen | <p>Vertientes tendidas de la meseta de Los Giles, moderadamente incididas por barranqueras. El paisaje vegetal está conformado por especies xerófilas de sustitución, a excepción de las áreas de mayor pendiente, colonizadas por tabaibales dulces. La relevancia paisajística de la unidad es elevada, a causa de la panorámica que se obtiene del Barranco de Tenoya y, hacia el norte, de una pequeña porción del océano.</p> <p>El incremento de la urbanización, fundamentalmente espontánea, que conforman los núcleos de Ladera Alta-Casa Ayala, El Espigón y La Adelfa, provoca la aparición de procesos de desintegración ambiental y paisajística, a causa de las alteraciones que sufre el relieve y los tabaibales dulces. Se trata, pues, de un área periférica, donde la tendencia urbanística apunta a la permanencia del deterioro del conjunto edificado, especialmente de sus bordes. Del análisis territorial resulta previsible la persistencia de la degradación ambiental y paisajística provocada por la modificación de la configuración natural del relieve, por la degradación y la pérdida de suelo, por el deterioro del patrimonio biótico, por la proliferación de urbanizaciones residenciales y por la aparición de bordes edificados, escasamente integrados desde una perspectiva visual.</p> |

Unidades Ambientales

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

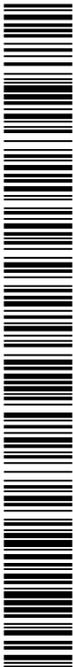
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL UAM-069

Denominación: **LADERA ALTA -CASA AYALA** hoja 3 de 8

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

CONDICIONES FUNCIONALES

| | |
|----------------------|--|
| Elementos relevantes | Sin elementos funcionales relevantes |
| Puntos de congestión | Ctra en contacto con borde de suelo rústico. Viario interno irregular. |
| Nivel de ruido | Bajo |

PATRIMONIO HISTÓRICO

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

PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Hábitats de Interés Comunitario | 5330-Matorral termomediterráneo. |
| Zona de Interés Medioambiental | No contiene ZIM |
| Espacios protegidos | No afectada |
| Red Natura 2000 | No afectado por el LIC |
| Dominio público | Hidráulico |

INTERÉS AMBIENTAL

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

ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS

| | |
|----------------|----------------|
| Agrológico | Sin relevancia |
| Geológico | Sin relevancia |
| Geomorfológico | Sin relevancia |
| Biodiversidad | Sin relevancia |
| Paisaje | Sin relevancia |

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

Unidades Ambientales

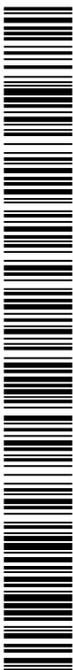
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL UAM-069

Denominación: **LADERA ALTA -CASA AYALA** hoja 4 de 8

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE

| | |
|-----------------------------|---|
| Tipo de entorno | Entornos Rústicos - Conjuntos Montañosos con destacado interés paisajístico. |
| 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 - Alta |
| Fragilidad visual | Moderado |

DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN

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

CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES

| | |
|-------------------------------|---|
| Intensidad acústica | Baja |
| Zona acústica | Uso residencial, Zonas naturales y entornos rústicos |
| Situación Riesgo | Tipo I Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos. |
| Fenómenos relevantes | Espacio urbano consolidado en laderas de pendiente acentuada. |
| Potencial de riesgo natural | Medio-alto |
| Potencial de riesgo antrópico | Bajo |
| Efecto previsible | Situaciones ocasionales de conflicto respecto a la seguridad civil. Alteración de la calidad paisajística. |

CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|----------|---------------------------|----------|---------------------------------------|----------|--|----------|---|----------|--|----------|---------------------------|----------|
| Tipo de capacidad | TIPO V - Unidades con una capacidad de carga moderada susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios condicionados por limitaciones de volumetría, superficie o emplazamiento. | | | | | | | | | | | | | | |
| Nivel de capacidad | <table border="0"> <tr> <td><i>Conservación y regeneración natural</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Usos agropecuarios</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><i>Usos recreativos al aire libre</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Urbanización densa</i></td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table> | <i>Conservación y regeneración natural</i> | 2 | <i>Usos agropecuarios</i> | 3 | <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 | <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 | <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 2 | <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 2 | <i>Urbanización densa</i> | 1 |
| <i>Conservación y regeneración natural</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Usos agropecuarios</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Urbanización densa</i> | 1 | | | | | | | | | | | | | | |

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

Unidades Ambientales

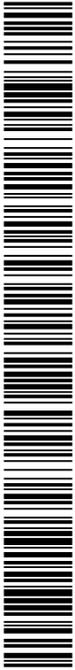
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL UAM-069

Denominación: **LADERA ALTA -CASA AYALA** hoja 5 de 8

INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

ORDENACIÓN DEL PGO

- Determinaciones**
- Suelo urbano consolidado.
 - Suelo Urbanizable Remitido. UZR-02 (Plan Parcial "Casa Ayala").
 - Sistema General. SG-57 (Espacios Libres en Casa Ayala).
 - Suelo Rústico de Asentamiento Rural, Suelo Rústico de Protección Paisajística 3.

CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO

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

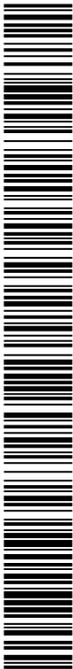
- Efecto positivo**
- Regeneración de los valores de biodiversidad del majadal y tabaibal de Los Giles.
 - Mejora de la calidad paisajística del entorno con extensa cuenca visual.
 - Potenciación del uso público de enclave de interés geológico, geomorfológico y ecológico como área de cualificación de la percepción medioambiental en la ciudadanía.

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL UAM-069

Denominación: **LADERA ALTA -CASA AYALA** hoja 5 de 8

INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

ORDENACIÓN DEL PGO

- Determinaciones**
- Suelo urbano consolidado.
 - Suelo Urbanizable Remitido. UZR-02 (Plan Parcial "Casa Ayala").
 - Sistema General. SG-57 (Espacios Libres en Casa Ayala).
 - Suelo Rústico de Asentamiento Rural, Suelo Rústico de Protección Paisajística 3.

CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO

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

- Efecto positivo**
- Regeneración de los valores de biodiversidad del majadal y tabaibal de Los Giles.
 - Mejora de la calidad paisajística del entorno con extensa cuenca visual.
 - Potenciación del uso público de enclave de interés geológico, geomorfológico y ecológico como área de cualificación de la percepción medioambiental en la ciudadanía.

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80ed0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL UAM-069

Denominación: **LADERA ALTA -CASA AYALA** hoja 6 de 8

INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL

Elementos afectados - Interés geológico y geomorfológico por su representatividad en la formación de la Terraza Detrítica de Las Palmas.
 - Interés asociado al paisaje de laderas de alta exposición interactuando con el Barranco de Tenoya y su paisaje agrícola.
 - Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.

INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN

Medidas ambientales - Adecuación volumétrica de la nueva pieza urbanizada de modo que las edificaciones se prolonguen mediante un perfil similar al de la ladera.
 - Disposición del conjunto edificado de modo que se eviten resultados de formalización homogénea propiciatorios de efectos pantalla, expuestos a la cuenca paisajística del Barranco de Tenoya.
 - Disposición del conjunto edificado de modo que se propicie una transición morfológica y tipológica adecuada respecto al barrio tradicional de Casa Ayala y el de Ladera Alta, a partir de piezas locales de espacios libres y equipamientos.
 - Potenciación de las áreas de espacios libres en el margen sur del sector, de modo que se propicie una transición paisajística hacia el escarpe y la cuenca paisajística del Barranco de Tenota desde el sur al norte.
 - Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.
 - Tratamiento paisajístico de las paredes medianeras del tramo trasero del barrio tradicional de Casa Ayala, así como del borde edificado de El Espigón.
 - Conservación de la estructura rural del caserío de La Adelfa, potenciándose la adecuación de enclaves de zona verde y esparcimiento que interactúan con la cuenca paisajística del Barranco de Tenoya a modo de mirador.
 - Remisión de medidas ambientales al Plan Parcial de "Casa Ayala" (UZR-02) e integración de las que se determinen en éste de carácter pormenorizado como parte de esta evaluación ambiental del Plan General.
 - Orden de Prioridad Secundario. Gestión municipal de licencias obras. (2º año a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial integrado).

Unidades Ambientales

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

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

UAM-069

Denominación: LADERA ALTA -CASA AYALA

hoja 7 de 8

INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Vertientes tendidas de la meseta de Los Giles, moderadamente incididas por barranqueras. El paisaje vegetal está conformado por especies xerófilas de sustitución, a excepción de las áreas de mayor pendiente, colonizadas por tabaibales dulces. La cualidad paisajística de la unidad es elevada a causa de la panorámica que se obtiene del Barranco de Tenoya y, hacia el norte, de una pequeña porción del océano.

El incremento de la urbanización, fundamentalmente espontánea, que conforman los núcleos de Ladera Alta-Casa Ayala, El Espigón y La Adelfa, provoca la aparición de procesos de desintegración ambiental y paisajística a causa de las alteraciones que sufre el relieve, los tabaibales dulces y el hábitat del alcaraván.

El planeamiento municipal se adapta a lo que dispone el Plan Insular de Ordenación de la Isla, con una ordenación propia de suelos rústicos que trata de conservar y rehabilitar, cuando así proceda, el patrimonio ambiental, paisajístico y agrológico del suelo, ante la constatación de la intensificación de los procesos de deterioro ambiental y paisajístico. No obstante, ha sido delimitado un Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, destinado a acoger una urbanización residencial, con un notable porcentaje de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de promoción pública.

Las Directrices de Ordenación contemplan la creación de una franja de Espacios Libres, con objeto de establecer recorridos peatonales, entre matorral y arbolado autóctonos, correspondientes a este entorno bioclimático. Una vía de borde circunvalará, también, la urbanización proyectada. La edificabilidad bruta prevista es de 0,75 m. cuadrado/m. cuadrado. Las edificaciones podrán alcanzar una altura máxima de 4 plantas, circunstancia que, podría generar un contundente impacto paisajístico. La presencia de la nueva urbanización podría afectar a la integridad de los tabaibales dulces que se desarrollan en la vertiente. De este modo, el contenido ambiental del Plan Parcial que desarrolle este sector atenderá a la integración paisajística de la urbanización mediante el establecimiento de medidas de ordenación pomenorizada, entre las que se contará con el ajardinamiento de los sectores próximos a las principales vías y el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico de los frentes de fachada que limitan la urbanización; especialmente, en la franja limítrofe entre suelos urbanos y rústicos.

En previsión de la aparición de impactos negativos como consecuencia del despliegue del Plan Parcial que desarrolle la pieza territorial, se establecen algunas recomendaciones que se consideran de imprescindible cumplimiento.

En caso de afectar de forma significativa al patrimonio natural y paisajístico, como así se prevé, y especialmente, a la calidad del paisaje y a la integridad del tabaibal dulce que se desarrolla en la vertiente, deberán buscarse alternativas o, en su defecto, establecer medidas correctoras, protectoras y compensatorias, adecuadas y precisas.

La integración paisajística de la urbanización se constituye en objetivo prioritario, mediante la aplicación de una gama cromática que facilite su armonización con el paisaje que la circunda, y el control de los materiales constructivos, desechando los reflectantes que pudieran incidir en el deterioro visual de este entorno. En este sentido, se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores de los frentes de fachada de la urbanización. En la franja limítrofe de la urbanización, se evitarán los bordes rectilíneos con objeto de disminuir el impacto visual generado en el entorno circundante. La volumetría debiera decrecer desde el centro hacia los bordes, y éstos deberán, en términos generales, recibir un tratamiento paisajístico que podría consistir en la implantación de una franja vegetal, conformada por especies adaptadas a las circunstancias ambientales de este entorno bioclimático de transición, donde la tabaiba dulce ("Euphorbia balsamifera"), el acebuche ("Olea cerasiformis"), e incluso la sabina ("Juniperus turbinata ssp. Canariensis") debieran adquirir una llamativa relevancia.

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

Durante la implantación de la urbanización se evitará la formación de taludes de grandes proporciones. Resulta más idónea la construcción de muros, que en los sectores limítrofes con el entorno rústico, podrían ser de piedra seca, o de hormigón armado, revestidos con mampuestos de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes -que se prevén abundantes en la vertiente- y garantizar su mantenimiento.

Si el desarrollo de la pieza urbanística afectase a la integridad de la tabaiba dulce ("Euphorbia balsamifera") o de cualquier especie vegetal incluida en los catálogos de protección, se establecerá una zona verde que garantice su protección o en última instancia, serían trasplantadas, para lo que adoptarían las medidas precisas que garantizaran que esta operación concluyese con éxito.

[... continúa en la página 8]

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

Unidades Ambientales

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

UAM-069

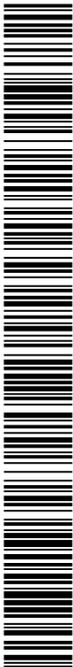
Denominación: LADERA ALTA -CASA AYALA

hoja 8 de 8

INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

[viene de la página 7] 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. En conjunto, de la ordenación urbanística que establece este Plan General de Ordenación para este sector del municipio se deduce una incidencia ambiental de signo negativo y de intensidad significativa respecto a la situación territorial preexistente; basada, sobre todo, en la intensidad de la transformación paisajística resultante de la nueva urbanización y en la destacada y previsible alteración del relieve.



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>

Unidades Ambientales

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

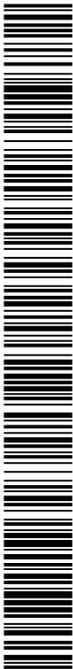
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

Documento firmado por:

SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, SOCIEDAD LIMITADA)

Fecha/hora:

30/12/2024 23:23



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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

En esta Unidad se considera una pieza de determinación urbanística que sugiere la justificación de una valoración específica de la incidencia ambiental, respecto a la justificación general anterior.

- UAM-068 (1): Actuación de Dotación AD-04. Los Giles.

Mediante la nueva figura de la Actuación de Dotación regulada en la Ley del Suelo estatal, se determina la oportunidad de reestructurar una zona urbana consolidada que se ocupa por 1 manzana de prevalente tipología en manzana cerrada que ha quedado paisajísticamente descontextualizada respecto al entorno de transición entre el núcleo residencial de Los Giles y su perímetro rústico.

En efecto, la pieza se entronca en un tramo del margen sur del núcleo ampliamente en sus inmediaciones por el desarrollo espontáneo del asentamiento mediante viviendas de autoconstrucción.

Esta situación se responde mediante la distribución de una pieza edificada de uso residencial de bajo consumo en altura y presencia paisajística, de modo que se determina una altura máxima de 3 plantas.

Con este efecto de concentración de la edificabilidad en el margen Este del ámbito se promueve el desarrollo desde la promoción privada de un enclave de singularidad y referencia arquitectónica en un entorno urbano de limitada integración paisajística.

En contrapartida, se añade al espacio municipal de disfrute público como dotación de uso deportivo una apreciable superficie en la mitad oeste, como enclave de esparcimiento de la población, de modo que se refuerza el uso social en esta zona del barrio.

Esta reestructuración urbana prevé la existencia de un impacto con intensidad moderada, donde a la presencia paisajística de los nuevos cuerpos edificados se contraponen la inexistencia de elementos de interés natural o de patrimonio histórico afectados.

No se plantean alternativas sustanciales, en tanto se trata de una ordenación ya determinada en el planeamiento vigente y se pretende potenciar la mayor superficie posible de espacio público.

- UAM-069. LADERA ALTA-CASA AYALA

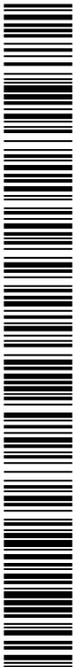
Vertientes tendidas de la meseta de Los Giles, moderadamente incididas por barranqueras. El paisaje vegetal está conformado por especies xerófilas de sustitución, a excepción de las áreas de mayor pendiente, colonizadas por tabaibales dulces. La cualidad paisajística de la unidad es elevada a causa de la panorámica que se obtiene del Barranco de Tenoya y, hacia el norte, de una pequeña porción del océano.

El incremento de la urbanización, fundamentalmente espontánea, que conforman los núcleos de Ladera Alta-Casa Ayala, El Espigón y La Adelfa, provoca la aparición de procesos de desintegración ambiental y paisajística a causa de las alteraciones que sufre el relieve, los tabaibales dulces y el hábitat del alcaraván.

El planeamiento municipal se adapta a lo que dispone el Plan Insular de Ordenación de la Isla, con una ordenación propia de suelos rústicos que trata de conservar y rehabilitar, cuando así proceda, el patrimonio ambiental, paisajístico y agrológico del suelo, ante la constatación de la intensificación de los procesos de deterioro ambiental y paisajístico. No obstante, ha sido delimitado un Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, destinado a acoger una urbanización residencial, con un notable porcentaje de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de promoción pública.

Las Directrices de Ordenación contemplan la creación de una franja de Espacios Libres, con objeto de establecer recorridos peatonales, entre matorral y arbolado autóctonos, correspondientes a este entorno bioclimático. Una vía de borde circunvalará, también, la urbanización proyectada.

La edificabilidad bruta prevista es de 0,75 m²/m². Las edificaciones podrán alcanzar una altura máxima de 4 plantas, circunstancia que, podría generar un contundente impacto paisajístico. La presencia de la nueva urbanización podría afectar a la integridad de los tabaibales dulces que se desarrollan en la vertiente. De este modo, el contenido ambiental del Plan Parcial que desarrolle este sector atenderá a la



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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

integración paisajística de la urbanización mediante el establecimiento de medidas de ordenación pormenorizada, entre las que se contará con el ajardinamiento de los sectores próximos a las principales vías y el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico de los frentes de fachada que limitan la urbanización; especialmente, en la franja limítrofe entre suelos urbanos y rústicos.

En previsión de la aparición de impactos negativos como consecuencia del despliegue del Plan Parcial que desarrolle la pieza territorial, se establecen algunas recomendaciones que se consideran de imprescindible cumplimiento.

En caso de afectar de forma significativa al patrimonio natural y paisajístico, como así se prevé, y especialmente, a la calidad del paisaje y a la integridad del tabaibal dulce que se desarrolla en la vertiente, deberán buscarse alternativas o, en su defecto, establecer medidas correctoras, protectoras y compensatorias, adecuadas y precisas.

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

En la franja limítrofe de la urbanización, se evitarán los bordes rectilíneos con objeto de disminuir el impacto visual generado en el entorno circundante. La volumetría debiera decrecer desde el centro hacia los bordes, y éstos deberán, en términos generales, recibir un tratamiento paisajístico que podría consistir en la implantación de una franja vegetal, conformada por especies adaptadas a las circunstancias ambientales de este entorno bioclimático de transición, donde la tabaiba dulce (*"Euphorbia balsamifera"*), el acebuche (*"Olea cerasiformis"*), e incluso la sabina (*"Juniperus turbinata ssp. Canariensis"*) debieran adquirir una llamativa relevancia.

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

Durante la implantación de la urbanización se evitará la formación de taludes de grandes proporciones. Resulta más idónea la construcción de muros, que en los sectores limítrofes con el entorno rústico, podrían ser de piedra seca, o de hormigón armado, revestidos con mampuestos de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes -que se prevén abundantes en la vertiente- y garantizar su mantenimiento.

Si el desarrollo de la pieza urbanística afectase a la integridad de la tabaiba dulce (*"Euphorbia balsamifera"*) o de cualquier especie vegetal incluida en los catálogos de protección, se establecerá una zona verde que garantice su protección o en última instancia, serían trasplantadas, para lo que adoptarían las medidas precisas que garantizarasen 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.

En conjunto, de la ordenación urbanística que establece este Plan General de Ordenación para este sector del municipio se deduce una incidencia ambiental de signo negativo y de intensidad significativa respecto a la situación territorial preexistente; basada, sobre todo, en la intensidad de la transformación paisajística resultante de la nueva urbanización y en la destacada y previsible alteración del relieve.

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80e0d0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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

| VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD | | | |
|--|---|---|--|
| Unidad | 069 | Ámbito | LADERA ALTA-CASA AYALA (Sup.: 271.609 m ²) |
| DETERMINACIONES RELEVANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> (UAM-069.a): Suelo Urbano Consolidado. Ordenanza Zonal de "Barrio" y "Áreas Agotadas". (UAM-069.b): Suelo Urbanizable Remitido. UZR-02 (Plan Parcial "Casa Ayala"). (UAM-069.c): Suelo Rústico de Asentamiento Rural. El Espigón. (UAM-069.d): Suelo Rústico de Asentamiento Rural. La Adefa. | | | |
| ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD | | | |
| Relieve / sustrato geológico | Biodiversidad / Flora fauna | | Suelos /Valor agrológico |
| <i>Alta.</i> Reconfiguración del perfil de la ladera del entorno de Ladera Alta-Casa Ayala originariamente en litología de lavas basálticas del Ciclo Roque Nublo y complejo sedimentario de la Terraza de Las Palmas, actualmente muy alterado por el desarrollo edificatorio espontáneo del barrio anexo. | <i>Moderada.</i> Alteración del tabaibal disperso muy degradado, procediendo a su replantación en zonas verdes y aledaños a la urbanización. | | <i>Muy baja.</i> Sin valor agrológico. |
| Factores climáticos / Hidrología/Riesgos | Población / Salud humana | | Patrimonio cultural / Patrimonio histórico |
| <i>Moderada.</i> Replanteamiento mediante ingeniería del sistema de distribución de la escorrentía. Se remiten actuaciones de protección frente a riesgos de movimientos en masas hacia vertientes anexas. | <i>Alta.</i> Crecimiento moderado en el volumen de población y dinamismo funcional respecto a la situación existente, como consecuencia de la ocupación de las nuevas viviendas | | <i>Muy baja.</i> No existen elementos singulares. |
| Bienes materiales | | Paisaje | |
| <i>Moderada.</i> Gestión reglada en el Suelo Urbanizable. | | <i>Muy alta.</i> Reconfiguración paisajística en el entorno urbano de Ladera Alta-Casa Ayala y con interacción directa hacia la cuenca visual del Barranco de Tenoya, como consecuencia de la reestructuración urbana inducida y el nuevo conjunto edificado resultante, viniendo a complementar el proceso de introducción de edificaciones ya iniciada con la pieza de urbanización ya existente. | |
| NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD | | | |
| Probabilidad | Impacto cierto | Carácter transfronterizo | Local |
| Duración | Persistente | Riesgos ambientales | Máximos |
| Frecuencia | Continua | Magnitud | General |
| Reversibilidad | Irreversible | Vulnerabilidad del área | Moderada |
| Carácter acumulativo | Acumulativo en el paisaje y el bienestar humano. | Signo | Negativo |
| Valor del impacto | Significativo (59) | | |
| Elementos ambientales vulnerables: | <ul style="list-style-type: none"> Interés geológico y geomorfológico por su representatividad en la formación de la Terraza Detrítica de Las Palmas. Interés asociado al paisaje de laderas de alta exposición interactuando con el Barranco de Tenoya y su paisaje agrícola. Bienestar humano de la población asociada a la función residencial. | | |

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c33a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-L0TCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-L0TCENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

| | | |
|---|------------------|--|
| Medidas ambientales específicas: | Med.UAM-069 (1) | Adecuación volumétrica de la nueva pieza urbanizada de modo que las edificaciones se prolonguen mediante un perfil similar al de la ladera. <i>(Determinación remitida a las Normas del PGO, la clasificación y categorización del suelo).</i> (Med.Rehab.). |
| | Med.UAM-069 (2) | Disposición del conjunto edificado de modo que se eviten resultados de formalización homogénea propiciatorios de efectos pantalla, expuestos a la cuenca paisajística del Barranco de Tenoya. <i>(Determinación remitida a las Normas del PGO y la clasificación y categorización del suelo).</i> (Med.Rehab.). |
| | Med.UAM-069 (3) | Disposición del conjunto edificado de modo que se propicie una transición morfológica y tipológica adecuada respecto al barrio tradicional de Casa Ayala y el de Ladera Alta, a partir de piezas locales de espacios libres y equipamientos. <i>(Determinación remitida a las Normas del PGO y la clasificación y categorización del suelo).</i> (Med.Rehab.). |
| | Med.UAM-069 (4) | Potenciación de las áreas de espacios libres en el margen sur del sector, de modo que se propicie una transición paisajística hacia el escarpe y la cuenca paisajística del Barranco de Tenota desde el sur al norte. <i>(Determinación remitida a las Normas del PGO y la clasificación y categorización del suelo).</i> (Med.Rehab.). |
| | Med.UAM-069 (5) | Tratamiento paisajístico de las paredes medianeras del tramo trasero del barrio tradicional de Casa Ayala, así como del borde edificado de El Espigón. <i>(Determinación remitida a las Normas del PGO y la clasificación y categorización del suelo).</i> (Med.Rehab.). |
| | Med.UAM-069 (6) | Conservación de la estructura rural del caserío de La Adelta, potenciándose la adecuación de enclaves de zona verde y esparcimiento que interactúan con la cuenca paisajística del Barranco de Tenoya a modo de mirador. <i>(Determinación remitida a las Normas del PGO y la clasificación y categorización del suelo).</i> (Med.Rehab.). |
| | Med.UAM-069 (7) | Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales. <i>(Determinación remitida al Programa de Actuación).</i> (Med.Prev). |
| | Med.UAM-069 (8) | Potenciación de suministro energético procedente de fuentes alternativas (solar, eólica). <i>(Determinación remitida a la Ordenanza Municipal).</i> (Med.Red). |
| | Med.UAM-069 (9) | Tratamiento del potencial de contaminación acústica asociado al entorno residencial. <i>(Determinación inducida genéricamente en la normativa sectorial, en zonificación acústica de PGO y remitida al Programa de Actuación. <AM-I040>).</i> (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069 (10) | Tratamiento del potencial de generación de residuos asociado al uso permitido. <i>(Determinación inducida genéricamente en ordenanza municipal y normativa sectorial).</i> (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069 (11) | Remisión de medidas ambientales al Plan Parcial de "Casa Ayala" (UZR-02) e integración de las que se determinen en éste de carácter pormenorizado como parte de esta evaluación ambiental del Plan General. |

- Orden de Prioridad Secundario. Gestión municipal de licencias obras. (2º año a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial integrado).

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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

| VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS EN LA UNIDAD | | | |
|--|--|---|---|
| Unidad | 069 | Ámbito | LADERA ALTA-CASA AYALA (Sup.: 271.609 m²) |
| Determinación | <ul style="list-style-type: none"> (UAM-069 b): Suelo Urbanizable Remitido. UZR-02 (Plan Parcial "Casa Ayala"). | | |
| ACCIONES URBANÍSTICAS CON POTENCIAL EFECTO NEGATIVO | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Actuaciones de nueva urbanización derivadas del planeamiento anterior con proceso de ampliación y estructuración espacial del entorno urbano de Ladera Alta y Casa Ayala. Tipología de vivienda colectiva de media altura y media densidad. Acompañamiento de una franja de reestructuración del entorno paisajística y ambientalmente degradado para su habilitación como zona verde-mirador Crecimiento inducido del suelo destinado a dotaciones y espacios libres. | | | |
| ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL DESARROLLO DE LA DETERMINACIÓN | | | |
| Relieve / sustrato geológico | | Biodiversidad / Flora fauna | |
| Muy alta. Reconfiguración del perfil de la ladera del entorno de Ladera Alta-Casa Ayala originariamente en litología de lavas basálticas del Ciclo Roque Nublo y complejo sedimentario de la Terraza de Las Palmas, actualmente muy alterado por el desarrollo edificatorio espontáneo del barrio anexo. | | Moderada. Alteración del tabaibal disperso muy degradado, procediendo a su replantación en zonas verdes y aledaños a la urbanización. | |
| Factores climáticos / Hidrología / Riesgos | | Población / Salud humana | |
| Moderada. Replanteamiento mediante ingeniería del sistema de distribución de la escorrentía. Se remiten actuaciones de protección frente a riesgos de movimientos en masas hacia vertientes anexas. | | Moderada. Crecimiento moderado en el volumen de población y dinamismo funcional respecto a la situación existente, como consecuencia de la ocupación de las nuevas viviendas | |
| Bienes materiales | | Paisaje | |
| Moderada. Gestión reglada en el Suelo Urbanizable. | | Alta. Reconfiguración paisajística en el entorno urbano de Ladera Alta-Barranco de Tenoya-Casa Ayala, como consecuencia de la reestructuración urbana inducida y el nuevo conjunto edificado resultante, viniendo a complementar el proceso de introducción de edificaciones ya iniciada con la pieza de urbanización ya existente. | |
| NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL EN EL DESARROLLO DE LA DETERMINACIÓN | | | |
| Probabilidad | Impacto cierto | Carácter transfronterizo | Local |
| Duración | Persistente | Riesgos ambientales | Mínimos |
| Frecuencia | Continua | Magnitud | General |
| Reversibilidad | Imitizable | Vulnerabilidad del área | Baja |
| Carácter acumulativo | No acumulativo | Signo | Negativo |
| Intensidad | Severa | | |
| Elementos ambientales vulnerables: | <ul style="list-style-type: none"> Interés geológico y geomorfológico por su representatividad en la formación de la Terraza Detrítica de Las Palmas. Interés asociado al paisaje de laderas de alta exposición interactuando con el Barranco de Tenoya y su paisaje agrícola. Bienestar humano de la población asociada a la función residencial. | | |
| Manifestaciones relevantes probables | <ul style="list-style-type: none"> A) Desmontes y ajuste topográfico del perfil de la ladera ya alterada por el aterrazamiento agrícola tradicional a efectos de soportar la urbanización. B) Nueva presencia edificatoria, incluyendo piezas de moderado consumo en altura respecto a la media del núcleo en tipología de urbanización en manzanas sobre ladera. C) Pieza de espacios libres y dotaciones de rango local. D) Incremento del consumo de agua, de energía y de la generación de residuos. E) Incremento de la población residente y usuaria del entorno. F) Incremento del tráfico residencial interno. | | |

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ed12c1e0c53a07e80e0dc1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

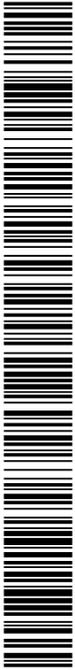
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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

| | | |
|---|--------------------|---|
| Medidas ambientales específicas en la determinación: | Med.UAM-069.b (1) | Tratamiento ambiental y paisajístico del nuevo entorno derivado de los desmontes y ajustes del perfil topográfico mediante ajardinamiento y minimización de alturas en taludes o muros de contención en su caso. (Correspondencia con manifestación A). (Determinación remitida a la Ficha UZR-02 y al Programa de Actuación. UR-0802). (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069.b (2) | Limitación de la altura edificatoria a un máximo de 4 plantas según disposición determinada. (Correspondencia con manifestación B). (Determinación remitida a la Ficha UZR-02). (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069.b (3) | Selección de tipología arquitectónica que minimice el efecto de construcción masiva en el paisaje y adecuada integración con el entorno urbano anexo y la cuenca visual de Los Giles y Barranco de Tenoya. (Correspondencia con manifestación B y C). (Determinación remitida a la Ficha UZR-02). (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069.b (4) | Remisión del espacio libre al cumplimiento de normas genéricas en cuanto a la potenciación del arbolado de ajardinamiento. (Correspondencia con manifestación C). (Determinación remitida a la ordenación y normas de Espacios Libres del PGO y a la Ficha UZR-02). (Med.Rehab.). |
| | Med.UAM-069.b (5) | Rehabilitación paisajística y adecuación como parque urbano arbolado de cualificación ambiental del espacio urbano y el entorno periurbano de Casa Ayala-Ladera Alta en el margen central del sector. (Correspondencia con manifestación C). (Determinación remitida a la ordenación y normas de Espacios Libres del PGO, a la Ficha UZR-02 y al Programa de Actuación. SG-1482). (Med.Rehab.). |
| | Med.UAM-069.b (6) | Adecuación de la urbanización potenciándose la movilidad peatonal y la cualificación ambiental del espacio público. (Correspondencia con manifestación B). (Determinación remitida a la Ficha UZR-02). (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069.b (7) | Potenciación de suministro energético procedente de fuentes alternativas (solar, eólica). (Correspondencia con manifestación D). (Determinación remitida a la Ordenanza Municipal). (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069.b (8) | Dimensionamiento de infraestructuras y gestión del abastecimiento de agua de acuerdo a la normativa municipal. (Correspondencia con manifestación D). (Determinación remitida a la ordenación del PGO). (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069.b (9) | Oferta dimensionada del viario y aparcamientos para el tráfico asociado. (Correspondencia con manifestación F). (Determinación remitida a la ordenación del núcleo en el PGO). (Med.Red.). |
| | Med.UAM-069.b (10) | Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire. (Correspondencia con manifestación F). (Determinación inducida genéricamente en la normativa sectorial y en zonificación acústica de PGO). (Med.Red.). |

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0dc17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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

En esta Unidad se consideran varias piezas de determinación urbanística que sugiere la justificación de una valoración específica de la incidencia ambiental, respecto a la justificación general anterior.

- UAM-069 (b): Suelo Urbanizable UZR-02. Casa Ayala.

Mediante un ámbito remitido a la figura del Plan Parcial se aglutina un espacio en los terrenos en ladera que separan los barrios de Ladera Alta del de Casa Ayala.

Dicha situación basada en la genérica degradación paisajística del ámbito específico como consecuencia del abandono de la progresiva ocupación residencial mediante viviendas de autoconstrucción, sugiere la oportunidad de reordenar las funciones urbanas del entorno mediante la distribución de edificios residenciales que regularicen la morfología del asentamiento y propicien una mayor cualificación paisajística de ese proceso de desarrollo espontáneo de la edificación.

En este sentido, la determinación de superficies de espacios libres y dotaciones pública que satisfaga las necesidades del barrios en zonas de ocio y esparcimiento participan del interés estratégico del sector en el contexto del modelo territorial de ordenación urbanística en el municipio, en un entorno con especiales dificultades para ofrecer este tipo de servicios y elementos de potenciación de la calidad de vida de la población residente; descartándose al respecto la ocupación del suelo agrícola en activo que se desarrolla en lo que podemos denominar la vega de Casa Ayala.

La adecuada interacción paisajística con el escenario de interés paisajístico y medioambiental del Barranco de Tenoya y su componente visual de entorno agrícola tradicional (recogido en el Catálogo Municipal de Protección. Zonas de Interés Medioambiental) constituyen condicionantes irrenunciables en el desarrollo de este sector.

De este modo, el ámbito se ordena mediante la remisión al Plan Parcial de la disposición de varias manzanas de uso residencial con desarrollo de la tipología arquitectónica propia de áreas urbanas en laderas, con viviendas de moderada volumetría edificatoria (hasta 4 plantas); propiciándose una mayor disposición regular del espacio urbano de acuerdo al conjunto territorial en que se inserta en paralelo al desarrollo longitudinal de la ladera y en condiciones de adaptación al perfil de la pendiente.

Mediante esta distribución de la pieza edificada y dado la destacada fragilidad paisajística de la vertiente, se pretende potenciar el efecto del esponjamiento del barrio en esta zona a través de dimensionamiento del viario en recorrido igualmente paralelo a la orografía; de modo que se propicia una cualificación ambiental del nuevo crecimiento constructivo en relación con la movilidad generada específicamente.

En el margen central del sector se determina una franja longitudinal de espacio libre, con el objetivo de que se resuelva en un parque arbolado o matorral costero de rango local con presencia de elementos de disfrute de la población, de dotaciones públicas y de movilidad peatonal. Dicha pieza propiciará un efecto disuasorio de la percepción de ocupación masiva de la edificación en la vertiente

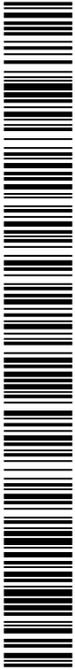
Esta reestructuración urbana prevé la existencia de un impacto con intensidad severa, donde a la presencia paisajística de los nuevos cuerpos edificados se contraponen:

- el carácter marginal y ambientalmente degradado que han adquirido las laderas como consecuencia del desarrollo residencial espontáneo en fechas precedentes,
- la inexistencia de elementos de interés natural o de patrimonio histórico afectados en la superficie de las mismas,
- el interés estratégico de la ordenación en cuanto a potenciar la cualificación paisajística del borde urbano de Casa Ayala.

El conjunto edificado resultante presentará previsiblemente una incidencia destacada respecto a la exposición paisajística que interactúa con la cuenca visual del Barranco de Tenoya.

No obstante, la moderada altura de las construcciones, la adaptación inducida al perfil de la ladera y el efecto de continuidad constructiva con respecto a la urbanización espontánea ya existente en todos los márgenes del sector se concluyen como factores disuasorios de este impacto.

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c17162

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

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

En este caso, las medidas ambientales de mimetismo de la edificación mediante el uso de tonalidades de paredes poco estridentes y ajustadas al color de las laderas anexas del Barranco se definen como determinación intrínseca en el desarrollo de la ordenación pormenorizada en el Plan Parcial.

El efecto de aumento de población y de tráfico residencial previsto se responde mediante un dimensionado del acceso y de la superficie potencialmente destinable a aparcamientos.

No se plantean alternativas sustanciales, en tanto se trata de una ordenación ya determinada en el planeamiento vigente y se remiten las mismas a la ordenación pormenorizada en el Plan Parcial.

- UAM-069 (c): Suelo Rústico de Asentamiento Rural del Espigón.

Asentamiento resultante del poblamiento asociado al desarrollo en la periferia rústica del entorno de Los Giles-Casa Ayala, con destacado crecimiento de la edificación espontánea de autoconstrucción que ha producido un núcleo aislado en el área de influencia de Ladera Alta. Se trata de una formación de preferente uso residencial sin otros usos de tipo dotacional o de producción económica.

Pese a su conexión física, su trama simple basada en un acceso que ha derivado en vía pavimentada local, el volumen global edificatorio y su disposición morfológica de vocación de periferias rústicas no justifican las condiciones mínimas para su consideración como Suelo Urbano, determinándose el mantenimiento de las condiciones de su estructura existente.

Se determina la básica delimitación asumiendo la edificación existente y la consolidación de tramos marginales o intermedios entre grupos de viviendas. El régimen normativo regulará la adopción de medidas de integración de paredes traseras y medianeras hacia el Barranco de Cuevas Blancas, concibiéndose las mismas como fachadas de adecuada integración paisajística con el paisaje rústico y la cuenca visual del entorno de Tenoya. En este sentido, se remite a la situación de fuera de ordenación varias edificaciones de altura superior a 2 plantas, de modo que se propicie su rehabilitación hacia la altura máxima ordenada a efectos de integración en el conjunto.

La exposición al frente paisajístico del Barranco de Cuevas Blancas y su emplazamiento en ladera constituyen los factores de integración más relevantes, determinándose medidas de adecuación ambiental de la edificación y mecanismos de ajustes de las medianeras y la forma conjunta del núcleo a través de una normativa adecuada de rehabilitación de las edificaciones.

No se plantea crecimiento de borde en el núcleo, salvo en un pequeño tramo cercano a Ladera Alta, a efecto de consolidación del conjunto edificatorio ya determinado en el planeamiento precedente y otro en el margen norte a efectos de completar la reserva de suelo para dotaciones, regulándose la restricción de tipologías constructivas urbanas en promoción colectiva o en vivienda-salón. Se determina la dotación en una zona libre de edificación en la pieza de mayor formalización nuclear a los efectos de adecuar un área mirador hacia la cuenca paisajística de Tenoya.

La ordenación del asentamiento prevé un impacto bajo basado en la alteración puntual del sustrato por las edificaciones susceptibles de implantarse en las parcelas aún libres de ocupación, requiriendo ajustes puntuales del terreno y en la configuración paisajística en ese tramo; ya afectado por la cercanía del mismo a la cuenca visual del paisaje rústico de Casa Ayala-Barranco de Tenoya.

- UAM-069 (d): Suelo Rústico de Asentamiento Rural de La Adelfa.

Asentamiento resultante del poblamiento tradicional asociado al precedente desarrollo agrícola del entorno de Casa Ayala, que ha derivado hacia una entidad nuclear de periferia urbana con un complementario crecimiento de la edificación espontánea de autoconstrucción, sin que se haya alterado su fisonomía y estructura rural heredada. Se trata de una formación de preferente uso residencial sin otros usos de tipo dotacional o de producción económica; si bien pervive la vinculación de varias viviendas al entorno de suelo agrícola cultivado.

Su trama simple basada en un acceso que ha derivado en vía pavimentada local, el volumen global edificatorio y su disposición morfológica de vocación nuclear y rural no justifican las condiciones mínimas para su consideración como Suelo Urbano, determinándose el mantenimiento de las condiciones de estructura rural aún existentes.

Se determina la básica delimitación asumiendo la edificación existente y la consolidación de parcelas marginales. El régimen normativo regulará la adopción de medidas de integración de paredes traseras y

III. PLANOS**1. PLANOS DE INFORMACIÓN**

| NÚMERO | ESCALA | PLANO |
|--------|------------------|--|
| I-01 | SE DIN A3 | INFORMACIÓN. HOJAS CP 13-H Y 14-H DE CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN PGO LPGC |
| I-02 | SE DIN A3 | INFORMACIÓN. HOJAS GS 13-H Y 14-H DE GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN PGO LPGC |
| I-03 | SE DIN A3 | INFORMACIÓN. HOJAS RS 13-H Y 14-H DE REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN PGO LPGC |
| I-04 | 1/1500 DIN A3 | INFORMACIÓN. TOPOGRÁFICO |
| I-05 | 1/1500 DIN A3 | INFORMACIÓN. ORTOFOTO |
| I-06 | 1/1500 DIN A3 | INFORMACIÓN. ALTIMÉTRICO |
| I-07 | 1/1500 DIN A3 | INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL, EDIFICACIONES, VIARIO Y USOS |
| I-08 | 1/1500 DIN A3 | INFORMACIÓN. DELIMITACIÓN DEL SUELO SEGÚN CATASTRO |
| I-09 | 1/1500 DIN A3 | INFORMACIÓN. EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO DESDE 1951-1957 HASTA LA ACTUALIDAD 2024 |
| I-10 | 1/750 DIN A3 | INFORMACIÓN. SECCIONES GENERALES SECCIÓN 1-1' |
| I-11 | 1/750 DIN A3 | INFORMACIÓN. SECCIONES GENERALES SECCIÓN 2-2' |
| I-12 | 1/750 DIN A3 | INFORMACIÓN. SECCIONES GENERALES SECCIÓN 3-3' |
| I-13 | 1/750 DIN A3 | INFORMACIÓN. SECCIONES GENERALES SECCIÓN 4-4' |
| I-14 | 1/750 DIN A3 | INFORMACIÓN. SECCIONES GENERALES SECCIÓN 5-5' |
| I-15 | 1/750 DIN A3 | INFORMACIÓN. SECCIONES GENERALES SECCIÓN 6-6' |



2006754ad1301e0624007c91c80c17150

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EN CASA AYALA

| | | |
|------|------------------|--|
| I-16 | 1/750 DIN A3 | INFORMACIÓN. SUPERPOSICIÓN DE LAS SECCIONES 1-1' A 6-6' |
| I-17 | 1/1500 DIN A3 | INFORMACIÓN. SECCIONES GENERALES SECCIÓN 7-7' |

2. PLANOS DE ALTERNATIVAS

| NÚMERO | ESCALA | PLANO |
|--------|------------------|------------------------------------|
| A-01 | 1/1500 DIN A3 | ALTERNATIVAS. ALTERNATIVA 0 |
| A-02 | 1/1500 DIN A3 | ALTERNATIVAS. ALTERNATIVA 1 |
| A-03 | 1/1500 DIN A3 | ALTERNATIVAS. ALTERNATIVA 2 |
| A-04 | 1/1500 DIN A3 | ALTERNATIVAS. ALTERNATIVA 3 |

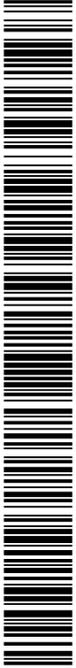
IV. RELACIÓN DE AFECTADOS

La relación de afectados se detalla en documento anexo aparte del Documento Borrador de la modificación menor, en cumplimiento de la legislación vigente respecto a la Protección de Datos Personales de acuerdo con lo dispuesto en la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales" y el "Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos)" por lo que una vez presentado ante la Administración Pública competente será la propia AA.PP. la responsable de mantener la seguridad y el anonimato de esos datos.

MENDEZ
SUAREZ
FERNANDO
CARLOS -

Firmado digitalmente por
MENDEZ SUAREZ
FERNANDO CARLOS
[Redacted Signature]

Fecha: 2024.12.17
12:37:29 Z



2006754ed1301e0624007e91080c17150



Este documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCECNC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documentación para el expediente de adaptación plena al TR-LOTCECNC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003) de 23 de octubre de 2012, por el que se modifica el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Vegueta-Triana y de Lomo Guillén, y con el fin de incorporar los inmuebles catalogados por los Planes Especiales de Protección de Vegueta-Triana y Tañira se muestra con carácter exclusivamente informativo y de lectura global del patrimonio municipal protegido. Se remite la consulta jurídicamente válida de sus determinaciones a los respectivos Planes.

| PATRIMONIO PROTEGIDO POR EL PLAN GENERAL | |
|--|---|
| | [ARQ-000] Património Arquitectónico |
| | [ETN-000] Património Etnográfico |
| | [YAC-000] Património Arqueológico |
| | [ZIM-000] Zonas de Interés Medioambiental |

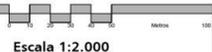
| PATRIMONIO PROTEGIDO POR PLANES ESPECIALES | |
|--|--|
| | Catálogo de edificios protegidos del API-01 [Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Vegueta-Triana] |
| | Catálogo de edificios protegidos del API-09 [Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Tañira] |

La localización de los inmuebles catalogados por los Planes Especiales de Protección de Vegueta-Triana y Tañira se muestra con carácter exclusivamente informativo y de lectura global del patrimonio municipal protegido. Se remite la consulta jurídicamente válida de sus determinaciones a los respectivos Planes.



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCECNC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003) Octubre 2012



| | | | |
|--|--|--|--|
| © el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. | | Fecha: Borrador de ordenación diciembre 2024 | |
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Exp. COAGC: | |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. Ayto: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Estudio: | 099-07 |
| Proyectistas: | MYSA MYSA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, ofcina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Escala: | SE, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-01 |
| | | Sustituye a: | *** Hojas CP 13-H y 14-H de catálogo municipal de protección PGO LPGC |

MENZEZ SUAREZ FERNANDO CARLOS -
Firmado digitalmente por MENZEZ SUAREZ FERNANDO CARLOS -
Fecha: 2024.12.17 12:38:27 Z



CÓDIGO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

ÁREAS DIFERENCIADAS Y ASENTAMIENTOS RURALES

| | | | |
|-------------|--|------------|--|
| SRAR | Suelo Rústico de Asentamiento Rural | DET | Estudio de Detalle |
| ESR | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico | AD | Actuación de Dotación |
| SG | Sistema General | UA | Unidad de Actuación |
| UZR | Suelo Urbanizable con Planamiento Remitido | APR | Suelo Urbano con Planamiento Remitido |
| UZI | Suelo Urbanizable con Planamiento Incorporado | API | Suelo Urbano con Planamiento Incorporado |
| UZO | Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el PGO | | |

ACCIONES DE ORDENACIÓN DIRECTA

| | | | |
|--|---|--|---|
| | Vivienda en Régimen de Protección Pública | | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico |
| | Administración y Servicio Público | | Sistema General de ordenación directa |
| | Educativo | | Intercambiador de Transporte |
| | Sanitario | | Acción Medioambiental delimitada |
| | Servicios Sociales | | Acción Medioambiental no delimitada |
| | Cultural | | Red Vial de Sistema Local |
| | Deportivo | | Servicios de Transporte |
| | Espacio Libre | | Abastecimiento de Agua Potable delimitado |
| | Zona Libre en Asentamiento Rural | | Abastecimiento de Agua Depurada delimitado |
| | Dotacional en Asentamiento Rural | | Saneamiento |

CODIFICACIÓN DE ACCIONES

| | |
|------------------------|---|
| 0000 VP | Vivienda en Régimen de Protección Pública |
| 0000 AS | Administración y Servicios Sociales |
| 0000 ED | Educativo |
| 0000 SN | Sanitario |
| 0000 SS | Servicios Sociales |
| 0000 CU | Cultural |
| 0000 DP | Deportivo |
| 0000 EL | Espacio Libre |
| 0000 ZL | Zona Libre en Asentamiento Rural |
| 0000 DT | Dotacional en Asentamiento Rural |
| 0000 ER | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico |
| 0000 SG | Sistema General |
| 0000 VG | Red Vial de Sistema General |
| 0000 VL | Red Vial de Sistema Local |
| 0000 AM | Acción Medioambiental |
| 0000 ST | Servicios de Transporte |
| 0000 IP | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable |
| 0000 ID | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Depurada |
| 0000 IS | Infraestructura de Saneamiento |
| 0000 UR | Acciones de Urbanización |
| 0000 UR El Barrio | Acciones de Urbanización en Barrios |
| 0000 VR Área-00 | Viviendas en Régimen de Protección Pública en Áreas Diferenciadas |
| 0000 VD SG-00 | Viviendas Dotacionales en Áreas Diferenciadas |

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2007)

| | |
|------------------------|---|
| 0000 VP | Vivienda en Régimen de Protección Pública |
| 0000 AS | Administración y Servicios Sociales |
| 0000 ED | Educativo |
| 0000 SN | Sanitario |
| 0000 SS | Servicios Sociales |
| 0000 CU | Cultural |
| 0000 DP | Deportivo |
| 0000 EL | Espacio Libre |
| 0000 ZL | Zona Libre en Asentamiento Rural |
| 0000 DT | Dotacional en Asentamiento Rural |
| 0000 ER | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico |
| 0000 SG | Sistema General |
| 0000 VG | Red Vial de Sistema General |
| 0000 VL | Red Vial de Sistema Local |
| 0000 AM | Acción Medioambiental |
| 0000 ST | Servicios de Transporte |
| 0000 IP | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable |
| 0000 ID | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Depurada |
| 0000 IS | Infraestructura de Saneamiento |
| 0000 UR | Acciones de Urbanización |
| 0000 UR El Barrio | Acciones de Urbanización en Barrios |
| 0000 VR Área-00 | Viviendas en Régimen de Protección Pública en Áreas Diferenciadas |
| 0000 VD SG-00 | Viviendas Dotacionales en Áreas Diferenciadas |

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2007)

| | |
|------------------------|---|
| 0000 VP | Vivienda en Régimen de Protección Pública |
| 0000 AS | Administración y Servicios Sociales |
| 0000 ED | Educativo |
| 0000 SN | Sanitario |
| 0000 SS | Servicios Sociales |
| 0000 CU | Cultural |
| 0000 DP | Deportivo |
| 0000 EL | Espacio Libre |
| 0000 ZL | Zona Libre en Asentamiento Rural |
| 0000 DT | Dotacional en Asentamiento Rural |
| 0000 ER | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico |
| 0000 SG | Sistema General |
| 0000 VG | Red Vial de Sistema General |
| 0000 VL | Red Vial de Sistema Local |
| 0000 AM | Acción Medioambiental |
| 0000 ST | Servicios de Transporte |
| 0000 IP | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable |
| 0000 ID | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Depurada |
| 0000 IS | Infraestructura de Saneamiento |
| 0000 UR | Acciones de Urbanización |
| 0000 UR El Barrio | Acciones de Urbanización en Barrios |
| 0000 VR Área-00 | Viviendas en Régimen de Protección Pública en Áreas Diferenciadas |
| 0000 VD SG-00 | Viviendas Dotacionales en Áreas Diferenciadas |

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2007)

| | |
|------------------------|---|
| 0000 VP | Vivienda en Régimen de Protección Pública |
| 0000 AS | Administración y Servicios Sociales |
| 0000 ED | Educativo |
| 0000 SN | Sanitario |
| 0000 SS | Servicios Sociales |
| 0000 CU | Cultural |
| 0000 DP | Deportivo |
| 0000 EL | Espacio Libre |
| 0000 ZL | Zona Libre en Asentamiento Rural |
| 0000 DT | Dotacional en Asentamiento Rural |
| 0000 ER | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico |
| 0000 SG | Sistema General |
| 0000 VG | Red Vial de Sistema General |
| 0000 VL | Red Vial de Sistema Local |
| 0000 AM | Acción Medioambiental |
| 0000 ST | Servicios de Transporte |
| 0000 IP | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable |
| 0000 ID | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Depurada |
| 0000 IS | Infraestructura de Saneamiento |
| 0000 UR | Acciones de Urbanización |
| 0000 UR El Barrio | Acciones de Urbanización en Barrios |
| 0000 VR Área-00 | Viviendas en Régimen de Protección Pública en Áreas Diferenciadas |
| 0000 VD SG-00 | Viviendas Dotacionales en Áreas Diferenciadas |

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2007)

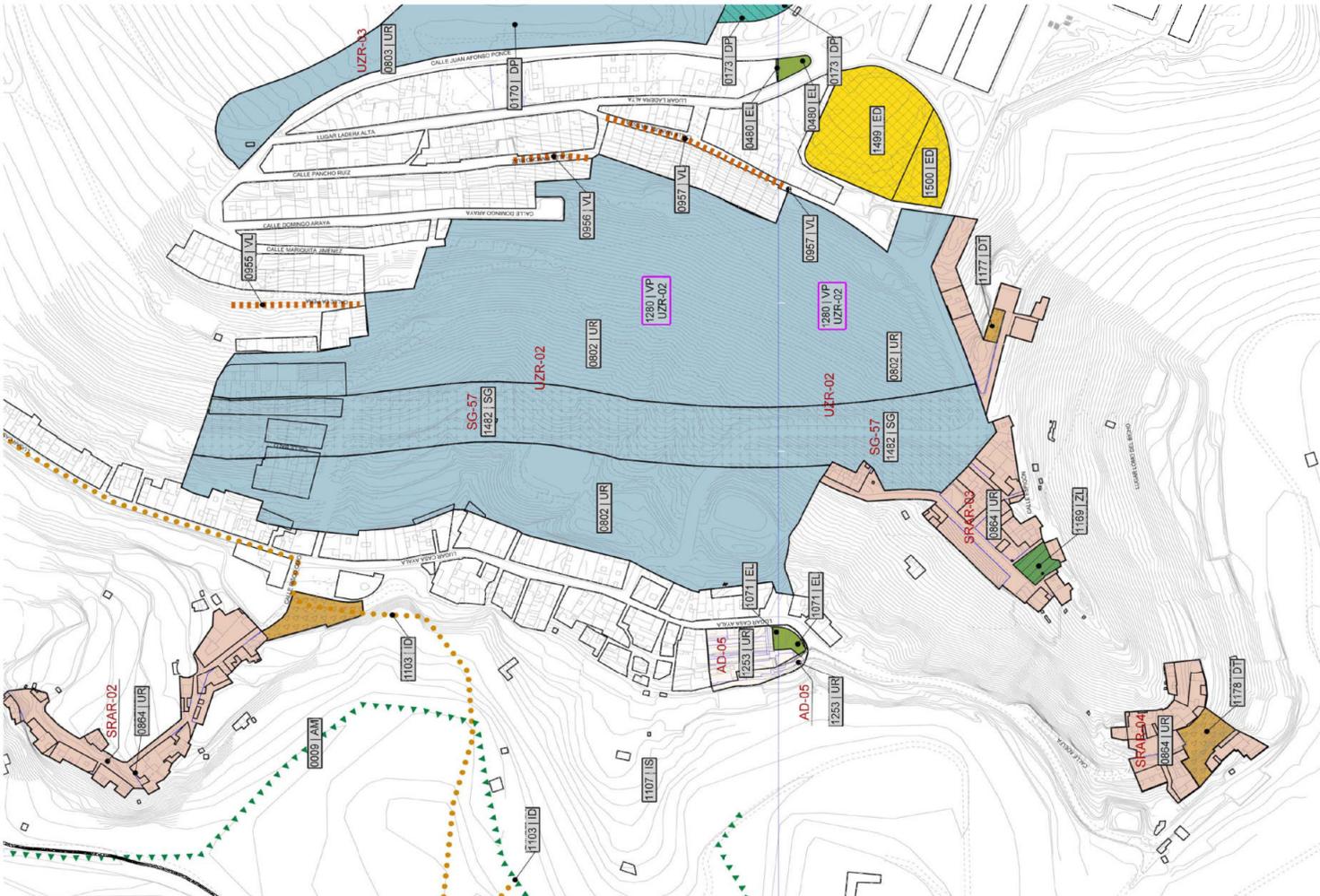
| | |
|------------------------|---|
| 0000 VP | Vivienda en Régimen de Protección Pública |
| 0000 AS | Administración y Servicios Sociales |
| 0000 ED | Educativo |
| 0000 SN | Sanitario |
| 0000 SS | Servicios Sociales |
| 0000 CU | Cultural |
| 0000 DP | Deportivo |
| 0000 EL | Espacio Libre |
| 0000 ZL | Zona Libre en Asentamiento Rural |
| 0000 DT | Dotacional en Asentamiento Rural |
| 0000 ER | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico |
| 0000 SG | Sistema General |
| 0000 VG | Red Vial de Sistema General |
| 0000 VL | Red Vial de Sistema Local |
| 0000 AM | Acción Medioambiental |
| 0000 ST | Servicios de Transporte |
| 0000 IP | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable |
| 0000 ID | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Depurada |
| 0000 IS | Infraestructura de Saneamiento |
| 0000 UR | Acciones de Urbanización |
| 0000 UR El Barrio | Acciones de Urbanización en Barrios |
| 0000 VR Área-00 | Viviendas en Régimen de Protección Pública en Áreas Diferenciadas |
| 0000 VD SG-00 | Viviendas Dotacionales en Áreas Diferenciadas |

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2007)

| | |
|------------------------|---|
| 0000 VP | Vivienda en Régimen de Protección Pública |
| 0000 AS | Administración y Servicios Sociales |
| 0000 ED | Educativo |
| 0000 SN | Sanitario |
| 0000 SS | Servicios Sociales |
| 0000 CU | Cultural |
| 0000 DP | Deportivo |
| 0000 EL | Espacio Libre |
| 0000 ZL | Zona Libre en Asentamiento Rural |
| 0000 DT | Dotacional en Asentamiento Rural |
| 0000 ER | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico |
| 0000 SG | Sistema General |
| 0000 VG | Red Vial de Sistema General |
| 0000 VL | Red Vial de Sistema Local |
| 0000 AM | Acción Medioambiental |
| 0000 ST | Servicios de Transporte |
| 0000 IP | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable |
| 0000 ID | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Depurada |
| 0000 IS | Infraestructura de Saneamiento |
| 0000 UR | Acciones de Urbanización |
| 0000 UR El Barrio | Acciones de Urbanización en Barrios |
| 0000 VR Área-00 | Viviendas en Régimen de Protección Pública en Áreas Diferenciadas |
| 0000 VD SG-00 | Viviendas Dotacionales en Áreas Diferenciadas |

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEM Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2007)

| | |
|------------------------|---|
| 0000 VP | Vivienda en Régimen de Protección Pública |
| 0000 AS | Administración y Servicios Sociales |
| 0000 ED | Educativo |
| 0000 SN | Sanitario |
| 0000 SS | Servicios Sociales |
| 0000 CU | Cultural |
| 0000 DP | Deportivo |
| 0000 EL | Espacio Libre |
| 0000 ZL | Zona Libre en Asentamiento Rural |
| 0000 DT | Dotacional en Asentamiento Rural |
| 0000 ER | Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico |
| 0000 SG | Sistema General |
| 0000 VG | Red Vial de Sistema General |
| 0000 VL | Red Vial de Sistema Local |
| 0000 AM | Acción Medioambiental |
| 0000 ST | Servicios de Transporte |
| 0000 IP | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable |
| 0000 ID | Infraestructura de Abastecimiento de Agua Depurada |
| 0000 IS | Infraestructura de Saneamiento |
| 0000 UR | Acciones de Urbanización |
| 0000 UR El Barrio | Acciones de Urbanización en Barrios |
| 0000 VR Área-00 | Viviendas en Régimen de Protección Pública en Áreas Diferenciadas |
| 0000 VD SG-00 | Viviendas Dotacionales en Áreas Diferenciadas |



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEM y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
Octubre 2012

Escala 1:2.000



© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|----------------------|---|----------------------|--|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fase: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto: | |
| Proyectistas: | MYSA MYSA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, ofcna 8, 35011 - LPGA 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | SE, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-02 |
| | | Sustituye a: | *** Hojas GS 13-H y 14-H de gestión del suelo y programación PGO LPGC |



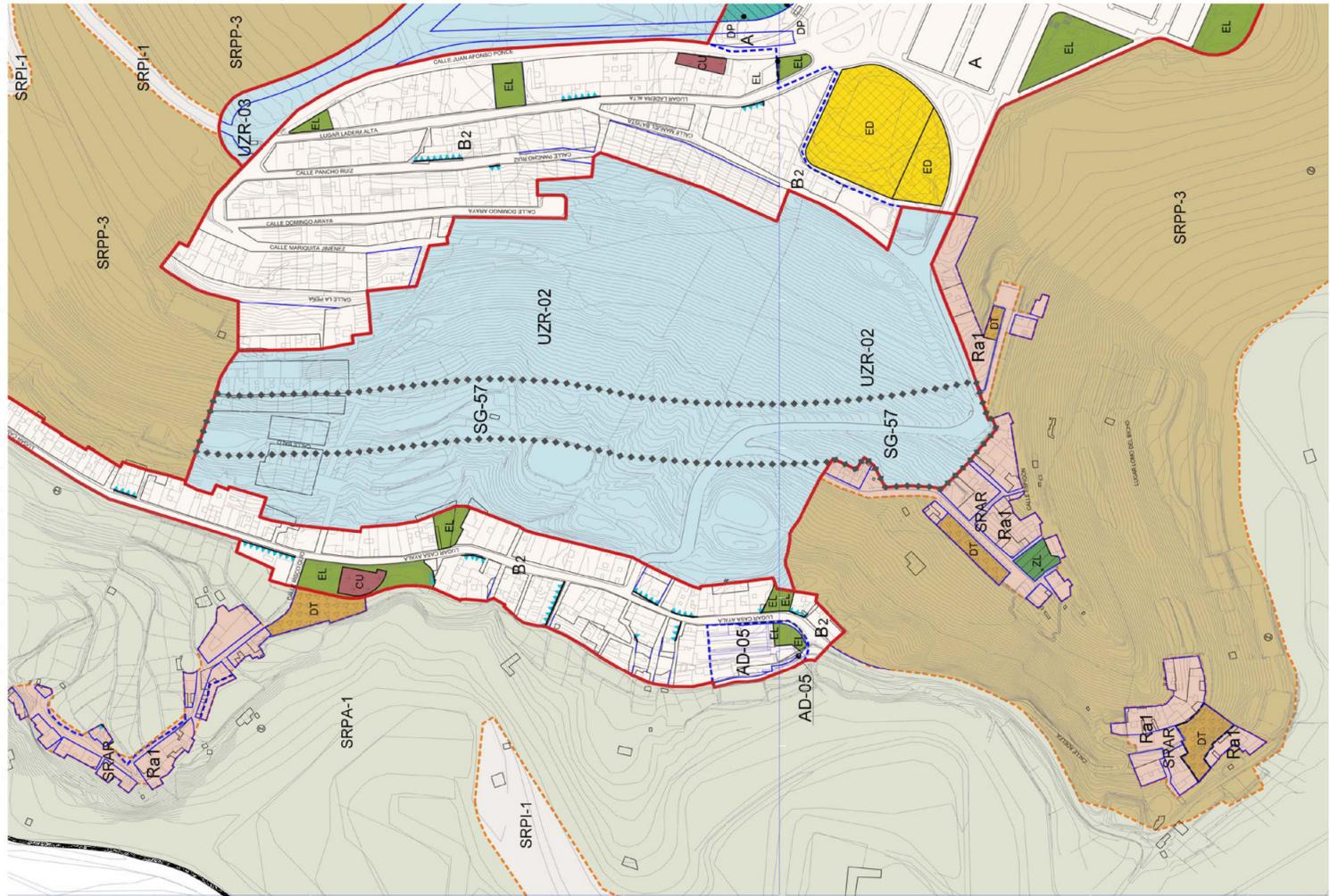
0005754dad361e138807e830c0c1715z

Auténtica que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Este documento es una copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana y con el que se actualiza el nivel de detalle de la ordenación territorial de la zona de actuación y con el que se actualiza el nivel de detalle de la ordenación territorial de la zona de actuación y con el que se actualiza el nivel de detalle de la ordenación territorial de la zona de actuación.

Legend table with categories: CATEGORÍAS DE SUELO (SRFP, SRPL, SRPC, SRPA, SRPH, SRPI, SRAR, SRUR, SRUR, SRUR, SRUR, SRUR, SRUR), ÁREAS DIFERENCIADAS (API, APR, UA, AD, DET, ESR, UZI, UZR, UZO, UZD, SG, SGV), NORMAS ZONALES (B, D, Ca, M, Vp, A, E, Ra, BT, Dh, Ct, Mr, H, S, I, Ra, EL, ED, SS, CU, AD, HT, OF, AP, PT, ZL, EL/AP, SN, DP, RG, SP, CO, JT, ES, VV, DT), and LÍMITES Y SÍMBOLOS (S.G., Pasaje Protegido, Clasificación de Suelo, Categoría de Suelo Rústico, Deslinde Marítimo-Terrestre, Término Municipal, Cambio de Alineación, Catálogo Municipal, Monumento Natural, Nueva Alineación).



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003) Octubre 2012

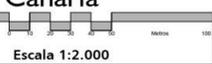


Table with project information: Título: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN; Situación: Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria; Promotor: SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L.; Proyectistas: MYSA ARQUITECTOS, S.L.P.; Fecha: Borrador de ordenación diciembre 2024; Exp. COAGG: Exp. Ayto.: 099-07; Escala: SE, DIN A3; Plano nº: I-03; Sustituye a: INFORMACIÓN Hojas RS 13-H y 14-H de regulación del suelo y la edificación PGO LPGC



00057542d136f e1 38807e830c0c1715z

AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



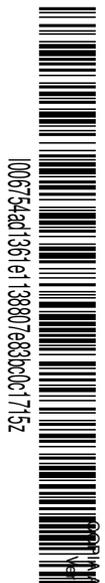
--- Límite del sector

© El presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros sin el consentimiento expreso de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | |
|---|---|
| TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Situación: Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria Promotor: SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía Proyectistas: MYSA MYSA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, ofcna 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomyasa.com | Fecha: Borrador de ordenación diciembre 2024 Exp. COAGC: Exp. Ayto.: Exp. Estudio: 099-07 Escala: 1/1500, DIN A3 Plano nº: Sustituye a: |
|---|---|

I-04

INFORMACIÓN
Topográfico



0005754ad1361e1138807e830c0c1715z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



--- Límite del sector

© El presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|--|---------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fase: | Borrador de ordenación |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Fecha: | diciembre 2024 |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. COAG: | |
| Proyectistas: | m4sa M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAG C.I.F. B35904358 C/ Antonlo María Manrique, 3, 5ª planta, ofcna 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Ayto.: | 099-07 |
| | | Exp. Estudio: | 1/1500, DIN A3 |
| | | Plano nº: | |
| | | Sustituye a: | I-05 |
| | | | *** INFORMACIÓN Ortofotografía |



0005754ad1361e1138807e830c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



--- Límite del sector

| LEYENDA | | | |
|---------|--------------|--|--------------|
| | > 200 m. | | 130 - 140 m. |
| | 190 - 200 m. | | 120 - 130 m. |
| | 180 - 190 m. | | 110 - 120 m. |
| | 170 - 180 m. | | < 110 m. |
| | 160 - 170 m. | | |
| | 150 - 160 m. | | |
| | 140 - 150 m. | | |

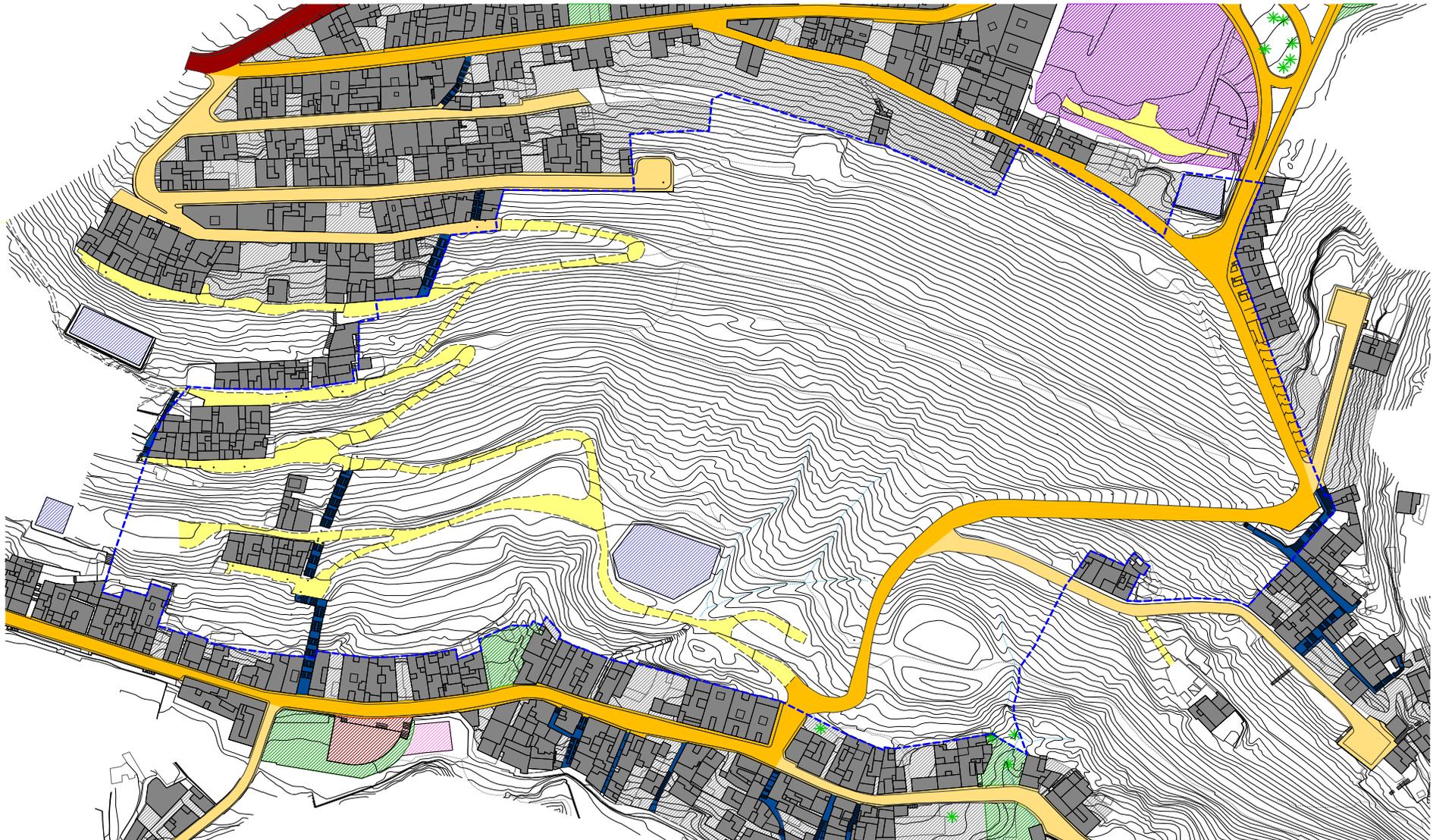
© El presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|--|---------------|--|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAG: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto: | |
| Proyectistas: | MYSA MYSA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/1500, DIN A3 |
| | | Plano nº: | |
| | | Sustituye a: | I-06 |
| | | | *** INFORMACIÓN Altimétrico |



0005754ad1361e138807e830c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



--- Límite del sector

| LEYENDA | | | |
|---------|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| | Edificación residencial | | Ctra. a los Giles - Unión GC2 |
| | Suelo de uso Residencial | | Viarío de comunicación interior |
| | Suelo de uso Educativo | | Viarío sin continuidad |
| | Suelo Espacio Libre - Jardín | | Viarío no asfaltado |
| | Suelo Espacio Libre - Plaza | | Estanques |
| | Suelo Espacio Libre - J. de niños | | Senderos |
| | Conexión - Escaleras | | |

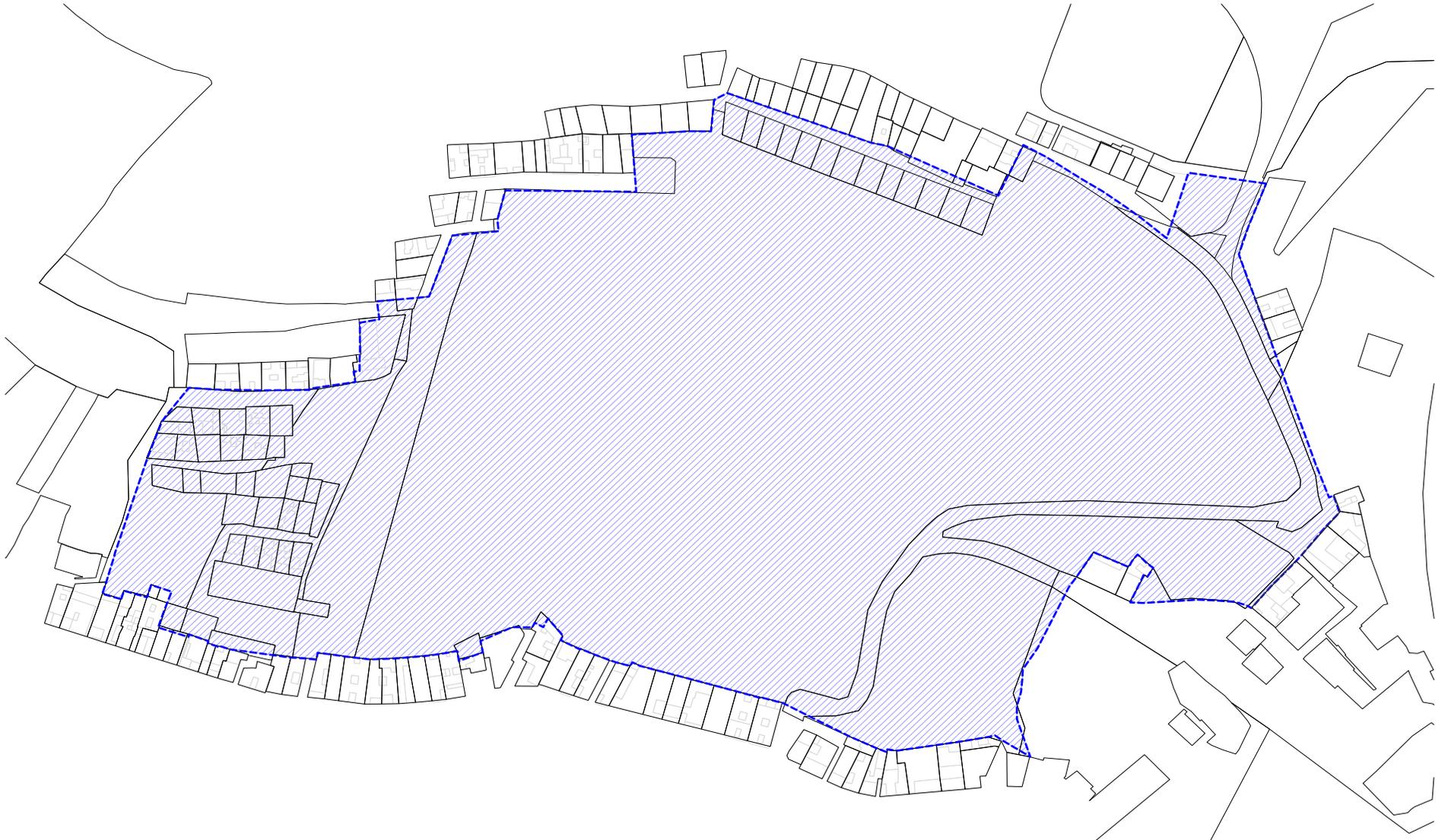
© El presente documento es copia del original del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros requiere la autorización expresa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | |
|---|---|
| TÍTULO: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: Exp. Ayto.: Exp. Estudio: |
| Promotor: SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | 099-07 1/1500, DIN A3 |
| Proyectistas: M4SA MYSA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antón María Manrique, 3, 5ª planta, ofcna 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Plano nº: Sustituye a: 1-07 INFORMACIÓN Estado actual, edificaciones, viario y usos |



0005754ad1361e1138807e830c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



--- Límite del sector

© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

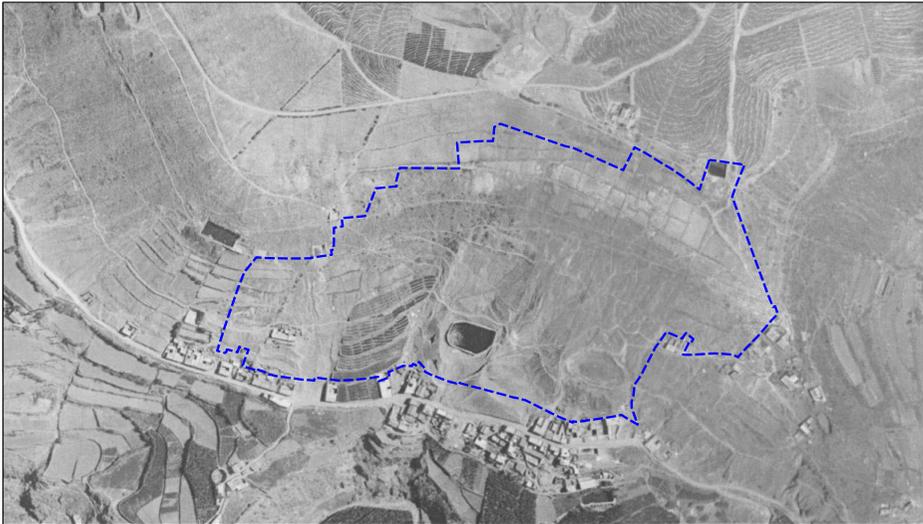
| | | | |
|---------------|--|---------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | |
| Proyectistas: | m4sa M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/1500, DIN A3 |
| | | Plano nº: | |
| | | Sustituye a: | I-08 |
| | | | *** INFORMACIÓN Delimitación del suelo según catastro |





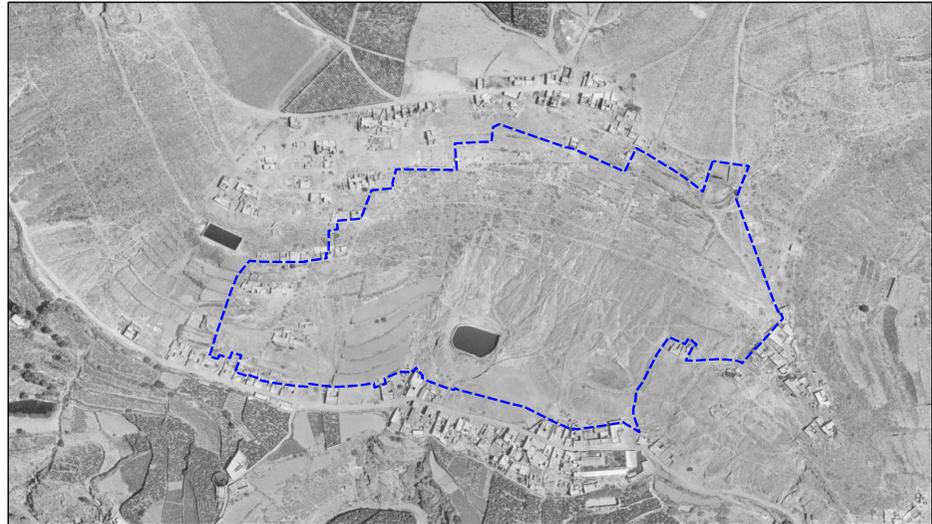
0005754dd1361e118807e6390c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



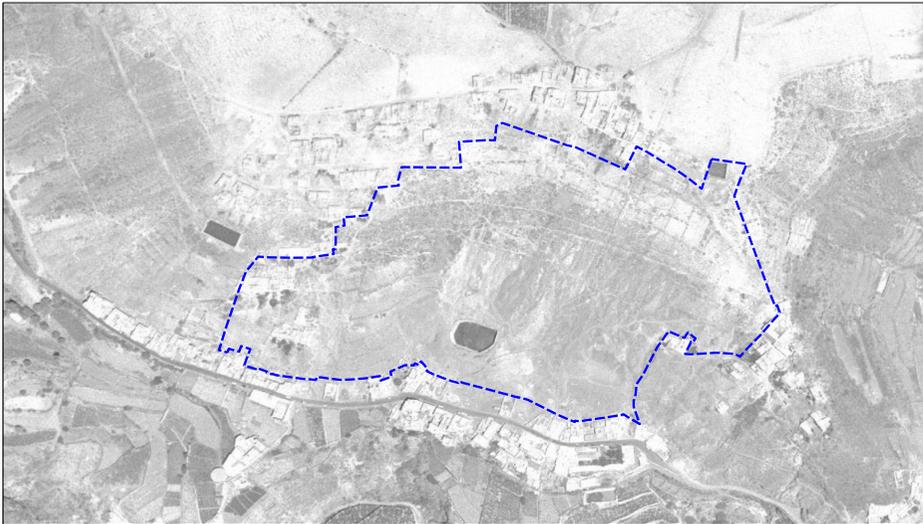
MAPA HISTÓRICO 1951-1957

FUENTE: GRAFCAN



MAPA HISTÓRICO 1966

FUENTE: GRAFCAN



MAPA HISTÓRICO 1977

FUENTE: GRAFCAN



ACTUAL 2024

FUENTE: GRAFCAN

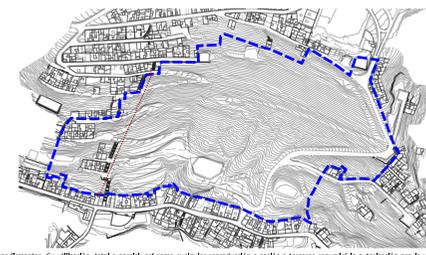
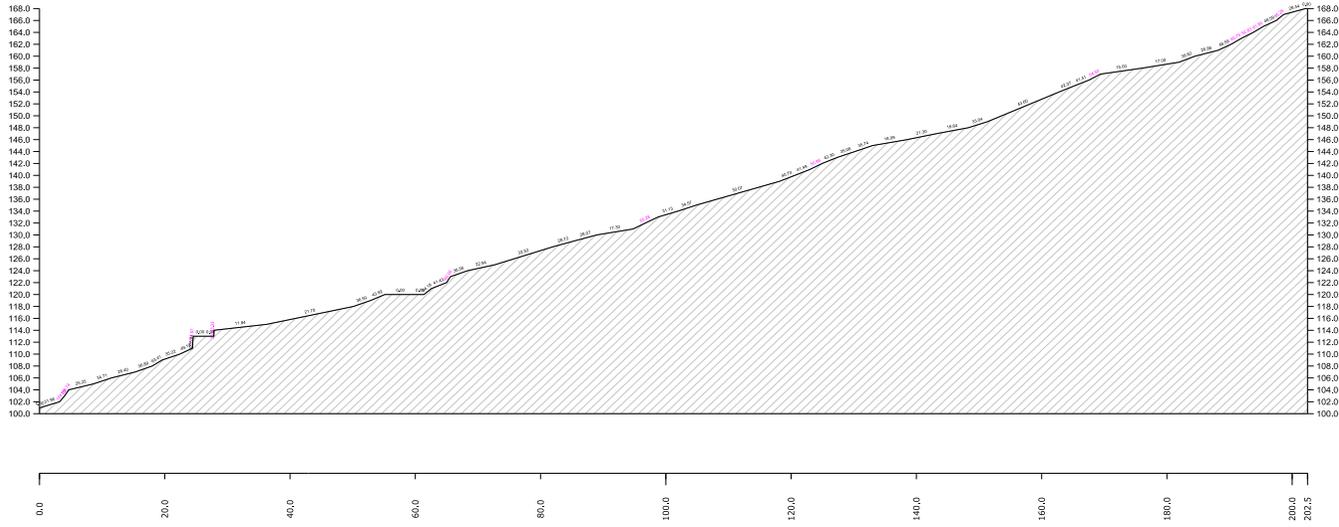
--- Límite del sector

© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|---|---------------|--|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto: | |
| Proyectistas: | MYSA MYSA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/1500, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-09 |
| | | Sustituye a: | *** Evolución del territorio desde 1951-1957 hasta la actualidad 2024 |



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



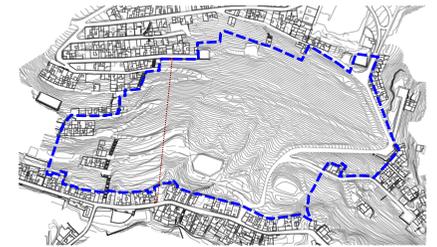
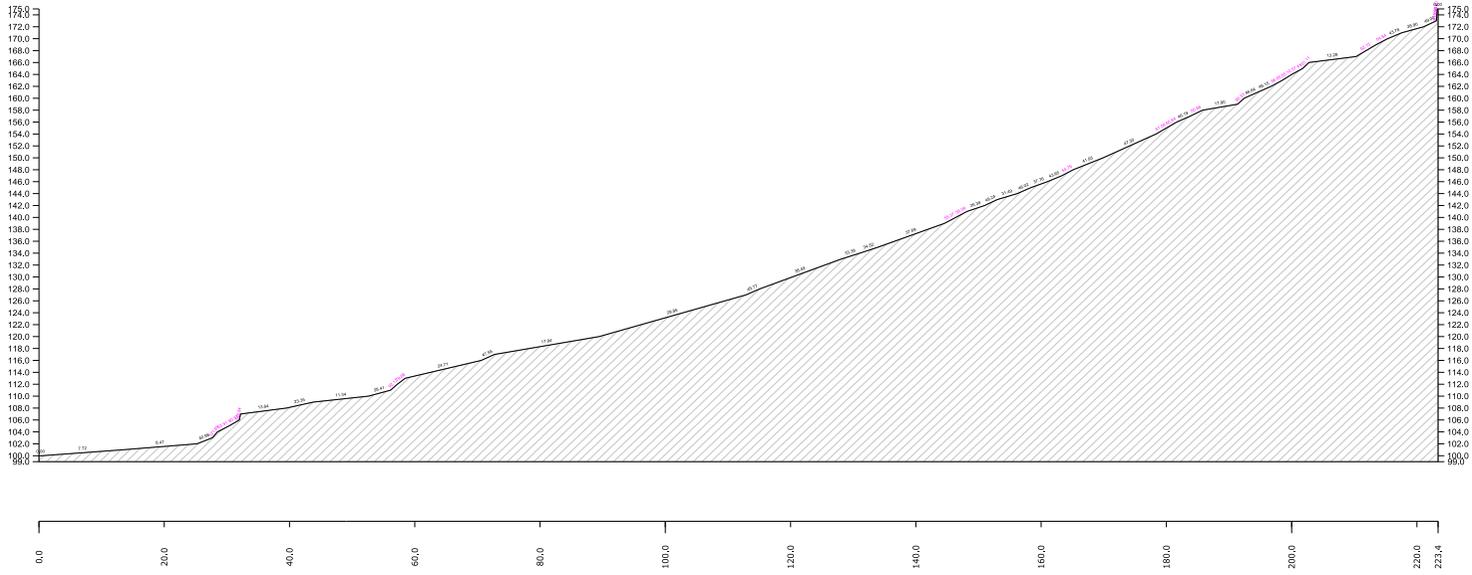
© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|--|---------------|--|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | |
| Proyectistas: | MYS MYS ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/750, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-10 |
| | | Sustituye a: | *** INFORMACIÓN Secciones generales Sección 1-1' |



0005754ad1361e1138807e630c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|---|---------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | |
| Proyectistas: | M4SA M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, ofcna 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/750, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-11 |
| | | Sustituye a: | *** Información Secciones generales Sección 2-2' |

Documento firmado por:

SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, SOCIEDAD LIMITADA)

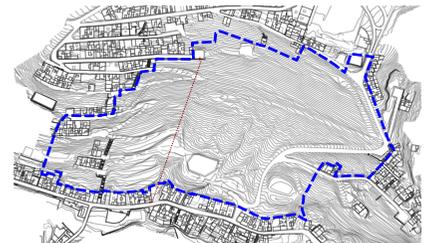
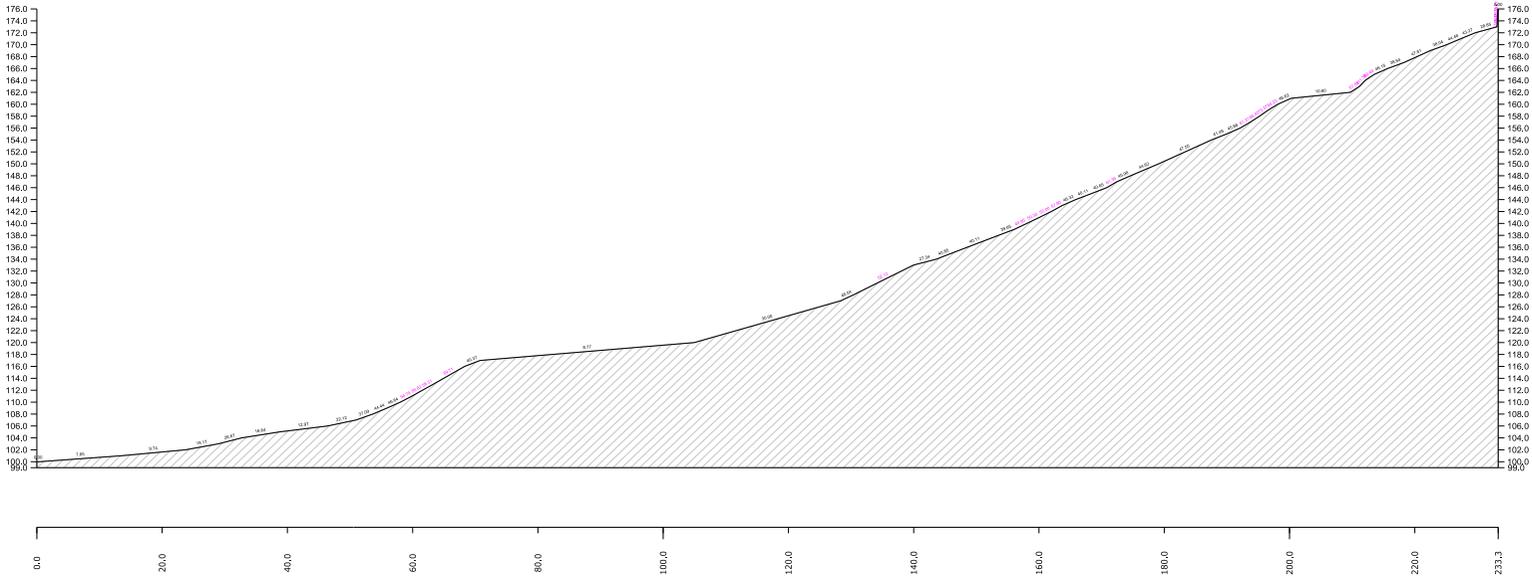
Fecha/hora:

30/12/2024 23:23



0005754ad1361e1138807e630c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validadorDoc/index.jsp>

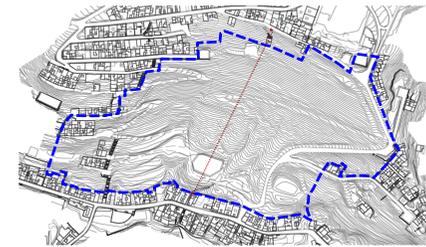
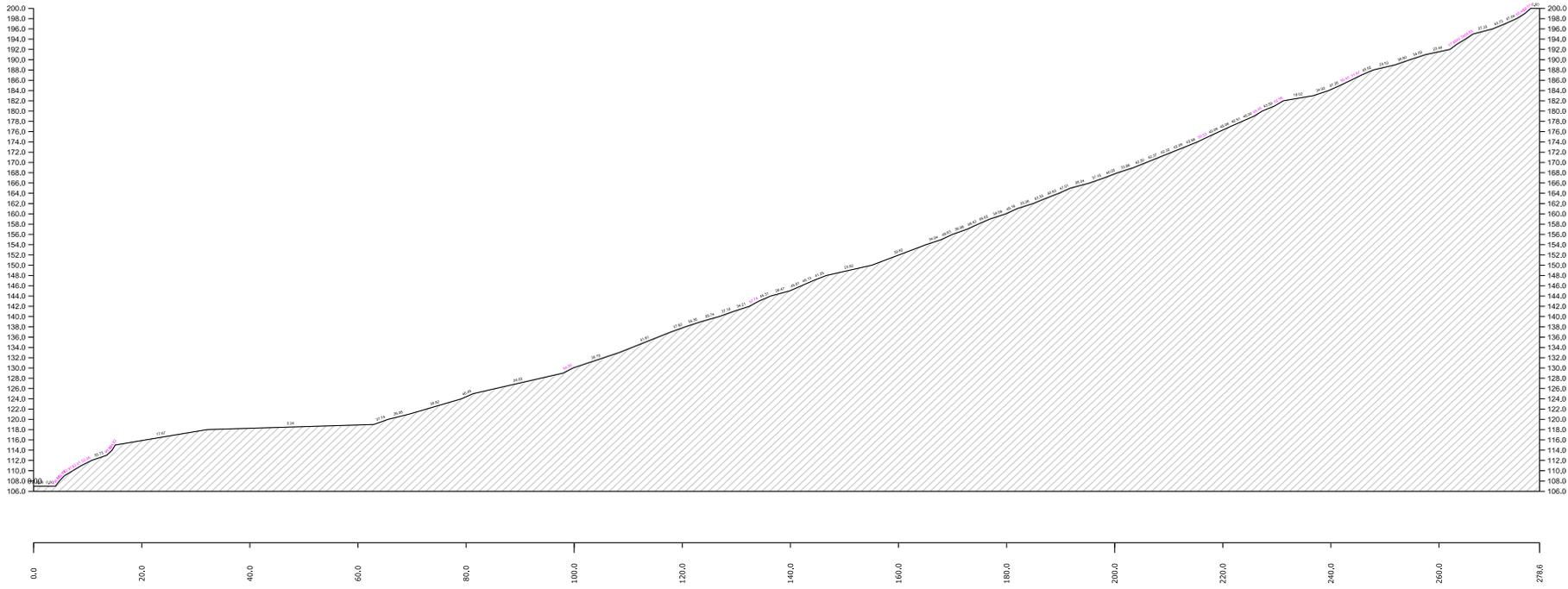


© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|--|---------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | |
| Proyectistas: | M4SA M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, ofcina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/750, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-12 |
| | | Sustituye a: | *** Información Secciones generales Sección 3-3' |



00057544d1361e1138807e830c0c1715z



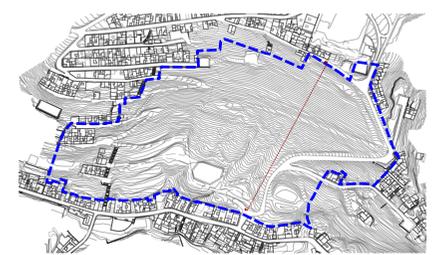
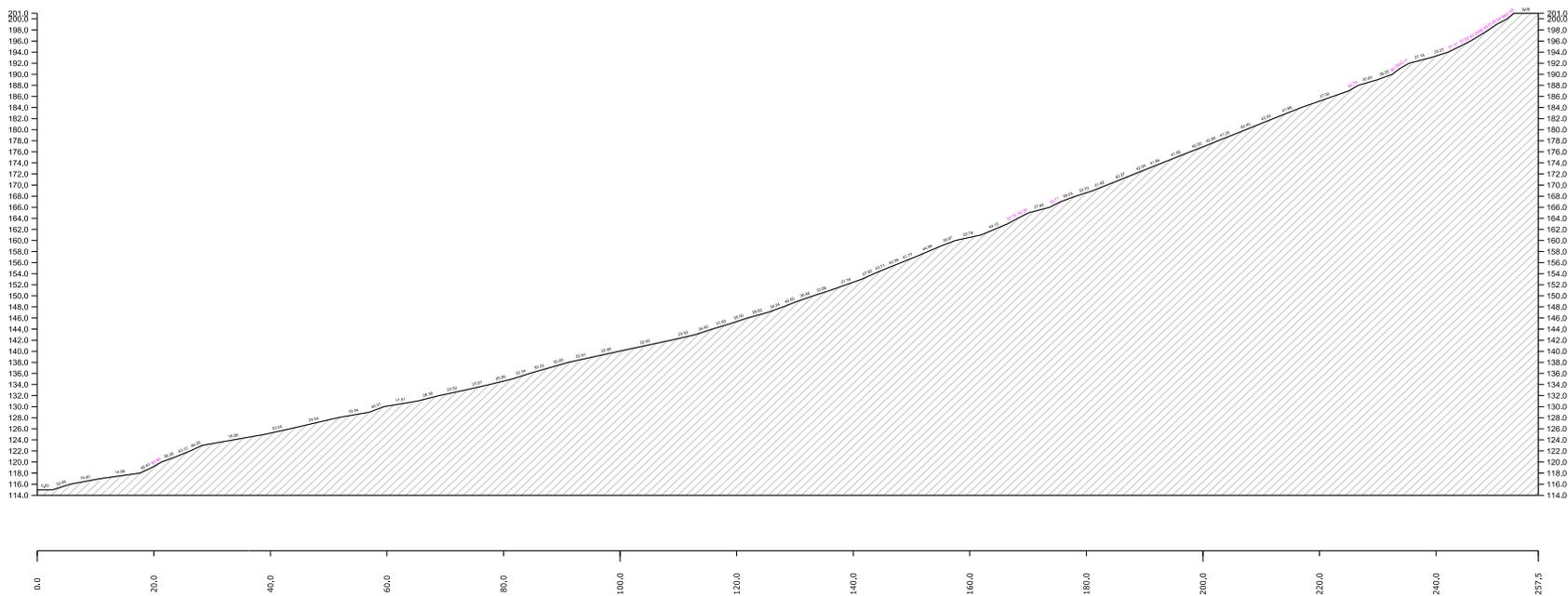
© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requieren la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|--|---------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | |
| Proyectistas: | MYSa MYSa ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/750, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-13 |
| | | Sustituye a: | *** INFORMACIÓN Secciones generales Sección 4-4' |



00057544d1361e1138807e630c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

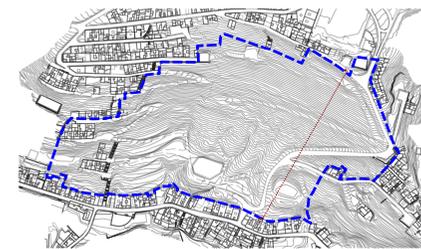
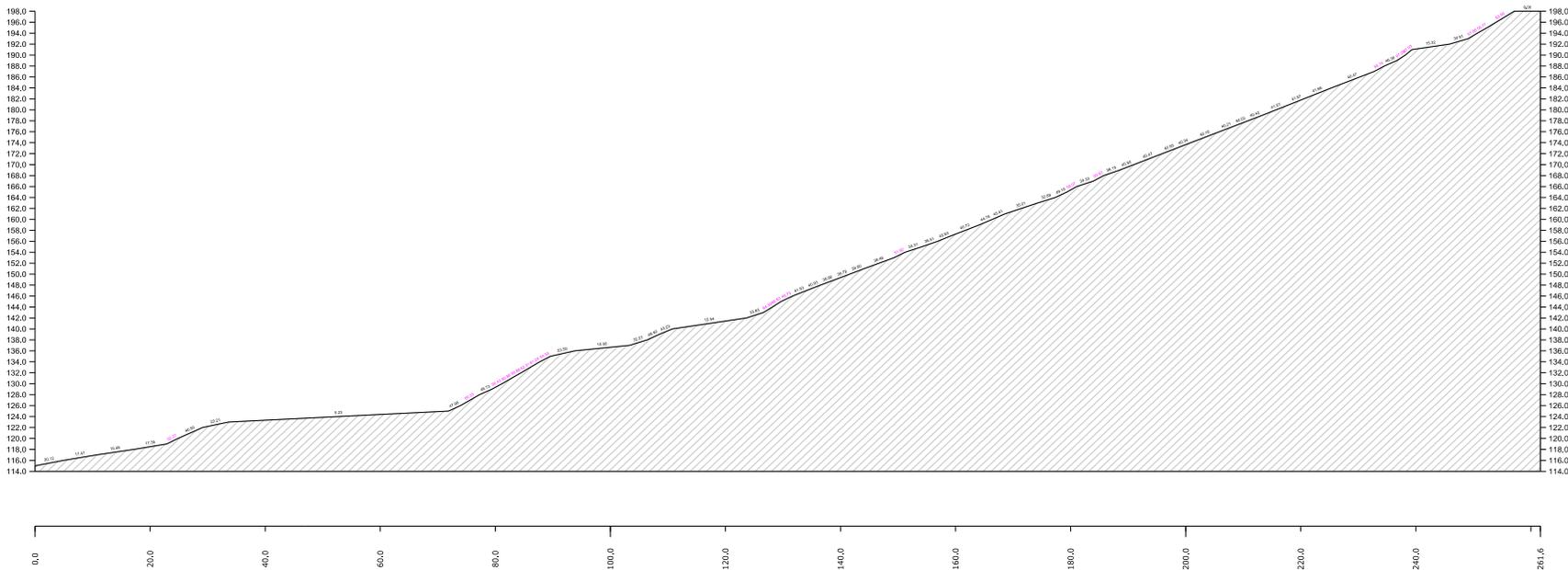


© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requieren la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|---|---------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fase: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | |
| Proyectistas: | M4SA M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/750, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-14 |
| | | Sustituye a: | *** Información Secciones generales Sección 5-5' |



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

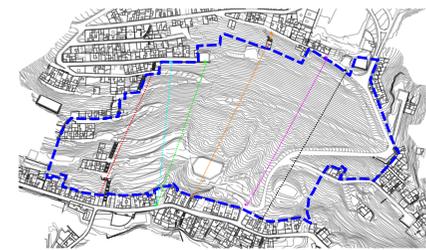
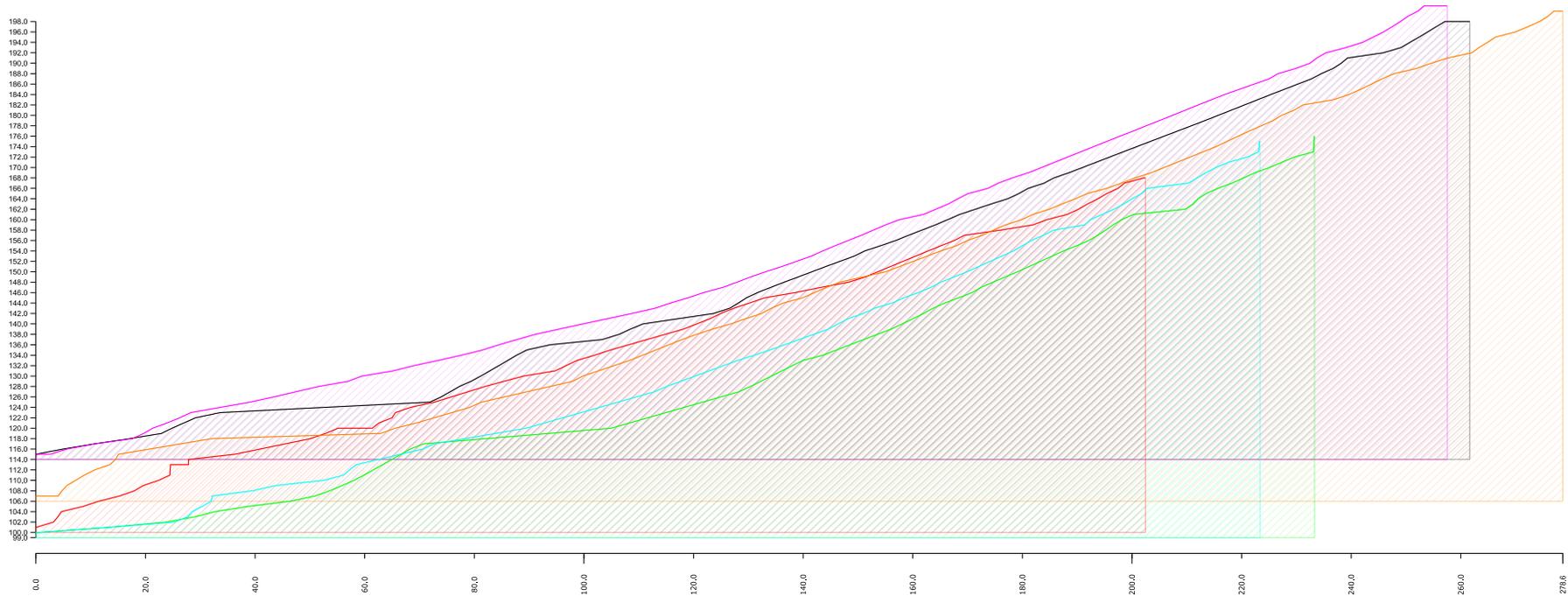


© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o edición a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|---|--------------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayuntamiento: | 099-07 |
| Proyectistas: | M4SA M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Escala: | 1/750, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-15 |
| | | Sustituye a: | *** INFORMACIÓN Secciones generales Sección 6-6' |



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidadorDoc/index.jsp>



© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|--|---------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | |
| Proyectistas: | M4SA M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, ofcina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Estudio: | 099-07 |
| | | Escala: | 1/750, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-16 |
| | | Sustituye a: | *** Superposición de las secciones generales 1-1' a 6-6' |

2024 - 189027

30/12/2024 23:24

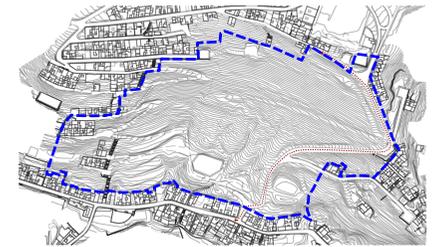
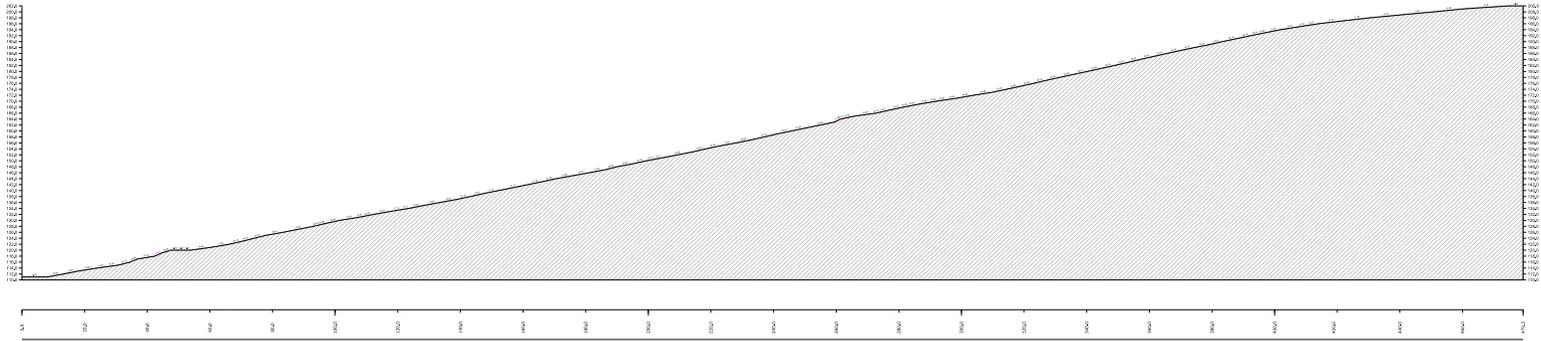
REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



0005754ad1361e1138807e830c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>



© el presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|---|---------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fase: | Borrador de ordenación |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Fecha: | diciembre 2024 |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. COAGC: | |
| Proyectistas: | M4SA M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Exp. Ayto.: | 099-07 |
| | | Exp. Estudio: | 1/1500, DIN A3 |
| | | Plano nº: | I-17 |
| | | Sustituye a: | *** INFORMACIÓN Secciones generales Sección 7-7' |

Documento firmado por:

SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, SOCIEDAD LIMITADA)

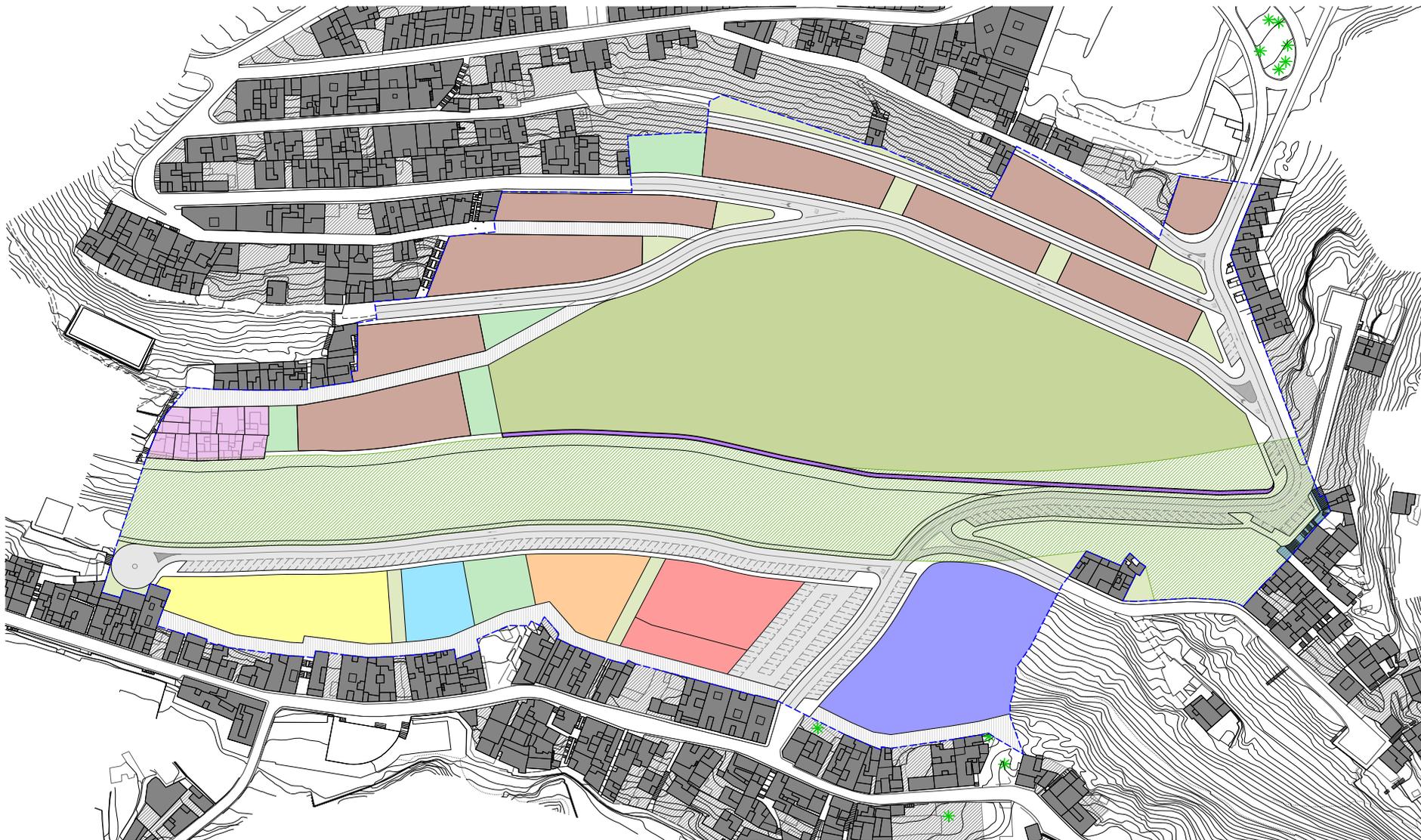
Fecha/hora:

30/12/2024 23:23



0005754ad1361e138807e830c0c1715z

VERIFICACIÓN en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



--- Límite del PLAN PARCIAL

- Vialio
- Residencial - Bloque
- Espacio libre - Jardines
- Equipamiento - Educativo-Guardería
- Vialio de tráfico restringido
- Canal de recogida de escorrentía
- Espacio libre - Zonas verdes
- Equipamiento - Deportivo
- Conexión - Escaleras
- Sistema general
- Equipamiento Comercial
- Equipamiento - Social
- Residencial existente
- Espacio libre - Juegos infantiles
- Equipamiento - Educativo-EGB

© El presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros requiere la autorización expresa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|---|--------------|---|
| Título: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | 099-07 |
| Proyectistas: | M4SA M4SA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Escala: | 1/1500, DIN A3 |
| | | Plano nº: | A-01 |
| | | Sustituye a: | ... ALTERNATIVAS Alternativo 0 |



COPY AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



--- Límite del PLAN PARCIAL

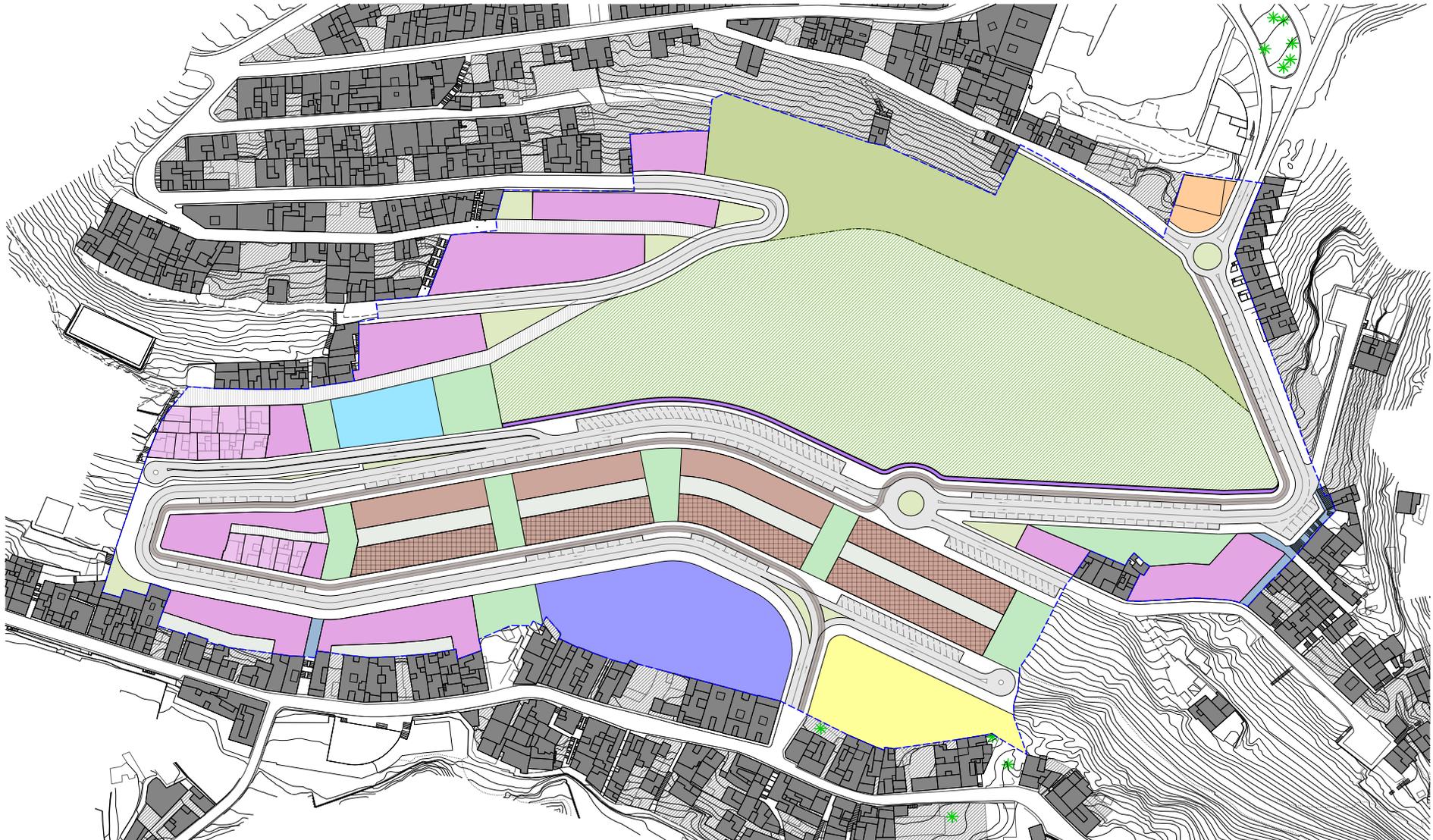
- Viario
- Viario de tráfico restringido
- Conexión - Escaleras
- Residencial existente
- Residencial - Manzana cerrada
- Residencial - Bloque
- Canal de recogida de escorrentía
- Sistema general
- Espacio libre - Juegos infantiles
- Espacio libre - Jardines
- Espacio libre - Zonas verdes
- Equipamiento - Educativo-EGB
- Equipamiento - Educativo-Guardería
- Equipamiento - Deportivo
- Equipamiento - Social
- Equipamiento Comercial

© El presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|---|--------------|---------------------------------------|
| TÍTULO: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | 099-07 |
| Proyectistas: | MYSA MYSA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Escala: | 1/1500, DIN A3 |
| | | Plano nº: | A-02 |
| | | Sustituye a: | ALTERNATIVAS Alternativa 1 |



CÓDIGO VERDADERAMENTE AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



--- Límite del PLAN PARCIAL

- Viario
- Residencial - Bloque/bajo comer.
- Espacio libre - Zonas verdes
- Equipamiento - Social
- Viario de tráfico restringido
- Espacio libre - Privativo
- Equipamiento - Educativo-EGB
- Canal de recogida de escorrentía
- Residencial - Manzana cerrada
- Espacio libre - Juegos Infantiles
- Equipamiento - Educativo-Guardería
- Residencial - Bloque
- Espacio libre - Jardines
- Equipamiento - Deportivo
- Residencial existente

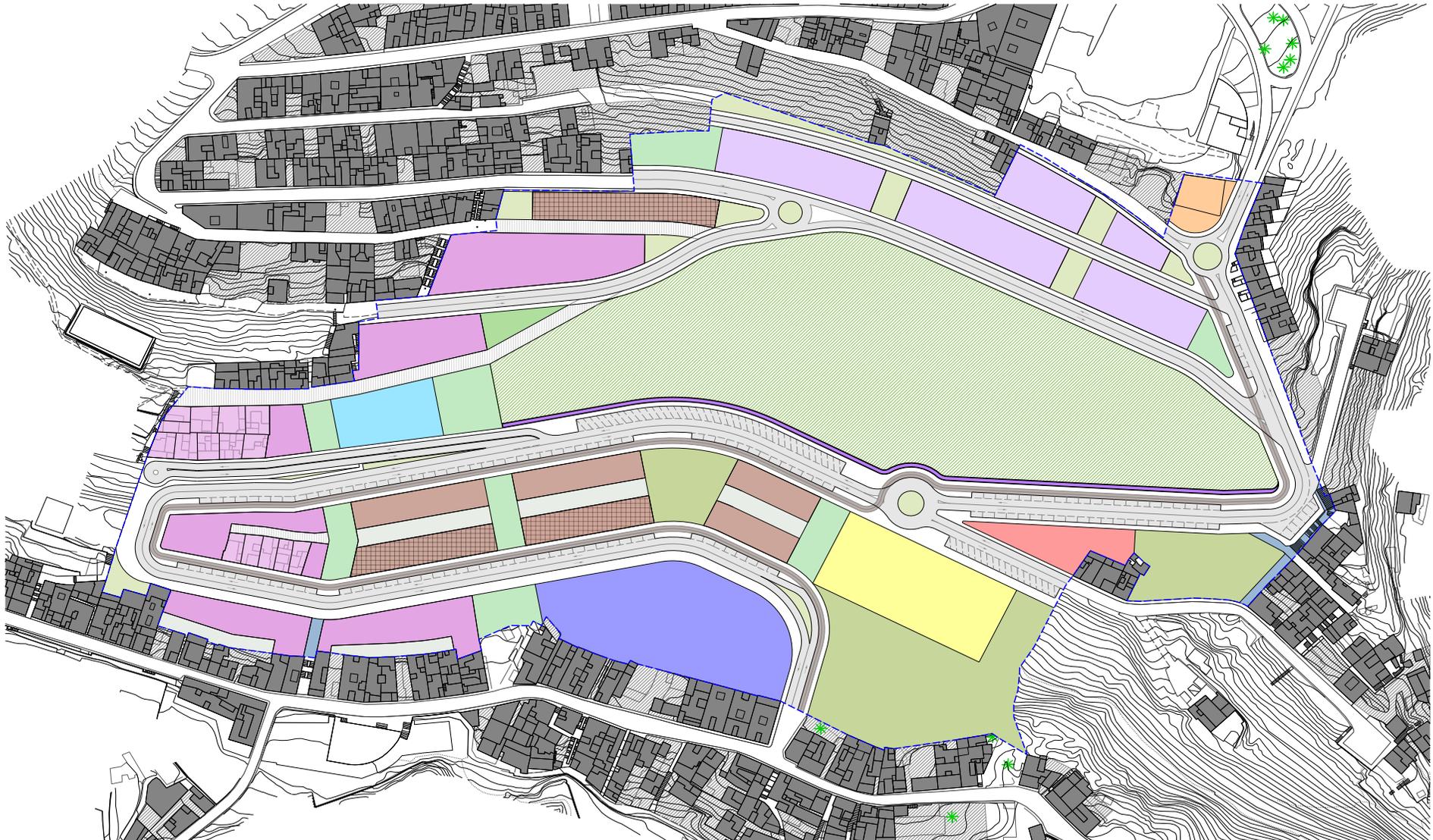
© El presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros requiere la autorización expresa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

| | | | |
|---------------|---|--------------|---------------------------------------|
| TÍTULO: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN | Fecha: | Borrador de ordenación diciembre 2024 |
| Situación: | Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria | Exp. COAGC: | |
| Promotor: | SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía | Exp. Ayto.: | 099-07 |
| Proyectistas: | MYSO MYSO ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomysa.com | Escala: | 1/1500, DIN A3 |
| | | Plano nº: | A-03 |
| | | Sustituye a: | ALTERNATIVAS Alternativo 2 |



0005754ad1361e118807e830c0c1715z

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

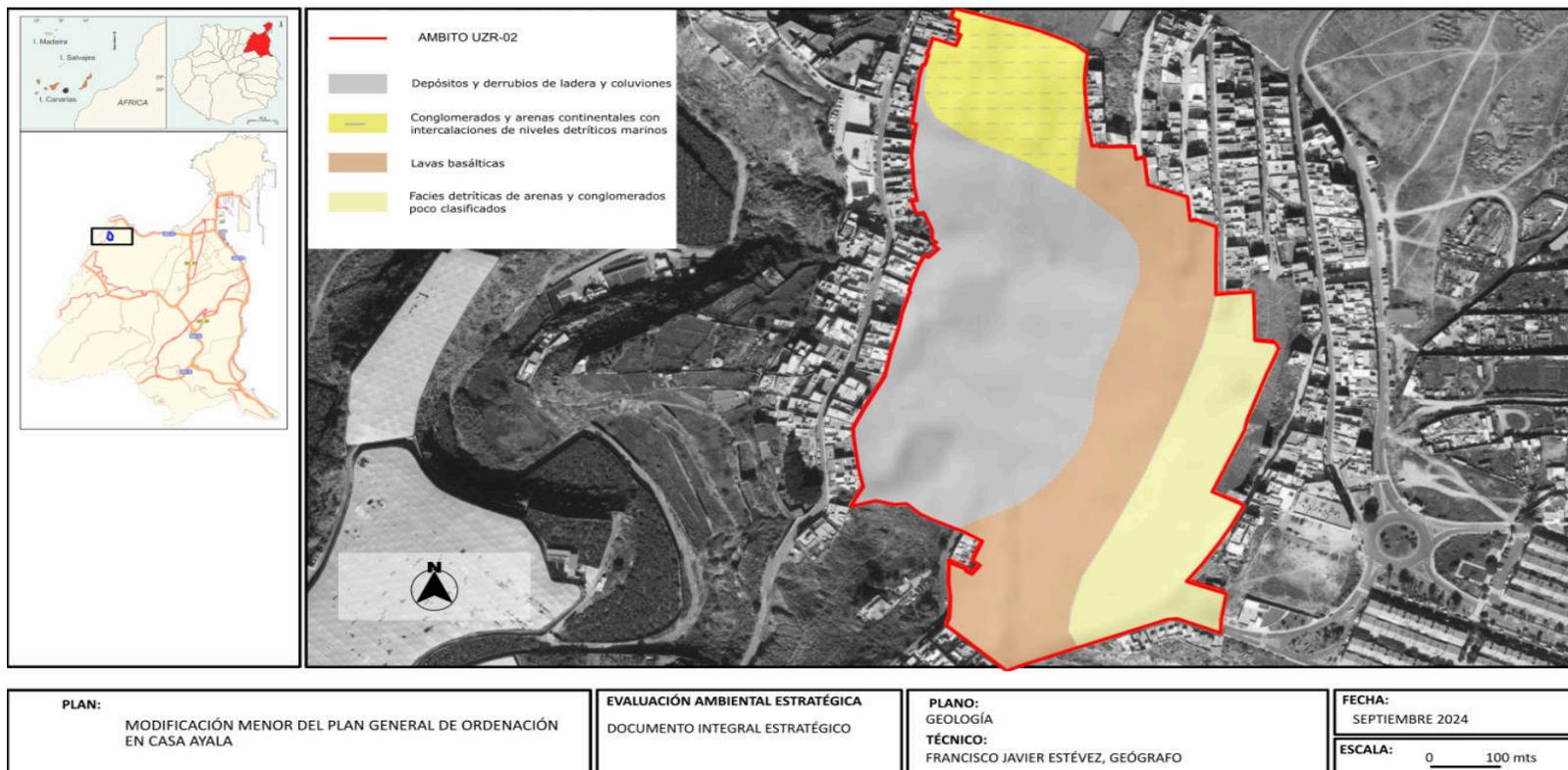


--- Límite del PLAN PARCIAL

- Viario
- Viario de tráfico restringido
- Ciclovia
- Conexión - Escaleras
- Residencial - Manzana cerrada
- Residencial - Adosados
- Residencial - Bloque
- Residencial - Bloque/bajo comer.
- Sistema general
- Espacio libre - Privativo
- Espacio libre - Juegos infantiles
- Espacio libre - Jardines
- Espacio libre - Zonas verdes
- Equipamiento - Educativo-EGB
- Equipamiento - Social
- Equipamiento - Deportivo
- Equipamiento - Educativo-Guardería
- Equipamiento - Comercial
- Canal de recogida de escorrentía
- Residencial existente

© El presente documento es copia del original, del que son autores los arquitectos firmantes. Su utilización, total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros requiere la autorización previa y expresa de los autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

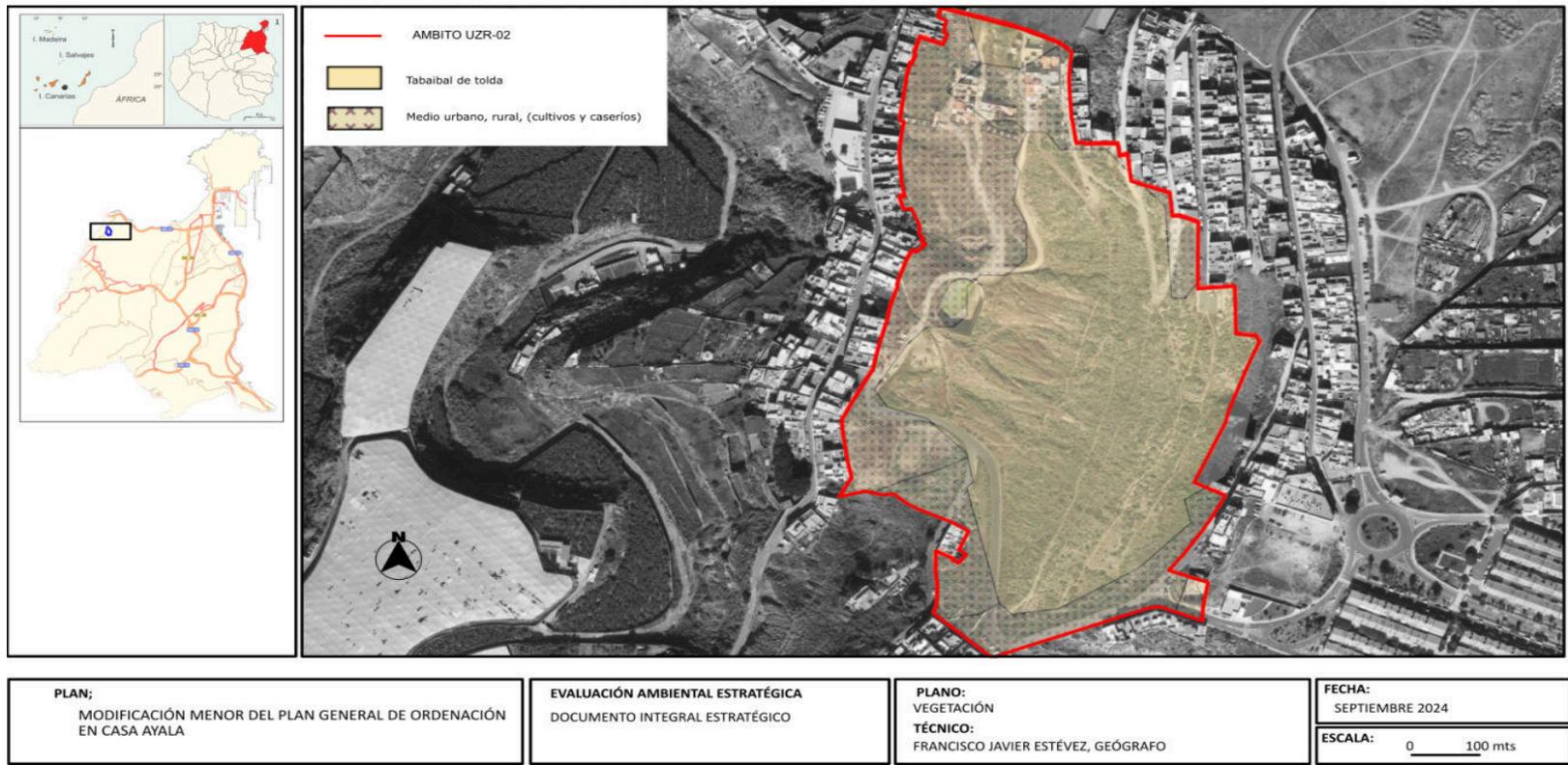
| | | | |
|---|---|--|---|
| TÍTULO: Situación: Promotor: Proyectistas: | MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Casa Ayala-Ladera Alta 35010 - Las Palmas de Gran Canaria SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES, S.L. C.I.F. B76347962 C/ Lomo Guillén, 39, Residencial 2 Cañones, portal 2, local 4B - Plaza de la Guardia Civil, 35450 - Santa María de Guía M4SA MYSA ARQUITECTOS, S.L.P. col. 10591 COAGC C.I.F. B35904358 C/ Antonio María Manrique, 3, 5ª planta, oficina 8, 35011 - LPGC 928223482 info@estudiomyasa.com | Fecha: Exp. COAGC: Exp. Ayto.: Exp. Estudio: Escala: Plano nº: Sustituye a: | Borrador de ordenación diciembre 2024 099-07 1/1500, DIN A3 A-04 ALTERNATIVAS Alternativo 3 |
|---|---|--|---|



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



CONFIRMA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



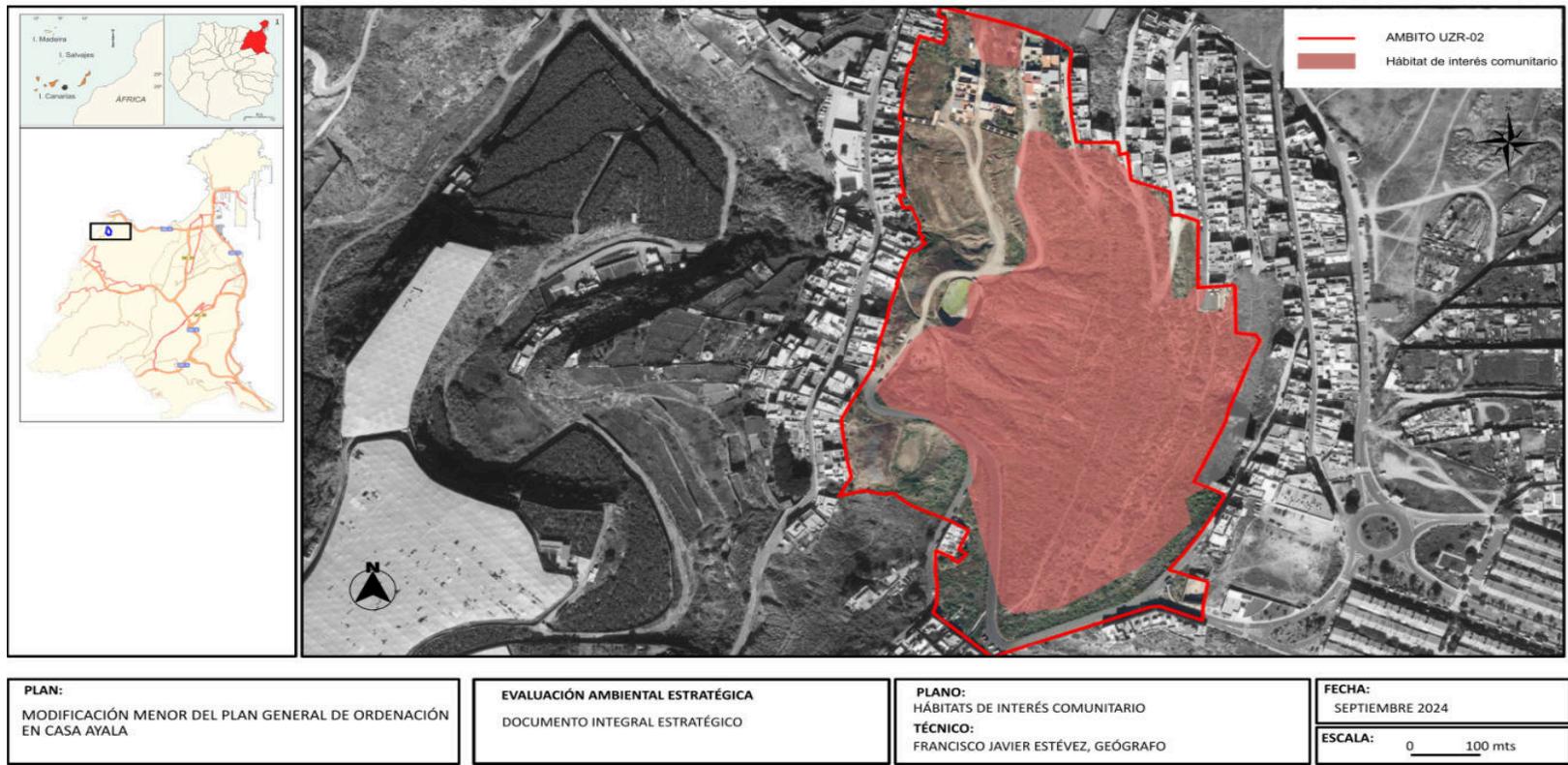
Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

3005754ad12c1e0c53a07e80e0c1716z

CONTENIDO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



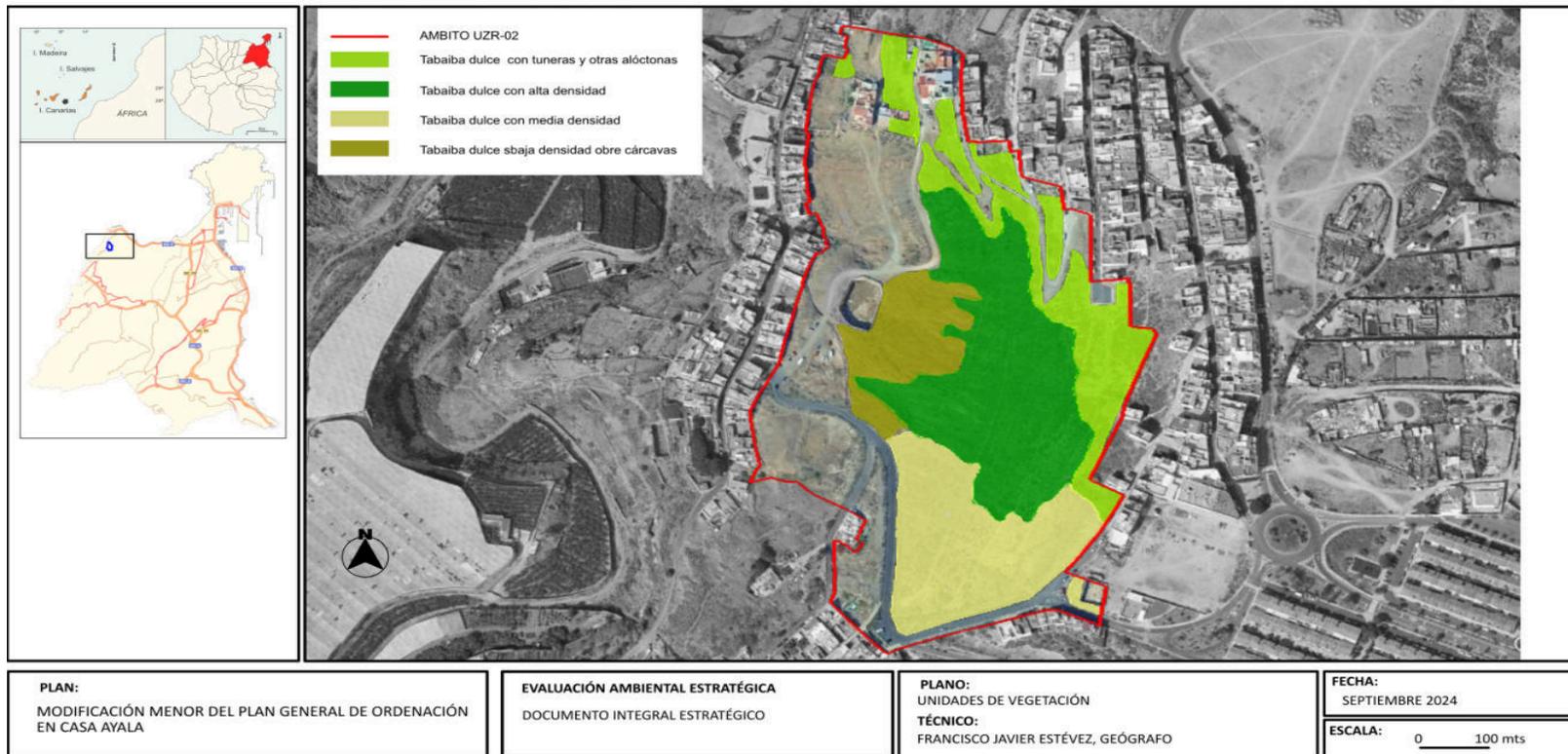
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



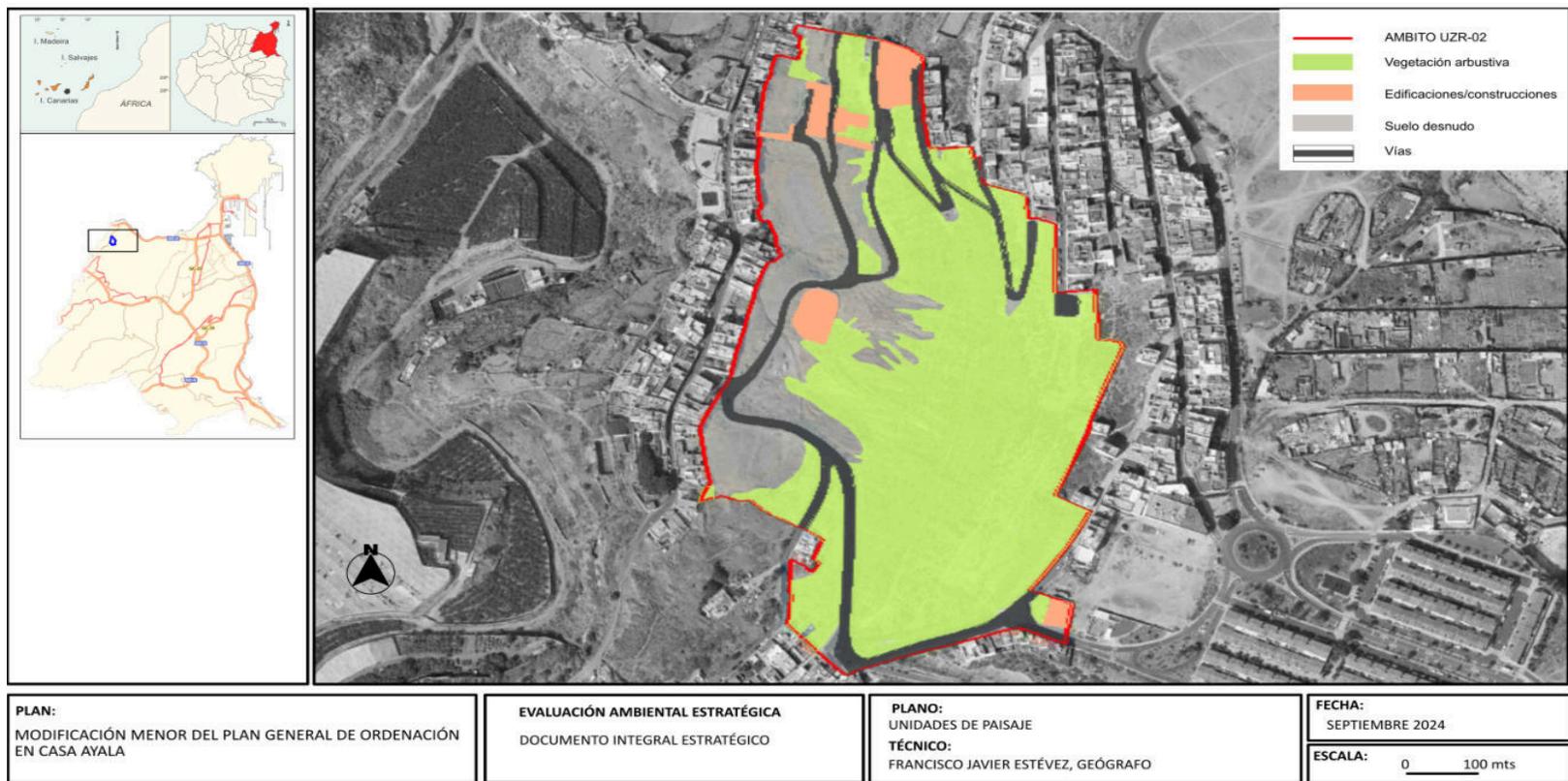
CONTENIDO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



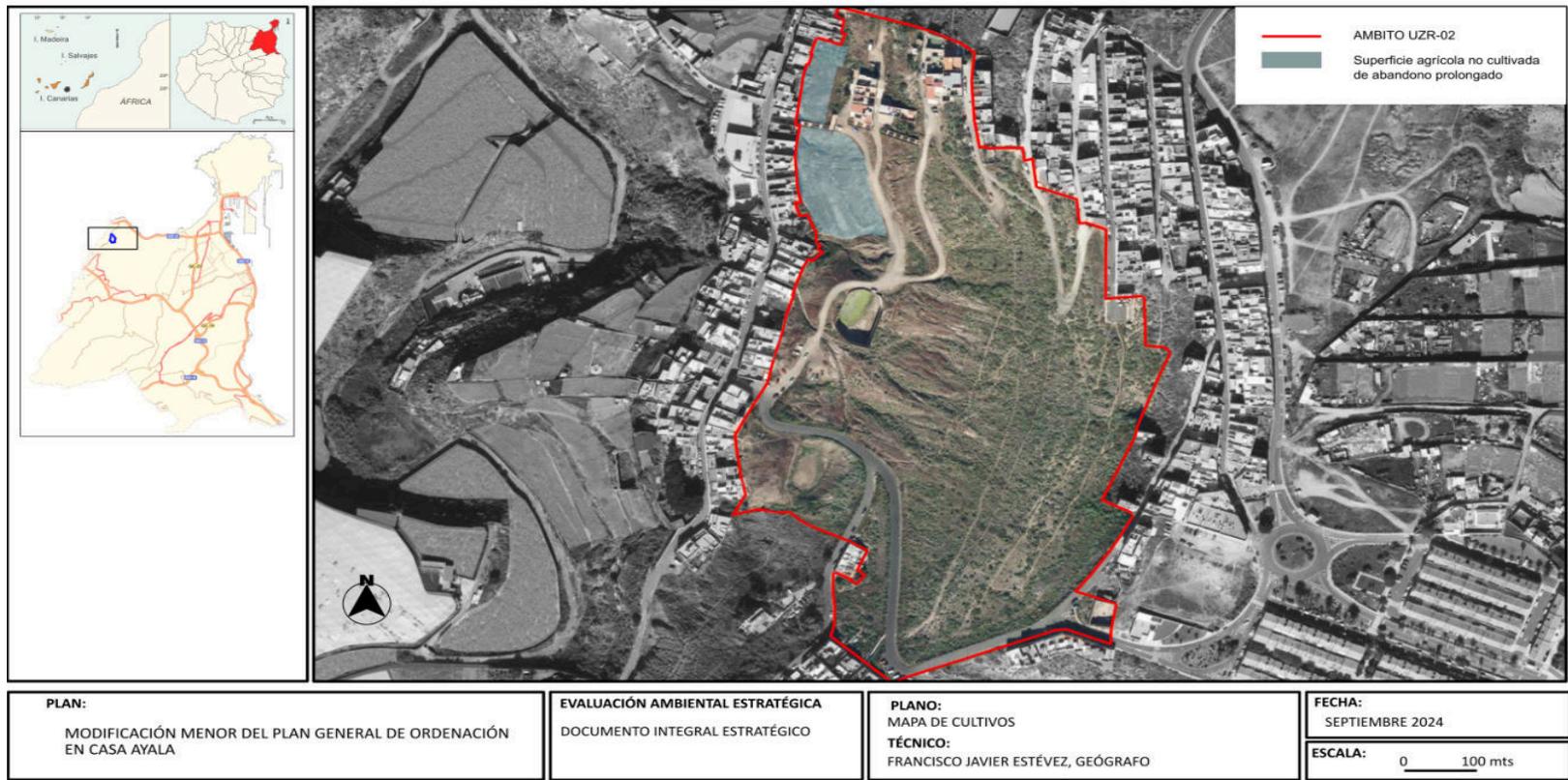
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



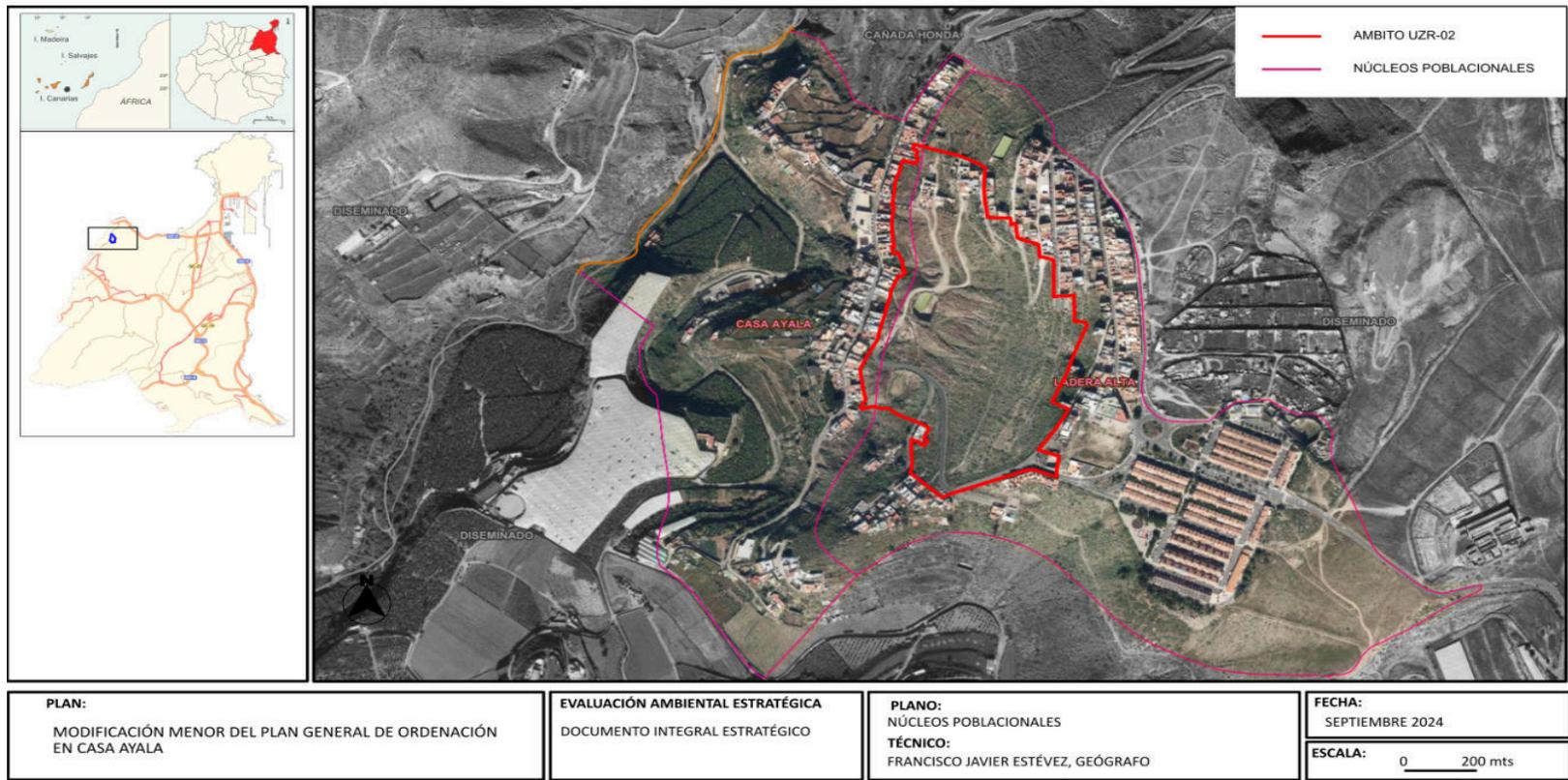
CONTENIDO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



PLAN:
 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EN CASA AYALA

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
 DOCUMENTO INTEGRAL ESTRATÉGICO

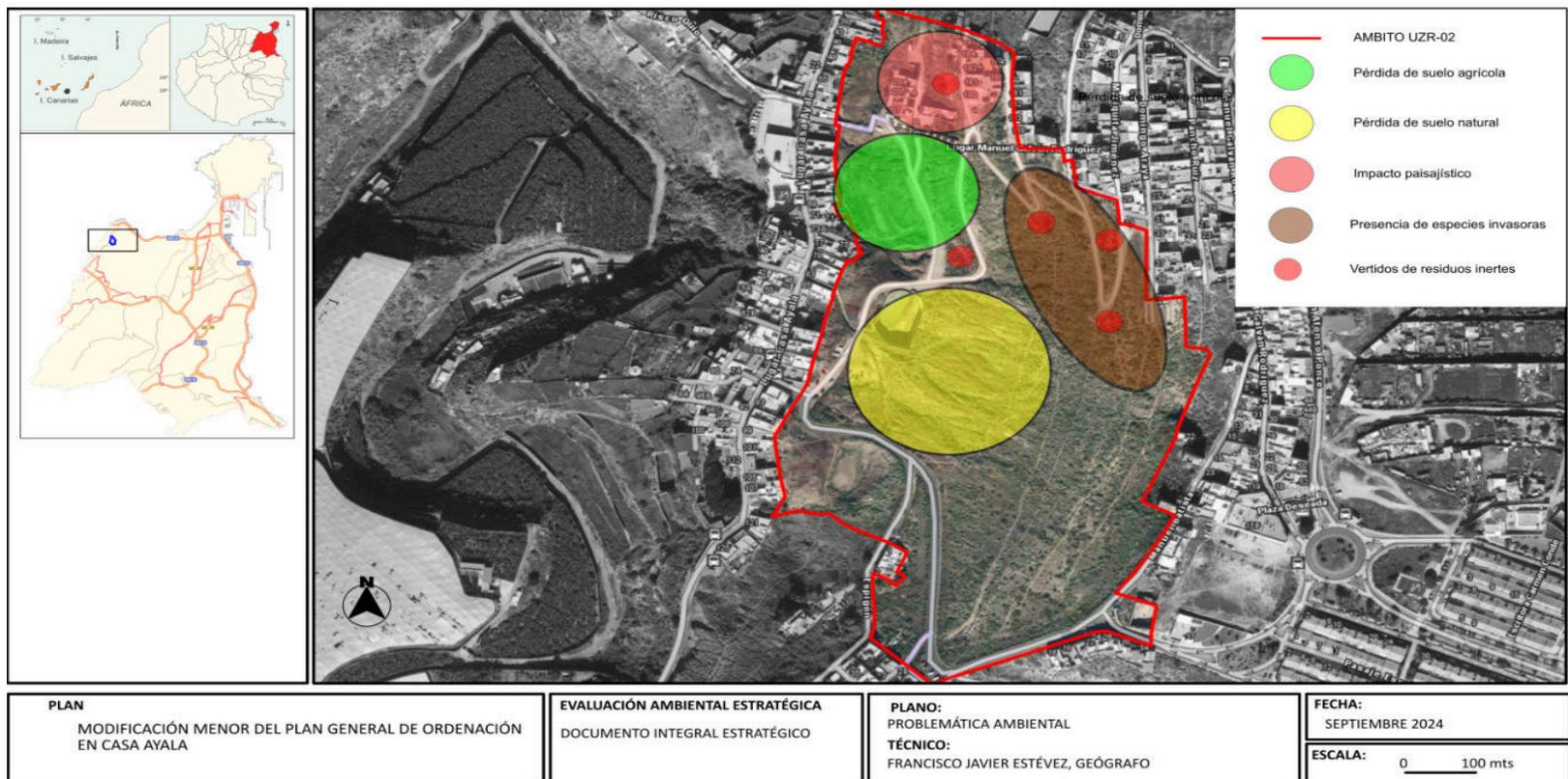
PLANO:
 NÚCLEOS POBLACIONALES
TÉCNICO:
 FRANCISCO JAVIER ESTÉVEZ, GEÓGRAFO

FECHA:
 SEPTIEMBRE 2024
ESCALA:
 0 200 mts

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala



CONTENIDO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

2024 - 189027

30/12/2024

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

De conformidad con el artículo 16 de la LEA sobre la capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales, este Documento Inicial Estratégico (D.I.E.) se realiza por profesional con la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y cuenta con la calidad necesaria para cumplir las exigencias de dicha Ley.

Además, se responsabiliza del contenido aquí redactado y de la fiabilidad de la información.

Por ello, este documento identifica a su autor e indica su titulación, y firma el presente, para que surtan los efectos oportunos.

En Guía de Gran Canaria, en la fecha impresa en la firma electrónica.

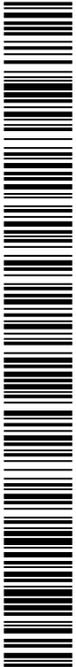
Francisco Javier Estévez Domínguez

Técnico Superior Geógrafo, redactor del DIE

Firmado por ESTEVEZ DOMINGUEZ
FRANCISCO JAVIER - ***5952** el día
17/12/2024 con un certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

Documento Inicial Estratégico de la Modificación menor del Plan General de Ordenación en Casa Ayala

150



3006754ad12c1e0c53a07e80e0d0c1716z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>