ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Plan Parcial del SUSNO UZR-01 Costa Ayala

Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Feliciano Tavío Álvarez. Geógrafo. Planificador territorial y urbanístico (ETSA – ULPGC)

Vanesa Ruíz Jiménez. Geógrafa. Operadora de GIS

2026

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

ÍNDICE

1 Introducción 3
2 Marco Jurídico 4
3 Metodología 7
4 Contenidos de la Evaluación Ambiental Estratégica 10
4.1 Los objetivos de la planificación 10
4.1.1 Objetivos que deben informar el modelo propuesto 13
4.1.2 Objetivos generales 13
4.1.3 Objetivos ambientales para el sitio 13
4.1.4 Objetivos vinculados a la estructura planteada 14
4.1.5 Objeto de la evaluación ambiental 15
4.2 El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables 15
4.2.1 Los invariantes comunes a las distintas alternativas 16
4.2.2 ALTERNATIVA 0. DE NO APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PRESENTE 19
4.2.3 ALTERNATIVA 1. DE LA UTILIZACIÓN DE LA TIPOLOGÍA DOMINANTE COMO COMPLETAMIENTO DEL SECTOR 23
4.2.4 ALTERNATIVA 2. DE LA INCORPORACIÓN DE USOS TERCIARIOS COMERCIALES EN SUSTITUCIÓN PARCIAL DE USOS RESIDENCIALES. 26
4.2.5 ALTERNATIVA 3. DEL RECONOCIMIENTO DE LAS PREEXISTENCIAS. 29
4.2.6 ALTERNATIVA 4. DE LA PROPUESTA DE MAYOR COMPLEJIDAD 31
4.2.7 ALTERNATIVA 5. DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PROPUESTA 36
4.3 El desarrollo previsible del plan o programa. 39
4.3.1 Fase de Diagnóstico 40
4.3.2 Fase de Propuestas de Mejora 40
4.3.3 Fase de Implementación 41
4.4 Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado. 41
4.4.1 Geología-Geomorfología 45
4.4.2 Uso Agrario 50
4.4.3 Vegetación y Flora 56
4.4.4 Áreas de interés para la conservación: geológico, geomorfológico, florístico, faunístico y paisajes agrícolas y calidad visual del paisaje 59
4.4.5 Fauna 62

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.4.6 Patrimonio Cultural 66
4.4.7 Paisaje 67
4.4.8 Hidrología 68
4.4.9 Clima 69
4.4.10 Población 72
4.4.11 Perspectiva de género 76
4.4.12 Contaminación atmosférica. 77
4.4.13 Ruidos zonificación acústica. 79
4.4.14 Estimación de los Riesgos. 81
4.5 Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación. 84
4.5.1 Caracterización de la incidencia ambiental de la propuesta de ordenación sobre los principales elementos del medio ambiente. 94
4.5.2 Conclusión final. efectos ambientales previsibles 104
4.6 Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. 104
4.7 La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada 107
4.7.1 Compatibilidad con la Normativa Vigente 107
4.7.2 Impacto Ambiental Reducido 107
4.8 Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas. 108
4.9 Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente. 109
4.10 Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan 112
5 Justificación de la capacidad técnica del redactor (art. 16) 117

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

PROPUESTA DE INICIO

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1 Introducción

Se redacta el presente documento a instancias de la entidad **IRUINE Construcciones Canarias SL,** a los efectos de dar cumplimiento a la preceptiva evaluación ambiental estratégica de los planes de desarrollo del planeamiento general, en los términos que se exponen en el apartado siguiente, Marco Jurídico.

El Plan Parcial se plantea en el ámbito denominado Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO UZR-01 Costa Ayala, con uso Residencial, de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. (en adelante PGOLP'12) aprobado definitivamente por Resolución de la COTMAC del 29 de octubre de 2012 y publicada en el BOC nº 237/12, el 4 de diciembre de 2012, y en el BOP, nº 158/12, el 12 de diciembre de 2012.

Se trata de una propuesta para el desarrollo del sector de suelo urbanizables citado de acuerdo con las normas establecidas en el PGOLP'12 mediante el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes por parte de la entidad promotora, en el ejercicio de su derecho.

Es indispensable para abordar la sostenibilidad de un instrumento de desarrollo de la ordenación, en este caso plan parcial, contar con un procedimiento que permita una evaluación ambiental estratégica objetiva de la misma. En consecuencia, este documento es el fruto de la conjunción de un marco legal tendente al estudio y establecimiento de la sostenibilidad como elemento fundamental en la ordenación territorial y urbanística y la propuesta de desarrollo de este sector cuya ordenación viene remitida a plan parcial.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, según su propia Exposición de Motivos, pretende integrar los aspectos ambientales en la elaboración y aprobación de planes para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible en su triple dimensión: económica, social y ambiental, a través de un proceso continuo de evaluación en el que se garantice la transparencia y la participación

El proceso de evaluación ambiental -acuñado por aquella Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, reflejado más tarde en la Ley básica 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA'13), texto consolidado con las modificaciones introducidas por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Y traspuesta a la vigente Ley autonómica 4/1017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC'17); y al Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RPC'18), no ha de ser una mera justificación de los planes, sino un instrumento de integración del medio ambiente en las políticas sectoriales para garantizar un desarrollo sostenible más duradero, justo y saludable, que permita afrontar los grandes retos de la sostenibilidad como son el uso racional de los recursos naturales, especialmente el suelo, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social.

2 Marco Jurídico

Las directrices ambientales europeas han sido incorporadas a la legislación básica de rango estatal, recogidas genéricamente en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y, a su vez, estas determinaciones vienen recogidas en la legislación autonómica, concretamente en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que remite a los contenidos y tramitación de la citada ley básica.

La propuesta metodológica para la redacción, tramitación y aprobación de los planes de ordenación y sus instrumentos de desarrollo, objeto del presente documento, pasa indefectiblemente por la consideración y adecuación de los estudios ambientales estratégicos a los objetivos y criterios establecidos en la legislación aplicable en esta materia.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la LSENPC'17, que remite a la LEA'13, en la que se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible, es de aplicación en los términos que recoge en:

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adi391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

TÍTULO III Ordenación del suelo

CAPÍTULO I Disposiciones generales

SECCIÓN 1ª Principios y criterios de la ordenación del suelo

Artículo 86. Evaluación ambiental estratégica.

1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

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

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. *No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.*

3. En los casos en que los planes se estructurasen en distintos ámbitos jerárquicos de decisión de una misma administración pública canaria, cuando sea preciso llevar a cabo la evaluación ambiental de cada uno de ellos, esta deberá realizarse teniendo en cuenta el contenido y el grado de especificación del plan, la fase del proceso de decisión en que se encuentre y la medida en que la evaluación de determinados aspectos pueda ser más adecuada en fases distintas de dicho proceso, con objeto de evitar la duplicidad de evaluaciones.

A estos efectos, ***el correspondiente estudio ambiental estratégico del plan deberá elaborarse a partir de la evaluación ya realizada y de las decisiones tomadas en la evaluación del instrumento superior,*** *sin perjuicio además de la utilización de la información pertinente disponible, que, estando actualizada y siendo completa en lo relativo a los efectos medioambientales del nuevo plan o programa, se hubiera aprobado en otras fases del proceso de decisión.*

4. ...

5. ...

6. ...

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Del documento ambiental estratégico.

El artículo 29. LEA'13, recoge los contenidos mínimos que debe contemplar el documento estratégico de evaluación ambiental simplificada en los siguientes términos:

> *Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.*
>
> *1. 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 simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de* ***un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:***
>
> ***a) Los objetivos de la planificación.***
>
> ***b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.***
>
> ***c) El desarrollo previsible del plan o programa.***
>
> ***d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.***
>
> ***e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.***
>
> ***f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.***
>
> ***g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.***
>
> ***h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.***
>
> ***i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.***
>
> ***j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.***
>
> *2. … "*

Por su parte el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, (en adelante RPC'18) establece:

> *Artículo 114.- Solicitud de inicio.*
>
> *1. El procedimiento de evaluación ambiental simplificada comienza con la solicitud de inicio de la evaluación. El promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto a la documentación exigida por la normativa sectorial, una solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Simplificada,* ***el Documento Ambiental Estratégico, con el contenido exigido por la legislación básica, y el Borrador del Plan.***

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675a4ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Por otra parte la LEA'13, establece también el procedimiento y contenidos de los estudios ambientales estratégicos por el procedimiento ordinario, como consecuencia del documento de alcance emitido por el órgano ambiental en tal sentido, si fuera el caso en un procedimiento simplificado, por darse alguno de los supuestos contemplados en el Anexo V. Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

3 Metodología

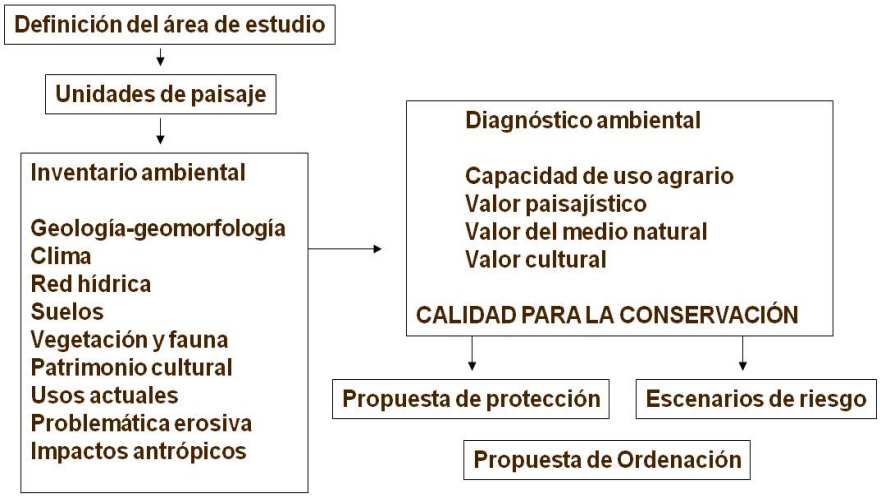
Para la caracterización del ámbito objeto de Plan Parcial se hace precisa la elaboración de un inventario ambiental para, posteriormente, elaborar un diagnóstico territorial que nos permita el análisis aludido en los contenidos de la evaluación transcritos. Es preciso, por tanto, este proceso de análisis para poder definir "*Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado."* O bien, en su caso, "*Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa"*, así como también para determinar "*Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa."* Y, finalmente, para poder detectar "*Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental…"*

Por tanto, la realización del diagnóstico ambiental y territorial se plantea desde el procedimiento metodológico definido en la Ciencia del Paisaje, que constituye un modelo validado internacionalmente y cuenta con el reconocimiento general de los ámbitos académicos dedicados a los estudios ambientales y que han sido incorporados a la legislación territorial con carácter general. Valga el ejemplo del marco legislativo canario, que incorporó la metodología referida por primera vez en el derogado Decreto 35/1995 que definía el contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento y exigía su realización mediante una diagnosis de potencialidad, fundamentada en la dinámica de transformación observada y la realización del análisis territorial mediante un procedimiento sistémico, a partir de la delimitación de unidades ambientales homogéneas, definidas genéricamente en el presente EAE como Unidades de Paisaje.

El esquema metodológico adoptado es el siguiente:

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H



Sucintamente, el inventario territorial consiste en la caracterización de los **elementos y procesos** territoriales, y en el análisis de sus **estructuras** geoecológica y antrópica. Es decir, analiza los subsistemas abióticos, biótico y antrópico, que constituyen la totalidad de las variables territoriales. Este proceso permite estar en disposición de evaluar las disfunciones territoriales presentes en el municipio, con el fin de establecer el punto de partida que permita la evaluación de los probables efectos ambientales previsibles sobre el medio de las propuestas. Todo ello en los términos que establece el apartado e) del art. 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la LSENPC'17.

El inventario territorial deberá tomar en consideración las figuras de protección del Patrimonio Natural, que afectan a cualquier elemento en la totalidad de los ámbitos jurídicos considerados.

El territorio autonómico cuenta con Espacios Protegidos por la Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos de la Red Canaria, Patrimonio de la Humanidad, Parques Nacionales o Reservas de la Biosfera que corresponden a distintos rangos del sistema jurídico ambiental integrado.

Desde el propio documento ambiental, se realizará una valoración de los problemas ambientales existentes en la etapa previa a la propuesta de ordenación y una evaluación de los efectos negativos probables sobre el medio de todas las determinaciones recogidas en la ordenación del Plan susceptibles de generar dichos efectos.

Así mismo, se deberán contemplar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias necesarias para mitigar o minimizar dichos efectos negativos, en los términos que establece el apartado i) del art. 29 ya citado.

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

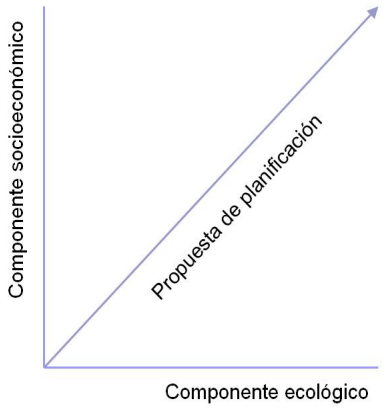
Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

En el momento de realizar el análisis existe en el sector de suelo urbanizable, con carácter previo un deterioro ambiental que es resultado directo de la presión antrópica. Algunos de esos efectos ambientales o impactos podrán ser corregidos mediante la reconducción de la dinámica territorial, operada a través de este Plan, pero podría haber otros ocasionados por la propuesta misma. Los nuevos usos, actividades e infraestructuras se planificarán con el mayor respeto al medio físico en el que se ubican, igual que deben, en su caso, preservarse los conjuntos y elementos históricos y/o etnográficos que presenten valores patrimoniales o sean representativos. Al mismo tiempo, el documento de propuesta debe conseguir solucionar problemas tales como la mejora del diseño urbano, facilitar la accesibilidad a las instalaciones y los servicios, los equipamientos, las infraestructuras, etc., dentro de una filosofía encaminada a la obtención del bienestar social y ambiental, y la conservación de los más importantes elementos y conjuntos naturales.

El Diagnóstico Ambiental definirá, como se ha citado, los límites de la Propuesta de Ordenación en términos de viabilidad ambiental, basado este criterio en la capacidad de acogida del territorio y de las poblaciones que lo ocupan para desarrollar sus actividades en el marco de un desarrollo sostenible, definido como la utilización de los recursos y del territorio dentro del umbral de su capacidad de regeneración natural, sin menoscabo de los valores que presenta.

Los criterios y objetivos formulados en la documentación de la propuesta darán como resultado un Modelo de ocupación específico, mediante los instrumentos que permitan al planificador operar sobre algunos aspectos territoriales en la búsqueda del equilibrio entre el modelo socioeconómico y las características ambientales del propio territorio.



El objetivo último de la aplicación de la presente metodología es contribuir al desarrollo sostenible del territorio insular, mediante la adecuación de la propuesta a las características y valores ambientales del sector sobre el que se plantea, SUSNO UZR-01 Costa Ayala, del PGOLP'12. Todo ello en los términos establecidos en el marco

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

jurídico, tal como se ha expuesto, para conseguir, a partir de un análisis territorial exhaustivo, que las determinaciones que contenga la nueva propuesta, sean conformes y den cumplimiento al objetivo general de la LSENPC'17, que pretende una simplificación y racionalización del marco normativo, en aras a la dinamización del planeamiento, que según consta en el propio Preámbulo de la misma, se había convertido en un factor limitante del desarrollo.

Por tanto, se propone un nivel de análisis territorial que contribuya a ambos objetivos. Por una parte, al desarrollo sostenible del territorio, mediante la regulación de los usos e intensidades y, por otra, a la dinamización racional del planeamiento, cuya regulación debe permitir el desarrollo de las actividades socioeconómicas, sin menoscabo de la protección de los valores del medio. El principio de sostenibilidad lo desarrolla la Ley en el Capítulo II. Principios. Artículo 3. Desarrollo sostenible.

4 Contenidos de la Evaluación Ambiental Estratégica

En relación con los contenidos, exigibles en el procedimiento de tramitación simplificado, de acuerdo con lo señalado, a continuación se recogen los apartados correspondientes a su cumplimentación en el mismo orden en que la Ley básica estatal los establece.

4.1 Los objetivos de la planificación

El presente Plan Parcial enuncia una serie de objetivos estratégicos que concretan la finalidad general y fijan metas cuantificables para garantizar su cumplimiento durante la ejecución de sus determinaciones.

Los objetivos del presente Borrador de Plan Parcial son el desarrollo de las determinaciones que para el mismo formulan la legislación de aplicación, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que lo vinculan a la estructura del espacio urbano del borde de frontera noroeste del núcleo capital insular, en este caso, el Plan General de Ordenación de Las Palmas de G.C. de 2012, que le son de aplicación, por tratarse de un suelo que se encuentra categorizado como Urbanizable en la categoría de Sectorizado no Ordenado (SUSNO), actualmente No ordenado (SUNOR) en aplicación de la Ley 4/2017, por la legislación de aplicación ya recogida en la memoria informativa y por los documentos de ordenación territorial que le son de aplicación.

Como objetivos previos se deben recoger aquellos que provienen del marco legislativo general que deben informar todas las actuaciones que se produzcan en nuestro territorio, a partir de los Principios básicos de la ordenación recogidos en la Carta Europea, que son guía común de referencia:

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

- Mejorar la calidad de vida de la población, garantizando el mantenimiento de unos niveles adecuados de desarrollo social, cultural y económico.
- Lograr una mayor cohesión social de la comunidad en el conjunto del espacio ordenado
- Racionalizar el uso de los recursos naturales y culturales del espacio ordenado, garantizando su conservación y preservación de forma sostenible.
- Alcanzar y mantener una óptima calidad ambiental de los espacios urbanos, rurales y naturales del espacio ordenado

Cada uno de estos principios engloba aspectos transversales que informan diferentes materias consideradas en la propuesta concreta de ordenación que se realiza, lo que implica la adopción de medidas a aplicar para la consecución de estos objetivos que se formulan.

A ello hay que superponer los contenidos a nivel nacional en el artículo 3 del TRLS´2015, que no se reproducen aquí en aras de la simplificación de este documento.

Se debe comenzar por exponer los objetivos básicos de las fichas del PGOLP'12, el PIOGC'22 y la legislación de aplicación para el desarrollo del sector que son los siguientes:

a) PGO´ 2012

- *Evitar la proliferación de áreas de baja densidad que se alejan de las características de vitalidad, accesibilidad, diversidad y servicios básicos que caracterizan la ciudad europea.*
- *Desincentivar la utilización masiva de tipologías de vivienda aislada o adosada que son causa de tejido disperso.*
- *Favorecer los modelos más compactos de crecimiento o reorganización urbana.*
- *Limitar el desarrollo de actividades monofuncionales de alta densidad, por su efecto de succión sobre la vida urbana, máxime cuando no están vinculadas a infraestructuras de transporte público.*
- *Reciclar los tejidos de baja densidad o procedentes del urbanismo a saltos, vinculándolos a la ciudad existente o a nuevas centralidades soportadas en el transporte colectivo.*
- *Ordenar los nuevos crecimientos en continuidad con las zonas consolidadas de cara a garantizar un mantenimiento adecuado a futuro de las áreas construidas.*
- *Reutilizar los tejidos interiores obsoletos o fuera de uso para las necesidades urbana antes de poner en carga zonas* intactas.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

- *Recuperar las zonas vulnerables y barrios en crisis social y ambiental, fomentando la integración social y la mezcla de usos y rentas en todas las zonas urbanas.*
- *Incorporar la evaluación ambiental estratégica en los procesos de planificación urbana.*
- *Concebir el espacio público como eje vertebrador de la ciudad, liberándolo de su función imperante al servicio del coche, para convertirlo en espacio de convivencia, de ocio, de ejercicio, de intercambio y de otros múltiples usos.*
- *Diseñar el espacio público controlando las variables del entorno: confort térmico, ruido, contaminación atmosférica, seguridad, etc., del mismo modo que se controlan las variables del entorno en el diseño arquitectónico.*

Objetivos vinculados al bienestar y la regeneración social

- Diseñar una ciudad con una imbricada red de equipamientos y sistemas generales, en la que los servicios básicos sean accesibles espacial y económicamente a toda la ciudadanía, incluyendo población vulnerable por cualquier tipo de circunstancia.

- Impulsar desde el planeamiento urbanístico aquellos aspectos y actuaciones tendentes a propiciar una mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida mediante el cuidado en el diseño de la accesibilidad a espacios y equipamientos públicos, vivienda y servicios básicos.

- Definir el paisaje, el medio ambiente y el patrimonio histórico-cultural como recursos identitarios de la sociedad municipal, propiciando su acceso y conocimiento de los valores que definen su idiosincrasia y arraigo como población de Las Palmas de Gran Canaria.

-Distribuir los espacios y las piezas urbanas que impulsen la mixtura territorial y la interacción social de los distintos estratos poblacionales definidos en función de los recursos económicos disponibles, la cultura y las estrategias de desarrollo en todas las zonas urbanas.

-Incorporar la perspectiva de género y de generación en los procesos de planificación urbana.

Todos estos objetivos desde el marco normativo en que se inserta este suelo urbanizable resultan genéricos desde la escala de los documentos de aplicación, no obstante, de su lectura se pueden desprender algunas consideraciones de interés para este Borrador del PP, en primer lugar, la necesidad de incorporar un documento de ordenación de este espacio que descienda a la ordenación de detalle del mismo y establezca las determinaciones básicas que le son de aplicación en función de los intereses en presencia, en segundo lugar, entender este sector como bisagra de las futuras

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675 4ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

transformaciones del espacio contiguo como lugar estratégico del área de frontera y su entorno.

4.1.1 Objetivos que deben informar el modelo propuesto

El modelo de ordenación propuesto por este Borrador aborda el ámbito de actuación desde su propia perspectiva y escala, constituyendo una oportunidad de perfilar y potenciar la interacción del planeamiento urbanístico con el espacio y la sociedad implicada, a partir de una clara tendencia de optimización de la calidad de vida, de impulsar la calidad y competitividad del espacio ordenado y consolidar la implementación del desarrollo sostenible. Veamos, pues, estos objetivos, a complementar con los objetivos y criterios medioambientales abordados en la propuesta:

4.1.2 Objetivos generales

- Elaborar un documento de ordenación de la pieza que tome en consideración las condiciones actuales de los terrenos, incluyendo la urbanización a realizar y estableciendo las posibles mejoras a futuro de este espacio.
- Ordenar y estabilizar el conjunto de parcelas, incorporando espacios de dotaciones y equipamientos privados que cohesionen la nueva implantación desde la mejora de las actividades en integración con el paisaje urbano circundante.
- Aumentar la complejidad de usos existentes en el territorio, creando nuevas áreas de centralidad y potenciando la mezcla de usos en espacios de atracción al territorio y la mejora de la accesibilidad en un entorno de facilidades y comodidad.
- Aumentar la calidad del uso público del territorio, en especial de la red de espacios libres y equipamientos para el ocio colectivo del municipio.

4.1.3 Objetivos ambientales para el sitio

- Contribuir a aumentar la calidad de vida en el municipio, mejorando el bienestar de sus habitantes, aplicando medidas ambientales, dotacionales y de servicios y ampliando las oportunidades laborales mediante la diversificación de usos.
- Integrar la edificación y los espacios libres mediante su articulación para reducir la incidencia paisajística negativa en el entorno, mediante el tratamiento del conjunto espacial y su entorno, con tipologías de alta calidad y aplicación de medidas ambientales de integración en el medio.
- Incremento de la proporción de espacios verdes y áreas de uso colectivo en el ámbito de actuación.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

- Integración ambiental y paisajística de las nuevas edificaciones, cualificando su desarrollo hacia objetivos de adecuación de aquellas y promoviendo el desarrollo de espacios libres con capacidad de regeneración del entorno.
- Diseño-integración de una ordenación del ámbito y el espacio rural destinada a equilibrar y, en su caso, resolver las deficiencias actuales en materia de movilidad, y de impactos por vertidos y la gestión sostenible de los recursos hídricos, de las posibles afecciones asociadas al cambio climático y de los residuos; como aspectos fundamentales de la calidad de vida.
- Proponer un plan de restauración paisajística de la franja litoral del sector (ALE-034), a fin de que pueda promover su continuidad en todo su trazado a medida que se desarrollen los sectores entre este y el resto de la costa norte del municipio.
- Introducir medidas de mejora de la imagen urbana producida por la repetición de tipologías edificatorias residenciales de modelo clásico por tipologías de diseño más moderno y adaptado y con una franja de ajardinamiento, a modo de apantallamiento, como paisaje primero desde la GC-2.

4.1.4 Objetivos vinculados a la estructura planteada

- Evitar la proliferación de áreas de baja calidad que se alejan de las características de vitalidad, accesibilidad, diversidad y servicios básicos que caracterizan la oferta del lugar y su entorno.
- Diseñar el espacio de uso público controlando las variables del entorno: confort térmico, ruido, contaminación atmosférica, seguridad, etc., del mismo modo que se controlan las variables del entorno en la edificación.
- La mejora y ampliación de los recorridos interiores como medio de mejorar la accesibilidad a los espacios de uso público (atracción de usuarios).
- Establecer un eje único e identificable de acceso a las viviendas que facilite el reconocimiento de los usuarios y la apropiación social del espacio edificado.
- Minimizar el impacto visual desde la GC-2 por control de los movimientos de tierra, la no ocupación de las cornisas de impacto y la utilización de pantallas vegetales en distintos niveles.
- Unificar las tipologías edificatorias como oposición a la composición actual de los núcleos familiares del entorno del municipio.
- La vivienda protegida y el régimen de cooperativas como base de la implantación residencial del sector.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080f07ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

- Procurar la mínima afectación de los tejidos y edificaciones existentes, por integración de las tramas actuales en la propuesta de ordenación.
- Formalizar el espacio de borde del cantil costero mediante paseo con miradores que una el sector con el actual barrio de Costa Ayala.
- Integrar la nueva ordenación en las condiciones territoriales previas, especialmente con la estructura urbanística del asentamiento de Cañada Honda.

4.1.5 Objeto de la evaluación ambiental

Este apartado concreta las finalidades y el alcance de la evaluación ambiental que acompaña al Borrador del Plan Parcial, de modo que:

1. Se identifiquen los valores presentes en el área de estudio, constituida por el sector objeto de PP.
2. Se establezcan los efectos de la ordenación propuesta sobre el medio físico, biogeográfico y socioeconómico.
3. Se compruebe la compatibilidad de las propuestas con los instrumentos de planeamiento superior. (PGOLP-12, PIOGC-22).
4. Se definan las medidas preventivas, correctoras y compensatorias necesarias, para minimizar los potenciales efectos ambientales.
5. Se establezcan las pautas para el seguimiento ambiental del Plan, a fin de verificar la eficacia de las medidas propuestas.
6. Se justifique la tramitación por procedimiento simplificado (art. 86.2.e) LSENPC'17) y se motive la solicitud de un Informe Ambiental Estratégico favorable.

4.2 El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

Como se ha señalado ya, en el presente caso las alternativas de ordenación a la propuesta contenida en el Plan Parcial, únicamente resultan viables en la escala de la ordenación pormenorizada, por cuanto su ámbito se circunscribe a la pieza unitaria del suelo antes descrita cuyo perímetro está limitado por la reserva de los suelos de costa, que significa un cuarenta por ciento del sector que es, a su vez, un espacio degradado de una pieza singular del municipio que necesita de una reconsideración para su recuperación.

Todo ello conforma un ámbito territorial con dos ámbitos formalmente diferenciados, que busca una definición mediante la ordenación como espacio estratégico de

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

complemento de la zona urbana de Costa Ayala en la costa y Cañada Honda hacia el interior, dos espacios de los cuales el primeros viene condicionado por la ordenación territorial a reserva de implantaciones de baja intensidad y uso colectivo y la segunda de residencia suburbana de alta calidad para los cuales el plan general propone su recualificación.

En este marco se inserta nuestro sector como pieza singular que, dentro de una propiedad de gran dimensión, consta de una superficie de **127.300,00 m², sin incluir los sistemas generales adscritos,** se trata pues de una actuación de dimensiones importantes**,** que es el **contenido del sector** definido en el Plan Parcial, además de su posición de frontera con el municipio de Arucas, la cual ocupa la zona más llana y útil que es el espacio óptimo para implantar una estructura residencial de carácter central para cualificación de las piezas que organizan los distintos puntos de atracción del espacio descrito según una accesibilidad doble de entrada y salida.

La vía territorial que proporciona el acceso a este espacio es la autopista GC-2, eje viario principal de la isla, que une la capital con el espacio de costa del norte insular y su derivación mediante la GC-201, que desvía los tráficos hacia el interior del municipio, conectando con los núcleos de Ladera Alta y Los Giles, cuestión que se expone más ampliamente en el apartado de estudio de accesos y red viaria de la Memoria Informativa.

En este marco general, la propuesta de alternativas va a centrarse en la definición y formalización de las dos piezas territoriales que componen el sector

4.2.1 Los invariantes comunes a las distintas alternativas

El Plan Parcial pretende ser el instrumento para ordenar la transformación de este suelo en cumplimiento de las determinaciones del PGO, por lo que las determinaciones de este que se recogen en la Memoria Informativa, deber ser elementos invariantes de ordenación de las distintas alternativas.

- La circunstancia de que este sector de Las Palmas de G.C sea una propuesta que viene contenida como espacio de transformación urbanística en los sucesivos instrumentos de ordenación del municipio, como vacío de rótula de los barrios de edificación y urbanización espontánea que lo circundan, parece indicar las dificultades de conciliar las cargas derivadas de su posición entre la costa y el paso de la autovía GC-2, con las condiciones del suelo restante para el aprovechamiento edificable del sector, que se reducen de forma importante por su limitada superficie útil desde el punto de vista de suelo susceptible de albergar usos con aprovechamiento.
- La actuación anterior viene a reforzar la determinación del PGO-LP y del PIOGC-2022 de reservar el espacio costero para usos de espacios libres,

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

dotaciones y equipamientos lo que, conjuntamente con la prescripción del PGO de resolver desde este Plan Parcial el contacto con el cantil mediante un paseo peatonal a lo largo del barrio (se supone que hace referencia al sector), que potencie los valores medioambientales del contacto con el mar, hace que esas determinaciones se convierten en una condición fija, cualquiera que sea la alternativa seleccionada.

- Con este marco estructural desde el PGOLP, sobre el sector caben alternativas de ordenación mínimas, compuesta de la localización y usos de las distintas piezas, sin perjuicio de los objetivos que deben informar a la ordenación relativos a la observación de los elementos construidos previos, tanto edificados como de infraestructuras.
- En idéntico sentido las cargas impuestas se incrementan con la adscripción de un sistema general externo, el SG-43-A de 33.553 m2, para la dotación del barrio de Cañada Honda, como nueva condición a contemplar desde el Plan Parcial.
- Todo ello con una determinación estructural del plan de predefinir la tipología edificatoria según un máximo de cuatro plantas como extremo limitativo de altura.
- A los efectos de ajustar el aprovechamiento del sector a lo que establece el PGO, se pretende estudiar la posibilidad de implantar la norma zonal M, alternativamente con cubierta plana o cubierta inclinada con las condiciones de utilización del bajo cubierta que se fijan en la Ordenanza Municipal de Edificación de diciembre de 2017, en sus artículos 28, 29, 66 y 69, que derivan al planeamiento de desarrollo la elección de esta determinación.

El presente Borrador aportará los resultados de cada uno de los tipos de cubierta a los efectos de la limitación de la edificabilidad máxima.

- Dada la naturaleza del sector y su disposición en la topografía del sitio, se propone la accesibilidad de la pieza edificable mediante un solo eje viario potente que divide el espacio en dos franjas de edificación.
- Evitar la formación de espacios que generen “islas de calor” por la elección de materiales permeables en las superficies planas.
- Incorporar determinaciones normativas para la inclusión de energías renovables en las edificaciones.
- Procurar no afectar a intereses presentes en el espacio por integración de los tejidos residenciales y funcionales existentes, tanto del barrio de Costa Ayala por incorporación de espacios de uso público como el asentamiento de Cañada Honda en su frontera común con éste, evitando rupturas de tramas y accesos.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad13917160f807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

La mejor solución de esta decisión significará una mayor valoración de la alternativa que lo proponga.

- El presente Borrador propone una reserva de suelo de seis metros de ancho en el lateral descendente de la GC-201, en previsión del incremento de la demanda de accesos de entrada y salida a este nuevo sector, independientemente del correspondiente estudio de tráfico que deberá ser elaborado en el documento de Plan Parcial, que debe ser informado por el Cabildo de Gran Canaria.

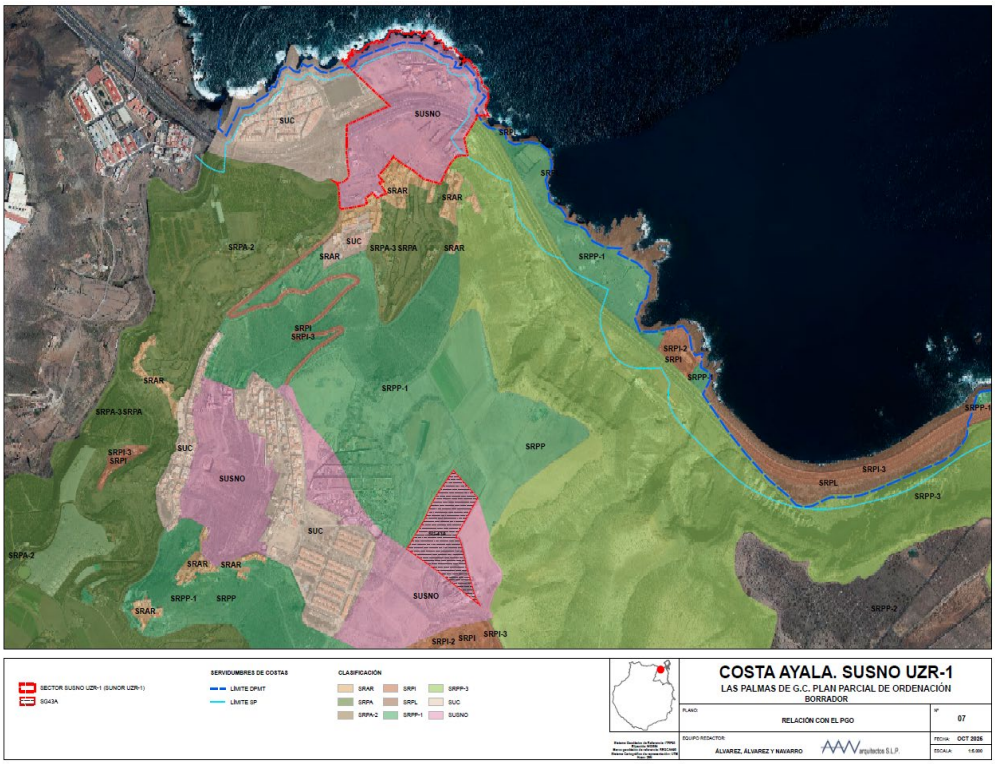
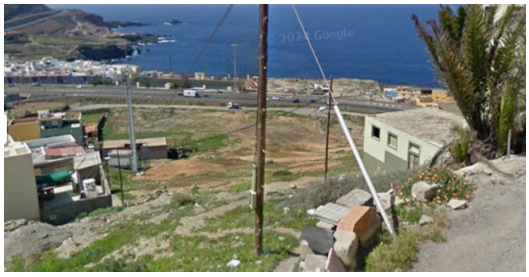


Imagen: La visión conjunta de los dos espacios de la misma ordenación.

Todas estas consideraciones vienen a reconocer la predeterminación de una franja especial, la más baja respecto de la autovía GC-2 que debe quedar al margen de cualquier decisión de transformación, con un mandato desde el PGOLP y el PIOGC-2022 de que en la misma se va a reservar su uso para espacios colectivos, además de los equipamientos presentes, sanitario y deportivo existentes que van a formar parte de la nueva ordenación. La segunda pieza sería el resto de la propiedad, en conexión con Cañada Honda donde se deben concentrar los usos residenciales.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Imágenes: Visión desde la ladera norte del espacio ordenado sobre la GC-2

La memoria de ordenación pormenorizada del Plan General de Las Palmas de G.C., para el cálculo de las condiciones para la aplicación de las determinaciones de los aprovechamientos derivados de las transformaciones urbanísticas propone la aplicación de una serie de coeficientes que cualifiquen las diferentes circunstancias que presentan cada uno de los sectores, relativas a su situación, su uso propuesto y sus circunstancias de paisaje, para concluir en un coeficiente de homogenización diferencial que permiten aplicar el aprovechamiento que corresponde a cada uno de los sectores que se acompañan a continuación:

UZ-AT3	Superficies							Calculo de coeficientes:								Aprovechamiento	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General incluido m2	SUP. Sistema General Adscrito m2	SUP total SECTOR+SG m2	Desglose Usos Caracteristicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2
UZR-01 "Costa Ayala" SG-Adscrito. SG-13 A-EL "Espacio Libre en Ladera Alta". SG Viario ya ejecutado incluido solo a efecto de parcelación.	127.331	0	33.553	160.884	Residencial VRPP-T	0,58											
					Residencial VRP-V		14.770	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,95	0,60	0,82	9.092,66	0,066517
					Residencial Libre		51.661	1,00	1,20					1,00	1,03	53.003,76	0,329453
					Equip Com Local		7.421	1,10	1,00						0,94	6.979,45	0,043382
					TOTAL UZR 01		73.852									69.075,87	0,429352

Tabla: recorte de la Memoria del PGO-LP relativo al cálculo de los coeficientes de homogenización.

	Sector m2	sist gen m2	Total m2	Uso pormen.	edif.m2/m2	m2 const	Uso	Tipol	Situac	Cond.	SSGGs	Topog	VVPP	Homog.		
															Ap. Total	Ap. Medio
UZR-1 Costa Ayala				residencial libre		51.661,00	1,00	1,20					1,00	**1,03**		
	127.331	33.553	160.884	residencial VPP	0,58	14.770,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,95	0,60	**0,82**		
				Eq. Comercial		7.421,00	1,10	1,00						**0,94**		
						73.852,00										**0,429352**

Tabla: Aplicación de los coeficientes de homogenización al caso del Borrador de Plan Parcial

Este conjunto de dos piezas va a constituirse en el objeto de las posibles alternativas a plantear, resumiéndose las mismas en las distintas condiciones de relación entre los usos a implantar, que se pueden analizar dentro de la ordenación pormenorizada del ámbito, en este sentido se pueden plantear las alternativas siguientes:

4.2.2 ALTERNATIVA 0. DE NO APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PRESENTE.

4.2.2.1 De las categorías de suelo propuestas.

Todas las alternativas parten de la consideración como Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado de la anterior Ley, actualmente SUNOR de la 4/2017, para el espacio que se propone transformar. No obstante, para el caso de la alternativa cero, la

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

referencia básica es la no transformación de las condiciones del planeamiento vigente en el territorio municipal, el PGO´2012, y el PIOGC-2022, los cuales establecen el marco básico de la propuesta para la misma.

Desde esta perspectiva, la alternativa cero debe mantener el espacio a ordenar como las distintas parcelas de suelo urbanizable del Plan Parcial para uso residencial con tolerancia de terciario, según un recinto de categoría única, de acuerdo con las determinaciones del PGO´2012, determinaciones específicas, de las cuales la de mayor concreción sería la aplicación de un uso residencial compatible con usos terciarios, determinación que hay que asumir desde esta alternativa, vinculado este crecimiento, en todo caso, a la obtención de las autorizaciones que correspondan, que va a estar en el origen de la propuesta para la alternativa de no aplicación del mismo.

El resto de las alternativas parten del acuerdo entre la administración y los promotores de proponer formas de intervención que mejoren las determinaciones del Plan Parcial, en el reconocimiento de las potencialidades del lugar.

4.2.2.2 Del planeamiento vigente en la actualidad para esta alternativa.

Con las consideraciones expuestas en el apartado anterior, desde el punto de vista de la ordenación urbanística de este espacio, que debe contar con un Plan Parcial, aprobado definitivamente y, por tanto, de aplicación obligatoria en sus contenidos para el ámbito que configura el espacio ordenado, con lo cual esta área debe ser categorizada según las determinaciones de aquel como SUSNO (HZR-1) (SUNOR) en la opción de no intervención que pospone cualquier intervención a futuro indeterminado.

Como es posible observar, pese a las limitaciones autoimpuestas a las alternativas, cuando se desciende al nivel detallado de la ordenación, sí es posible incorporar aquellas acciones que no producen alteración física del espacio, que se ha definido en el apartado anterior como invariantes para el resto de las alternativas, salvo la cero, el cumplimento del objetivo de la mejora integral del espacio interior, conlleva una determinación que puede ser común a la propuesta general de variaciones de intervención.

Ello significa reconocer la predeterminación de una franja especial, la más cercana a la autopista que debe quedar al margen de cualquier decisión previa, con un mandato desde la ordenación estructural de que en la misma únicamente es posible su preservación para un destino de uso de espacios libres, además de las otras infraestructuras lineales existentes. Una segunda pieza sería el resto de la propiedad.

Este conjunto formado por dichas dos piezas va a constituirse en el objeto de las posibles alternativas a plantear, resumiéndose las mismas en las distintas condiciones

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

de relación entre los usos a implantar, que se pueden analizar dentro de la ordenación pormenorizada del ámbito, en este sentido se pueden plantear las alternativas siguientes:

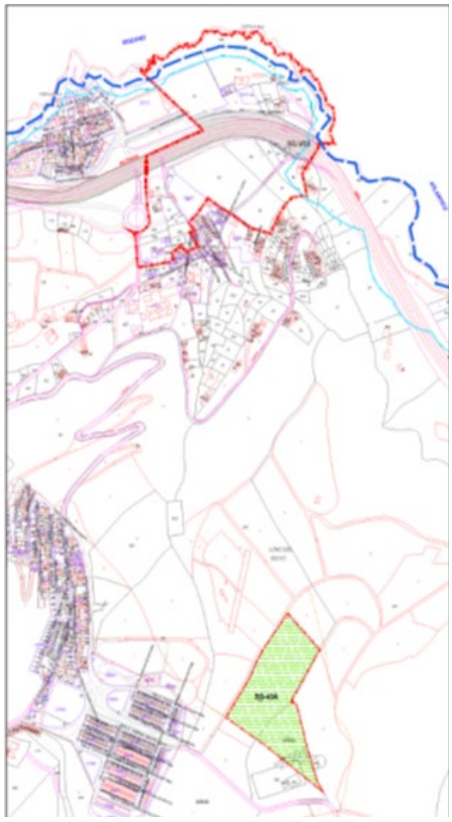


Imagen: Delimitación del sector en el PGO-LP

Se debe plantear, al menos a los efectos discursivos, las consecuencias territoriales de la alternativa resultado de que se detenga la intención de transformación propuesta, en este supuesto particular, se trata de un espacio pendiente de transformación cuya propiedad compleja y sus especiales condiciones de implantación han motivado la necesidad de una reconsideración para la adecuación de la oferta de conversión del estado presente a las condiciones actuales y a las propuestas de mejora que se puedan plantear desde el PP, delimitado en todo su perímetro por espacios de bajo interés ambiental con transformaciones de abandono de los usos primarios, con lo que la no realización de la transformación produciría una ruptura con la tendencia a la integración y mejora por los usos propuestos para esta pieza de suelo, consistente en el mantenimiento de una ausencia de ocupación previa del suelo, independientemente de la negación del trabajo de gestión realizado por el promotor, que optó por la determinación de que esta pieza se integrase en su

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

condición central a suelos ya transformados, sin perjuicio de los estudios de escala para proponer otras alternativas.

Es una obligación legal estudiar las condiciones de la propuesta para el caso de que las condiciones territoriales no permitieran poner en marcha la transformación que propone el PGO, aunque ello signifique el desistir de la propia alteración por este PP.

Por estas razones, la lógica territorial y urbanística del lugar produce un rechazo directo de esta alternativa, por cuanto altera la vocación evidente del sitio y la indeterminación de una pieza que forma parte del uso alternativo y que quedaría como un suelo vacío de difícil recuperación para la incorporación de un uso de impulso industrial y dotación alternativos a la propuesta del PGO-LP.

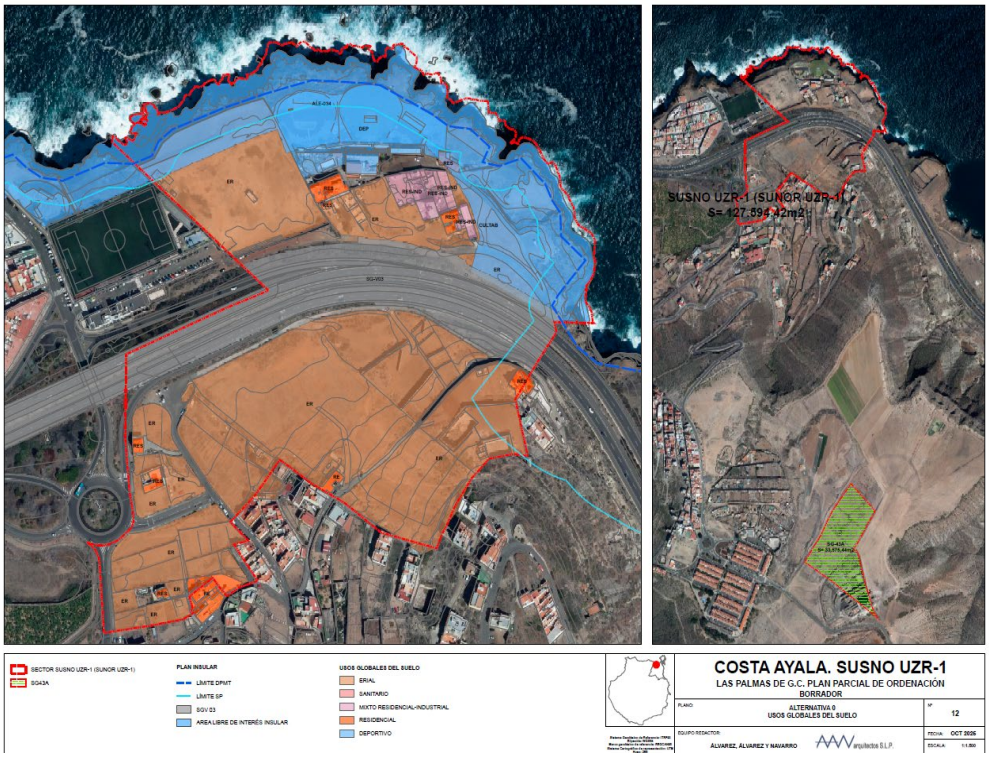


Imagen: La clase y categoría del sector en el PGO-LP para esta alternativa cero.

4.2.2.3 Las normas de la ordenación pormenorizada

En la alternativa de no intervenir con alteración sobre la ordenación vigente, serán de aplicación las determinaciones del Plan General y, en su caso su alteración para la proposición de estructura y usos alternativos al urbanizable actual, alteración que. en

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

todo caso, le corresponde al planeamiento general y no es objeto de este documento, por lo que únicamente caben los usos globales determinados por el PGO-LP.

LAS PALMAS DE G.C. – ALTERNATIVA CERO. SUPERFICIE DEL SECTOR: 127.300 m2				
Nº	USO GLOBAL	CODIGO	AREA m^2	Porcentaje %
1	Parcelas costa	EL	**52.805,96**	**41,48**
2	Parcelas residenciales Cañada	Res	**45.606,61**	**35,83**
3	Red Viaria	RV	**28.887,43**	**22,69**
	Total Sector UZR-1		**127.300,00**	**100,00**
Ext.	Sistema General Adscrito	SG 43-A	**33.500,00**	

4.2.3 ALTERNATIVA 1. DE LA UTILIZACIÓN DE LA TIPOLOGÍA DOMINANTE COMO COMPLETAMIENTO DEL SECTOR

En este caso, se trata de la alternativa resultado de la reflexión efectuada desde el estudio de las condiciones actuales de la promoción en uso residencial según la tipología de bloque de viviendas colectivas de cuatro plantas, altura prefijada por la propuesta contenida en el PGO-LP y la intención de los promotores de esta iniciativa de tratar de proceder a una implantación de usos residenciales de completamiento de la superficie del sector que resta, destinada a dicho uso, capaces de acoger usos residenciales en exclusiva para implantar diversas promociones, que permitan la concentración del máximo aprovechamiento, a partir de la predeterminación del parámetro de calidad del producto edificatorio propuesto y tengan la flexibilidad de incorporar las piezas residenciales que se pueden englobar bajo el concepto clásico de bloques, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de agrupar una o varias de las piezas individuales, que componen la ordenación para usos de implantación unitaria de acuerdo con los intereses de aprovechamiento del promotor.

A partir de los invariantes que deben respetarse, en esta alternativa procede aportar a los considerandos de este Plan Parcial para la ordenación de esta pieza desde las posibilidades de transformación que la localización de estas parcelas según la disposición clásica de los bloques tradicionales, sin perjuicio de las posibilidades de concentración que se admiten y se favorecen por la escala más reducida de las piezas que incorpora respecto de la anterior, parte de la lógica de las consecuencias urbanísticas derivada del estudio y diagnóstico del encaje en el marco jurídico actual de la realidad física del lugar, admitiendo que se trata de un espacio de naturaleza fuertemente limitada, llamado a focalizar las iniciativas, en este momento no satisfechas por la edificación suburbana del entorno, para una localización de usos residenciales de carácter más urbano para reforzar sus especiales condiciones de implantación que han motivado la necesidad de una reconsideración para la

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad13917160f807ea2e4061700H

adecuación de la oferta de nueva forma de entender el uso residencial, a las condiciones actuales y a las propuestas de mejora que se puedan plantear desde este PP.

Todo ello, según las condiciones del trabajo de gestión realizado por el promotor, que optó por la determinación de que esta pieza se organizase de forma flexible a las condiciones de la demanda de nuevas intervenciones en parcelas de mayor dimensión, independientemente de los estudios de escala para proponer otras alternativas.

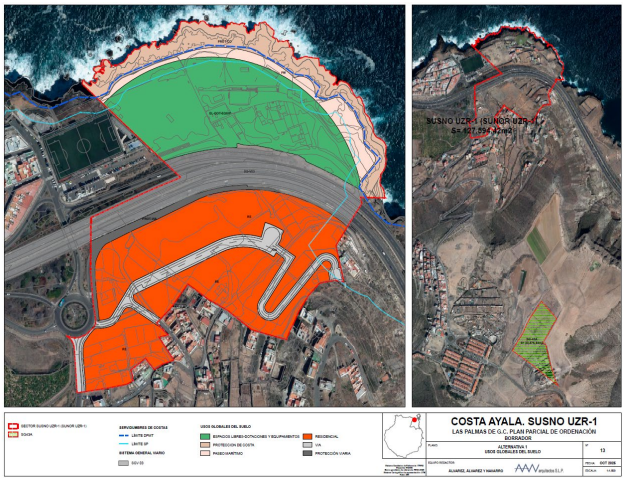


Imagen: La clase y categoría del sector en el PGO-LP para esta alternativa uno

4.2.3.1 De los usos del suelo previstos en la alternativa uno

La legislación del suelo y de los espacios naturales, a cuyas determinaciones se debe ajustar la alternativa de incorporación de las transformaciones producidas hasta la fecha, bajo las determinaciones del presente procedimiento, permite reconocer la realidad física y motivar adecuadamente las condiciones físicas y ambientales del sitio para proceder a incorporar dichas transformaciones a la legalidad de aplicación, en este sentido habrá que estar a las determinaciones del PGO-LP.

LAS PALMAS DE G.C. – ALTERNATIVA UNO.				
Nº	USO GLOBAL	CODIGO	AREA m²	Porcentaje %
1	Protección Costera	Pro-Co	**14.112,91**	**11,20**
2	Parcelas litorales GC-2	EL	**38.693,05**	**31,28**
3	Parcelas residenciales Cañada	Res	**45.606,61**	**35,83**
4	Red Viaria	RV	**28.887,43**	**22,69**
	Total Sector UZR-1		**127.300,00**	**100,00**
Ext.	Sistema General Adscrito	SG 43-A	**33.500,00**	

Imagen: La propuesta de usos globales para el sector en esta alternativa uno

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

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adi391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

La categoría de suelo urbanizable de esta pieza de suelo obliga al estudio de las posibilidades de integración del mismo en los usos derivados de su predeterminación como residencial, de acuerdo con las conclusiones de la memoria informativa que han evidenciado el estado de abandono de este espacio, afectado por los efectos de las tareas de suburbanización y edificación de los suelos de frontera con el núcleo de Costa Ayala y el asentamiento de Cañada Honda, que han transformado esta confluencia de determinaciones territoriales que marcan el espacio a transformar, además de las intervenciones en el interior de la pieza costera, con usos espontáneos tanto residenciales como industriales y de equipamientos privados que han desnaturalizado el perfil inicial, lo que requiere una auténtica restauración previa y el planteamiento de medidas compensatorias para revertir esta circunstancia.

En la alternativa uno que propone incorporar nuevas formas de intervención en el espacio ordenado como alternativa a la actual repetición de productos residenciales mediante viviendas del tipo periférico con salón en planta baja y la vivienda en la alta, alineada a la red viaria con una tipología repetitiva, en muchos casos autoconstruida y con una imagen formal de calidad baja; frente a esta forma de operar se trata de buscar modelos de concentración del uso que, frente a las parcelas de pequeña dimensión existentes (de 100 a 200 m^2), introducir el bloque aislado en parcela media-grande para viviendas plurifamiliares aisladas en la parcela que potencien la vida en comunidad, que viene vinculada a la aparición de un promotor único que, en este caso, divide el espacio ordenado en grandes piezas (manzanas) que permiten, tanto su subdivisión en frentes de vías como su agrupación por piezas sujetas a proyecto unitario, con nuevas tipologías y calidades edificatorias que promuevan una integración en el espacio del producto a implantar, igualmente con la mínima cantidad de divisiones por infraestructuras viarias.

De otro lado, el PGO establece, como ya se ha reiterado, reservar todo el espacio anejo a la GC-2 para usos colectivos de espacios libres y dotaciones sin especificar las formas de gestión de esta gran bolsa de suelo, más allá del rescate del frente litoral que puede convertirse en un elemento de borde y frontera pública que actúe de apropiación del espacio costero entre nuestro sector y el mar. En este sentido la presente alternativa uno califica la totalidad de este espacio como espacios libres, sin entrar en la ordenación de las preexistencias analizadas en esta porción del sector.

Para la porción del sector comprendida entre la GC-2 y el cantil costero esta alternativa se propone el reconocimiento de la preexistencia del Equipamiento deportivo Club de Tiro El Rincón y añadir como complemento al espacio libre otras actividades de usos dotacionales y que no comprometan al principal, todo ello servido por la mejora y aprovechamiento de la actual red de acceso a los distintos usos.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad13917160f807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.2.3.2 Las normas de la ordenación pormenorizada

Se ha elaborado un documento de Normas Urbanísticas que pasa a formar parte de los contenidos del presente Borrador.

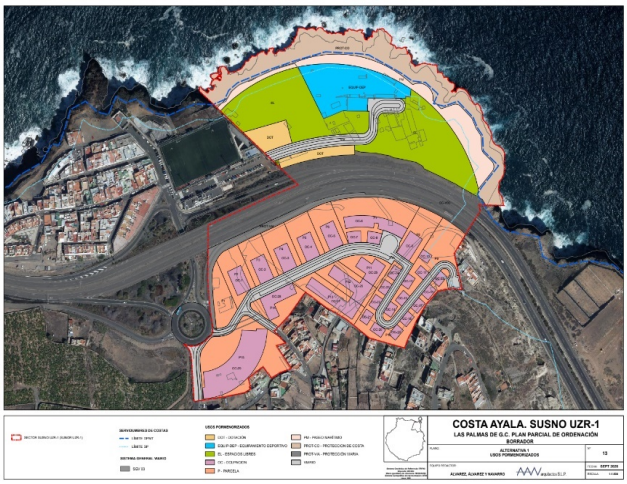


Imagen: La propuesta de usos pormenorizados para el sector en esta alternativa uno

4.2.4 ALTERNATIVA 2. DE LA INCORPORACIÓN DE USOS TERCIARIOS COMERCIALES EN SUSTITUCIÓN PARCIAL DE USOS RESIDENCIALES.

A partir de la anterior alternativa, como variación principal en ésta, procede aportar a los considerandos de este Plan Parcial la propuesta explicitada antes para cualificar las condiciones de localización especiales de la parcela aneja a la rotonda de acceso al vial de Cañada Honda para sustituirla en esta ordenación por una implantación de oportunidad mediante el uso comercial que aporte servicios a la nueva población a residir en el sitio, esta decisión parte de la lógica de las consecuencias urbanísticas derivada del estudio y diagnóstico del encaje en la realidad física del lugar, admitiendo que se trata de un espacio de naturaleza singular, llamado a focalizar las iniciativas, en este momento no satisfechas, para una localización de actividades de alta centralidad y valor territorial cuya localización central al futuro polo residencial y sus especiales condiciones de implantación han motivado la necesidad de una reconsideración para la adecuación de la oferta de nueva forma de entender el uso residencial, a las condiciones actuales y a las propuestas de mejora que se puedan plantear desde el PP, según las condiciones del trabajo de gestión realizado por el promotor, que optó por la determinación de que esta pieza se organizase como variación del uso intensivo de la anterior, independientemente de los estudios de escala para proponer otras alternativas.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

De otro lado, una relectura de la propuesta del PGO obliga a la reconsideración del espacio costero, como propuesta estructural, de reservar todo el espacio anejo al mismo una franja de espacios libres y dotaciones para proponer la introducción de usos complementarios, dotacionales y de equipamientos de pequeña escala que potencien el gran espacio libre de esta porción del sector, usos que pueden convertirse en un elemento dinamizador del borde y frontera verde que den calidad a nuestro sector y aporten servicios al barrio de Costa Ayala.

4.2.4.1 De los usos del suelo previstos en la alternativa dos

La legislación del suelo y de los espacios naturales, a cuyas determinaciones se debe ajustar la alternativa de incorporación de las transformaciones producidas hasta la fecha, bajo las determinaciones del presente procedimiento, permite reconocer la realidad física y motivar adecuadamente las condiciones físicas y ambientales del sitio para proceder a incorporar dichas transformaciones a la legalidad de aplicación, en este sentido habrá que estar a las determinaciones del PGO-LP.

La categoría de suelo urbanizable de esta pieza de suelo obliga al estudio de las posibilidades de integración del mismo en los usos derivados de su predeterminación como residencial, de acuerdo con las conclusiones de la memoria informativa que han evidenciado el estado de abandono de este espacio, afectado por los efectos de las tareas de urbanización y edificación de sus fronteras con los barrios de Costa Ayala y Cañada Honda, que han transformado esta confluencia de usos agrícolas en situación de abandono prolongado en un lugar de transición que demanda una respuesta urbanística que sirva de alternativa a las edificaciones y usos de carácter periférico, lo que requiere una auténtica restauración previa y el planteamiento de medidas compensatorias para revertir este abandono.

De otro lado, es práctica normal en las implantaciones de las tipologías para usos residenciales en situación suburbana, en el sentido de los mismos como viviendas entre medianeras de tamaño pequeño y medio (de 100 a 200 metros cuadrados), con condiciones de baja densidad edificatoria, alineadas a vías de escasa dimensión, con unas infraestructuras mínimas y repetición de modelos, unidos a su destino fundamental de viviendas para una sola familia, sirvan de ejemplo a superar y aprovechar las especiales características de partida de este sector para tratar de introducir tipologías alternativas de concentración de actividades, en grandes parcelas según una demanda de usos no satisfecha en los barrios al uso.

Para ello se propone una intervención en parcela que contempla la definición precisa de la porción de la misma que puede ser edificada (ocupada por la edificación) como

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

forma de ajustar las cantidades a edificar y, con ello, determinar las variables urbanísticas que resultan de cada una de las alternativas, señalando las dimensiones de distancia entre alineaciones de fachada que van a condicionar la aplicación de los parámetros de ordenanza fijados en las normas de este Borrador. capaces de la implantación de las unidades de vivienda que se podrán implantar y fijar las condiciones de gestión y uso de impulso para las demandas del uso residencial actuales, vinculadas a los parámetros físicos de dicha parcela, lo que implica el reconocimiento jurídico de la situación física del sector en reconocimiento de su estado actual, los parámetros de ordenación que corresponderían a la nueva parcela resultante, datos que solamente son viables mediante la ordenación específica o detallada con esta alternativa.

Para la porción del sector comprendida entre la GC-2 y el cantil costero esta alternativa se propone el reconocimiento de la preexistencia del Equipamiento deportivo Club de Tiro El Rincón y añadir como complemento al espacio libre otras actividades de usos dotacionales y de equipamientos que no comprometan al principal, todo ello servido por la mejora y aprovechamiento de la actual red de acceso a los distintos usos.

Esta propuesta para el espacio costero va a resultar común a las siguientes alternativas.

En esta alternativa dos se repiten los usos y tipologías correspondientes a la alternativa uno, con complemento de la variación producida por el uso comercial en la parcela de la rotonda y la propuesta de usos dotacionales y de equipamiento privado en la porción costera como únicas diferencias.

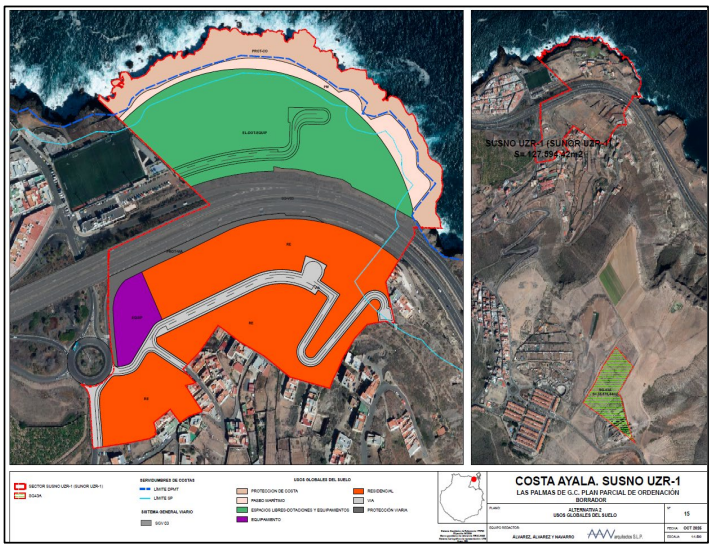


Imagen: La propuesta de usos globales para el sector en esta alternativa dos

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

LAS PALMAS DE G.C. – ALTERNATIVA DOS.				
Nº	USO GLOBAL	CODIGO	AREA m²	Porcentaje %
1	Protección Costera	Pro-Co	**14.112,91**	**11,20**
2	Parcelas litorales GC-2	EL, Eq y	**38.693,05**	**31,28**
3	Parcelas residenciales Cañada	Res	**45.606,61**	**35,83**
4	Red Viaria	RV	**28.887,43**	**22,69**
5	Parcela Comercial	Co	**4.039,88**	
	Total Sector UZR-1		**127.300,00**	**100,00**
Ext.	Sistema General Adscrito	SG 43-A	**33.500,00**	

4.2.4.2 Las normas de la ordenación pormenorizada

Se ha elaborado un documento de Normas Urbanísticas que pasa a formar parte de los contenidos del Borrador.

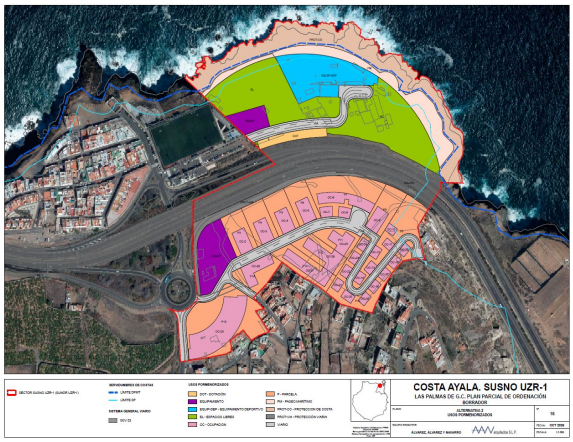


Imagen: La propuesta de usos pormenorizados para el sector en esta alternativa dos

4.2.5 ALTERNATIVA 3. DEL RECONOCIMIENTO DE LAS PREEXISTENCIAS.

En este caso, se trata de una alternativa de cambios mínimos, respecto de la alternativa dos, antes definida, fruto de la relocalización de los usos por introducción de nuevas vías que amplíen las capacidades de accesos a los usos residenciales en viviendas suburbanas e instalaciones de telecomunicaciones, lo que obliga a una red viaria que confluye en sendero actual que deberá ser mejorado, manteniendo la tipología de bloques aislados de las variables básicas de aquella alternativa.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ad1391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.2.5.1 Objetivos

En este sentido, ya en la citada alternativa dos se proponía mejorar la tipología principal para la introducción de iniciativas de uso mediante proyecto unitario para actividades de nueva generación, con la obligación de mejorar los proyectos y la gestión de la urbanización y la edificación en condiciones adecuadas a las nuevas formas de este uso.

Por todo ello esta alternativa repite las condiciones de ordenanza para los tejidos residenciales de la alternativa dos, con la alteración de las divisiones parcelarias propuestas para el sector en el cual, además de los accesos al uso residencial se debe proponer una nueva vía de acceso a las edificaciones previas.

El ajuste de las dimensiones producto de la introducción de estas nuevas dimensiones de parcelas se realiza, a los efectos de cantidades, intensidades de uso y aprovechamientos resultantes se incorporan en el Anexo que sigue a esta memoria y en los cuadros resúmenes a continuación.

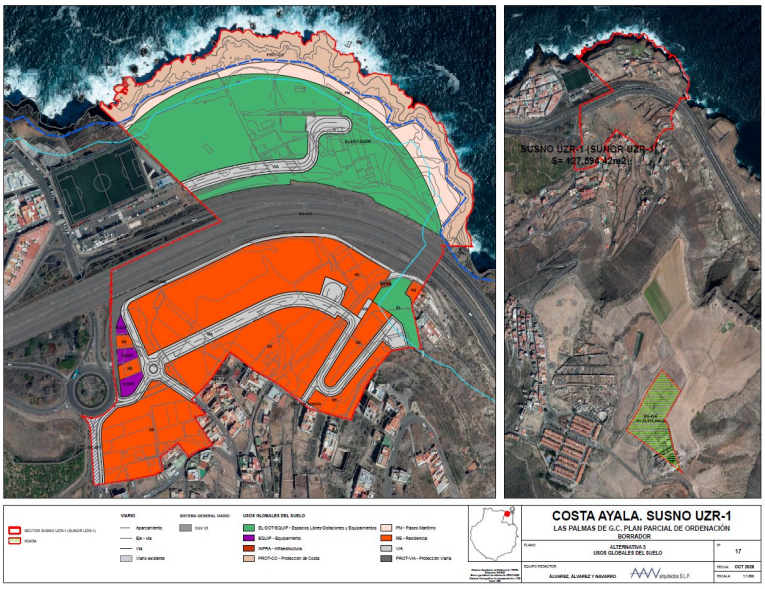


Imagen: La propuesta de usos globales para el sector en esta alternativa tres

4.2.5.2 Las normas de la ordenación pormenorizada

Se ha elaborado un documento de Normas Urbanísticas que pasa a formar parte de los contenidos del presente Borrador.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H

ALTERNATIVA 3. USOS GLOBALES		
Usos Globales	Código	Area m2
Residencial entre Medianeras	Res. A	662,69
Residencial bloques y conjuntos	Res. M4	39.515,39
Dotaciones	Dot	1.327,75
Equipamientos	Eq	9.179,37
Espacios libres	EL	21.261,66
Instalaciones telecomunicaciones	Tel	66,57
Protección de la Costa	Prot-Co	14.112,91
TOTAL		86.126,34

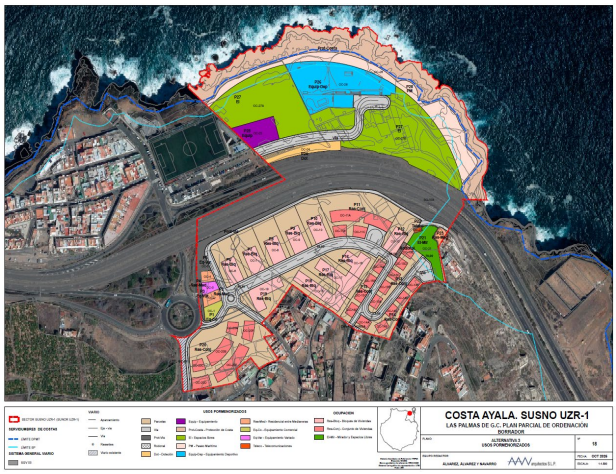


Imagen: La propuesta de usos pormenorizados para el sector en esta alternativa tres

Al descender al nivel pormenorizado o detallado de la ordenación, sí es posible incorporar aquellas acciones que, produciendo una nueva distribución de los usos del espacio ordenado, se van a convertir en mejoras de las potencialidades de la oferta residencial de impulso, el cumplimiento del objetivo de la mejora integral del espacio del borrador, conlleva una determinación que puede ser común a la propuesta general de variaciones de intervención.

4.2.6 ALTERNATIVA 4. DE LA PROPUESTA DE MAYOR COMPLEJIDAD

En este caso, se trata de una alternativa de nueva observación del territorio desde la perspectiva de su integración equilibrada respecto de su entorno, con la incorporación de espacios de transición y relaciones con el contexto construido actual y la adaptación a las condiciones topográficas y paisajísticas del lugar. Todas estas condiciones obligan a resumir la propuesta de tipologías edificatorias de las otras alternativas antes definidas, fruto de la evidencia de la dificultad de obtener el

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

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

aprovechamiento que el PGO le asigna al sector por la reducción de la superficie disponible para el uso residencial, corrigiendo las variables básicas de aquellas alternativas para una mayor riqueza espacial.

En resumen, se pueden apuntar una serie de alteraciones de las anteriores alternativas, fruto del contacto de los promotores y la corporación que se pueden concluir en:

a. **Adaptación a la realidad física construida en el área de intervención**. Los antecedentes de consolidación de los suelos edificados han resultado en un conjunto de bordes de conexión entre la propuesta y lo existente que requieren de un estudio detallado de los conjuntos construidos y su relación con la propuesta a realizar, de este modo se establece un área de transición entre los tejidos precedentes y los propuestos por este borrador, de tal forma que se adecúen las relaciones entre ambas realidades físicas. Transición que se produce por introducción de pasillos verde o, en su caso, por la utilización de tipologías de mayor adecuación a lo existente.
b. **Respetar las actividades y edificaciones presentes**. La necesaria transformación del territorio por la ordenación puede dar origen a la afectación de edificaciones vinculadas a la actividad anterior del sector para las cuales se pretende incluir en la ordenación como preexistencias
c. **Aprovechamiento de las infraestructuras existentes**. La mencionada consolidación edificatoria ha motivado la incorporación de infraestructuras, viarias y de canalización de los cauces presentes en el área que se trata de aprovechar en esta alternativa, propiciando la mejora de aquellas y evitando el provocar situaciones de aislamiento o dificultad de accesos a preexistencias.
d. **Adecuación a la topografía**. La introducción del objetivo de proponer un eje principal de acceso a la masa central de edificación conlleva la necesaria corrección de la topografía que lleva a la adecuación de los continuos edificados de la tipología de bloques de cuatro plantas, que se deben escalonar en saltos de plantas completas o en desplazamientos de líneas de bloque que asuman las diferencias topográficas.
e. **Evitar la aparición de movimientos de tierra excesivos y de competencia con líneas de paisaje actuales**. La frontera del sector con el accidente topográfico denominado Lomo del Rincón, con la existencia previa de edificaciones ocupando la cornisa del mismo, presenta la dificultad de ocupar la citada ladera oeste de dicho lomo con edificación, obligando a desmontes importantes en la misma como es posible observar en los perfiles de las anteriores alternativas, para ello esta alternativa renuncia a dicha ocupación lo

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

que, al mismo tiempo, permite el cumplir con la determinación del PGO anterior de un espacio libre de ladera en dicha orientación.

f. **Proponer una relación de equilibrio del sector entre Costa Ayala y el área edificada de Cañada Honda**. A partir de la propuesta del PGO-LP y del PIO-GC de reservar toda la porción costera del ALE-034 como Sistema de Espacios Libres, introduce en este espacio una actividad lúdica y de ocio que potencia la utilización del área y aconseja la conexión con el sector de Cañada Honda, como servicio a los residentes actuales y futuros, para ello se aprovecha el talud de diez metros existente frente al centro sanitario actual para incluir un paso a nivel subterráneo bajo la GC-2 que facilita dicha conexión.

g. **Evitar líneas continuas de edificación en los paisajes expuestos**. El frente del sector hacia la GC-2 presenta una línea de frontera que es un paisaje continuo al cual se van a asomar las futuras edificaciones, en este sentido se propone la formalización de una línea quebrada de frentes de fachada que aporte una variación de perspectivas de visión desde la autovía, reforzada por un frente arbolado que minimice el contacto entre ambas visiones al paso del tránsito en vehículo.

4.2.6.1 Objetivos

En este sentido, frente a las alternativas anteriores que se proponían incorporar y mejorar la tipología principal de las viviendas como base principal de la ordenación, esta última reconsidera de forma inicial la realidad física precedente, con el mantenimiento de los derechos adquiridos y de las infraestructuras que servían a aquella realidad, además de la obligación de mejorar los proyectos y la gestión de la urbanización y la edificación en condiciones adecuadas a las nuevas formas de este uso, siendo el espacio a transformar el objeto principal de las determinaciones de la propuesta..

Por todo ello esta alternativa repite las condiciones de ordenanza de la alternativa tres, con la alteración de las divisiones parcelarias propuestas para el sector en el cual, además de los accesos al uso principal, se propone la nueva observación de la realidad construida del área que va a conformar el marco de trabajo, tratando los espacios de transición y el paisaje conformado por la topografía el determinante de las decisiones de proyecto, lo que deriva la definición final al proyecto de arquitectura.

El ajuste de las dimensiones producto de la introducción de estas nuevas dimensiones de parcelas se realiza, a los efectos de cantidades, intensidades de uso y aprovechamientos resultantes se incorporan en el Anexo que sigue a esta memoria y en los cuadros resúmenes a continuación.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

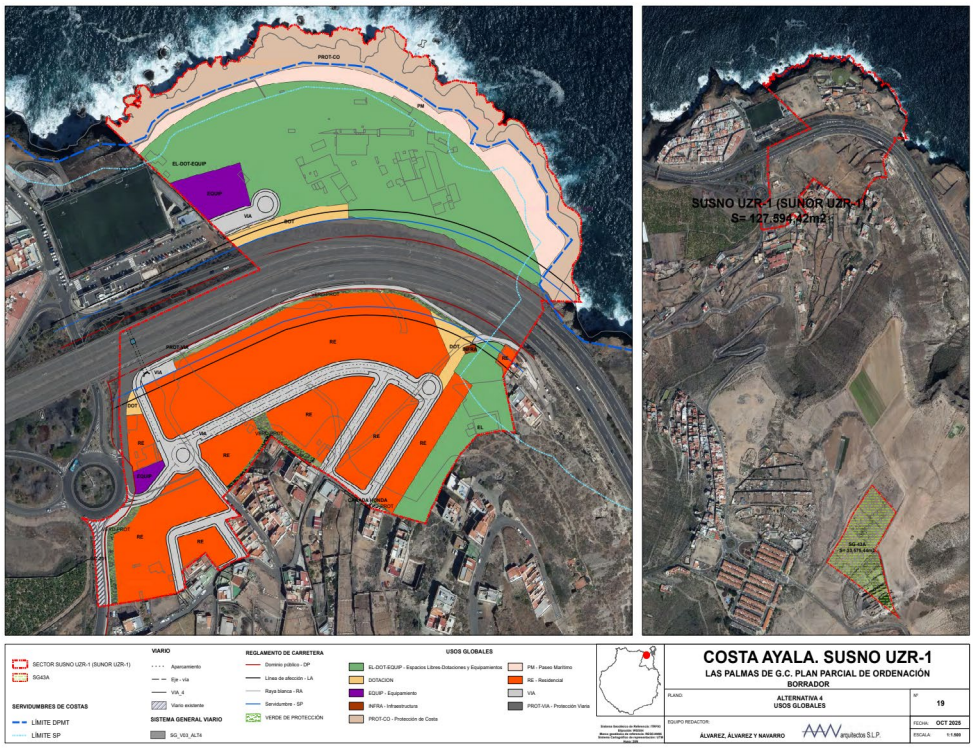


Imagen: La propuesta de usos globales para el sector en esta alternativa cuatro

USOS GLOBALES ALTER4			
Nº	**NOMBRE**	**ETIQUETA**	**AREA M2**
0	PROTECCION DE COSTA	PROT-CO	14.112,91
1	PASEO MARÍTIMO	PM	6.206,77
2	ESP. LIBRES-DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	EL-DOT-EQUIP	28.016,83
3	RESIDENCIAL	RE	255,72
4	INFRAESTRUCTURA	INFRA	66,57
5	RESIDENCIAL	RE	994,85
6	DOTACION	DOT	184,85
7	PROTECCION VIARIA	PROT-VIA	1.778,64
8	VIARIO	VIA	1.165,76
9	RESIDENCIAL	RE	15.183,65
10	RESIDENCIAL	RE	2.435,51
11	RESIDENCIAL	RE	2.843,49
12	RESIDENCIAL	RE	3.522,30
13	RESIDENCIAL	RE	1.725,55
14	RESIDENCIAL	RE	5.267,69
15	RESIDENCIAL	RE	1.094,11
16	EQUIPAMIENTO	EQUIP	423,21
17	ESP. LIBRES-DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	EL	5.150,40

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

18	VIARIO	VIA	11.977,07
19	VIARIO	VIA	298,31
20	DOTACION	DOT	1.340,98
21	EQUIPAMIENTO	EQUIP	1.966,10
22	DOTACION	DOT	900,36
23	RESTO DE RED VIARIA		20.388,37
	TOTAL SECTOR		**127.300,00**
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO		33.500,00
	SUPERFICIE UZR-1		**160.800,00**

4.2.6.2 Las normas de la ordenación pormenorizada

En esta alternativa cuatro se repiten los correspondientes a las alternativas anteriores, con la especificidad de establecer una propuesta global en observación de las variables físicas y de relación del sector como unidad integrada que cumplimente los resultados de la coordinación de esta con los objetivos compartidos con los servicios técnicos de la corporación, asumidos por el promotor, que actúen como herramienta de agilización del procedimiento.

De este modo, se trata de respetar en la mayor medida posible los objetivos perseguidos por el Plan General y los propios de las condiciones del espacio edificado actual, con una mayor disposición de dotaciones al servicio de la población y de control de las perspectivas que formalizan, tanto la ladera del Lomo del Rincón como la GC-2. Así se puede conseguir una introducción armónica de la nueva edificación con su entorno social y físico.

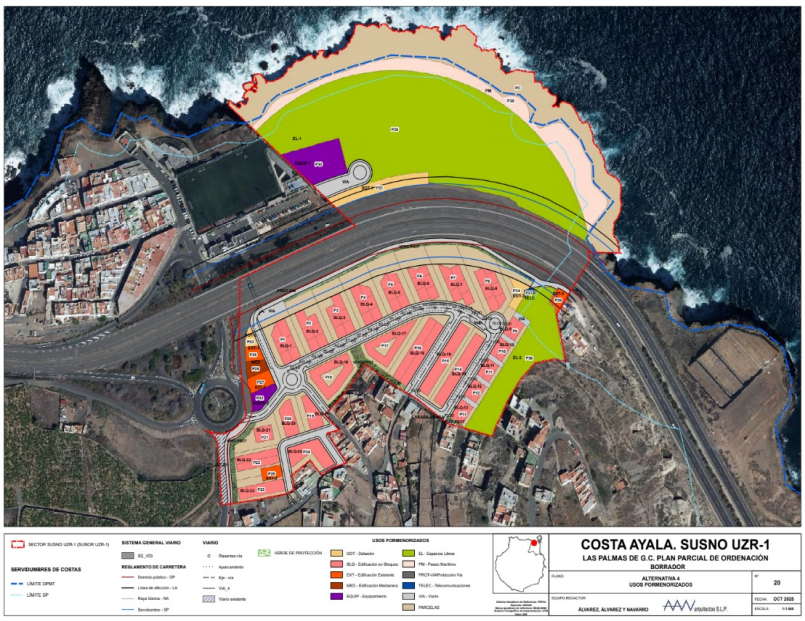


Imagen: La propuesta de usos pormenorizados para el sector en esta alternativa cuatro

Documento firmado por: Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adi391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.2.7 ALTERNATIVA 5. DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PROPUESTA

Esta propuesta no es propiamente una alternativa en sí misma, se trata de perfeccionar la alternativa anterior, número cuatro, por los resultados de las reuniones mantenidas entre el equipo redactor y los representantes de la promoción con los servicios municipales que supervisan los trabajos y aportan sugerencias de mejora del documento para facilitar su gestión ambiental que es el objetivo básico de esta fase del procedimiento.

Con estos antecedentes, las alteraciones que se van a producir en esta última propuesta se centran en la sugerencia de buscar la mejora del documento por introducción de un espacio de uso colectivo en plaza central, que sirva de punto de focalización de actividad social y de encuentro que produzca vida urbana en el centro geométrico del espacio ordenado. Para ello se sustituye la parcela, antes designada con el número 17, con un espacio según se ha descrito en el párrafo anterior, de unos dos mil metros cuadrados, de plaza abierta, equipada, con kioscos, juego de niños y lugares de relación y reunión que active la vida social del conjunto.

Esta nueva determinación produce una carga urbanística que aumenta la ya importante dimensión de las cesiones y reservas que el PGO-LP impone a este sector, mencionadas en las propuestas alternativas anteriores, lo que parece justificar la determinación de acudir a la posibilidad excepcional contemplada en las normas de dicho plan general de utilizar una norma de cinco plantas para las edificaciones que dan frente a este nuevo espacio colectivo

En resumen, se puede apuntar una mínima alteración de la anterior alternativa, fruto del contacto de los promotores y la corporación que se pueden concluir en:

a. **Introducción de espacio de vida colectiva en centralidad urbana.** La continua revisión de las propuestas alternativas que componen el borrador han venido a evidenciar la importante concentración de edificios residenciales exclusivos que se localizan sobre el eje viario principal, lo que puede eliminar las posibilidades de relación social de los futuros residentes, es por ello que la introducción de un espacio colectivo en plaza urbana de escala media, que al tiempo que reduce aquella concentración e incorpora actividad social que mejore la propuesta. os antecedentes de consolidación de los suelos edificados han resultado en un conjunto de bordes de conexión entre la propuesta y lo existente que requieren de un estudio detallado de los conjuntos construidos y su relación con la propuesta a realizar, de este modo se establece un área de transición entre los tejidos precedentes y los propuestos por este borrador, de tal forma que se adecúen las relaciones entre ambas realidades físicas.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Transición que se produce por introducción de pasillos verde o, en su caso, por la utilización de tipologías de mayor adecuación a lo existente.

b. **Efectuar las variaciones en la documentación que la decisión pueda provocar.** La decisión anterior obliga a la realización de los documentos de este Borrador que se ven afectados por la misma, relativos a la introducción de nuevos espacios edificados, que den frente a esta nueva función con excepción de alturas en número de plantas y ello conlleva la realización de nuevos perfiles y secciones, que justifique la integración de los mismos en el paisaje urbano sin estridencias, igualmente se deben rehacer las tablas y cuadros de las dimensiones básicas de la propuesta.

4.2.7.1 Objetivos

Esta propuesta alternativa recoge y hace suyos los objetivos generales de la ordenación de la alternativa cuatro, con la mínima variación definida en los apartados anteriores.

Por todo ello esta propone esta nueva observación de la realidad construida del área que va a conformar el marco de trabajo, tratando los espacios de transición y el paisaje conformado por la topografía como determinante de las decisiones de propuesta de Borrador, lo que deriva en la definición final al proyecto de arquitectura.

El ajuste de las dimensiones producto de la introducción de estas nuevas dimensiones de parcelas se realiza, a los efectos de cantidades, intensidades de uso y aprovechamientos resultantes se incorporan en el Anexo que sigue a esta memoria y en los cuadros resúmenes a continuación.

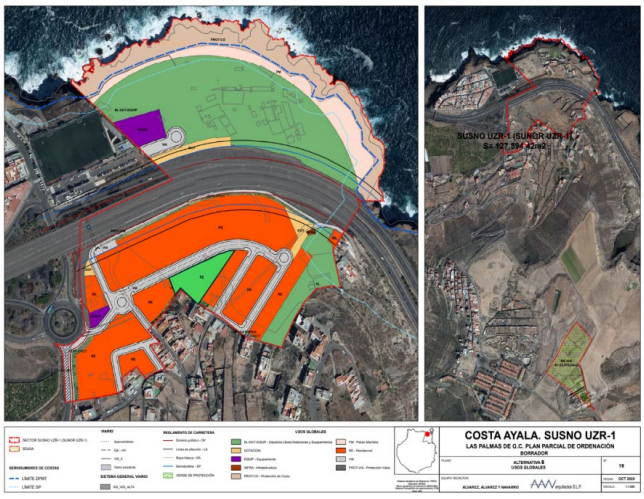


Imagen: La propuesta de usos globales para el sector en esta alternativa cinco

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

USOS GLOBALES ALTER 5			
Nº	**NOMBRE**	**ETIQUETA**	**AREA M2**
0	PROTECCION DE COSTA	PROT-CO	14.112,91
1	PASEO MARÍTIMO	PM	6.206,77
2	ESP. LIBRES-DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	EL-DOT-EQUIP	28.016,83
3	RESIDENCIAL	RE	255,72
4	INFRAESTRUCTURA	INFRA	66,57
5	RESIDENCIAL	RE	994,85
6	DOTACION	DOT	184,85
7	PROTECCION VIARIA	PROT-VIA	1.778,64
8	VIARIO	VIA	1.165,76
9	RESIDENCIAL	RE	15.183,65
10	RESIDENCIAL	RE	2.435,51
11	RESIDENCIAL	RE	2.843,49
12	RESIDENCIAL	RE	2.044,76
	PLAZA URBANA	PZ	2.047,45
13	RESIDENCIAL	PZ	1.725,55
14	RESIDENCIAL	RE	5.267,69
15	RESIDENCIAL	RE	1.094,11
16	EQUIPAMIENTO	EQUIP	423,21
17	ESP. LIBRES-DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	EL	5.150,40
18	VIARIO	VIA	11.977,07
19	VIARIO	VIA	298,31
20	DOTACION	DOT	1.340,98
21	EQUIPAMIENTO	EQUIP	1.966,10
22	DOTACION	DOT	900,36
23	RESTO DE RED VIARIA		20.388,37
	TOTAL SECTOR		**127.300,00**
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO		33.500,00
	SUPERFICIE UZR-1		**160.800,00**

4.2.7.2 Las normas de la ordenación pormenorizada

En esta alternativa cuatro se repiten los correspondientes a las alternativas anteriores, con la especificidad de establecer una propuesta global en observación de las variables físicas y de relación del sector como unidad integrada que cumplimente los resultados de la coordinación de esta con los objetivos compartidos con los servicios técnicos de la corporación, asumidos por el promotor, que actúen como herramienta de agilización del procedimiento.

De este modo, se trata de respetar en la mayor medida posible los objetivos perseguidos por el Plan General y los propios de las condiciones del espacio edificado actual, con una mayor disposición de dotaciones al servicio de la población y de control de las perspectivas que formalizan, tanto la ladera del Lomo del Rincón como la GC-2. Así se puede conseguir una introducción armónica de la nueva edificación con su entorno social y físico.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

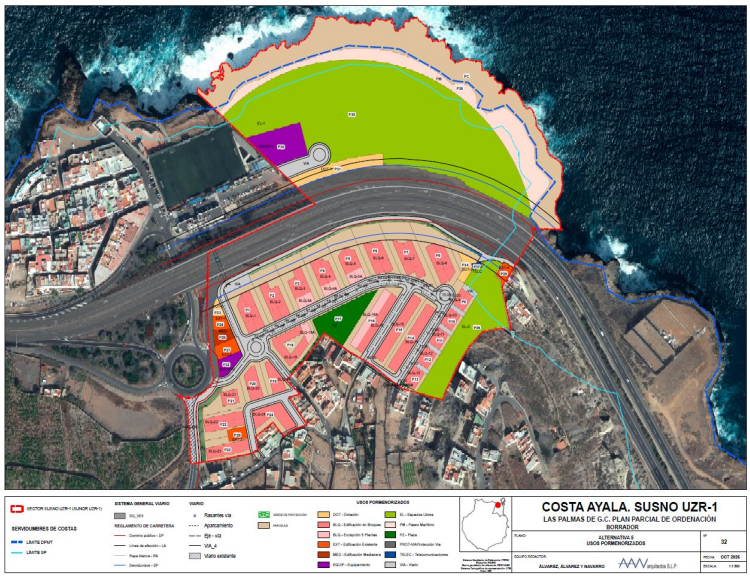


Imagen: La propuesta de usos pormenorizados para el sector en esta alternativa cinco

Al descender al nivel pormenorizado o detallado de la ordenación, sí es posible incorporar aquellas acciones que, produciendo una nueva distribución de los usos del espacio ordenado, se van a convertir en mejoras de las potencialidades de la oferta residencial de respuesta a las condiciones expuestas en los apartados anteriores para el cumplimiento del objetivo de la mejora integral del espacio del borrador, conlleva una determinación que puede ser común a la propuesta general de variaciones de intervención.

4.3 El desarrollo previsible del plan o programa.

El desarrollo previsible de la Ordenación del Plan Parcial del HZR-1, Costa Ayala (actual SUNOR) se enmarca en los criterios establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018), que define las fases y etapas para la implementación de un plan de ordenación territorial. Este reglamento también señala la importancia de garantizar la coherencia con los objetivos de sostenibilidad, la protección del entorno natural y el cumplimiento de las normativas estatales y autonómicas.

El desarrollo de Plan Parcial sigue una hoja de ruta previsible y estructurada en fases, orientadas a la mejora de las dotaciones existentes, la mejora de la oferta comercial y la incorporación de un espacio de calidad urbana propio de la centralidad que la corporación ha iniciado en este ámbito. El plan también incluye un análisis detallado

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

de los posibles impactos sobre el entorno natural y las medidas correctoras necesarias para minimizar dichos impactos.

La organización del desarrollo de este PP viene detallada en el DAE, que acompaña a esta Memoria.

4.3.1 Fase de Diagnóstico

Esta primera fase consiste en la recopilación de información detallada sobre el estado actual del espacio y su entorno, tanto desde el punto de vista ambiental como operativo. Esta fase incluye:

- Análisis de las condiciones físicas y urbanísticas existentes, su estado de centralidad, y su compatibilidad con las normativas vigentes.
- Evaluación de las consecuencias territoriales y de paisaje del PP actuales y su potencial de optimización del espacio para su integración en el área sostenible.
- Inventario de las relaciones del área con el entorno cercano, con especial énfasis en la identificación de necesidades de la población servida y la caracterización de los elementos urbanos que deben preservarse y/o mejorarse.
- Estudio de las implicaciones en el espacio ordenado de las propuestas derivadas del PGO-LP y del PIOGC-22 que se consideran relevantes para el Plan Parcial.

4.3.2 Fase de Propuestas de Mejora

Una vez realizado el diagnóstico, el equipo multidisciplinar propone una serie de actuaciones para mejorar la sostenibilidad y la integración del espacio ordenado con su entorno urbano, entre ellas:

- Integración de infraestructuras para adaptarlas a los principios de utilización actual, eficiencia energética y gestión adecuada de los recursos.
- Selección de los tipos edificatorios y proponer morfologías urbanas de integración en el espacio ocupado, particularmente en las definiciones de materiales constructivos, acabados de alta calidad, que mejoren el estándar del sitio.
- Jardinería con especies autóctonas, en combinación con las especies preexistentes, promoviendo la biodiversidad y el equilibrio ecológico.
- Tratamiento especial del borde costero en aprovechamiento de los valores ambientales del contacto con el mar y su rescate para usos colectivos.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.3.3 Fase de Implementación

Esta fase contempla la ejecución de las propuestas de mejora, priorizando aquellas que tienen un mayor impacto positivo sobre la sostenibilidad del espacio resultante de la ordenación. Entre las actuaciones previstas se incluyen:

- Control de las operaciones de urbanización, mediante la colaboración del Ayuntamiento de A y la restauración de las zonas afectadas.
- Optimización de los recursos empleados en la ejecución, en coordinación con el Ayuntamiento, asegurando el uso eficiente y sostenible de los recursos materiales en consonancia con el sistema de selección de materiales y técnicas respetuosas.
- Monitoreo continuo de los impactos ambientales, a través de un programa de seguimiento que permita evaluar la eficacia de las medidas correctoras y ajustarlas actuaciones en función de los resultados obtenidos.

4.4 Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

Es preciso señalar con carácter previo que la Adaptación plena del PGOLP'12, aprobado definitivamente por Resolución de la COTMAC del 29 de octubre de 2012 y publicada en el BOC nº 237/12, el 4 de diciembre de 2012, y en el BOP, nº 158/12, el 12 de diciembre de 2012., cuenta con Evaluación Ambiental, aprobada en la misma fecha de forma conjunta con el PGO, "*reiterando las conclusiones del proceso original de este mismo PGO, adecuando su expresión a los nuevos mecanismos e indicadores determinados por la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*".

Este documento ha sido analizado a fin de tomar en consideración la documentación ambiental disponible y, por tanto, las apreciaciones que dicho documento realiza en relación con el sector objeto de PP, lo que contribuirá a llevar a cabo la caracterización, diagnóstico y evaluación de las determinaciones, objeto del presente documento.

No obstante, en seguimiento de la norma autonómica que desarrolla la LEA'13 ha de llevarse a cabo una evaluación ambiental estratégica del instrumento de desarrollo que afecta a este sector y, entendemos que esta debe realizarse con una escala de análisis detallado, por lo que se ha procedido al mismo en todos sus factores. Tanto de sus valores como de la problemática ambiental derivada de su ubicación en un área próxima a la franja litoral, que incluye también como área de "*Acompañamiento de una franja coincidente con la plataforma litoral con de reestructuración del entorno paisajística y ambientalmente degradado para su habilitación como espacio libre, zona de esparcimiento-mirador y uso terciario"*. (tabla. Resultado de la valoración del

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

impacto ambiental previsto. Acciones concretas derivadas. Memoria Parte 5 Evaluación ambiental de la Adaptación Plena de PGOLP'12)

En relación con la caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan, hay que señalar que la característica principal de este ámbito es que presenta algunos valores ambientales que precisan ser integrados en la evaluación a fin de proponer las medidas necesarias para su conservación o, en su caso, para la minimización del impacto que la propuesta de ordenación pudiera ocasionar en los mismos.

Por una parte, en cuanto a figuras de protección, no viene afectado el sector por Espacios Naturales Protegidos de la Red Canaria, siendo los más próximos el C-22, Paisaje Protegido de La Isleta, a más de 4 kilómetros en dirección nordeste desde el sector, y el C-23, Paisaje Protegido de Pino Santo y el C-34, Sitio de Interés Científico de Riquiánez, ambos a aproximadamente 4 cuatro kilómetros de distancia, en dirección sur y suroeste respectivamente.

No se encuentra además afectado por **Área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias, aunque próximas; la nº 42 Los Giles, a unos 200 m. y la nº 41, El Perdigón-Bañaderos**, a unos 400 m, declaradas por Orden de 15 de mayo de 2015. Es evidente que la relación entre el uso agrícola del suelo y, por tanto, la ocupación por cultivos y la presencia de avifauna corresponde a la disponibilidad de alimento, siendo por tanto el sector un área donde es posible la reproducción, pero en menor medida la alimentación, al no estar ocupado por cultivos. En su caso, las áreas que en algún momento estuvieron cultivadas se encuentran actualmente en estado de abandono, desde hace más de veinte años.



Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias nº 41 y 42, (IDE Canarias)

Se inventarían dentro del sector varias formaciones vegetales de matorral xerofítico, muy abiertas, caracterizadas por el Barrillal, anual (*Mesembryanthemun Crystallinum*) que aparece en la información en el área cerrada del enorme aparcamiento junto al campo de fútbol al este del mismo. En la esquina más oriental del sector en la zona más baja, queda de forma residual, resultante de la transformación de esta plataforma elevada entre la línea litoral y la GC-2, un pequeño ámbito ocupado por un tabaibal de tolda (*Euphorbia aphylla*). Las zonas más altas son áreas de suelo muy antropizadas y desprovistas de vegetación vascular. Algunas especies ruderales típicas que ocupan la zona de abandono.

El sector viene afectado también por la presencia del Hábitat de interés comunitario 5330 (en adelante HIC-5330) Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, (matorrales esclerófilos) motivada dicha consideración por la presencia del matorral de Tolda descrito.

No obstante, hay que señalar que la escala de trabajo y representación permite detectar errores cometidos en la delimitación de estos Hábitat, cuya capa ha sido construida con recintos extraídos del Mapa de Vegetación de Canarias de 2006, a los que en 2016 se les asoció el tipo de hábitat según la vegetación correspondiente, al compararla directamente con el mapa de vegetación real (2022 – 2023).



Mapa de Hábitats naturales de interés comunitario 2016, (IDE Canarias)

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adc1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Se comprueba como la delimitación del HIC se extiende a lo largo de la GC-2, lo que no es posible al tratarse de una autovía, quedando tanto el talud superior como el inferior de la misma, en cualquier caso dentro de la zona de servidumbre de la vía, sin que se haya constatado en trabajo de campo la presencia de las especies que motivan la declaración del HIC. Sólo la esquina ya mencionada con tabaibal de tolda y lechuga de mar, responden dentro del sector a las características del HIC 5330 (imagen siguiente). Incluye taludes que el mapa de vegetación caracteriza como: áreas urbanas, rurales… de escasa vegetación vascular o desprovisto de vegetación, siendo evidente el estado de transformación de esa pieza concreta, no formando parte por tanto del Hábitat al carecer del elemento que motiva su protección.



Área desprovista de vegetación según el mapa de vegetación (IDE Canarias)
Localización del matorral del tolda y lechuga de mar, (IDE Canarias)

La situación descrita tiene una repercusión directa en la superficie ocupada por el HIC-5330 dentro del sector, ya que ésta se reduce porcentualmente y contribuye a la reducción del valor del impacto que pueda producir la transformación o intervención en esta área que, en la etapa previa del plan, se encuentra totalmente transformada por movimientos de tierra de explanación y terraplenado, para la ejecución de la GC-2 con su sección actual y el carril de deceleración que accede al paso soterrado hacia Casa Ayala y Cañada Honda y de aceleración para incorporarse a la CG-2 desde estos barrios en dirección Las Palmas de Gran Canaria. Se ha comprobado in situ esta circunstancia para descartar posibles errores de interpretación de la información contenida en la IDE, como de hecho ha sucedido.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Detalle de la delimitación del HIC 5330 sobre superficie asfaltada y taludes del viario y área real de Hábitat de Interés Comunitario (en color claro)

4.4.1 Geología-Geomorfología

El ámbito de estudio, desde el punto de vista geológico viene configurado por diversos materiales aunque la mayor parte de la superficie está constituida por la litología definida en el listado siguiente como tipo A. Piroclastos de dispersión. Las otras, B y C, ocupan superficie sensiblemente menores, tal como puede comprobarse en la imagen adjunta y en el mapa correspondiente en el anexo cartográfico.

A. Depósitos y derrubios de ladera y coluviones, a veces con arenas fosilíferas, conos de deyección con intercalaciones eólicas, glacis-conos de composición traquítico-fonolítica [97] Los depósitos de ladera (coluviales y similares) se localizan preferentemente adosados a las laderas de los relieves más elevados y también en el área de cabecera, así como en las laderas de casi todos los grandes barrancos. La edad de estos coluviones es algo imprecisa y variable de unos afloramientos a otros; hay algunos depósitos que están incididos por la red de drenaje actual mientras que, en otros casos, son depósitos muy recientes que constituyen un auténtico canchal aún sin vegetar.

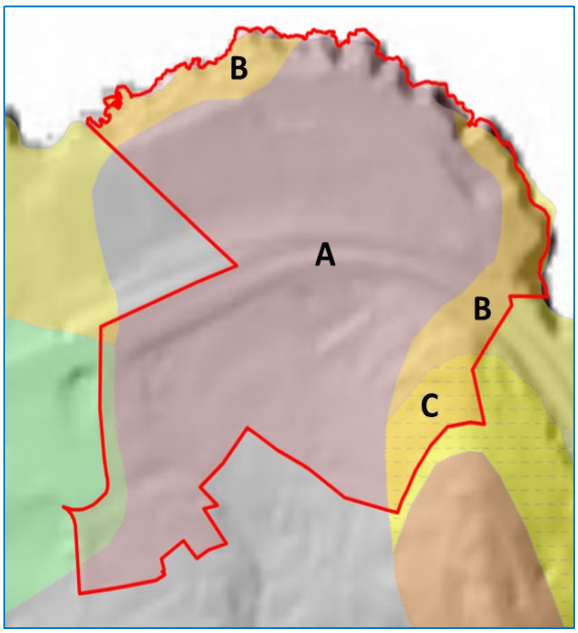
B. Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas [30]. Esta unidad ocupa una gran extensión superficial, distribuyéndose por casi todos los sectores de la isla. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). En el sector norte ha habido un gran predominio de lavas en relación a los depósitos piroclásticos. Los afloramientos de este sector constituyen relieves a modo de montes-isla entre los cuales discurrieron las coladas de los ciclos posteriores. Por lo general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales tienen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es frecuentemente afanítica (tan solo suelen destacar, a veces, cristales de sanidina de 2-4 mm). Las erupciones formaron apilamientos tabulares de coladas de 2-10 m de

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adc1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

potencia individual, rellenando, a veces, paleovalles (coladas "intracanyon"). Son coladas generalmente de tipo "aa", con disyunción columnar y, menos frecuentemente, presentan estructuras “pahoehoe”.

C. Conglomerados y arenas continentales con intercalaciones de niveles detríticos marinos [38]. Es una de las unidades más características de la FDP. Está compuesta por conglomerados heterométricos monomícticos, de cantos redondeados fonolíticos verdosos, que presentan estratificación cruzada en surco, selección positiva y bases erosivas, interpretables como abanicos aluviales. A techo, se formó un nivel de cantos fonolíticos rubefactados con perforaciones de litófagos marinos. El espesor medio del conjunto esta entre 40 - 50 m, con un máximo de 120 m.



Mapa Geológico (Fuente: IDE Canarias)

Geomorfológicamente, se observa que la zona litoral septentrional está constituida por una plataforma elevada, de borde acantilado, cubierta de depósitos que se extiende entre los 30 msnm y los 42 msnm al pie del talud de la GC-2, 50 metros en su punto más elevado, que además es una acumulación de escombros provenientes de los movimientos de tierra para la ejecución del vial.

En la base de esta plataforma no hay superficie intermareal y el mar es, en todo caso, de difícil acceso.

La geomorfología del ámbito de estudio, hacia el interior de la vía, se caracteriza como laderas abancaladas sobre pendiente moderada (20%) en cabecera de lomo (Lomo del Rincón) y cauce y ribazos bajos de barranco (Cañada Honda) que discurre entre

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

el Lomo del Rincón y Llanos del Bicho. En el área baja del cauce antes de llegar a la GC-2, el terreno es prácticamente llano, abancalado con muros de baja altura < 3 metros, sobre ladera de pendiente muy baja < 3%.



Ladera abancalada sobre pendiente moderada (20%)

Ladera de pendiente moderada (20%)





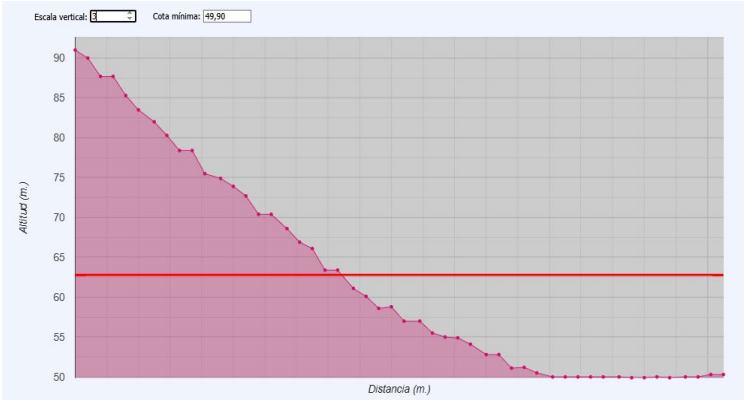
Ribazos en sector bajo de Cañada Honda.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



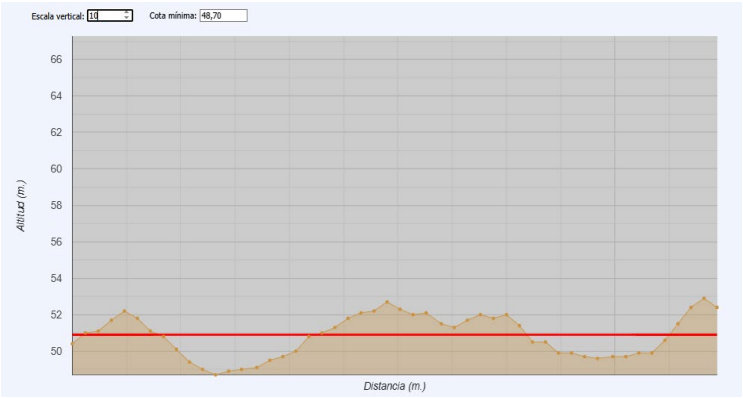
Secciones de pendiente (IDE CANARIAS)



Perfil a-a' (IDE CANARIAS) (Pendiente Long. 200 m. Dif cota, 40 m = 20%)

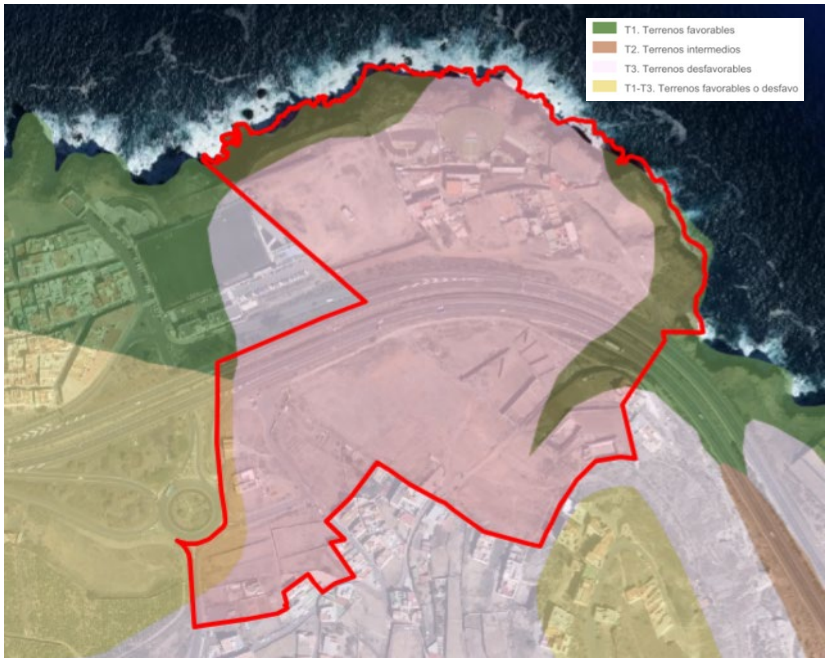
Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Perfil b-b' (IDE CANARIAS) (Pendiente Long. 100 m Dif cota, 3 m = 3% máx.)

El mapa Geotécnico disponible recoge las diferentes unidades que caracterizan la capacidad portante de los suelos y su equivalencia en cuanto las clases de suelos establecidas por el Código Técnico de Edificación, tal como se recoge en la siguiente imagen.



Tipos de suelo Código Técnico de la Edificación (IDE CANARIAS)

Es importante señalar que un área situada al naciente del ámbito ocupable, sobre la GC-2, se encuentra abancalada, tal como se ha descrito, al igual que el área baja, al poniente, que también lo está, aunque la altura de los muros en este caso es inferior

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

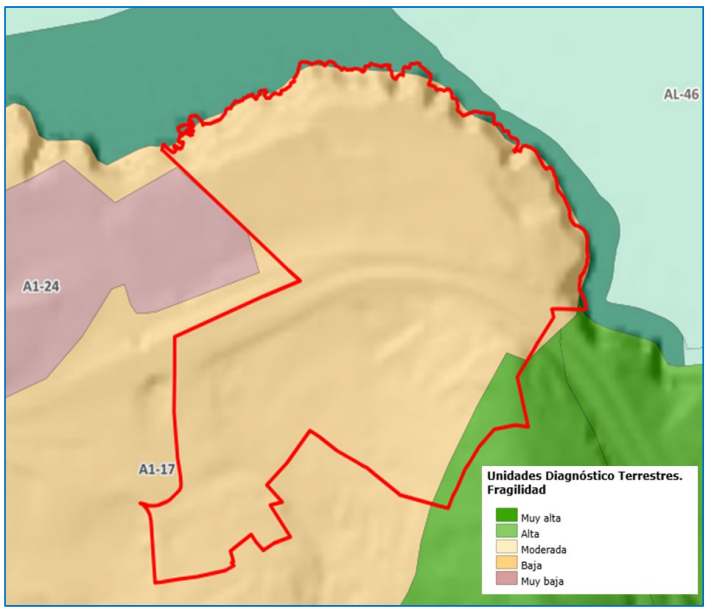
ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

a 3 metros y en la anterior superior a 3 metros. Ambas áreas se encuentran separadas por una ladera sin abancalar de pendiente moderada (20%). Estas tres zonas constituyen la superficie ocupable por la edificación de las propuestas del Plan Parcial.

4.4.2 Uso Agrario

La zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, recoge estos suelos dentro de la categoría C.1.2. Suelos Urbanizables, que define en su artículo 104 Subsección 18 de la Normativa y establece en los siguientes 105 a 108 los objetivos; criterios para la ordenación y regulación de usos; y las clases y categorías de suelo compatibles.

Además, el PIOGC recoge en su diagnosis ambiental este ámbito con valor de Fragilidad Baja, que corresponde con la unidad de diagnóstico A1-17.

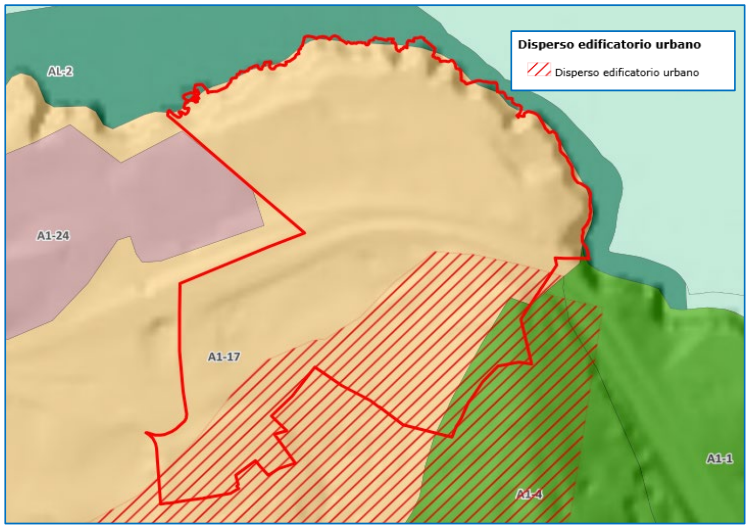


Mapa de unidades de diagnóstico PIOGC'22 (IDE Gran Canaria)

También recoge, afectando a la unidad de forma parcial, por actividades/procesos perturbadores, definido en el PIOGC como Disperso Edificatorio Urbano

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adi391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Mapa de unidades de diagnóstico: Actividades Perturbadoras PIOGC'22 (IDE Gran Canaria)

Todo ello contribuye a una estimación de valores ambientales bajos, ya que deriva directamente del valor de su fragilidad y de la presencia de procesos de ocupación desordenada por el diseminado edificado (disperso edificatorio. Sic).

La zona baja del sector viene afectada por Área Libre Estructurante, en los términos que recoge el PIOGC'22 en su artículo 427, concretamente por la ALE nº 034

"Artículo 427. Las Áreas Libres Estructurantes

1. Dentro de las Áreas Libres de Interés Insular se definen las Áreas Libres Estructurantes o ALE como aquellas superficies, en su mayor parte inedificadas, de naturaleza y entidad superficial diversas, que se encuentran plenamente insertas en el Sistema Urbano, contribuyendo a la cualificación y a la articulación, a escala territorial, de los tejidos residencial, turístico y productivo que lo integran, por lo que este Plan les reconoce valor estructurante del Sistema Urbano.

2. Según su localización y características cabe distinguir al menos tres situaciones:

A. Franjas perimetrales al tejido urbano, localizadas en el borde exterior del suelo urbano o urbanizable existente o potencial, de conformidad con las previsiones de este Plan y que sirven de transición entre dicho suelo y los elementos, artificiales o naturales, tales como carreteras, barrancos, montañas, costa, etc., que se configuran en última instancia como límites a la extensión de dichos suelos.

B. Discontinuidades o singularidades geográficas, tales como barrancos, montañas o laderas pronunciadas, que pueden localizarse en el exterior del tejido urbano, como límites o elementos de transición entre los mismos o estar plenamente insertos en dichos tejidos.

C. Ámbitos que, aun estando insertos en el tejido urbano, poseen rasgos de cierta naturalidad, tales como formaciones o masas vegetales, charcas o lagunas, etc.

3. Su función primordial es la de contribuir al incremento de la calidad paisajística y ambiental del tejido urbano, en la medida en que o bien se configuran como espacios abiertos que, adecuadamente tratados, recualifican la periferia urbana, otorgando perspectiva a la definición de la fachada exterior de los suelos urbanos, o bien permiten incorporar a la escena urbana el sustrato territorial sobre el que se

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

asienta el tejido urbano, actuando no sólo como hitos de referencia paisajística, sino como espacios abiertos, públicos o privados, fundamentalmente libres de edificación, que esponjan y vertebran internamente dicho tejido.

4. Dependiendo de la clasificación y del grado de ordenación que ostente el suelo por el planeamiento urbanístico, las determinaciones gráficas correspondientes a las ALE deben interpretarse:

A. En Suelo Rústico incluido en Zonas C.2 y por tanto susceptible de clasificarse como urbanizable o urbano no consolidado por el planeamiento urbanístico, así como en Suelo Urbanizable, incluido ***en Zona C.1.2 que no cuente con ordenación pormenorizada en vigor, los ámbitos grafiados como ALE indican los lugares idóneos para la localización, en la futura ordenación, de las zonas verdes y los espacios libres, públicos o privados, así como de los equipamientos y dotaciones que, por su naturaleza, requieran desarrollarse al aire libre, todo ello sin merma del aprovechamiento que, en su caso, tengan atribuido estos suelos por el planeamiento.***

Se admitirán asimismo cualesquiera otros usos que comporten implantación edificatoria, siempre que en la ordenación pormenorizada resultante predomine el espacio libre sobre el edificado, de forma que se preserve la cualidad de vacío de estos espacios y los rasgos básicos del paisaje abierto que los caracteriza, así como su función paisajística y ambiental.

El grado de transformación por la urbanización de que son susceptibles las ALE dependerá fundamentalmente de sus características intrínsecas, tales como su tamaño, su relieve (mayor o menor pendiente) y su posición (perimetral al tejido urbano o inserta en el interior del mismo)*, debiendo con carácter general evitarse la transformación de las piezas con topografía accidentada, especialmente si se sitúan en el contorno exterior del tejido urbano, salvo cuando se trate de superficies de escasa entidad, tales como pequeñas barranqueras o montículos.*

Su diseño debe potenciar su función paisajística, debiendo dominar las superficies con vegetación. Las edificaciones asociadas a los usos admisibles se localizarán en ámbitos topográficamente aptos que no requieran una transformación sensible del soporte territorial.

En todo caso, mientras conserven su clasificación como Suelo Rústico…

B. En Suelo Urbano, incluido en Zona C.1.1 y en Suelo Urbanizable, incluido en Zona C.1.2 que cuente con ordenación pormenorizada en vigor…"

Actuaciones estructurantes de la Red de Espacios de Interés Insular.

ALE-034 Áreas libres estructurantes. Costa Ayala.

El área ha de permanecer libre de urbanización y, en función de sus características naturales o usos actuales, podrá excepcionalmente albergar actuaciones de espacio libre ligeramente equipado, siempre que no se alteren los valores ambientales o paisajísticos propios de las laderas acantiladas que se asoman al océano entre el Risco de la Soga y la Playa de Tinocas.

En su ordenación el planeamiento establecerá las medidas oportunas para:

- Evitar la ubicación de construcciones, instalaciones o edificaciones que sean visibles (antenas, depósitos u otros similares).

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad13917160f807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

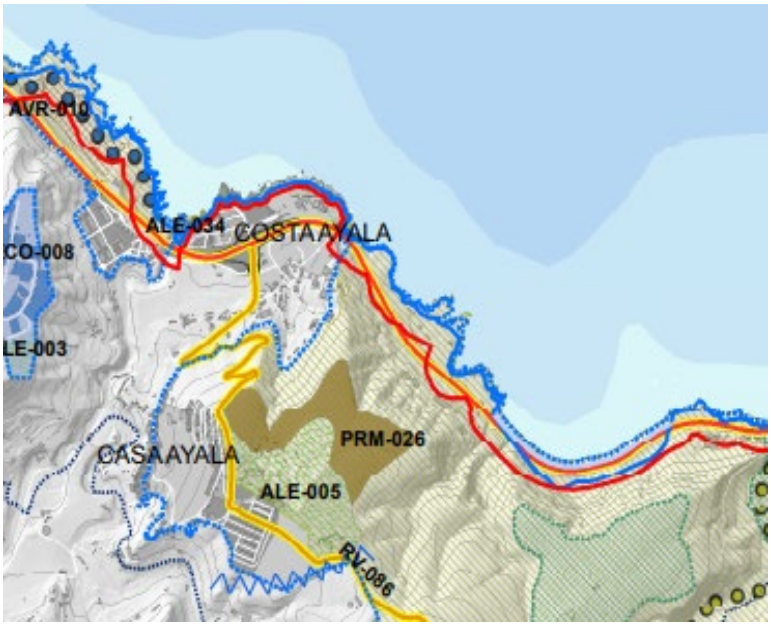
- Adecuar los tramos situados entre las zonas urbanizadas y las zonas naturales, restaurando y eliminando los principales impactos existentes.

- Potenciar labores de restauración y recuperación paisajística y ambiental, especialmente de la vegetación propia de la zona.

- Implantar equipamientos y dotaciones de pequeña escala, baja densidad y alta calidad, perfectamente integrado en el paisaje y dando preferencia a su localización en las zonas ya transformadas o más degradadas.

Artículo 543. AOE-001. Corredor Litoral del Norte

"… *Costa Ayala: Rehabilitación de la fachada marítima, creación de un paseo marítimo, liberación de servidumbre y tratamientos cromáticos.*"



Mapa de Estructura PIOGC'22 (IDE Gran Canaria)

De todo lo anteriormente citado en relación con la ordenación territorial del plan insular, se realiza un análisis diacrónico del uso agrícola dentro del sector, partiendo de la ortofoto de 1966, en la que se aprecia que prácticamente la totalidad de los bancales existentes en el mismo se encuentran ese año en explotación, en activo y ocupados por platanera, como corresponde a ese momento histórico de gran desarrollo de este cultivo con carácter general en todo el norte de Gran Canaria.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Once años más tarde, se puede observar el abandono casi en su totalidad y la sustitución de la zona principal de invernaderos por un campo de futbol, dentro del sector y contiguo al equipamiento del campo de tiro, solamente como una instalación incipiente en 1966, aunque ya en funcionamiento. Quedan solamente en explotación unos pocos bancales en el sector suroeste del ámbito de estudio.

En 1998 solo quedan cultivos en unas pequeñas huertas asociadas a viviendas en el suroeste del sector, y en la foto de 2004, ya se ha trasladado el campo de futbol a su ubicación actual y el sector queda configurado como en la actualidad, con mínimas diferencias, básicamente ha aumentado el grado de los impactos por vertidos y por abandono de toda actividad, con la única excepción señalada, que pervive hasta 2011, año en el que se abandona definitivamente, toda actividad agrícola, hasta la actualidad.



(Ortofoto 1966 IDE Canarias)



(Ortofoto 1977 IDE Canarias)





Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adi391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

(Ortofoto 1998 IDE Canarias) (Ortofoto 2004-2006 IDE Canarias)



(Ortofoto 12/03/2024 IDE Canarias)

Por tanto, se establece que el uso agrícola del ámbito de estudio presenta un abandono de largo plazo, en su mayor parte, más de cincuenta años.

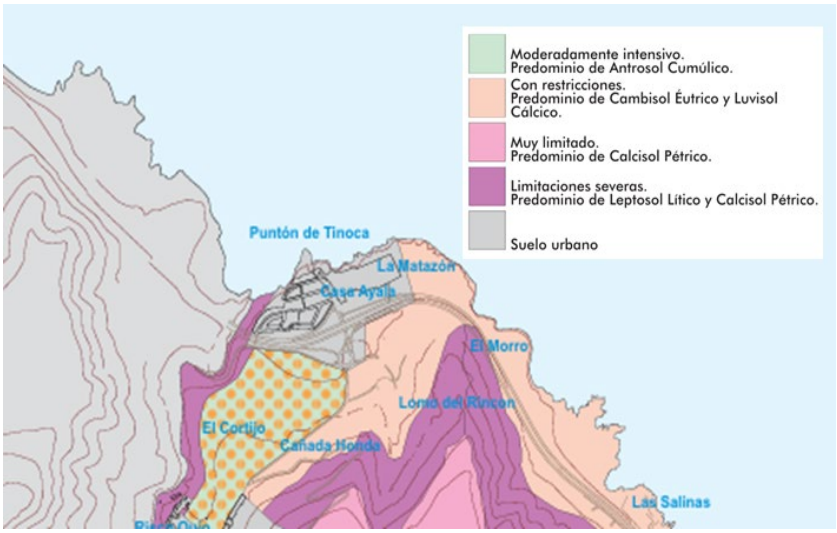
Se debe señalar que en la totalidad de las transformaciones a urbano de antiguos suelos rústicos se produce una afección a suelos con capacidad de uso agrario, pero esta afección no es susceptible de medidas correctoras, en tanto que no es posible urbanizar un suelo sin impermeabilizar la superficie intervenida mediante la ocupación de la edificación o la pavimentación de los viarios y espacios libres, salvo las zonas ajardinadas.

Son por tanto la calidad urbana que la ejecución de la ordenación pueda otorgar a estos ámbitos, así como el cumplimiento de los estándares relativos a espacios libres y el tratamiento de la áreas de transición hacia el suelo rústico, o incluso, como en el presente caso, la solución propuesta para el área libre estructurante, el paseo y los equipamientos y dotaciones, los aspectos que constituyen en sí mismos medidas correctoras y a la vez compensatorias respecto de esta necesaria pérdida de suelos agrícolas, derivada de la necesidades del desarrollo urbano. Y, como se recoge en las medidas correctoras, se procederá a la reutilización, en otras áreas, de los suelos con valor productivo que, en su caso, pudieran quedar excedentes de los movimientos de excavación y terraplenados ejecutados por el proyecto de urbanización correspondiente.

El diagnóstico ambiental del PGOLP'12 recoge estos suelos con valor agrícola Moderado, definido como: suelos con restricciones, tal como se puede constatar en el plano ia.05 Suelos y Capacidad agrológica.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Mapa ia.05 Suelos y Capacidad agrológica (PGOLP'12)

4.4.3 Vegetación y Flora

En cuanto a valores florísticos, al tratarse de un área totalmente transformada por los usos agrarios y la ocupación por una gran infraestructura que ha incidido en los suelos adyacentes, generando taludes y con ajardinamiento con especies que no siempre son conformes con el cortejo perteneciente al piso bioclimático, la cubierta vegetal, donde la hay, tal como recoge el mapa de vegetación real de la IDE, es de escasa vegetación vascular y, por tanto, sin estatus de protección en los documentos de referencia para los estudios ambientales (directivas, catálogos, listados…).

En el mapa de especies protegidas de la Infraestructura de datos espaciales de Canarias aparecen cuatro especies sometidas a régimen de protección, de las cuales tres son algas, y que por tanto no afectan a sector, en tanto en cuanto no se prevén actuaciones fuera de la delimitación del DPMT. No obstante, se recogen tal como vienen con sus grados de protección en los distintos catálogos contemplados.

La especie vegetal recogida en el informe de Biodiversidad de especies protegidas se trata de *Artemisia reptans, incienso menudo.*

No aparece en los informes propios de la cuadrícula de especies protegidas la *Euphorbia aphylla* o Tolda, que sí que viene incluida entre las especies protegidas en el Anexo II de la Orden de Flora (Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias), pero su presencia es puntual con solo algunos ejemplares aislados.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Artemisia reptans

Amuley, incienso menudo

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Especie	Nombre Común	Grado de Protección
Catálogo Canario de Especies Protegidas (BOC nº 112 de 9 de junio 2010. Ley 4/2010, de 4 de junio)		
Artemisia reptans	Incienso menudo	*Interés para los ecosistemas. Constituida por taxones o poblaciones que corren riesgo de pasar a la categoría de "en peligro de extinción", en un futuro inmediato, si los factores adversos que actúan sobre ellos no son corregidos, o bien porque sean sensibles a la alteración de su hábitat, debido a que su hábitat característico esté particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado.*
Gongolaria abies-marina	Mujo amarillo	
Ericaria selaginoides	Mujo ramudo	*Vulnerable. Constituidas por aquellas especies que, sin estar en la situación de "E" o "V", sean merecedoras de atención particular por su importancia ecológica en espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos o de la Red Natura 2000.*
Gelidium arbuscula	Mujo rojo	
Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011)		
Gelidium arbuscula	Mujo rojo	*Vulnerable: taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos*
Gongolaria abies-marina	Mujo amarillo	
Anexo II de la Orden de Flora (Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias)		
Euphorbia aphylla	Tolda	*Artículo 3º.- Las especies incluidas en el anexo II se declaran protegidas, quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza, para lo señalado en el artículo anterior, así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.*
Apéndice II de CITES (Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres		
Euphorbia aphylla	Tolda	Apéndice II de la CITES figuran especies que no están necesariamente amenazadas de extinción pero que podrían llegar a estarlo a menos que se controle estrictamente su comercio.

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

También viene recogida en el Apéndice II de CITES (Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres. Tratado para asegurar que el comercio de estas plantas no comprometa su supervivencia.

En el Apéndice II de la CITES figuran especies que no están necesariamente amenazadas de extinción pero que podrían llegar a estarlo a menos que se controle estrictamente su comercio.



Tolda (*Euphorbia aphylla*).

El resto de la vegetación en el sector no viene sometido a régimen de protección, por lo que no se considera relevante por su valor florístico. El inventario realizado en campo permite constatar la inexistencia de especies en este sector tal como recoge el mapa de vegetación.

4.4.4 Áreas de interés para la conservación: geológico, geomorfológico, florístico, faunístico y paisajes agrícolas y calidad visual del paisaje

Figura en la planimetría de información ambiental del PGPLP'12 un mapa ia.10 Áreas de Especial Interés, en el que se representan en cuatro mapas las áreas de especial interés de la biodiversidad vinculadas con valores geológicos-geomorfológicos, faunísticos, florísticos y de los paisajes agrícolas, en los que se recogen aquellos espacios con elementos de valor en estos aspectos que deben ser conservados.

El ámbito de estudio no viene afectado en ninguno de esos aspectos señalados por ausencia de los mencionados valores, por lo que no se considera esta unidad a efectos de conservación por los mismos. El trabajo de campo constata la apreciación de la información ambiental del PGOLP'12.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

También figura un mapa ia.8 que delimita las unidades contempladas por su calidad visual, asignando en ese caso un valor Bajo, a la unidad que contiene el sector objeto de estudio.



Mapa ia.8 Calidad visual del paisaje (PGOLP'12)

El ámbito de estudio viene afectado de forma parcial en la franja litoral, bajo el acantilado, fuera de la línea de DPMT por varias especies protegidas de vegetación marina (algas), lo que tampoco se considera a efectos de medidas para la conservación de las mismas desde el documento de desarrollo que no afecta a este ámbito concreto fuera del área terrestre.

No obstante, hay que decir en este punto que en el diagnóstico ambiental realizado para el documento ambiental del plan general, el valor de la unidad ambiental afectada por el plan parcial, en cuanto el valor diagnóstico agregado, que es el de Calidad para la Conservación, y que no se establece en estos términos en dicho documento, pero que se puede inferir a partir de los resultados obtenidos en el mismo, de forma conjunta con el trabajo de campo realizado para esta evaluación ambiental estratégica, es Muy Bajo.

Todo ello viene corroborado por la información contenida en el mapa ia.14. Impactos ambientales preexistentes, que define áreas en función de varios criterios:

Impactos derivados de la degradación de los ecosistemas naturales, que divide en cinco categorías, y adscribe el sector objeto de evaluación a la caracterizada como:

Área con una degradación ecológica muy alta, que es la segunda más desfavorable, después de Áreas con una degradación ecológica irreversible por la urbanización.

Otro criterio es Impactos derivados de la ubicación y dimensiones de los vertidos: asignando en el área un "Foco de residuos espontáneos".

En cuanto a Impactos derivados de las construcciones y edificaciones; localiza en el sector; Conjuntos urbanizados con inadecuado tratamiento paisajístico de borde.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Finalmente, en cuanto a impactos derivados del tráfico viario, establece el sector como área de "fragmentación territorial por presencia de la red viaria principal. Esto se viene apoyado en la constatación de la barrera territorial que supone la GC-2 respecto de los dos ámbitos que separa; el sector urbanizable ocupable por el uso principal, residencial y el área baja litoral, sobre la plataforma acantilada, donde se plantea el área libre estructurante de espacios libres, equipamientos y dotaciones, dentro de los límites establecidos por el PIOGC'22 y propio plan general.

Este valor de Calidad para la Conservación, muy bajo, es la referencia para la capacidad de acogida de los usos en las diferentes localizaciones en atención a los valores presentes en cada unidad ambiental. Por tanto, la capacidad de acogida de este sector es muy alta, de forma inversa al valor de calidad, lo que implica que a mayor calidad menor capacidad de acogida de los usos de transformación, lo que justifica que el propio plan general haya delimitado en esta localización un sector de suelo urbanizable residencial, lo que representa el máximo grado de transformación de un suelo rústico.

Como se ha mencionado ya, no existen figuras de protección sobre el ámbito de estudio. Del patrimonio natural, solamente la presencia del HIC-5330 que, como se ha señalado ya, solo afecta a una pequeña superficie al este del sector, en el límite litoral y dentro del área libre estructurante.

La norma establece que quedará excluida de la superficie ocupable por la edificación el área delimitada sobre la plataforma litoral acantilada considerada como Área Libre Estructurante (ALE 034 Costa Ayala) también en el PIOGC'22. La pequeña superficie afectada por el HIC 5330 se tomará en consideración a los efectos de reducir el valor del impacto del conjunto del sector, al excluir de la transformación edificada esta pequeña superficie con mayor valor natural, que queda como espacio libre en la propuesta, integrada en las actuaciones del baja densidad; espacios libres, equipamientos y dotaciones de la ALE.

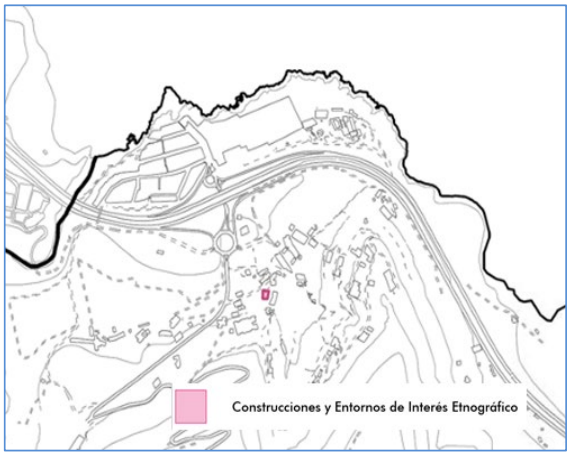
En cuanto al patrimonio cultural, que podría suponer un valor para la conservación, no se constatan elementos patrimoniales de cualquier tipología, tomando en consideración la información ambiental del PGOLP'12, mapa ia.13 Patrimonio histórico, que en la zona solo identifica una construcción de interés etnográfico que consultando otras fuentes, como la IDE Gran Canaria, que contempla el inventario de bienes con valor etnográfico de Gran Canaria, se constata que queda fuera del sector, como se puede ver en la ortofoto siguiente.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Inventario de Bienes de Interés Etnográfico IDEGC



Mapa ia.13 Patrimonio histórico (PGOLP'12)

4.4.5 Fauna

El mapa de especies protegidas recoge la afección del área, a efectos de inventario ambiental, por dos cuadrículas (500 x 500 m), cuyos informes señalan la presencia de varias especies en cada una ellas. Tal como se ha señalado antes, varias especies de algas o plantas marinas y una sola especie vegetal protegida, pero no recoge especies de fauna sometidas a régimen de protección en los catálogos, convenios y listados de referencia.

Solamente en la pieza exterior, que constituye el Sistema General adscrito a este sector encontramos una especie faunística protegida. Se trata de *Burhinus oedicnemus distinctus,* o Alcaraván común. Su régimen de protección viene dado por el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011), con el grado de protección de Vulnerable, y por la Directiva: Conservación de aves silvestres (DOUE nº L 20 - 26 enero de 2010. Directiva 2009/147/CE Parlamento Europeo y Consejo 30 noviembre, que lo contempla en el Anexo I.

Anexo I: Las especies mencionadas serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

La información del mapa de especies protegidas procede del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias. Actualmente este Banco de Datos almacena toda la información conocida de especies terrestres y marinas silvestres de Canarias actualizado en abril de 2025 (http://www.biodiversidadcanarias.es).

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Alcaraván común (*Burhinus oedicnemus distinctus*)

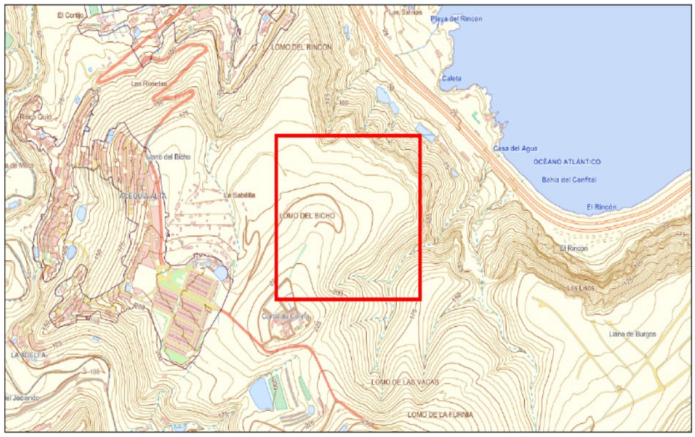
Especie	Nombre Común	Grado de Protección
Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011)		
Burhinus oedicnemus distinctus	Alcaraván común	Vulnerable: taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos
Directiva 2009/147/CE de la conservación de las aves silvestres. Parlamento Europeo y Consejo 30 noviembre		
Burhinus oedicnemus distinctus	Alcaraván común	- Anexo I: Las especies mencionadas serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución (art.4).



Mapa de especies protegidas. Ámbito del SG (IDE CANARIAS)

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080f07ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Cuadrícula de especies protegidas. Ámbito del SG (IDE CANARIAS)

No se repite la imagen de la cuadrícula inferior por ser idéntica a la incluida, afectada por una sola y la misma especie, ya citada de alcaraván común.

Se recoge la información al respecto, dado que el ámbito del Sistema General está adscrito al sector UZR-01 Costa Ayala, no obstante, el desarrollo del sector no prevé intervención de ningún tipo en este ámbito del Sistema General, que será objeto de otro proyecto y de otra evaluación, en su caso. De cualquier forma se incluyen las dos afecciones de esta pieza de suelo a efectos de información en el trámite de evaluación ambiental del sector residencial.

Hay que señalar finalmente, al respecto de la fauna que pudiera haber dentro del ámbito de estudio, fundamentalmente en la zona litoral coincidente con el Área Libre Estructurante, que la intervención para la ordenación de los usos y la adecuación ambiental de dicha franja supondrá un beneficio para las comunidades de avifauna, e incluso de herpetofauna e insectos, en tanto en cuanto la mejora de las condiciones del biotopo redundará en una mayor disponibilidad de recursos para la cadena trófica local. De esta forma, con el diseño de las instalaciones, adaptadas a las condiciones del medio, es posible conseguir una mejora ambiental del espacio, mediante intervenciones respetuosas con los elementos presentes y actuaciones para la mejora del medio que se intercala dentro de la propia intervención. Se trata por tanto de una oportunidad para que una iniciativa de desarrollo urbanístico conlleve una serie de efectos sinérgicos sobre el medio natural, que contribuirá a conservar y a la vez aumentar la calidad ambiental del espacio en el sentido expuesto.

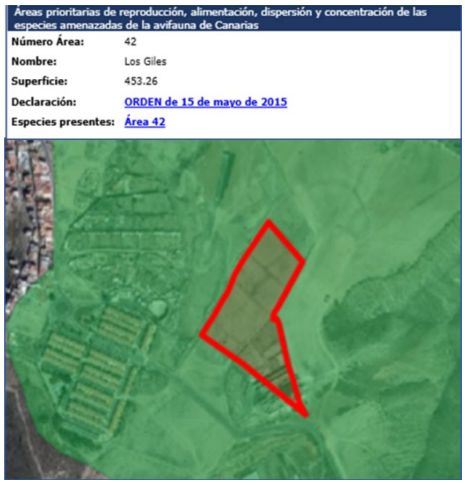
El ámbito del Sistema General adscrito en Ladera Alta, se encuentra además afectado por Área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias nº 42 Los Giles, declarada por

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Orden de 15 de mayo de 2015, por la que se delimitan dichas áreas a los efectos de aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Fuente IDE Canarias)



Se ha evidenciado que la electrocución y la colisión con estructuras de conducción eléctrica son una de las principales causas de mortalidad no natural en la avifauna, constatándose la existencia de un importante impacto de los tendidos eléctricos en las aves.

Habría que destacar que del total de especies afectadas por los tendidos, un número importante de ellas se encuentran protegidas ya sea por su inclusión en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, el Catálogo Canario de Especies Protegidas o los Anexos de la Directiva 79/409/CEE, destacando especies que por su estado de conservación desfavorable se encuentran catalogadas en “peligro de extinción” como la hubara (*Chlamydotis undulata fuertaventurae*) o el guirre (*Neophron percnopterus majorensis*), así como especies catalogadas como “vulnerables” como el *Burhinus oedicnemus distinctus,* o Alcaraván común.

Las especies afectadas por las determinaciones del citado Real Decreto 1432/2008, serían aquellas incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas aprobado mediante el 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, así como aquellos catalogados como “en peligro de extinción” y “vulnerables” en el Catálogo Canario de Especies Protegidas, aprobado mediante la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

De ello se desprende que, el ámbito viene incluido en el área prioritaria descrita, y se encuentra en ella la especie que dicha delimitación protege en los términos

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

expresados en las normas de aplicación. Por ello, habrá que tomar en consideración en el momento y proyecto de las intervenciones, en el ámbito del Sistema General, las normas relativas a las instalaciones que establece el RD 1432/2008, de 29 de agosto.

No obstante, tal como se constata en el mapa de especies protegidas, no están presentes en el ámbito objeto de desarrollo y evaluación. En cualquier caso, como se ha señalado, es posible que ante la mejora ambiental planteada puedan acudir en un futuro al sector algunos individuos, ampliando su biotopo.

El diseño de las instalaciones en el ALE 034, basado en un proyecto de baja densidad y mejora del estado de conservación de dicho ámbito, con una dotación de espacios libres y equipamientos integrados ambiental y paisajísticamente, contribuirá a la minimización de los efectos ambientales del desarrollo del sector en esta pieza litoral, compensando los inevitables efectos, ya comentados, que conlleva cualquier proceso de transformación de suelos vacantes a urbano en el ámbito superior a la GC-2.

4.4.6 Patrimonio Cultural

No existen en el ámbito objeto de la modificación elementos correspondientes al patrimonio cultural: arqueológico, paleontológico, arquitectónico, etnográfico y, por tanto, que pudieran ser susceptibles de sufrir efectos significativos por el desarrollo de esta unidad territorial.

En cuanto al Inventario de bienes inmuebles de interés etnográfico, que recoge un conjunto amplio de bienes en todo el ámbito insular, solo cuenta con uno próximo a la zona de estudio, constituido por la edificación del pozo de Cañada Honda, a unos 40 metros del límite del sector, dentro del área ya edificada.



Foto del Pozo de Cañada Honda, (Ficha 03055 Inventario FEDAC)

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675a4d1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.4.7 Paisaje

El paisaje viene considerado, como se ha comentado ya con anterioridad, desde la información ambiental del PGOLP'12 dentro del mapa de Calidad visual paisajística, incluyendo la totalidad de la unidad de paisaje en la que se inserta el ámbito de estudio con **valor paisajístico Bajo.**

Es curioso que el sector costero desde la zona de El Charcón hasta el comienzo del Risco de la Soga, en el límite del ámbito de estudio y después, al oeste del ámbito desde el Puntón de Tinoca hasta el límite municipal con Arucas, la franja costera sea considerada de alta y muy alta calidad visual paisajística, quedando la franja del sector y un pequeño tramo hasta el Puntón de Tinoca con valor bajo como se ha señalado.

Es muy probable que la intervención propuesta por la ordenación en la franja litoral contribuya a la recualificación de este ámbito costero y adquiera un mayor valor de calidad visual paisajística en los términos que adopta el PGOLP'12 como criterio en su información ambiental. Esto hará que una vez culminadas las obras del paseo marítimo y los espacios libres adyacentes, así como los equipamientos y dotaciones, la franja se integrará en el resto del sector costero de Las Palmas de Gran Canaria como espacio de mayor calidad paisajística.

El PGO asigna el **valor paisajístico Bajo**, para la unidad de paisaje en la que se inserta íntegramente el ámbito objeto de plan. Esta valoración se realiza, con carácter general, en aplicación de los criterios siguientes: valores perceptuales, incluyendo consideraciones de orden estético, en que se tienen en cuenta los siguientes aspectos: visibilidad del territorio que puede apreciarse desde una zona o punto determinado; calidad paisajística, características intrínsecas del ámbito (morfología, vegetación, presencia de agua...); calidad visual del entorno inmediato refiriéndose a la calidad del fondo escénico (altitud, formaciones vegetales, geomorfología); fragilidad, como la capacidad del paisaje para absorber los cambios que se produzcan en él.

Por tanto, se puede establecer que el valor paisajístico del ámbito, de acuerdo con los diagnósticos realizados por los documentos de planeamiento superior, aun ampliando la escala de análisis de aquellos, es Bajo, ya que sus características intrínsecas no presentan valores naturales muy altos y sus valores culturales son nulos. El cálculo de la Calidad Visual del Paisaje, que podría ser un factor más alto, en consideración del entorno en su conjunto, sobre todo por el fondo escénico de la fachada litoral, ya que por las características del relieve, el resto de líneas visuales quedan delimitadas por suelos fuertemente transformados por la actividad agrícola abandonado y por la edificación diseminada, tal como se ha comentado, por lo que queda en los análisis con valor bajo, lo que no obsta para que haya que adecuar las intervenciones respetando y rescatando los valores potenciales, aunque estos sean pocos y, sobre todo, enfocar la actuación hacia el fondo escénico del mar.

No obstante, hay que señalar que la intervención en el ámbito puede contribuir a un cambio cualitativo en la complejidad paisajística, así como en la introducción de elementos de diseño con valor de conjunto, que podrían significar una nueva oportunidad para la recuperación

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675a4d139171608807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

paisajística de esta pequeña pieza libre, dentro de la enorme superficie agrícola de la franja costera del norte de Gran Canaria, salpicada de núcleos urbanos y edificación diseminada.

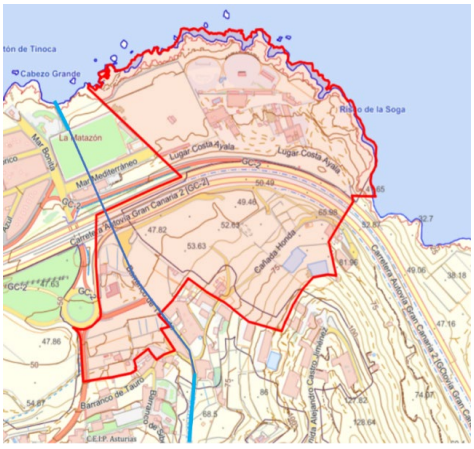
4.4.8 Hidrología

La red hídrica correspondiente al ámbito de estudio está formada por un único cauce, de menor entidad, denominado Cañada Honda, con una longitud de cauce de aproximadamente 1.500 ml, de los cuales unos 170 m discurren dentro del sector. Todo este tramo discurre canalizado y soterrado bajo la calle Barranco de Tazarte y desemboca directamente al mar entre el Cabezo Grande y el Risco de la Soga, en un pequeño tramo abierto que discurre paralelo a la plaza situada en la calle Mar Bonita, junto al campo de fútbol, ya fuera del sector.

El Plan Insular recoge el área ámbito del barranco de Roque Prieto como Área Libre Estructurante. ALE-034, Costa Ayala, con una superficie aproximada de 32.200 m² dentro del sector y un total de 49.500 m² regulada en el artículo 427 de las Normas Generales y Específicas. Capítulo IV. Sección 33 Redes de Espacios de Interés Insular.

Por tanto el factor hídrico no constituye un condicionante para el planteamiento de las alternativas de ordenación contempladas el borrador del plan parcial objeto de este diagnóstico y evaluación, ya que no interfiere en la colmatación del área ocupable por la edificación por estar soterrada la red hídrica y no afectar a la franja litoral interior al sector. Por todo ello, no se pueden prever afecciones sobre la misma, ni en elementos propios de los cauces.

En otro orden, la evacuación de las aguas pluviales que generará la impermeabilización parcial del ámbito mediante la urbanización-edificación, así como las aguas negras y grises vertidas en la etapa operativa de la implantación, serán recogidas en la red que dispondrá la urbanización y conducida a centro de depuración.



Mapa de la red hídrica (topográfico IDE Canarias)

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.4.9 Clima

El ámbito de estudio se localiza en la franja costera del noreste de Gran Canaria, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Esta zona se encuentra bajo la influencia del régimen climático del norte insular, caracterizado por la acción persistente de los vientos alisios del noreste, la humedad oceánica y la frecuente nubosidad orográfica asociada al relieve de la isla. Estas condiciones generan un ambiente templado y húmedo, con temperaturas moderadas y precipitaciones algo más regulares que en la vertiente sur, aunque igualmente limitadas en el contexto subtropical canario.

Para caracterizar las condiciones climáticas del ámbito, se ha tomado como referencia la estación meteorológica de Arucas (C669B), gestionada por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), cuyos registros abarcan el periodo 2017–2025. Esta estación, situada a escasos kilómetros del área de Costa Ayala, comparte condiciones de altitud, orientación y exposición al régimen de vientos alisios, por lo que sus datos pueden considerarse representativos del entorno inmediato del ámbito de estudio.

4.4.9.1 Temperatura

El análisis de la temperatura media mensual en el periodo 2017–2025 muestra un clima templado y oceánico, con oscilaciones térmicas reducidas a lo largo del año. Las temperaturas medias se sitúan entre 17 °C en invierno y 23 °C en verano, sin registrar descensos bruscos ni episodios térmicos extremos.

Los valores más elevados se registran entre julio y septiembre, con medias en torno a 22–23 °C, mientras que los meses más frescos (enero–marzo) presentan valores medios de 17 °C. Esta escasa amplitud térmica anual, inferior a 6 °C, evidencia la marcada influencia moderadora del océano Atlántico y la estabilidad térmica típica del clima de la vertiente norte y noreste de Gran Canaria.

El régimen térmico puede calificarse, por tanto, como suave y constante, sin limitaciones para los usos urbanos o agrícolas, y con un elevado grado de confort climático durante todo el año.

4.4.9.2 Precipitación

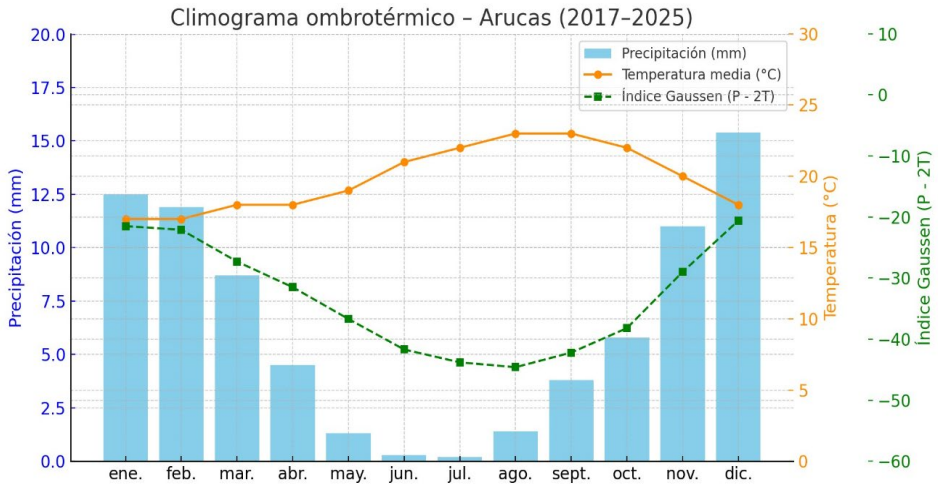
La pluviometría registrada en la estación de Arucas evidencia una distribución estacional claramente invernal, con un promedio anual en torno a 77 mm. Las precipitaciones se concentran principalmente entre noviembre y febrero, alcanzando los valores máximos en diciembre (15,4 mm) y enero (12,5 mm).

Durante el resto del año, los registros son muy reducidos, con valores inferiores a 5 mm entre abril y octubre, llegando a mínimos absolutos en los meses de junio y julio (0,2–0,3 mm).

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

El índice ombrotérmico de Gaussen, que considera un mes seco cuando la precipitación (P) es inferior al doble de la temperatura media (2T), confirma la predominancia de condiciones secas a lo largo de casi todo el año. Solo los meses invernales logran superar de forma puntual este umbral, mientras que el resto presenta una marcada aridez estacional, típica de los climas subtropicales secos con influencia oceánica.



4.4.9.3 Consideraciones finales

El análisis conjunto de temperatura y precipitación permite clasificar el clima del ámbito de Costa Ayala como templado subhúmedo con influencia oceánica, propio de la fachada norte y noreste de Gran Canaria. Se caracteriza por temperaturas suaves y estables durante todo el año, precipitaciones concentradas en invierno y largos periodos secos entre primavera y otoño.

Estas condiciones no representan restricciones significativas para el desarrollo urbano o infraestructural, aunque sí requieren una gestión eficiente de los recursos hídricos, especialmente ante la prolongada sequía estival. Asimismo, la mayor exposición a la nubosidad y los vientos alisios favorece un microclima más húmedo y fresco que en el sureste insular, lo que influye en la vegetación potencial y en los usos del suelo, especialmente en las zonas agrícolas de las medianías bajas.

4.4.9.4 Vientos

El régimen de vientos en el ámbito de Costa Ayala está determinado por la acción persistente de los alisios del noreste, que dominan la circulación atmosférica del sector norte y nordeste de Gran Canaria durante la mayor parte del año. La orientación abierta de la costa hacia el Atlántico y la escasa altitud del terreno favorecen la entrada

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

directa de estos flujos, que ejercen una influencia constante sobre las condiciones climáticas y ambientales del litoral.

La rosa de los vientos elaborada a partir de los registros de la estación meteorológica de Arucas (C669B) refleja una clara predominancia de las direcciones N y NE, seguidas por el sector E, con muy escasa presencia de vientos del sur o del oeste. Este patrón confirma el carácter marcadamente alisio del régimen eólico en la zona.

En cuanto a la intensidad, la mayor parte de los registros se sitúan entre los 10 y 30 km/h, con una frecuencia notable de episodios de 20–30 km/h, que constituyen el rango más representativo del comportamiento medio anual. De forma puntual, se registran rachas superiores a 30–35 km/h, especialmente durante los meses de verano, coincidiendo con el reforzamiento estacional del anticiclón de las Azores y el máximo desarrollo de los alisios.

El análisis del periodo 2017–2025 evidencia un ciclo anual bien definido. Los vientos más intensos se concentran entre junio y agosto, alcanzando valores medios de 27–30 km/h, con máximos en julio.

Durante el invierno y comienzos de primavera (noviembre–marzo), las velocidades descienden a 20–22 km/h, manteniéndose un flujo constante pero más moderado.

La transición estacional se produce en abril–mayo (aumento progresivo de intensidad) y septiembre–octubre (disminución gradual), siguiendo la dinámica típica de los alisios.

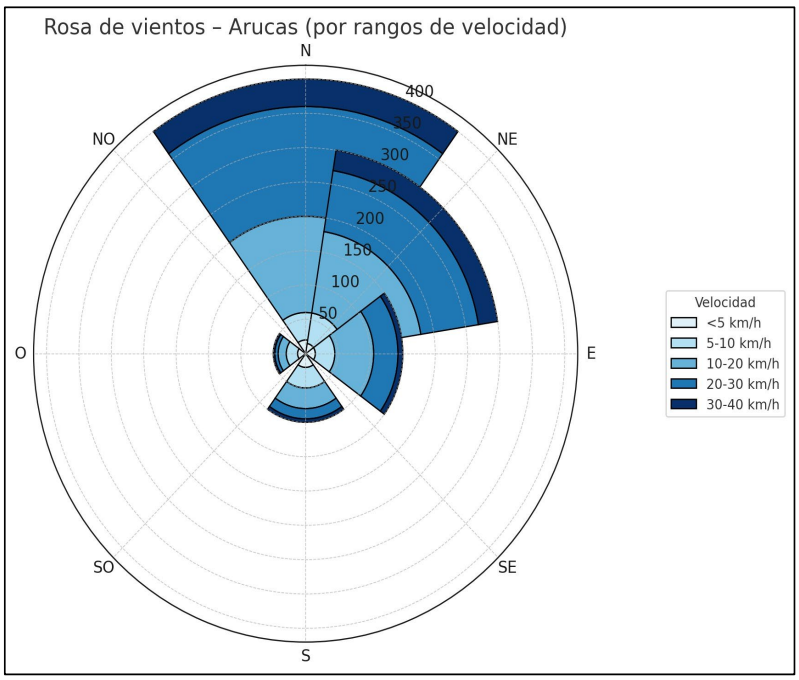
En determinados episodios invernales asociados al paso de borrascas atlánticas, pueden producirse rachas máximas próximas a los 70 km/h, aunque de carácter puntual. Estos eventos adquieren relevancia desde el punto de vista de la planificación urbana y de infraestructuras, ya que pueden afectar a elementos expuestos del litoral, como mobiliario urbano, cerramientos ligeros o instalaciones temporales.

Por otro lado, el régimen eólico regular y sostenido de Costa Ayala, unido a su localización costera abierta, ofrece un alto potencial para el aprovechamiento energético del viento, contribuyendo a la viabilidad de proyectos de generación renovable en el norte de la isla.

En conclusión, el régimen de vientos de Costa Ayala se caracteriza por su constancia, dirección dominante norte-noreste e intensificación estival, rasgos que lo integran dentro del modelo climático típico de la fachada noreste de Gran Canaria y que condicionan tanto las dinámicas ambientales como las oportunidades de desarrollo energético y urbanístico sostenible en el área.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



4.4.10 Población

El presente informe analiza conjuntamente la evolución y características demográficas de los núcleos de Costa Ayala y Cañada Honda, ambos pertenecientes al municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Estos núcleos se localizan en la vertiente norte del término municipal, formando parte del conjunto de asentamientos periféricos que combinan función residencial con entorno costero y agrícola.

Según el Nomenclátor del Instituto Nacional de Estadística (INE), a 1 de enero de 2023 Costa Ayala contaba con 604 habitantes y Cañada Honda con 400 habitantes, lo que supone un total conjunto de aproximadamente 1.004 habitantes. Ambas áreas presentan superficies reducidas (1,5 km² y 1,0 km² respectivamente), lo que determina densidades poblacionales de 403 y 400 hab/km², y un valor conjunto próximo a 402 hab/km².

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H

4.4.10.1 Evolución de la población Costa Ayala – Cañada Honda.

Año	Costa Ayala	Cañada Honda	Total conjunto	Población Gran Canaria	% sobre la isla	Densidad (hab/km²)
2010	510	439	**949**	845 676	**0,11 %**	**340**
2015	578	415	**993**	847 830	**0,12 %**	**356**
2020	615	422	**1 037**	851 231	**0,12 %**	**372**
2023	604	400	**1 004**	857 763	**0,12 %**	**360**

Fuente: INE – Nomenclátor. Elaboración propia.

Entre 2010 y 2023, el conjunto formado por Costa Ayala y Cañada Honda muestra una tendencia demográfica estable con ligero crecimiento, pasando de 949 habitantes en 2010 a 1 004 en 2023, lo que supone un incremento del 5,8 % en trece años.

El análisis por zona, indica que Costa Ayala experimenta un aumento sostenido entre 2010 y 2020 (de 510 a 615 habitantes), seguido de un leve descenso hasta 604 en 2023. Cañada Honda, en cambio, presenta una ligera disminución global (de 439 a 400 habitantes), lo que sugiere cierta redistribución interna de la población en el área.

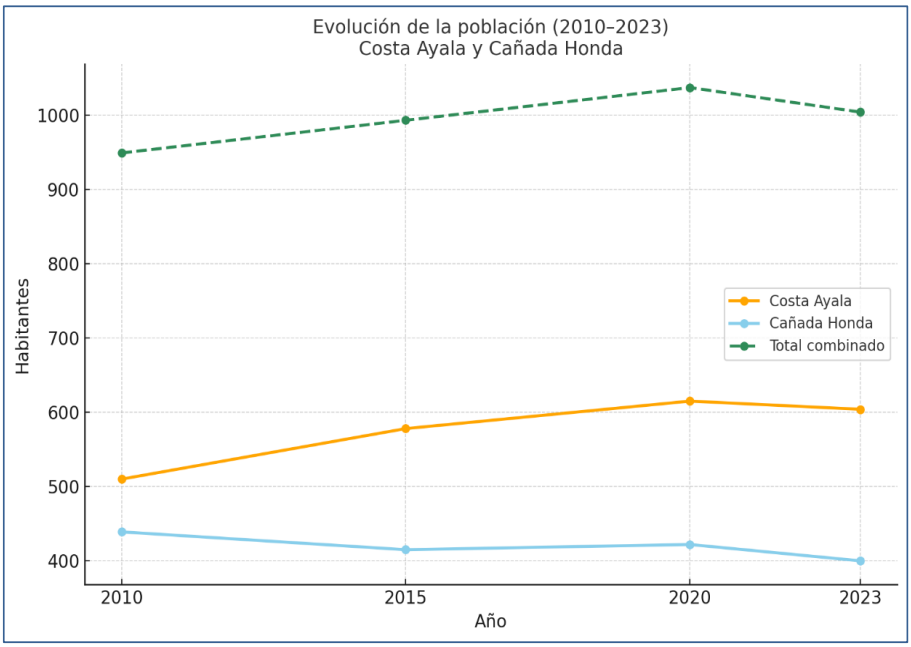
En cuanto al peso relativo sobre la isla, la población conjunta representa alrededor del 0,12 % del total de Gran Canaria, manteniéndose constante a lo largo del período. Este dato refleja que, aunque el área ha crecido de forma moderada, su peso demográfico dentro del conjunto insular sigue siendo reducido.

La densidad de población aumenta de 340 hab/km² en 2010 a 360 hab/km² en 2023, lo que indica una ocupación más intensa del territorio sin llegar a niveles de saturación. Este incremento responde a un desarrollo progresivo del entorno urbano, posiblemente asociado a la expansión residencial y la mejora de infraestructuras locales.

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

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H



Evolución de la población (2010–2023)

Fuente: INE – Nomenclátor. Elaboración propia.

El ámbito de Costa Ayala-Cañada Honda se sitúa en el borde litoral, de relieve más abrupto en la zona interior, compuesto por laderas y pequeñas plataformas costeras, con una altitud media inferior a 50 msnm. Esta morfología ha condicionado históricamente el asentamiento lineal y concentrado del núcleo a lo largo de la carretera litoral, con escasa expansión hacia el interior debido a la pendiente del terreno.

La mayoría de la población se localiza en la zona baja y media del núcleo, próxima a la costa, donde se concentra la edificación residencial y el tejido urbano consolidado. La parte superior mantiene una densidad menor y un mayor componente de viviendas dispersas. No obstante, en los últimos años se ha producido un crecimiento del barrio de Cañada Honda, colindante con el sector y con el área residencial futura. Dentro del sector se incluyen además dos viviendas en su zona más occidental, junto a la rotonda y otro grupo pequeño en la zona baja constituida por el Área Libre Estructurante 034.

El crecimiento de ambos, núcleo y diseminado, ha sido limitado por condicionantes desde el planeamiento que no ha dotado el área de suelo urbano y el suelo urbanizable ha estado condicionado a las fluctuaciones del mercado que no ha permitido una tramitación temprana de los mismos.

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

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

El perfil poblacional de Costa Ayala se caracteriza por la predominancia de población adulta (30–59 años) y un porcentaje significativo de mayores de 60 años (en torno al 23 %), indicador de envejecimiento moderado. Los menores de 20 años representan cerca del 18 % del total. Se observa, por tanto, un modelo demográfico de transición con baja tasa de reemplazo y leve aporte migratorio.

En conjunto, Costa Ayala muestra un crecimiento sostenido pero lento, alta densidad relativa, estructura demográfica madura y limitaciones físicas para la expansión urbanística. Estos rasgos definen un núcleo costero consolidado cuya evolución futura dependerá de las políticas de renovación urbana y mejora de accesos.

4.4.10.2 Ratios de población y vivienda

Para estimar los ratios poblacionales, se han utilizado los datos del INE (Nomenclátor) y el tamaño medio del hogar del Censo 2021 (2,54 personas por vivienda ocupada). Este valor es representativo de los municipios urbanos de Canarias y permite aproximar la densidad residencial.

Núcleo	Población (2023)	Viviendas ocupadas estimadas	Habitantes/vivienda
Costa Ayala	604	238	2,54
Cañada Honda	400	158	2,54
Total conjunto	1.004	396	2,54

Los valores obtenidos indican una ocupación media de 2,5 habitantes por vivienda en ambos núcleos, con un total estimado de unas 396 viviendas principales. Estas ratios se alinean con los promedios municipales de Las Palmas de Gran Canaria y reflejan un equilibrio entre tamaño familiar y densidad urbana.

La pequeña escala de la población actual del barrio de Costa Ayala, hace que el desarrollo urbanístico del sector objeto de plan parcial suponga un incremento poblacional que puede estimarse, calculando una ocupación de 2,54 habitantes por vivienda, y un número de viviendas aproximado, porque el plan establece superficie total construida, pero el número de viviendas dependerá de la tipología y programa de las mismas, respondiendo al mercado en el momento previsto para su puesta en venta, por tanto, una media de 650 viviendas por 2,54 habitantes promedio, da un incremento de 1.650 habitantes, que sumados a los 1.004 actuales, según los datos del nomenclátor, supone 2.654 habitantes lo que supone un 165% de crecimiento poblacional respecto a 2023 en el área considerada.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Por tanto, la propuesta de ordenación produce efectos en la zona, desde el punto de vista de la variable demográfica, así como efectos económicos relativos a la creación de puestos de trabajo, al tratarse de una urbanización con equipamientos que conllevan gestión y servicios cuyo personal podría instalarse en la nueva urbanización

Probablemente la ordenación signifique efectos y sinergias entre la introducción de los usos residenciales y complementarios de equipamientos y dotacionales y los efectos socioeconómicos y laborales, en cualquier caso positivos.

El efecto positivo más claro es la puesta en mercado de un número de vivienda bastante considerable, en una localización dentro del municipio capital, próximo al centro, a menos de diez minutos del mismo y por tanto con una alta accesibilidad, lo que resuelve un porcentaje del problema que el uso residencial presenta con carácter general.

El impacto acústico o atmosférico de la fase ejecutiva afectará en principio a la población de Cañada Honda, aunque los proyectos de ejecución, como se ha señalado ya, contarán con las medidas correctoras para minimizar dichos impactos que serán, en cualquier caso, de carácter temporal y acabarán con la ejecución.

4.4.11 Perspectiva de género

La escala de la propuesta de ordenación y el destino de uso residencial del sector Residencial permite descartar una incidencia que pueda tener relevancia a efectos de género. La propia legislación del suelo, lo reglamentos de aplicación y las normas del Código Técnico de la Edificación contemplan ya cantidad de condiciones destinadas a evitar los sesgos relativos al género y la discriminación de accesibilidad de personas con movilidad reducida o con diversidad cognitiva a los espacios públicos de todo tipo.

No obstante, las medidas correspondientes a la observación y minimización de riesgos en este sentido deberán ser objeto de las propuestas y diseño del proyecto de ejecución ya que, si bien la ordenación puede introducir algunos sesgos es más probable hacerlo en los diseños de proyectos, tanto de urbanización como de edificación, siendo por tanto estos proyectos de ejecución los que deben contemplar una iluminación suficiente, inexistencia de recorridos angostos y oscuros, así como facilidad para acceder los distintos ámbitos y espacios públicos y la posibilidad de aparcamiento para el uso y disfrute de los espacios libres y equipamientos de pública concurrencia por todos los ciudadanos, al margen de su condición o de su género.

Las normativas sectoriales de aplicación relativas al uso residencial y de equipamientos e instalaciones públicas establecen parámetros y criterios para la adecuación de estos espacios a la totalidad de la población concretando aspectos que facilitarán el acceso a los usos sin segregación de sectores demográficos bajo ningún

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

criterio de cualquier índole, incluida la eliminación de barreras arquitectónicas a fin de integrar a personas de movilidad reducida.

La diversificación de actividades que ofrece el uso residencial en un instrumento de desarrollo que establece precisamente los usos e intensidades de los mismos dentro del sector que ordena, y en su ejecución (tanto urbanización como edificación) presenta una tendencia a convertir este espacio en área urbana inclusiva, en la que los residentes y los visitantes encuentren unas condiciones de seguridad y bienestar que permita el desarrollo de todas las actividades que la dimensión urbana del sector prevea; área residencial, comercial, espacios libres, equipamientos, dotacionales, infraestructuras suficientes, todo ello dentro de criterios ambientalmente conformes con las condiciones del medio y funcionalmente adecuadas para todos los grupos de población según edades y condiciones.

La facilitación del desarrollo de actividades productivas y reproductivas de la población residente, referidas esta últimas a las actividades de cuidados familiares; hijos, ancianos, personas dependientes por cualquier causa, debe ser una materia transversal de todos los instrumentos de ordenación, pero lo es ya de hecho en la legislación que regula la edificación para todos los destinos de uso existentes.

4.4.12 Contaminación atmosférica.

La localización de esta pieza y los usos propuestos y existentes no permiten inferir incrementos de la contaminación atmosférica actual de la zona, que se caracteriza por una alta calidad atmosférica, por constituir un área abierta con incidencia de los vientos dominantes del noreste que barren la plataforma costera sin obstáculos, procedentes del mar.

Así mismo, no se prevé que pueda estimarse un aumento sensible de emisiones GEI por los usos a implantar en ejecución de la propuesta de ordenación de plan parcial, dentro del cómputo general del término municipal en que se inserta. Su incidencia podría venir marcada por el aumento de los tráficos de afluencia al área residencial, aunque puestos en relación con la IMD de los tráficos, incluido el de vehículos pesados, que soporta la vía principal GC-2, corredor del norte de Gran Canaria, como consecuencia de la actividad agrícola intensiva de la zona agrícola del norte, no supondrán un diferencial considerable.

Será en todo caso la fase ejecutiva de las obras la que pudiera tener alguna incidencia puntual y temporal en cuanto a emisiones de partículas y/o ruido, lo cual viene regulado por los estudios de Seguridad y Salud preceptivos para la ejecución de proyectos, que contendrán las medidas correctoras necesarias para su minimización en esta fase.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

En la fase operativa, de funcionamiento, no pueden inferirse efectos que modifiquen las condiciones atmosféricas de este ámbito o de su entorno, sobre todo tomando en consideración que se trata de un terreno situado en una pieza de suelo que completa, mediante proyecto unitario un área residencial en la que, aunque hay pequeños núcleos urbanos, como Costa Ayala, Tinoca, o incluso, más altos, Casa Ayala o Acequia Alta y Ladera Alta, con una morfología urbana más consolidada, se inserta el UZR-01 en el espacio vacante entre Costa Ayala y Cañada Honda, este último se caracteriza por un cierto grado de diseminación de la edificación, con una morfología más rural y de carácter residual ya que, como se ha comentado ya, la actividad agrícola está abandonada hace décadas, ocupando una pieza de suelo expuesta totalmente a los vientos Alisios dominantes. Será, en todo caso el sector residencial el que pueda se objeto de afecciones por la posible contaminación derivada del los tráficos de la vía principal citada.

El plan parcial prevé la ejecución de aparcamientos suficientes, con lo que la incidencia de la afluencia de población residente o visitante tendrá sobre el viario en la zona residencial será normal y estará dentro de los parámetros correspondientes a suelos urbanos de carácter semi aislado, en el sentido que no constituyen lugares de paso a otros lugares. El viario será un viario interior al barrio, con lo que no habrá tráfico de paso, sino de carácter final.

El diseño de las instalaciones, tanto de equipamientos y dotaciones como de los espacios libres seguirá criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, tal como exigen las normativas sectoriales en la actualidad, por ejemplo con la disposición de plazas de aparcamiento con puntos de carga para vehículos eléctricos, lo cual contribuirá al fomento de la movilidad sostenible, así como también el paseo marítimo y los senderos peatonales y/o rutas ciclistas que pueden trazarse en la zona baja del área libre estructurante, donde se localizan los equipamientos y espacios libres, en contigüidad con el área de equipamiento deportivo y sanitario y plaza y el núcleo urbano actual de Costa Ayala y que articularán todos estos espacios de uso público y el propio núcleo.

Finalmente, la intervención en los espacios libres, mediante restauración paisajística que permita la regeneración de las comunidades propias del piso bioclimático y otras especies pertenecientes al cortejo florístico, no presentes en la actualidad por diversas causas, que sería posible introducir al formar parte de la vegetación potencial del área, producirá un enriquecimiento ambiental de estos espacios, así como también el arbolado que se introduzca en las áreas ajardinadas de las instalaciones, aumentando la capacidad de absorción de los GEI y contribuyendo a la reducción de la contaminación local.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

En cuanto a la Huella de Carbono, dada la dimensión del sector, y la naturaleza del uso residencial, se asume que el consumo energético es elevado por el número de viviendas más los espacios públicos.

La propuesta de ejecución deberá incorporar soluciones de alta eficiencia (mejora de la envolvente térmica, integración de energías renovables y, en su caso, sistemas HVAC (Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado de última generación) con el propósito de reducir de forma apreciable tanto la demanda energética como las emisiones asociadas.

En consecuencia, se prevé que el balance climático del sector sea favorable, sin necesidad de medidas correctoras adicionales, con una tendencia a la compensación entre el aumento de emisiones por tráfico de afluencia al mismo y el incremento de absorción de GEI por efecto de la revegetación de las áreas de espacios libres, que deberán contemplar zonas arboladas en el ámbito residencial (viario, espacios libres).

4.4.13 Ruidos zonificación acústica.

Se acompaña la caracterización del área según el mapa de ruidos que obra en la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias a fin de ilustrar la situación del ámbito respecto a los niveles sonoros derivados de la proximidad a la Autovía GC-2 que es la segunda vía de interés regional más importante de la isla en cuanto a aforos.

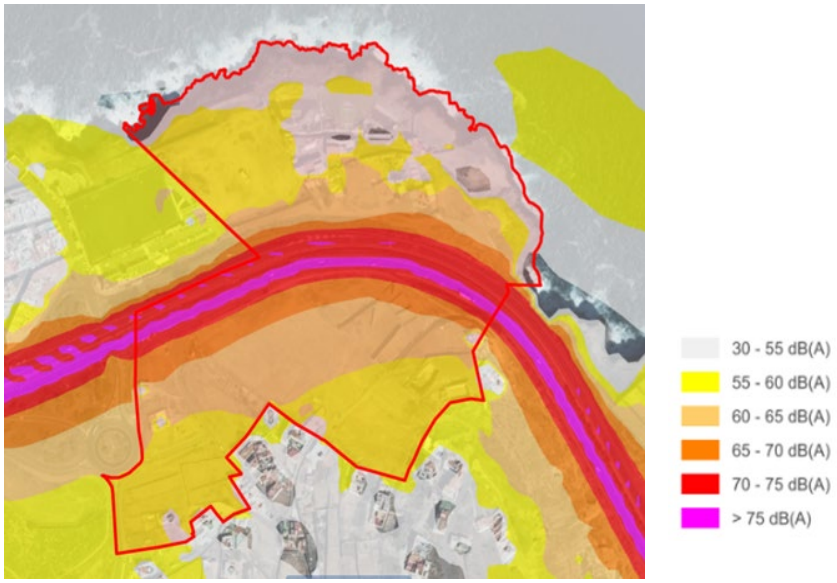
Puede verificarse en éste que la propuesta de usos (residencial, equipamiento, dotación) que se establece desde el Plan Parcial no comporta un incremento acústico respecto de los niveles existentes. Son los altos aforos de las vías las que otorgan mayor nivel de ruido a los ámbitos urbanos circundantes. En el mapa estratégico de ruidos se puede observar cómo es muy poco probable que estos niveles puedan modificarse como consecuencia de la ejecución del plan parcial, dado el grado de contaminación acústica explicado por la presencia de la autovía.

No se puede establecer que el nivel de ruidos vaya a sufrir un incremento con motivo de la implantación del área urbana, con la salvedad de la fase ejecutiva de obras en su momento. En ningún caso por el incremento de los tráficos en la fase operativa, al menos en lo que se refiere a impacto acústico en relación con los niveles autorizados.

Al igual que en las condiciones de ahorro energético, el CTE'06, contiene un documento específico que establece las reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de protección frente al ruido (DB-HR Protección frente al ruido), el cual será exigible a los proyectos de ejecución que en su momento desarrollarán el sector, tanto urbanización como edificación.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Mapa Estratégico de Ruido. Niveles sonoros (día, tarde, noche) (IDE Canarias 2012)

En Las Palmas de Gran Canaria, los límites de emisión y calidad acústica se rigen por la Ley del Ruido estatal (Ley 37/2003) y los Mapas Estratégicos de Ruido.

Límites de Inmisión al Exterior (en decibelios dB(A))

Los límites máximos de ruido permitidos varían según el uso predominante del área acústica:

Tipo de Área Acústica	Día \(L_{d}\) (7:00 a 19:00)*	Tarde \(L_{e}\) (19:00 a 23:00)*	Noche \(L_{n}\) (23:00 a 7:00)*
Sanitaria, docente y cultural	55 dB	55 dB	45 dB
Residencial	60 dB	60 dB	50 dB
Terciario (comercial/oficinas)	65 dB	65 dB	55 dB
Industrial	75 dB	75 dB	65 dB

El documento resumen del Mapa estratégico de ruidos de Las Palmas de Gran Canaria. Fase 3 recoge una propuesta de límites de referencia para la evaluación de las afecciones acústicas de las distintas áreas acústicas, diferenciadas por el predomino de los usos existentes, o bien previstos, en seguimiento de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, de Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

"*Según el artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas: 1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte*

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

de la aplicación de los siguientes criterios: a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor."

ANEXO II

Objetivos de calidad acústica

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Se puede comprobar, que el ámbito objeto del Plan Parcial evaluado, viene afectado en el mapa de ruido por intensidades que corresponden con índices entre 70 y 65, en la franja edificable más próxima al vial principal (GC-2) quedando el resto del área edificable dentro del intervalo de afección acústica compatible con el uso residencial. Por tanto, en relación con esta franja, que constituye la fachada de la urbanización hacia la GC-2, deben establecerse medidas correctoras de bajo impacto paisajístico que incluso podrían contribuir a la mejora de la calidad visual del conjunto, dado que como se ha dicho, constituye su fachada.

Se propone para ello la instalación de un apantallamiento sónico realizado en toda la fachada del ámbito edificado en el margen interior de la vía principal, mediante arbolado alineado a dicha vía y con una separación máxima de diez metros entre ejemplares. Las especies serán compatibles con la vegetación local, no invasoras, pudiendo ser especies alóctonas, aunque será preferente la utilización para tal fin de especies autóctonas, en cualquier caso deberán estar asociadas a ambientes con influencia salina (halofíticas) como *Casuarina equisetifolia* o *Tamarix canariensis*, por ejemplo. La utilización de las especies estará en función de la disponibilidad de éstas en los proveedores, y de la recomendación de los técnicos que lleven a cabo el ajardinamiento de los espacios libres en el proyecto de ejecución de la urbanización.

4.4.14 Estimación de los Riesgos.

Las características de este espacio, en la franja litoral del norte de Gran Canaria, su pequeña escala dentro de la franja costera, así como su situación sobre la plataforma elevada y acantilada y sus características orográficas lo protegen, desde el punto de vista territorial, de gran parte de los riesgos naturales e inducidos, que afectan a otros suelos de condición rural. La zona donde las pendientes podrían suponer un riesgo de erosión, en el área de mayor pendiente en el límite oriental del sector, se excluye

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

de este tipo de riesgo dado que es en este ámbito en el que se propone la ocupación por la edificación, por lo que contará con las contenciones necesarias para la protección del área residencial en este aspecto. Por otra parte, la línea de delimitación del DPMT, límite con el mar, se encuentra a una cota superior a los 30 msnm en todos los puntos, lo que descarta riesgos por transgresión marina derivada del cambio climático.

De este modo, el uso residencial y de equipamiento o dotación no puede interpretarse como incorporación o incremento de los factores de riesgo en las condiciones definidas. En este sentido, sin perjuicio de una observación a la escala que corresponde a la etapa de ejecución de la edificación, los riesgos estimados en la zona son de valor muy bajo y bajo, en todo tipo de riesgo (volcánico, sísmico, inundación por dinámica fluvial o por transgresión marina, incendio forestal, dinámica de laderas), sólo se estima la peligrosidad sísmica con un valor medio asociado a la infraestructura viaria.

Es por ello que el acercamiento al tipo de riesgos debe ser establecido en correspondencia y relación con el entorno próximo. Los estudios de riesgos tienen por objeto identificar áreas espaciales o zonas afectadas por diferentes tipos de riesgos de origen natural o, en el caso de suelos urbanos, por los usos implantados, los cuales se analizan por separado. Para ello, se realiza una selección de este tipo de riesgos, considerando aquellos que, por un lado, tienen mayor vinculación con la ordenación, y por otro, los que tienen o pueden tener mayor probabilidad de daños y consecuencias, así como mayor probabilidad de ocurrencia en el municipio. Los riesgos de origen natural seleccionados son: - Riesgo de Inundación fluvial y costera - Riesgo por Desprendimiento del terreno (dinámica de laderas) - Riesgo Sísmico y Volcánico - Riesgo de incendio forestal y los de origen en los usos del suelo, acomodados a la propuesta alternativa que corresponda.

TIPO DE RIESGO	VALOR
Riesgo total RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTOS	MUY BAJO
Riesgo total USO INDUSTRIAL	No procede
Riesgo total SISMICO	MUY BAJO
Riesgo total VOLCANICO	MUY BAJO
Riesgo total INCENDIO FORESTAL	MUY BAJO
Riesgo total DINÁMICA DE LADERAS	BAJO
Riesgo Social SÍSMICO	MUY BAJO
Riesgo Social VOLCANICO	MUY BAJO
Riesgo Social INCENDIO FORESTAL	MUY BAJO
Riesgo Social DINÁMICA DE LADERAS	BAJO
Riesgo Económico SISMICO	MODERADO
Riesgo Económico VOLCANICO	MUY BAJO
Riesgo Económico INCENDIO FORESTAL	MUY BAJO
Riesgo Económico DINÁMICA DE LADERAS	BAJO

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Vulnerabilidad Social	BAJO
Vulnerabilidad Económica SISMICO	MUY BAJO
Vulnerabilidad Económica VOLCÁNICO	BAJO
Vulnerabilidad Económica INCENDIO FORESTAL	MUY BAJO
Vulnerabilidad Económica INUNDACION COSTERA	MUY BAJO
Vulnerabilidad Económica INUNDACION FLUVIAL	MUY BAJO
Vulnerabilidad Económica DINAMICA LADERAS	BAJO
Exposición Social SISMICO	MUY BAJO
Exposición Social VOLCANICO	MUY BAJO
Exposición Social INCENDIO FORESTAL	MUY BAJO
Exposición Social INUNDACION	MUY BAJO
Exposición Social DINAMICA LADERAS	BAJO
Exposición Económica	BAJO
Peligrosidad Sísmico	BAJO
Susceptibilidad volcánica	MUY BAJO
Susceptibilidad Dinámica Laderas	BAJO
Susceptibilidad Incendio Forestal	MUY BAJO

Fuente: GRAFCAN (Estimaciones a escala de trabajo).

La **vulnerabilidad social** es el concepto que caracteriza la condición de grupos de individuos que están al margen de la sociedad. Son personas o familias que están en proceso de exclusión social, principalmente debido a factores socioeconómicos.

La **exposición social** es el concepto que define la fortaleza o la debilidad de grupos de individuos frente a los cambios que se pueden producir por factores externos.

La **vulnerabilidad económica** se refiere a la posibilidad de que un individuo, hogar o incluso una economía entera sufra un impacto negativo debido a eventos externos o shocks que alteren su estabilidad financiera. Estos shocks pueden incluir pérdida de empleo, crisis económicas, desastres naturales o cambios en las políticas públicas. La vulnerabilidad económica implica una mayor dificultad para acceder a recursos y satisfacer necesidades básicas, como alimentación, vivienda y salud.

La **exposición económica** es el concepto que define la fortaleza o la debilidad de grupos de individuos frente a los cambios que se pueden producir por alteraciones en sus condiciones económicas o de bienestar.

Riesgo es una medida de la magnitud de los daños frente a una situación adversa o peligrosa. El riesgo se mide asumiendo una determinada vulnerabilidad frente a cada tipo de peligro. Si bien no siempre se hace, debe distinguirse adecuadamente entre peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un peligro) y, vulnerabilidad (probabilidad de ocurrencia de daños dado que se ha presentado un peligro y existen elementos susceptibles de daño o exposición) y riesgo (propiamente dicho).

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adc1391716080f7ea2e40617001H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.5 Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

La necesidad de incorporar la Evaluación Ambiental Estratégica a los procesos de toma de decisiones, en lo que al Planeamiento Urbanístico se refiere, teniendo desde el principio presentes tanto las variables del medio que pueden condicionar un determinado plan, como aquellos efectos que las acciones que se deriven del mismo puedan ocasionar sobre los diferentes elementos del medio ambiente, dan lugar a diferentes técnicas para realizar el análisis cuantitativo de las afecciones al territorio. Sin embargo, dichas técnicas provienen en su mayoría de metodologías de Evaluación de Impacto Ambiental, que están diseñadas para proyectos específicos de diversa naturaleza (infraestructuras, industrias, actividades mineras, etc.), que pueden suponer un fuerte deterioro ambiental, pero que están localizados en un entorno más o menos reducido, mientras que en el planeamiento urbanístico pueden ser múltiples las acciones que afectan al medio y los ámbitos tienen en general una mayor dimensión territorial.

La suma de esos criterios, no sólo medioambientales, sino sociales, económicos y territoriales deben ser introducidos por tanto, en las primeras fases del planeamiento, dado que de no efectuarse de esta manera, se perdería eficacia en la medida que determinados impactos una vez producidos son más difíciles de minimizar y, aunque la LEA'13 contempla la posibilidad de evaluaciones ex post, en ejecución de sentencia firme, por definición, la evaluación ambiental tiene carácter preventivo.

Es por ello que se realiza, aun en esta fase previa de propuesta de ordenación - Borrador- el ejercicio de detectar todas aquella determinaciones que pudieran llevar aparejados actos de ejecución con una incidencia ambiental de consideración, a fin de que puedan aplicarse las medidas correspondientes y poder anticiparse a la producción de dichas afecciones. No obstante, ello no impide que si algún proyecto de los que se desarrolla dentro del sector evaluado presenta características que hagan precisa una evaluación de impacto ambiental del mismo, deba tramitarse conjuntamente con dicho proyecto.

En este caso el análisis de los impactos se efectuará básicamente desde dos aspectos; uno referido a la incidencia ambiental sobre los distintos elementos geoecológicos del territorio, y por otro lado referido a los impactos o efectos que de manera genérica inciden sobre el entorno por el desarrollo de la ordenación (cuantificación del impacto). Una vez conocido los efectos en base a la metodología de evaluación, se procede a su valoración y signo del impacto, para conocer si la determinación es considerada ambientalmente problemática.

En este sentido, cabe argumentar, que esta metodología es una herramienta para conocer los impactos y evaluar su incidencia sobre el territorio, previo análisis del medio físico, es decir, la situación de partida o los impactos preexistentes a la

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

redacción del presente documento, así como el diagnóstico ambiental. Este ejercicio, de superposición de las determinaciones a los valores presentes, contribuirá de manera eficaz a mitigar aquellos efectos negativos sobre el medio y se podrán establecer de esta forma la medidas protectoras, correctoras o compensatorias más adecuadas.

Se realizará un análisis específico (afecciones que puede generar el desarrollo del ámbito sobre cada uno de los elementos territoriales inventariados), y un análisis del nivel de impacto.

Para la estimación y cuantificación del impacto ambiental inducido por las determinaciones del presente documento, se realizará en primer lugar una valoración del impacto sobre los diferentes elementos del medio, es decir, conocer la incidencia de los impactos sobre cada parámetro que configura el medio físico (geología, geomorfología, suelos, hidrología, vegetación, fauna, paisaje, etc), y las principales acciones que producen impactos sobre cada uno de estos elementos.

Resulta de importancia relevante observar la magnitud de los impactos, es decir, la intensidad de la alteración que los distintos tipos de afección descritos pueden presentar sobre cada uno de los elementos geoecológicos considerados. Así, en este sentido, la magnitud (estimada en alta, media y baja) y el nivel de impacto (asumiendo las categorías establecidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, Anexo VI, parte B. Conceptos técnicos, recogidas también en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias) y que son;

H) IMPACTO AMBIENTAL COMPATIBLE: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras.

I) IMPACTO AMBIENTAL MODERADO: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

J) IMPACTO AMBIENTAL SEVERO: 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.

K) IMPACTO AMBIENTAL CRÍTICO: Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A continuación se recoge la definición y valoración de los efectos ambientales que se han estimado para la propuesta de ordenación correspondiente al Borrador del Plan

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Parcial del Suelo Urbanizable No Ordenado (SUNOR) UZR-01 Costa Ayala, en desarrollo del PGOLP'12.

Hay que argumentar, que se trata de una evaluación global del sector objeto de desarrollo, con afección limitada a un ámbito territorial sin valores relevantes y con calidad para la conservación muy baja. Además este dato, correspondiente al estado de ámbito de estudio previo a la ejecución del plan, permite inferir que las intervenciones, en gran parte, tengan unos efectos positivos, por cuanto se trata de una restauración paisajística del área donde se fomentarán los valores o potencialidades ambientales detectadas y sobre los que el planeamiento insular y municipal establece medidas cautelares para su preservación, como es la delimitación de un área libre estructurante, por lo que se debe tomar en consideración que la transformación, derivada de la implantación de la pieza urbana, supondrá un cambio importante desde el punto de vista paisajístico.

Las actuales laderas residuales, modificadas topográficamente (abancaladas) y que han quedado vacantes del uso agrícola pasado, con un abandono de largo plazo, no tienen un valor intrínseco, pero pueden llegar a alcanzarlo con una intervención de estas características, de alta calidad arquitectónica, como no puede ser de otra forma si se contempla la voluntad de la propuesta de alejarse de modelos de ocupación y tipologías tradicionales aportando un diseño de calidad urbana, incluso al aspecto arquitectónico y la recualificación de las piezas de espacios libres, equipamientos y dotaciones que se plantean con carácter singular, dentro de una restauración ambiental de las áreas degradadas por impactos derivados de vertidos o abandono de los usos rurales.

Por tanto, parece que la recualificación de este espacio viene garantizada por las características de la propuesta de intervención. La edificación residencial se circunscribe a espacios degradados por la trasformación topográfica y el abandono agrícola y en el área libre estructurante litoral y los espacios libres insertos en el área urbana de la parte superior del sector se fomentará la restauración y regeneración de los mismos con los elementos propios de este ambiente, incluido el arbolado del área urbana (viario y espacios libres).

La propuesta de ordenación diferencia cuatro alternativas, más la Alt-0 de no intervención, cuya diferencia radica en la distribución de los usos y las unidades residenciales de en el sector.

Por una parte, la alternativa cero debe mantener el espacio a ordenar como las distintas parcelas de suelo urbanizable del Plan Parcial para uso residencial con tolerancia de terciario, según un recinto de categoría única, de acuerdo con las determinaciones del PGO´2012, determinaciones específicas, de las cuales la de mayor concreción sería la aplicación de un uso residencial compatible con usos

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

terciarios. El resto de alternativas vienen descritas en el apartado 4.2 del presente documento y más pormenorizadamente en el Borrador y, tal como se puede comprobar, las variaciones en cuanto a afecciones ambientales son equivalentes en ellas, dado que se trata, como se explica a continuación, de opciones de localización de las piezas dentro del sector, sin que exista una que sobresalga sensiblemente del resto por su modelo de ocupación diferencial.

Aunque se ha realizado el ejercicio de evaluar de forma separada las alternativas, el resultado final de la valoración de efectos ambientales es prácticamente el mismo en todas ellas, ya que no existen diferencias en cuanto a afecciones por los usos del suelo, variando exclusivamente, como se ha señalado, la localización y condiciones de agrupación de las parcelas de uso residencial, así como la localización de los usos de equipamiento y espacios libres dotacionales en este área. Por otra parte, la reducida dimensión del ámbito, contribuye a que no se establezcan en este caso afecciones diferenciales de una alternativa respecto de la otra, salvo en la consideración de la Alt-0, que presentaría un mayor impacto, no solo por la diferencia paisajística que puede observarse entre una urbanización residencial con diseño actual y dotación de servicios y espacios públicos de calidad, tanto urbana como ambiental; por las intervenciones paisajísticas para la recualificación del ALE, adaptada a la topografía para aprovechar las perspectivas sobre el fondo escénico del mar, y, por otra parte, un mantenimiento de la situación actual de degradación debida básicamente a impactos por vertidos y abandono agrícola o, en otro caso, la implantación de un uso residencial de culminación de los máximos aprovechamientos en un modelo tradicional de desarrollo urbano sin consideración del ámbito circundante o las preexistencias y condiciones de exposición de la intervención.

Las alternativas de intervención presentan en ambos casos un impacto global Compatible, que se justifica básicamente por las condiciones ambientales de valor bajo, que establecen los diferentes diagnósticos y por el sometimiento a las determinaciones establecidas por el planeamiento insular y municipal, en relación al respeto a las que deben ser preservadas de la ocupación residencial de mayor densidad y destinarse a áreas de espacios libre con equipamientos y dotacionales adaptados ambientalmente a su ubicación en la plataforma litoral, que incluye paseo marítimo y áreas de restauración paisajística, como la pequeña pieza en la esquina más oriental del ámbito, afectada por Hábitat de interés comunitario.

Se debe hacer constar por tanto la no afección de valores medioambientales, justificada elemento por elemento, que presenta un impacto potencial nada significativo o, en los términos empleados por la ley, COMPATIBLE.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adc1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL SUNOR UZR-01 COSTA AYALA . PGO LAS PALMAS DE G.C. AFECCIONES TERRITORIALES DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS (FASES EJECUTIVA Y OPERATIVA).							
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
		F.E.	F.O.	F.E.	F.O.	F.E.	F.O.
GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	Pérdida de sustrato de interés geológico	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alteración de topoformas significativas	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Ruptura significativa del perfil de la ladera	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO
	Emisión de partículas gaseosas (*)	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
	Alteración de la humedad ambiental	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alteración de temperatura	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SUELOS	Desestructuración físico-química del suelo	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO
	Pérdida de suelo agrícola	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
HIDROLOGÍA	Modificación de la red hídrica	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alteración de la escorrentía superficial	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
VEGETACIÓN	Pérdida de taxones de interés botánico	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alteración de comunidades arbóreas	NO	NO	NO	NO	NO	NO
FAUNA	Emisión sónica	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO
	Alteración de áreas de nidificación	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	NO	NO	NO	NO	NO	NO
PAISAJE	Afecciones a zonas de elevada calidad visual	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alteración de la configuración paisajística	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
	Incidencias en la Integración Paisajística de la pieza	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
	Incidencias en los bordes de contacto con el suelo rústico colindante.	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
PATRIMONIO	Pérdida de bienes con valor patrimonial inventariado	NO	NO	NO	NO	NO	NO
AFECCIONES A LA POBLACIÓN.	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO
	Emisión de partículas gaseosas	SÍ	SI	SÍ	SI	SÍ	SI
	Emisión sónica	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO
	Incremento del tráfico pesado	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO
USOS DEL SUELO	Transformación de usos	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ada139171608f07ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

	Introducción de nuevos usos en el entorno	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
ESPACIOS SINGULARES	Afección a E.N.P.	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Afección a Hábitats de Interés Comunitario.	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Afección a Z.E.P.A.	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Afección a Z.E.C.	NO	NO	NO	NO	NO	NO
PUNTOS DE INTERÉS SINGULAR	Botánicos	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Faunísticos	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Geológico-Geomorfológico	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Paisajístico	NO	NO	NO	NO	NO	NO
F.E. Fase ejecutiva. F.O. Fase Operativa		(*) Referida al tráfico rodado en el interior del ámbito					

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL SUNOR UZR-01 COSTA AYALA . PGO LAS PALMAS DE G.C.
MAGNITUD Y NIVEL DE IMPACTO DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES DE LAS ALTERNATIVAS.

ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
		M	N.I.	M	N.I.	M	N.I.
GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	Pérdida de sustrato de interés geológico	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Alteración de topoformas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Ruptura significativa del perfil de la ladera	MEDIA	MODERADO	MEDIA	MODERADO	MEDIA	MODERADO
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	Emisión de partículas sólidas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Alteración de la humedad ambiental	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Alteración topológica de temperaturas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
SUELOS	Desestructuración físico-química del suelo	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO
	Pérdida de suelo agrícola	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO
HIDROLOGÍA	Modificación de la red hídrica	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Alteración de la escorrentía superficial	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
VEGETACIÓN	Pérdida de taxones de interés botánico	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Alteración de comunidades arbóreas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
FAUNA	Emisión sónica	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Alteración de áreas de nidificación	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Afección de la zona de campeo de avifauna	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
PAISAJE	Afecciones a zonas de elevada calidad visual	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Alteración de la configuración paisajística	ALTA	SEVERO	MEDIA	MODERADO	MEDIA	MODERADO

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL SUNOR UZR-01 COSTA AYALA . PGO LAS PALMAS DE G.C. MAGNITUD Y NIVEL DE IMPACTO DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES DE LAS ALTERNATIVAS.							
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
		M	N.I.	M	N.I.	M	N.I.
	Incidencias en la integración Paisajística de la pieza	ALTA	SEVERO	MEDIA	MODERADO	MEDIA	MODERADO
	Incidencias en los bordes de contacto con el suelo rústico colindante.	ALTA	SEVERO	MEDIA	MODERADO	MEDIA	MODERADO
PATRIMONIO	Pérdida de bienes con valor patrimonial inventariado	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
AFECCIONES A LA POBLACIÓN.	Emisión de partículas sólidas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Emisión sónica	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Incremento del tráfico pesado	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
USOS DEL SUELO	Transformación de usos	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO
	Introducción de nuevos usos en el entorno	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO
ESPACIOS SINGULARES	Afección a E.N.P.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Afección a Hábitats de Interés Comunitario.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Afección a Z.E.P.A.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Afección a Z.E.C.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
PUNTOS DE INTERÉS SINGULAR	Botánicos	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Faunísticos	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Geológico-Geomorfológico	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
	Paisajístico	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE
NOTA: M (MAGNITUD). N.I. (NIVEL DE IMPACTO)							

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ad1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL SUNOR UZR-01 COSTA AYALA . PGO LAS PALMAS DE G.C. AFECCIONES TERRITORIALES DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS (FASES EJECUTIVA Y OPERATIVA).							
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 3		ALTERNATIVAS 4 y 5			
		F.E.	F.O.	F.E.	F.O.		
GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	Pérdida de sustrato de interés geológico	NO	NO	NO	NO		
	Alteración de topoformas significativas	NO	NO	NO	NO		
	Ruptura significativa del perfil de la ladera	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ		
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO	SÍ	NO		
	Emisión de partículas gaseosas (*)	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ		
	Alteración de la humedad ambiental	NO	NO	NO	NO		
	Alteración de temperatura	NO	NO	NO	NO		
SUELOS	Desestructuración físico-química del suelo	SÍ	NO	SÍ	NO		
	Pérdida de suelo agrícola	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ		
HIDROLOGÍA	Modificación de la red hídrica	NO	NO	NO	NO		
	Alteración de la escorrentía superficial	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ		
VEGETACIÓN	Pérdida de taxones de interés botánico	NO	NO	NO	NO		
	Alteración de comunidades arbóreas	NO	NO	NO	NO		
FAUNA	Emisión sónica	SÍ	NO	SÍ	NO		
	Alteración de áreas de nidificación	NO	NO	NO	NO		
	Afección de la zona de campeo de avifauna	NO	NO	NO	NO		
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	NO	NO	NO	NO		
PAISAJE	Afecciones a zonas de elevada calidad visual	NO	NO	NO	NO		
	Alteración de la configuración paisajística	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ		
	Incidencias en la Integración Paisajística de la pieza	NO	NO	SÍ	SÍ		
	Incidencias en los bordes de contacto con el suelo rústico colindante.	NO	NO	NO	NO		
PATRIMONIO	Pérdida de bienes con valor patrimonial inventariado	NO	NO	NO	NO		
AFECCIONES A LA POBLACIÓN.	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO	SÍ	NO		
	Emisión de partículas gaseosas	SÍ	SI	SÍ	SI		
	Emisión sónica	SÍ	NO	SÍ	NO		
	Incremento del tráfico pesado	SÍ	NO	SÍ	NO		
USOS DEL SUELO	Transformación de usos	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ		
	Introducción de nuevos usos en el entorno	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ		
ESPACIOS SINGULARES	Afección a E.N.P.	NO	NO	NO	NO		
	Afección a Hábitats de Interés Comunitario.	NO	NO	NO	NO		
	Afección a Z.E.P.A.	NO	NO	NO	NO		
	Afección a Z.E.C.	NO	NO	NO	NO		
	Botánicos	NO	NO	NO	NO		

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

PUNTOS DE INTERÉS SINGULAR	Faunísticos	NO	NO	NO	NO		
	Geológico-Geomorfológico	NO	NO	NO	NO		
	Paisajístico	NO	NO	NO	NO		
F.E. Fase ejecutiva. F.O. Fase Operativa		(*) Referida al tráfico rodado en el interior del ámbito					

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL SUNOR UZR-01 COSTA AYALA . PGO LAS PALMAS DE G.C.
MAGNITUD Y NIVEL DE IMPACTO DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES DE LAS ALTERNATIVAS.

ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 3		ALTERNATIVAS 4 y 5			
		M	N.I.	M	N.I.		
GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	Pérdida de sustrato de interés geológico	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Alteración de topoformas significativas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Ruptura significativa del perfil de la ladera	MEDIA	MODERADO	MEDIA	MODERADO		
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	Emisión de partículas sólidas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Alteración de la humedad ambiental	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Alteración topológica de temperaturas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
SUELOS	Desestructuración físico-química del suelo	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO		
	Pérdida de suelo agrícola	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO		
HIDROLOGÍA	Modificación de la red hídrica	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Alteración de la escorrentía superficial	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
VEGETACIÓN	Pérdida de taxones de interés botánico	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Alteración de comunidades arbóreas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
FAUNA	Emisión sónica	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Alteración de áreas de nidificación	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Afección de la zona de campeo de avifauna	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
PAISAJE	Afecciones a zonas de elevada calidad visual	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Alteración de la configuración paisajística	MEDIA	MODERADO	MEDIA	MODERADO		
	Incidencias en la integración Paisajística de la pieza	BAJA	COMPATIBLE	MEDIA	MODERADO		
	Incidencias en los bordes de contacto con el suelo rústico colindante.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
PATRIMONIO	Pérdida de bienes con valor patrimonial inventariado	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Emisión de partículas sólidas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL SUNOR UZR-01 COSTA AYALA . PGO LAS PALMAS DE G.C. MAGNITUD Y NIVEL DE IMPACTO DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES DE LAS ALTERNATIVAS.							
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 3		ALTERNATIVAS 4 y 5			
		M	N.I.	M	N.I.		
AFECCIONES A LA POBLACIÓN.	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Emisión sónica	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Incremento del tráfico pesado	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
USOS DEL SUELO	Transformación de usos	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO		
	Introducción de nuevos usos en el entorno	ALTA	SEVERO	ALTA	SEVERO		
ESPACIOS SINGULARES	Afección a E.N.P.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Afección a Hábitats de Interés Comunitario.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Afección a Z.E.P.A.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Afección a Z.E.C.	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
PUNTOS DE INTERÉS SINGULAR	Botánicos	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Faunísticos	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Geológico-Geomorfológico	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
	Paisajístico	BAJA	COMPATIBLE	BAJA	COMPATIBLE		
NOTA: M (MAGNITUD). N.I. (NIVEL DE IMPACTO)							

VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO	ALTERNATIVA 0				ALTERNATIVA 1				ALTERNATIVA 2				ALTERNATIVA 3				ALTERNATIVAS 4 y 5			
	C	M	S	R	C	M	S	R	C	M	S	R	C	M	S	R	C	M	S	R
GEOLOGÍA	X				X				X				X				X			
GEOMORFOLOGÍA	X				X				X				X				X			
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	X				X				X				X				X			
SUELOS			X				X				X				X				X	
HIDROLOGÍA	X				X				X				X				X			
VEGETACIÓN	X				X				X				X				X			
FAUNA	X				X				X				X				X			
PAISAJE			X				X				X		X					X		
PATRIMONIO	X				X				X				X				X			
POBLACIÓN	X				X				X				X				X			
USOS DEL SUELO			X				X				X				X				X	
C. (COMPATIBLE). M. (MODERADO). S. (SEVERO). R. (CRÍTICO).																				

Como se ha señalado con anterioridad, la diferencia entre los valores del impacto es mínima, presentando un valor del impacto global Moderado en todas las alternativas. No obstante la diferencia positiva se establece entre las alternativa 3 y el resto, aunque también las alternativas 4 y 5 presentan un valor menor que las alternativa 0, 1 y 2. Todas estas diferencias están explicadas por la afección paisajística. Las alternativas 0, 1 y 2 tienen un nivel de impacto severo, por cuanto no contemplan elementos de transición hacia el suelo rústico, espacios libres o equipamientos, sino edificaciones

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

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

residenciales de mayor altura y por tanto con un mayor impacto paisajístico en los bordes, sobre todo en el límite oriental del ámbito, que además está en la parte más elevada del mismo. Las alternativas 4 y 5 presentan un nivel Moderado, pero su incidencia paisajística es menor, por cuanto sí establece espacios libres en los bordes, tanto oriental como occidental, en el frente de la rotonda existente de acceso, e incluso una plaza en el interior del ámbito residencial, que rompe la homogeneidad del uso e introduce en elemento verde y un punto de encuentro y conexión social, lo que contribuye a la cualificación ambiental del barrio por integración de los espacios libres en el tejido residencial.

En cuanto a la diferencia a favor de la alternativa 3 respecto de todas las demás, aunque su valor es también Moderado, por los mismos valores severos en relación con la modificación del suelo y la introducción de nuevos usos, pero en el aspecto paisajístico se diferencia de las otras en la consideración de los espacios libres de transición y además con la propuesta de fragmentación de la edificación situada más al sur del ámbito, que consta en el resto de alternativas de un solo volumen, de mayor impacto visual, constituyendo la fragmentación de la pieza una medida de integración paisajística si se analiza de forma diferencial.

Por lo demás, los parámetros correspondientes a los valores ambientales presentes son bajos y por tanto no se establecen diferencias en la afecciones a éstos en ningún factor o elemento concreto, como podría ser la afección a especies vegetales o faunísticas o a elementos patrimoniales, etc.

Finalmente, la diferenciación de afecciones a algunos elementos, como por ejemplo la población residente, viene marcadamente circunscrita a la fase ejecutiva, de obras, de urbanización y construcción, aunque el cese de la misma, y por tanto el paso a la fase operativa de funcionamiento del sector, acaba con las afecciones producidas por el tráfico de vehículos pesados, emisión de partículas por movimientos de tierras o ruidos, etc. Por lo que los impactos de esta fase se consideran compatibles, fundamentalmente por su carácter temporal.

4.5.1 Caracterización de la incidencia ambiental de la propuesta de ordenación sobre los principales elementos del medio ambiente.

A continuación se presenta un cuadro resumen de aquellas acciones que, con carácter general, pueden ocasionar previsiblemente efectos sobre los distintos elementos del medio.

De cada una de estas acciones se exponen acciones auxiliares a ellas o similares que se asimilan a la acción principal. Esto es lo que se representa en la columna denominada “Otras acciones implicadas”.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad13917160f807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

FASE DE CONSTRUCCIÓN O DE EJECUCIÓN		
ACCIONES	DEFINICIÓN	OTRAS ACCIONES IMPLICADAS
Movimiento de tierras	Preparar el terreno para cimentar la edificación	Excavación, Compactación, explanación…
Excavaciones y zanjas	Excavaciones lineales para redes	Realización de zanjas para ubicar las redes de servicios Soterramiento de líneas aéreas existentes.
Transporte y maquinaria	Movimiento y mantenimiento de máquinas para la realización de los trabajos	Mantenimiento de máquinas, almacenamiento de materias y maquinaria
Infraestructura de obra	Edificaciones temporales, zonas de acopio de materiales	Vallados, presencia humana y ocupación del suelo. Generación de residuos

FASE DE EXPLOTACIÓN		
ACCIONES	DEFINICIÓN	OTRAS ACCIONES IMPLICADAS
Edificación	Ocupación del espacio por la edificación.	Ocupación del Suelo y producción de emisiones por incremento de tráfico. Producción de Residuos. Producción de Vertidos a Red.
Urbanización e Infraestructuras	Aparcamiento, infraestructuras de servicios e instalaciones diversas, incluso energéticas.	Iluminación, impermeabilización de suelos. Estaciones de transformación…
Movilidad urbana	Transporte de trabajadores a su centro de trabajo, así como de proveedores, clientes y de mercancías.	Transporte público, transporte privado. Peatones, bicicletas, automóviles y vehículos transporte de mercancías

A continuación, y de manera global, se pasan a enumerar los posibles impactos que se pueden producir como consecuencia de las determinaciones de las propuestas de ordenación.

En relación al relieve y las geoformas. El soporte territorial, conformado por la geología suele verse afectado por una serie de actuaciones:

- Modificaciones topográficas debidas a intervenciones diversas.
- Movimientos de tierras
- Desmontes y taludes artificiales
- Desestabilización de laderas y taludes
- Apertura de infraestructuras lineales

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

- Actividades extractivas
- Urbanización y edificación

El soporte geológico y las geoformas del territorio pueden verse modificados en aquellas zonas donde se prevé el desarrollo de edificaciones, de instalaciones o de obras de infraestructuras. En este caso se parte de un ámbito territorial bastante modificado con la excepción de la unidad central de ladera sin abancalar, siendo este el espacio central de la ocupación por el uso residencial.

No obstante, impacto en este sentido se refiere a todas las alternativas, con una mayor incidencia, dado el nivel de transformación del ámbito para acoger las edificaciones y la urbanización, con una trama viaria que requiere de adecuación topográfica y que precisa de movimiento de tierras.

No se prevén impactos derivados de la destrucción de puntos de interés geológico o geomorfológicos, dada las características geológico-geomorfológicas poco relevantes en cuanto a su singularidad, puesto que no existen en el sector ni geoformas ni materiales geológicos de interés significativo.

En relación a los suelos (capacidad agrológica). En cuanto a los suelos, el mantenimiento de la productividad de los mismos, pasa por la conservación del recurso edáfico y por su protección contra la erosión, la contaminación química o la degradación estructural. En este sentido, entre las actuaciones más habituales que suelen incidir en la degradación del recurso “suelo” cabe destacar:

Las obras y actuaciones que modifiquen la potencialidad de erosión de un suelo (deforestación, ruptura de capas vegetales, cambios en la topografía...)

Las actuaciones que incrementen las posibilidades del exceso de escorrentía (por cambios en la topografía).

La ocupación de suelos con elevada capacidad agrológica.

El área en que se inserta el sector cuenta con un elevado porcentaje de suelos agrícolas con capacidad de uso agrícola moderada con restricciones que precisan preparación del suelo con aportes o sorribas, de ahí su temprano abandono. No obstante, las características de los suelos del sector propiamente, de moderada capacidad agrícola según el diagnóstico del PGOLP’12, comporta que no pueda estimarse una afección alta, excepto por lo que se refiere a la pérdida de suelos directamente afectados por la impermeabilización derivada de la urbanización.

Todas las alternativas, reducen en un gran porcentaje el suelo con cierta capacidad agrológica, aunque no hay que obviar que todos los suelos con capacidad productiva excedentes de los movimientos de tierra serán trasladados a depósito para su

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

utilización en otros ámbitos que lo precisen, incluso para el ajardinamiento en los espacios libres.

El suelo es el elemento ambiental más afectado por la ordenación urbanística, ya que su pérdida es irreversible y permanente, por tanto, significativa, aunque su dimensión es mínima en términos relativos, dada la dimensión del sector respecto a la plataforma agrícola del norte, contando con la vega exterior de Arucas próxima.

La edificación e impermeabilización de la zona urbanizada suponen siempre un coste ambiental en este aspecto. No se pueden establecer al respecto medidas protectoras o correctoras, salvo la reutilización del suelo extraído como consecuencia de las obras de excavación en otras localizaciones, para que pueda ser aprovechado en la explotación agrícola existente o prevista. En este caso, todas las alternativas producirían un impacto equivalente en este sentido.

En relación al clima, las determinaciones recogidas en la presente propuesta de ordenación no hacen prever efectos importantes sobre las condiciones climáticas existentes. A corto plazo y únicamente a escala microclimática, la fase ejecutiva de obras puede generar cierta afección, de carácter temporal, debida a la emisión de partículas derivada de los movimientos de tierra y tránsito de vehículos pesados sobre la superficie aún sin pavimentar (el Plan de Seguridad y Salud del proyecto de ejecución de obras contendrá las medidas necesarias para la minimización de estas emisiones). También a pequeña escala puede suponer la emisión de algún tipo de humos y partículas que, en cualquier caso, habrán de regularse según la legislación aplicable en materia de emisión de gases, por los vehículos implicados en la ejecución de las obras. Por otra parte, la actividad correspondiente al uso principal residencial, aunque supondrá un incremento de la afluencia de vehículos en la zona, pudiendo introducir pequeños aumentos térmicos y contaminación atmosférica a escala microclimática, no son relevantes debido a la gran aportación en este sentido del viario principal, GC-2, y las actuaciones en cuanto a superficie vegetal de la propuesta, que supondrá una mayor capacidad teórica de absorción de carbono.

Hay que señalar que, al no ser necesaria la eliminación de vegetación, sino al contrario, la introducción en gran parte del ámbito de ajardinamiento y vegetación natural correspondiente al piso climático, incluso especies de porte arbóreo, en el área libre, paseo marítimo y espacios libres en general, gran parte del área hoy sin cubierta vegetal será objeto de restauración, con un incremento de su calidad ambiental en términos comparados, atendiendo a la superficie revegetada total dentro del conjunto del sector, lo que sin duda supone un **impacto compatible y positivo** de las alternativas en general, por cuanto todas tienen que cumplir con las determinaciones preceptivas del PIOGC y del PGOLP relativas al ALE-034.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

De cualquier forma, apenas se ocasionarán perturbaciones en relación a la temperatura a nivel microclimático en ninguna de las alternativas contempladas, por cuanto en todas se contempla la regeneración paisajística de las áreas libres estructurantes y el ajardinamiento de las franjas de contacto con el suelo rústico. Se puede concluir en este sentido que las afecciones al clima son inapreciables y su extensión muy reducida.

Se puede afirmar por tanto que los efectos ambientales derivados de la propuesta de ordenación en relación al clima son **compatibles y positivos**, con variaciones perceptibles respecto a la situación actual, dados los niveles de transformación y de impactos por vertidos y abandono que ya afectan este territorio.

En relación al agua como elemento del medio físico, es muy susceptible de afecciones como consecuencia de las actuaciones humanas sobre el medio. Con respecto a las condiciones hidrológicas, en principio, es previsible que se produzca una mínima alteración de la escorrentía, como resultado de la impermeabilización de los suelos por edificación y urbanización, dado que el grado de transformación es importante, aunque la urbanización contará en todo caso con las redes de drenaje necesarios para el funcionamiento de la misma, sin que se generen afecciones a cauce alguno, ya que el único existente, Cañada Honda, discurre soterrado hasta 50 metros antes del mar.

Por otra parte, hay que señalar que el propio modelo de ocupación de la edificación, respetando la estructura paisajística tradicional de la zona, mediante aterrazamiento en amplios bancales o plataformas en distintos niveles, con espacios libres de parcela que, dotados de ajardinamiento, preservan la capacidad filtrante o de percolación de las aguas pluviales, lo que contribuye a un mayor aprovechamiento del recurso y la optimización de los SUDS (Sistemas urbanos de drenaje sostenible). Se trata de técnicas de gestión de aguas pluviales que buscan imitar los procesos hidrológicos naturales en entornos urbanizados. Estos sistemas están diseñados para reducir el riesgo de inundaciones, mejorar la calidad del agua y, en general, minimizar el impacto ambiental del desarrollo urbano. En este sentido se puede estimar un impacto igualmente de **signo positivo**, al ejecutar la urbanización de un sector y minimizar la superficie de impermeabilización por viario, muy limitado en el interior del sector, con las citadas áreas libres de parcela, que puede tener alto grado de capacidad filtrante.

La magnitud del impacto sobre la red hídrica se prevé muy baja, y **el grado es compatible.**

No se prevén tampoco afecciones a la calidad de las aguas. Por el contrario la urbanización contará con un diseño de redes de saneamiento y drenaje de pluviales que derivarán cualquier vertido a instalación de depuración del municipio o propia, evitando la contaminación del nivel freático. Por otra parte, la proximidad al mar hace

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

prever que las aguas subterráneas, que podría haber en un nivel piezométrico indefinido, pueden tener un carácter salobre con bastante probabilidad. No obstante no serán afectadas aun en ese supuesto.

En relación a la vegetación y la fauna. En general, los elementos bióticos del territorio, como son las formaciones vegetales y las comunidades faunísticas, se ven afectados principalmente por una serie de aspectos:

- Cambio de uso del territorio
- Incendios, vinculados o no a actividades recreativas en la naturaleza
- Sobrepastoreo
- Actividades recreativas y cinegéticas
- Efecto barrera de la red viaria y embalses
- Prácticas agrícolas incorrectas

Como se ha señalado en el apartado de caracterización del medio no se pueden contemplar afecciones a la vegetación del sector, dado que el único ámbito donde existen comunidades vegetales de especies vasculares es un pequeño relicto en el borde oriental del área libre estructurante, delimitadas para su preservación de la ocupación por edificación. En este sentido, las comunidades correspondientes al HIC 5330, de matorral basal en este caso, se encuentran dentro del suelo rústico de protección costera, bajo el paseo marítimo previsto y serán objeto de restauración ambiental, lo que implica una mejora en las condiciones de estas formaciones en el etapa operativa del plan parcial.

Por tanto, no vienen estas formaciones afectadas por cambios de uso y tampoco por el resto de los aspectos considerados como susceptibles de generar impactos en la vegetación y la fauna.

Por otra parte, como se señaló en el apartado correspondiente, la fauna, con carácter general tendrá con la intervención una sensible mejora del biotopo, con la introducción de elementos que supondrán un reclamo para dicha fauna, en tanto se generan unas mejores condiciones para la alimentación, refugio, nidificación y campeo de la avifauna, aunque este aspecto es extensible a la herpetofauna, aunque no se ha constatado en el inventario de especies protegidas recogido en el BIOTA más que el alcaraván común como especie con valor ecológico relevante y esta se encuentra alejada del sector en la zona alta correspondiente al SG adscrito al mismo. En cualquier caso, es seguro que la modificación paisajística será un atractivo para esta y otras especies del entorno próximo.

No se contemplan por tanto afecciones a la fauna, ya que la presencia de especies de alguna relevancia se trata de avifauna que transita próxima a la zona pero que está

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

sin duda más asociada a la parte alta en la franja ecotónica entre la costa y la medianía baja (200 m.)

Por tanto, en este punto se concluye que ante la ausencia de valores florísticos y faunísticos que puedan verse afectados por la ordenación no se contemplan afecciones, por lo que el grado del impacto es **compatible**.

En relación al paisaje. El paisaje se estudia básicamente desde dos perspectivas: por una parte la calidad intrínseca del paisaje y por otra de la fragilidad visual.

Desde el punto de vista de la fragilidad visual, se centra en los aspectos de intervisibilidad como parte fundamental de la capacidad del paisaje para acoger los impactos.

En general, en los ámbitos de transformación, las morfologías urbanas, con la localización de las infraestructuras necesarias, sobre todo viaria y de tendidos y redes, al igual que las tipologías edificatorias, en distintos grados, provocan una intrusión en el paisaje de elementos artificiales. En la fase ejecutiva, maquinaria pesada, acumulación de materias primas en zonas de acopio, instalaciones temporales de grúas, etc. Junto a ello, también hay que señalar los cambios consecutivos de la superficie de transformación mediante movimientos de tierras, excavaciones, limitación de paso, etc.

La fragilidad visual en una zona muy antropizada, rodeada de carreteras y de edificaciones, hacen que su intervisibilidad para los observadores pase desapercibida, ya que existen elementos muy similares en todo el entorno. En el caso de esta pieza territorial presenta unas condiciones similares a las expuestas, en tanto, los puntos de observación que establece la cuenca visual que permiten la contemplación completa del ámbito están situados en el mar. Desde tierra, los puntos de observación que ofrecen una vista completa del sector se encuentran bien en el barrio de Costa Ayala y, sobre todo, desde el vial principal en dirección este-oeste, ya que en sentido contrario la cuenca visual queda oculta por el relieve del lomo en cuya ladera de orientación occidental se concentran las edificaciones.

Es por ello que no se puede establecer una afección en cuanto a la intervisibilidad del ámbito más que desde el mar, o desde la propia vía de acceso. Por ello, en este sentido, sólo se puede considerar que la magnitud del impacto es baja y en la fase ejecutiva, porque en la fase operativa la transformación generará un impacto positivo, dada la revegetación de las distintas plataformas en las que se escalona la edificación residencial que, además, queda integrado en un área más amplia ya transformada que es el barrio de Cañada Honda, e incluso, en la parte superior, las casas del Lomo del Rincón, además de las labores de restauración y limpieza de los espacios libres, lo que hará que resalte la vegetación, tanto natural, cuya regeneración será inminente

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

al instalar riegos y algunos socos, como introducidas en el ajardinamiento general de los espacios libres y viales.

La calidad se puede ver afectada por el cambio en los componentes que han dado como resultado este paisaje. Uno de los posibles cambios en el paisaje es debido al color y la textura, que generen principalmente la vegetación y el suelo, ya que contará con una mayor superficie verde en términos generales lo que supondrá una diferencia perceptible.

Por su parte, en la fase ejecutiva, todos los elementos de la obra, desde el movimiento de tierras hasta la maquinaría y la infraestructura de obra, así como los residuos que todos ellos generan, causarán un impacto paisajístico sobre el medio, pero será de carácter temporal y desaparecerá con el cese de las obras. Las medidas incluidas en los proyectos de obras y sus planes de seguridad y salud serán de aplicación y corregirán y minimizarán estas afecciones temporales.

La calidad paisajística de la zona afectada por la ordenación es baja, por lo que la magnitud del impacto es baja en consideración a esto y a la dimensión afectada de la superficie total del sector. El valor del impacto paisajístico en las alternativas 0, 1 y 2 es severo o significativo, por las razones ya esgrimidas, y moderado o poco significativo en la alternativa 4, por contemplar como se ha citado espacio libre de transición en uno de sus bordes, mientras que es compatible en la alternativa 3, dado que es la que mejor integra la edificación y contempla áreas libres de transición en los bordes hacia el suelo rústico.

En la fase operativa, considerando que la fragilidad visual depende de las cualidades del territorio para acoger una actividad, y que la actividad objeto de estudio son edificaciones reguladas por la norma zonal establecida en el PGOLP'12 y según los parámetros dimensionales de la misma, la valoración del **impacto paisajístico se estima compatible,** también en este sentido.

En relación al patrimonio. No se prevén afecciones sobre el patrimonio cultural inventariado, dado que el ámbito de estudio no presenta ningún elemento patrimonial relevante o de consideración, como se ha detallado y explicado ya en el apartado correspondiente.

En relación al ruido. El ruido es una de las alteraciones ambientales que puede afectar de manera importante al hombre y a la fauna, aunque en un primer momento sus efectos no se manifiestan claramente, al no percibirse con claridad la relación causa-efecto. Los modos de vida actuales (movilidad, tecnología, velocidad, población etc.) hace que este contaminante se extienda a un ritmo considerable.

Por tanto el ruido y las vibraciones son problemas ambientales sobresalientes actualmente; y lo es tanto por razones objetivas como subjetivas. El ruido es una forma de contaminación producida por diversas actividades humanas que alcanza unos

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adi391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

niveles de concentración e intensidad que tiene efectos nocivos sobre la salud de las personas. Además, es considerado por los ciudadanos como uno de los problemas ambientales más graves.

Se estima que los principales efectos ambientales producidos por el ruido en este caso, se concentran en la fase ejecutiva, ya que en la operativa, el incremento de tráfico interior al sector será el único elemento que pueda introducir un incremento en el balance acústico del área, aunque muy amortiguado por la localización del ámbito en proximidad a una vía de primer orden -Autovía GC-2-, con una IMD bastante importante de entre 52.486 en el tramo máximo y 27.254 vehículos en total, en el tramo mínimo, lo que ya comporta un nivel de ruido que los incrementos de tráfico previstos en el ámbito no parece que vayan a suponer una afección perceptible. No obstante el mapa de ruido, indica que el sector queda dentro de la zona de afección acústica de la GC-2, siendo sus niveles los propios de esta franja paralela a dicha vía con unos 250 metros de anchura a cada lado de la misma. Por tanto, el impacto más considerable producido por el ruido, va a ser el del tráfico rodado, aunque resulte poco significativo a escala global dentro de la afección descrita y se estima que la magnitud del mismo es baja, siempre que se cumpla la normativa y manteniéndose adecuadamente el reglaje de la maquinaria y, dado que no existe fauna sensible en los alrededores.

En todo caso, se deberá cumplir con la normativa vigente en materia de ruidos, lo que corresponde a las autoridades locales y los responsables de otorgar licencias y autorizaciones o títulos habilitantes, en los términos de la ley. En cuanto a la movilidad urbana, los medios de transportes son uno de los focos que mayor ruido generan, aunque la magnitud del impacto será baja ya que el número de vehículos en esta zona no será muy elevado y el tráfico que se genere no será representativo con relación al que actualmente soporta esta zona en el vial principal.

Los posibles ruidos generados por las actividades en el interior del sector residencial no suponen un incremento de la intensidad acústica, por cuanto este uso se encuentra dentro del intervalo de frecuencias autorizadas por la normativa general, siendo otras actividades las que deben ser objeto de control mediante estudios de impacto por sus características de generación de ruido y que vienen reguladas por la normativa relativa a actividades clasificadas, lo que antiguamente se denominaba actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, de forma que desde la misma se establecen las medidas de control de los umbrales acústicos permitidos, en su caso.

En relación a emisiones de gases y partículas (contaminación atmosférica). Es la presencia en el aire de sustancias o formas de energía que alteran la calidad del mismo, de modo que implique riesgo, daño o molestia para las personas o los ecosistemas y bienes de cualquier tipo. En este sentido, los principales impactos que se podrían producir provendrán de la emisión de partículas en los procesos de

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adi391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

construcción (fase ejecutiva), sin olvidarnos de las emisiones de gases contaminantes producidos por la combustión de vehículos a motor, aunque en general no se pueden considerar significativas las alteraciones derivadas de este aspecto debido al porcentaje que implica el incremento de tráfico en un ámbito reducido respecto a la zona en la que se integra, atravesada como se ha señalado ya por la autovía GC-2 de alto nivel de tráfico.

Las afecciones negativas que sobre la calidad del aire se concentran en la fase ejecutiva, por la afluencia de maquinaria pesada y tránsito de vehículos con carga, se engloban en las provocadas sobre la calidad de la atmósfera y el confort sonoro (aspecto este último abordado en las afecciones al ruido).

La atmosfera tiene un peso específico importante en la calidad del medio ambiente. En este apartado se incluyen las afecciones provocadas por los sólidos en suspensión generados en el movimiento de tierras, realización de zanjas y excavaciones y paso de la maquinaria, así como por la emisión de gases de combustión de la maquinaria. Esta afección será escasa, por cuanto los suelos de transformación apenas están cubiertos por vegetación y la pendiente en ellos se regulariza mediante el escalonamiento de las plataformas edificadas.

La preparación del terreno debe contemplar, en su caso, la retirada de suelo, de forma que pueda ser reutilizado en esta o en otras áreas agrícolas o ajardinamientos previstos en el planeamiento. La emisión a la atmósfera de partículas dependerá de la humectación del suelo, la velocidad de trabajo de la maquinaria, así como de la velocidad del viento, entre otros aspectos.

Los vehículos de transporte de materias primas y residuos inertes generan polvo por la acción de los neumáticos y cadenas sobre el terreno y además generan gases de combustión de los carburantes que alteran la calidad del aire por su gran consumo debido a la potencia que requieren. La magnitud de este impacto es moderada, debido al número de maquinaria pesada a emplear y al espacio de tiempo que durarán las obras, estimación que se basa en las características de la urbanización y las dimensiones de la edificación. De cualquier forma, esta afecciones son de carácter temporal y en la fase operativa se va a producir una reducción de estas emisiones por efecto de la impermeabilización y pavimentación del ámbito por la edificación, el viario y los espacios libres.

En relación con la red de pluviales. Como consecuencia de la impermeabilización, cualquier sector que se urbanice va a generar mayores volúmenes de escorrentía que los que se generaban en el sector previamente a la urbanización. No obstante, al tratarse de una urbanización residencial de cuya ejecución se prevé de carácter unitario, permite el control de la implementación y conexión a las redes de evacuación necesarias.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Por tanto, por las razones expuestas anteriormente, se estima respecto a este elemento un impacto compatible.

4.5.2 Conclusión final. efectos ambientales previsibles

En virtud del análisis de los efectos ambientales de la propuesta de ordenación evaluada, se puede concluir que carece de ***efectos significativos*** en el medioambiente, de acuerdo con las *definiciones* recogidas en el Artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con la única excepción del factor suelo y usos cuyo efecto es insoslayable en un proceso de transformación urbana, por tanto, en términos del RPC'18 el valor del impacto producido por la ordenación propuesta es Compatible.

No hay "impactos o efectos significativos", con la excepción señalada ni, por tanto, *alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores (la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.*

Se establece no obstante en relación con las alternativas una valoración de menor impacto de la alternativa 3 respecto de las alternativas 1, 2 y 4, por cuanto el diseño de la propia ordenación permite una mayor integración paisajística, con los efectos ya señalados sobre la imagen tradicional del sector, mejorando en todo caso la percepción visual desde la perspectiva del tratamiento de los bordes hacia el suelo rústico, al este y al oeste del área objeto de plan. Además cuenta con el área libre estructurante de espacios libres, incluido paseo marítimo, equipamientos y dotaciones en la franja litoral exterior a la GC-2, que constituye el borde norte del ámbito, lo que otorga a la propuesta una elevada mejora de la incidencia, por la recualificación ambiental de toda la parte baja del sector de mayor exposición visual desde el vial principal. Por tanto, el impacto global de la propuesta es **Compatible.**

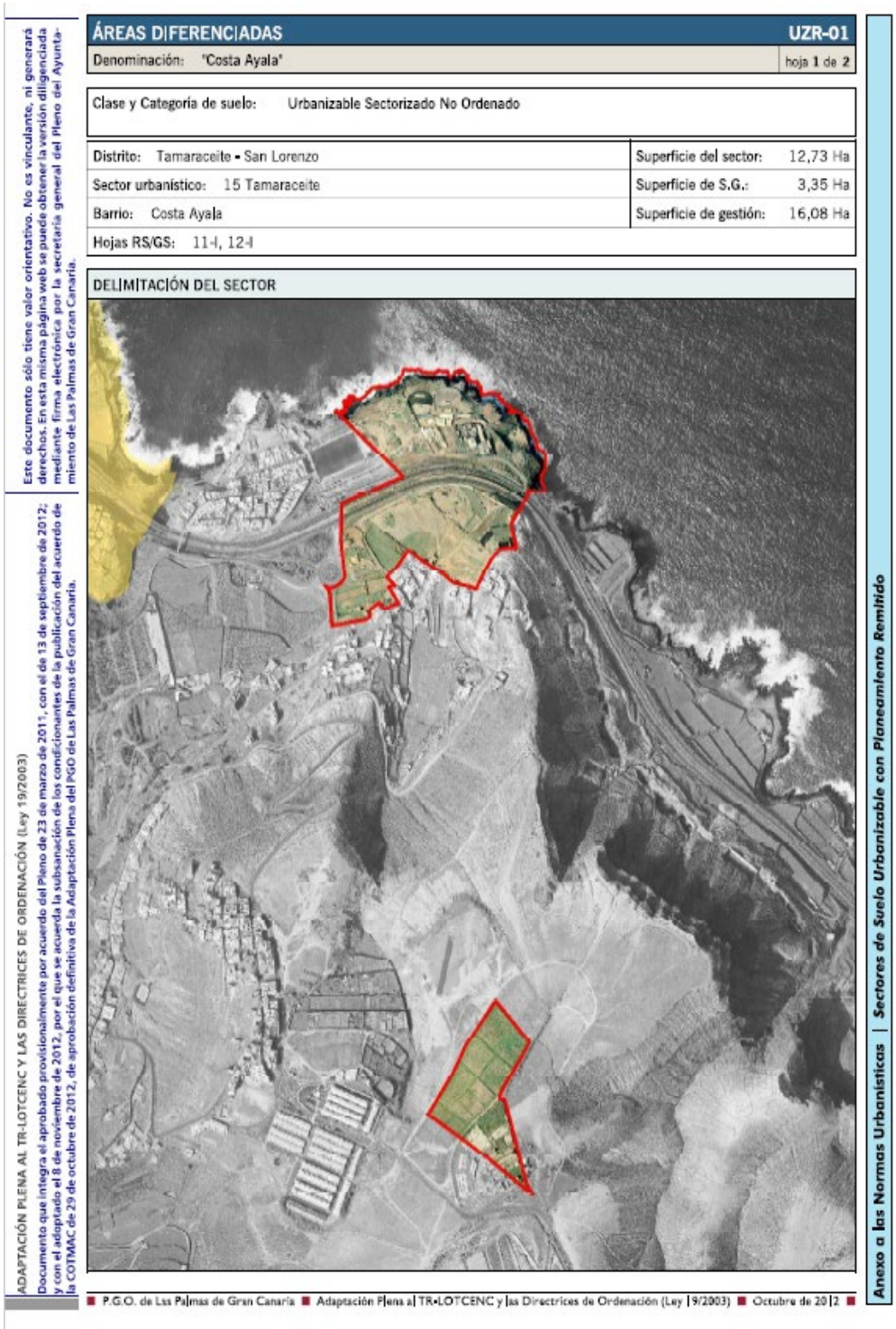
4.6 Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El ámbito de ordenación correspondiente a la Modificación Menor objeto de evaluación, por razones de escala, localización y categoría de suelo, únicamente presenta efectos territoriales sobre su propio ámbito, sin que este pueda tener efecto sobre el planeamiento sectorial y territorial, conforme al cual se desarrolla.

La propuesta de ordenación contenida en el borrador del plan parcial se justifica desde el cumplimiento de las determinaciones del PGOLP'12 para la ordenación del sector UZR-01 Costa Ayala, cuyas determinaciones vienen recogidas en la ficha de ordenación que se incluye a continuación.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad1391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675ad13917160f807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/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 secretaría 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 adaptado 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.

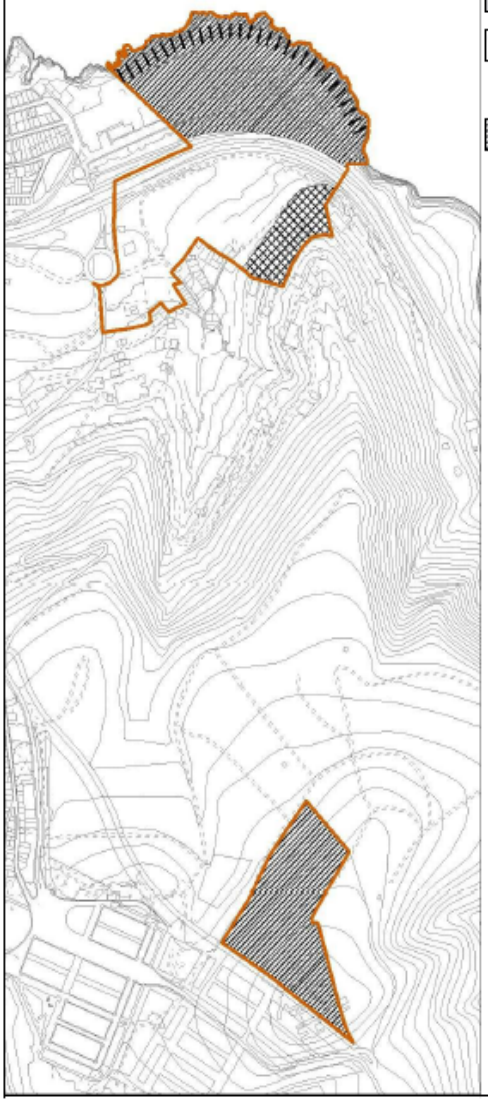
ÁREAS DIFERENCIADAS — UZR-01

Denominación: "Costa Ayala" — hoja 2 de 2

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas: 690 (*)
Edificabilidad bruta: 0,58 m²/m²	Densidad máxima: 30 m²/Hab.
Edificabilidad complementaria mínima: 10%	Altura máxima de la edificación: 4 planta(s)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



El Sistemas Generales adscrito es el SG-43A, "Espacios Libres en Ladera Alta" (33,653 m2).

Disposición de un paseo peatonal de borde costero que resuelva el contacto entre el cantil y el área dotacional prevista y posibilite la conexión peatonal a lo largo del barrio, incidiendo en el valor medioambiental que dicha franja posee.

Establecimiento de un área de Dotaciones situada entre el límite de la costa y la actual autovía GC-2.

El 22% de la Edificabilidad Residencial se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

El Plan Parcial deberá estudiar el enlace con la GC-02 de tal forma que permita absorber los nuevos tráficos así como el nudo de intersección entre las vías de conexión GC-02-Costa Ayala, las calles Mar Bonita y Mar Mediterráneo y el enclave con el área de Espacios Libres y dotaciones propuesto por el propio Plan Parcial.

El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 22/1988, de Costas y su Reglamento General, Real Decreto 1471/89 y Real Decreto 1112/92, en especial lo relativo a servidumbres de tránsito y acceso al mar, paseos marítimos, colectores y depuradadoras de aguas residuales, artículos 24,25,27,28 y 44.

En el sector se incluye una franja de 9,678 m2 de Dominio Público Marítimo Terrestre.

(*) Parámetro orientativo.

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 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Sectores de Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080f7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Tal como se ha señalado ya, también está en concordancia con la zonificación de uso establecida en el PIOGC'22 que ampara desde el planeamiento territorial las determinaciones contenidas en el citado documento de planificación general, PGOLP'12.

Es preciso recoger en este apartado que el ámbito de la propuesta viene afectado parcialmente por servidumbres de Costas, ya que integra en el borde de la plataforma litoral la delimitación del DPMT. Es por ello que, preceptivamente la tramitación del plan parcial deberá recabar informe de la Demarcación de Costas de Canarias, en relación con las determinaciones contenidas en dicho plan. Excede este documento, por lo señalado, la propuesta de medidas en relación a dicha afección.

4.7 La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El procedimiento de evaluación ambiental simplificada se adopta en virtud del artículo 86.2. **e)** LSENPC'17: **Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica...**, así como el artículo 29 de la ley básica LEA'13 que, tal como se ha citado y transcrito en el apartado 2. correspondiente al marco jurídico, establece los contenidos para el cumplimiento de este procedimiento para los instrumentos de desarrollo del planeamiento, que es precisamente el objeto de esta evaluación.

4.7.1 Compatibilidad con la Normativa Vigente

Este plan cumple con la normativa de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de 2012. Con lo establecido en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC-2022) y las disposiciones del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018).

Las actuaciones propuestas no suponen cambios significativos, con la excepción de los usos, al tratarse del desarrollo de un suelo urbanizable, así como tampoco supone alteraciones territoriales sustanciales, ni ambientales significativas, tal como se concluye en el presente documento.

4.7.2 Impacto Ambiental Reducido

Las actuaciones propuestas no generan impactos ambientales significativos dado que opera en un espacio ya transformado y altamente degradado, como se ha argumentado ya, además de proponerse una serie de medidas, incluso integradas en el propio diseño de la ordenación propuesta, para la recualificación de la franja costera, sobre la plataforma litoral elevada, afectada por la figura de Área Libre Estructurante. Esta determinación promueve la minimización de las afecciones paisajísticas que generaría el desarrollo mediante la implantación del modelo

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

tradicional de ocupación residencial en la totalidad del sector, concentrando este uso en la parte interior del mismo respecto de la GC-2, y compensando el impacto paisajístico que todo desarrollo edificado supone en un ámbito abierto respecto del viario principal, con una franja exterior a la vía de espacios libres, incluido paseo marítimo y equipamientos y dotaciones cuyo diseño debe responder a modelos ambientalmente adaptados en su morfología (volumetría, acabados, materiales…), teniendo siempre en consideración el espacio que ocupan y las perspectivas visuales que se ofrecen del mismo desde el vial principal y, finalmente, por la ausencia de valores ambientales relevantes que pudieran verse afectados repercutiendo en la calidad global del ámbito de estudio.

4.8 Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

La observación de la descripción física de las alternativas que componen el presente borrador permite discernir que las mismas presentan un nivel de concreción y complejidad crecientes, desde la cero a la cinco, de tal forma que, con la excepción de la cero, las otras vienen vinculadas a una promoción unitaria para cumplir estrictamente con el objeto básico de la presente ordenación, debiendo reconsiderar las operaciones de gestión derivadas de la adopción de alguna de entre ellas, que resultan de mayor complejidad por su especialización que requiere de un promotor específico, en este caso, las números 3, 4 y 5, de este modo, parece que la mencionada en último lugar, la **número cinco**, resulta la más completa y la que mejor responde al cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial que es su cometido último y con las voluntades manifestadas por la corporación municipal y por los promotores de la iniciativa.

Esta determinación se realiza desde las capacidades de inserción de las variables utilizadas en el análisis del sitio, de sus antecedentes de constitución y del estudio de la morfología resultante de las actuaciones de completamiento del espacio y de sus capacidades de mejora, restauración y transformación a futuro.

Esta previa selección debe venir ratificada por los documentos de evaluación ambiental que deben efectuar el análisis y el diagnóstico de las componentes del medio que resultan afectados por la ordenación actual y los efectos que el proceso de alteración pueda operar, estableciendo las medidas y los instrumentos para producir la mínima alteración negativa sobre dicho medio a transformar.

Con la simple observación de las pequeñas diferencias entre las alternativas parece evidente que el movimiento de las piezas diferenciales entre ellas se va a convertir en elementos que caben en todas las alternativas, excepto la cero, por lo que el trámite de participación en informes del Borrador determinará la elección definitiva de la ordenación

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675ad13917160f807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

4.9 Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente.

Con carácter general, se incorpora en los estudios ambientales un conjunto de medidas cuyo fin es minimizar el posible impacto que pueda conllevar la aplicación de las determinaciones de la ordenación propuesta. Entre éstas se pueden distinguir cuatro tipos de medidas; preventivas (PRE), protectoras (PRO), correctoras (COR) y compensatoria (COM).

Hay que señalar que la propuesta de ordenación carece como se ha señalado de efectos ambientales de consideración, con la excepción ya citada de la inevitable transformación por la introducción de nuevos usos del suelo y la ocupación de suelo agrícola, en abandono de largo plazo, además de la afección temporal a la pequeña población adyacente en la fase ejecutiva de las obras de urbanización y edificación.

Por tanto las medidas a proponer tienen un carácter general, aunque hay algunas más específicas.

Medidas preventivas.

- La concepción racional y de integración paisajística de la edificación residencial y equipamientos y dotaciones, mediante el control de volúmenes, tipologías edificatorias, parámetros dimensionales, materiales constructivos, etc, que vendrán sometidos a la normativa del PGOLP'12 y del Plan Parcial en conformidad con aquélla).
- Cualquier ajardinamiento que se lleve a cabo, tanto en el arbolado de apantallamiento, como en viario, aparcamientos y espacios libres preverá los riegos de ayuda iniciales, así como el mantenimiento en buen estado de riego en general de forma que contribuya a la consolidación de los ejemplares.
- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice dentro de la zona por superficie sin pavimentar, ésta deberá ser previamente humedecida mediante riego para evitar la emisión de partículas a la atmósfera, aunque sea a microescala. Se debe prestar especial atención de los trabajos próximos a las viviendas existentes en los asentamientos de Cañada Honda y Lomo del Rincón.
- Se destinará una plataforma de aparcamiento para la maquinaria, donde deberá estacionarse todo vehículo que no se encuentre en uso, con el fin de reducir las posibilidades de contaminación por vertidos involuntarios de cualquier sustancia.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
23/06/2026
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

- La colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias, serán autorizables con las características que fije, en cada caso, la Administración Local competente.
- El área de aparcamiento en la etapa operativa situada en el viario interior deberá minimizarse y situarse en el interior de las edificaciones, a fin de evitar la filtración de sustancias como aceites o refrigerantes en el espacio público. En todo caso, deberá disponer de arbolado, contemplándose como mínimo un árbol por cada ocho plazas.
- En la plantación de arbolado (en aparcamiento o apantallamiento de instalaciones), deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las instalaciones o proyección de reflejos sobre las superficies adyacentes expuestas.
- La edificación debe contar con instalaciones eficientes y sostenibles de energías limpias, colectores solares, fotovoltaica, hidrógeno… y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los usos y de las actividades que en cada caso se desarrollen, a fin de contribuir a la reducción de la huella de carbono y, con ello, mitigar en lo posible los efectos del cambio climático.
- La red de drenaje será separativa, contando con conexión a EDAR, y con canalización independiente para las aguas pluviales que discurrirán en su mayor parte por la canalización de la Cañada Honda.
- Se estudiará la posibilidad de modificar el trazado de evacuación de las aguas pluviales de forma que se evite en la medida de lo posible los vertidos al mar.
- La implantación contará con todas las instalaciones necesarias para el gestión sostenible de cada uno de los tipos de residuos que genera, de acuerdo con la legislación sectorial. Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, Texto Consolidado.

Medidas correctoras.

- Se abordarán actuaciones de restauración paisajística y mejora del área con vegetación natural (esquina oriental del ámbito exterior afectado por HIC), mediante acciones de limpieza e implementación si se estima necesario de pequeños espacios de retención de sedimentos que puedan servir de soporte a

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080 7ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

nuevos ejemplares de las especies que motivan la protección (básicamente tolda).

- La elección del mobiliario urbano en el espacio público, en su caso (bancos, pérgolas, papeleras, luminarias de alumbrado público...) se realizará de acuerdo a la imagen del área y acorde con las características edificatorias a implantar, debiéndose buscar su integración ambiental y paisajística.
- Se deberá evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos según franjas horarias, tal como estará dispuesto en el estudio de seguridad del proyecto de ejecución de las obras.
- Los materiales o elementos sobrantes de la realización de la obra deberán trasladarse y depositarse en vertederos autorizados.
- Se realizará un estudio del diseño del apantallamiento vegetal de borde en los espacios libres que funcionan como franjas de transición hacia el suelo rústico, de forma que se minimice su incidencia paisajística.

Medidas protectoras.

- Se incorporan a los proyectos de urbanización, tanto de la edificación residencial como de los espacios libres o espacios dotacionales de uso público, las plantaciones a borde de calle con especies propias de las zonas litorales o que se adapten a este ambiente, contando con la posibilidad de incorporar riegos para el desarrollo de las mismas.
- El ajardinamiento en los espacios libres, zonas verdes y zonas libre de edificación en manzanas residenciales se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente las especies autóctonas propias del piso basal, evitando la implantación de césped y utilizando como base el picón o piedra del lugar.
- Los suelos productivos resultantes del balance de las excavaciones y terraplenado, en su caso, deberán ser trasladados a depósito autorizado a fin de que sean reutilizados en otros lugares del municipio con fines agrícolas o de ajardinamiento.
- En cualquier caso, se tenderá a la reutilización de forma que el balance de suelo entre excavación y terraplenado sea equilibrado, dadas las posibilidades que el propio diseño de la pieza permite.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Medidas Compensatorias

No proceden medidas compensatorias al no haberse producido afecciones ambientales, más allá de la afección y traslado de suelos productivos en su caso.

Las medidas ambientales previstas contempladas para la presente propuesta de ordenación se consideran suficientes en esta escala detallada de análisis.

Los proyectos correspondientes a los actos de ejecución para el desarrollo de la edificación y, en su caso, las instalaciones correspondientes, así como los espacios libres dentro del ámbito ordenado deberán incorporar las medidas específicas, tanto por lo que respecta a la fase ejecutiva como operativa, a fin de controlar el cumplimiento de las medidas generales propuestas en la presente evaluación.

La reducida dimensión del ámbito de ordenación no permite deducir efectos que pudieran tener incidencia alguna sobre los indicadores para la consideración de cambio climático. En general, éstos efectos corresponden a otra escala y, por su situación próxima al litoral, que es el área donde se producen mayores efectos a esta escala, vienen atenuados por tratarse de una costa acantilada, por encima de 50 msnm que, en general, permite desestimar que los efectos de la transgresión marina, por aumento del nivel de mar tendrían que responder a episodios de muy alto grado de elevación, para generar una ARPSI (área de riesgo potencial de inundación) por lo que se estima que este aspecto no precisa de medidas y desarrollo en el presente documento. De hecho el propio Ministerio de transición ecológica y lucha contra el cambio climático solo estima ARPSIs por transgresión marina para el periodo de 100 años en las desembocaduras de barrancos en el sur de Gran Canaria y ninguna en el norte, por la geomorfología costera.

4.10 Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El seguimiento ambiental del PP consiste específicamente en el control del cumplimiento por parte de la propuesta de ordenación que se realiza y su conformidad con el Plan General, el cual desarrolla, dentro de las condiciones establecidas por el marco jurídico territorial y los instrumentos de rango superior al mismo.

El presente estudio ambiental estratégico, constituye el instrumento para la evaluación de la adecuación de las determinaciones de ordenación propuestas a los valores ambientales presentes en el área sobre la que se plantea.

Con las medidas establecidas en este apartado se pretende garantizar, en el momento de la ejecución de la ordenación propuesta el cumplimiento por los proyectos de

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

ejecución de urbanización, edificaciones de los distintos usos, así como de los espacios libres, de todos los criterios y medidas propuestas en el presente documento, por cuanto se trata de medidas correctoras aplicables en la formalización de la ordenación, tanto en la fase ejecutiva como operativa de los proyectos.

Será la dirección de obras de los proyectos de ejecución quien tenga que velar por el correcto cumplimiento de estas prescripciones, no habiendo lugar a planes de vigilancia, por cuanto no es precisa la elaboración de informes relativos a la afección de elementos protegidos o monitorización de especies de avifauna.

No obstante, a continuación se acometen una serie de indicaciones que deberán ser observadas por los proyectos de ejecución, a fin de ejercer el necesario control sobre la implementación de las medidas ambientales y de aquellas que pudieran ser necesarias como consecuencia de la aparición de algún problema ambiental no previsto en esta etapa previa de propuesta.

En los proyectos que pueden suponer un fuerte deterioro ambiental, aunque no es este el caso, discurre una casuística diferente a lo que ocurre en un instrumento de ordenación, debido fundamentalmente a que aquellos están localizados en un entorno más o menos reducido, mientras que en el planeamiento urbanístico pueden ser múltiples las acciones que afectan al medio. Ahí radica el entramado de esta casuística y lo complicado de su desarrollo, con los mecanismos y la información con la que se dispone y el esfuerzo que conlleva una aproximación de lo que puede ocurrir ante una determinada propuesta. Y es que aunque se llegue a una correcta aproximación de los impactos, en la fase de ejecución, se puede comprobar que los efectos que se habían previsto en algunos casos pueden no corresponder a los efectos finalmente detectados.

Esta evaluación de las afecciones ambientales explica qué es lo que se pretende realizar y llevar a cabo, es decir, analiza la propuesta de ordenación del territorio en este ámbito y su contextualización. También señala qué va a pasar con los recursos naturales de mayor riqueza ambiental (en este caso exclusivamente el suelo), y dónde se van a producir “los impactos” como consecuencia de las determinaciones propuestas en el borrador de la ordenación. También se analiza y justifica con detalle, la no afección de zonas con alto valor natural.

Sin embargo, algunas de las medidas propuestas pueden resultar inadecuadas para combatir un efecto que por ejemplo no había sido anticipado, como se ha dicho. Del mismo modo, la instauración de una determinada medida correctora ambiental, independientemente que surta los efectos deseados, puede implicar la aparición de un impacto indirecto. Ello significa que al menos debe existir una etapa en la que se efectúe un control y un seguimiento de esas medidas ambientales, aunque en la valoración de impactos se ha comprobado que los efectos derivados de la propuesta

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

de ordenación se consideran compatibles, para la alternativa elegida, con la única excepción de los suelos ocupados por la edificación, afección que implica siempre cualquier desarrollo de suelo urbanizable.

Sin embargo y a pesar de que se prevé una incidencia ambiental muy limitada, a tenor de los resultados obtenidos, sí se ha considerado importante el definir un conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental, donde se compruebe su efectivo cumplimiento y su eficacia objetiva una vez detectado un impacto, que garantice el cumplimiento de las medidas ambientales durante el desarrollo previo de la tramitación y la ejecución del ámbito.

Mediante este seguimiento se puede controlar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste del impacto real al previsto en la evaluación, corrigiéndose errores, analizándose nuevos impactos, minimizando los impactos residuales, y en general aquellos que persisten aún después de la aplicación de las medidas correctoras adecuadas, y en tanto se adoptan nuevas medidas correctoras.

Por tanto, la complejidad de las acciones y los factores ambientales que pueden interrelacionarse como consecuencia del desarrollo del ámbito, y las variadas relaciones causa/efecto, dejan siempre abierta la posibilidad de aparición de impactos no previstos.

Una de las funciones fundamentales de esta etapa de seguimiento y control es detectar esas eventualidades surgidas durante el desarrollo de las diversas actuaciones propuestas, para poner en práctica a continuación las medidas correctoras oportunas, introduciendo el principio de mejora continua, comúnmente utilizado para la implantación de Sistemas de Gestión Medioambiental. Ello no quiere decir, que necesariamente dicha evaluación sea incorrecta, sino más bien, que se trata de una evaluación abierta, en continua elaboración, cambiante según las circunstancias, y dispuesta en todo momento a ser modificada y mejorada.

Es el Plan de Vigilancia Ambiental, cuya principal función es la de comprobar que las medidas correctoras y preventivas contenidas en el estudio y evaluación ambiental han sido tomadas en cuenta, el documento que ejerce este control, aunque, en este caso, dadas las pequeñas repercusiones ambientales por las características de calidad ambiental del área, se denominará Medidas de Seguimiento y sus objetivos principales serán el de comprobar el cumplimiento de las medidas correctoras, comprobar el desarrollo de los impactos que pudieran producirse y, en el caso de impactos inciertos, comprobar si se producen o no y la detección de impactos no previstos para adoptar nuevas medidas correctoras específicas.

Se pretende mediante este programa de medidas un efectivo seguimiento y control en el diseño y ejecución de las actuaciones que se lleven a cabo como consecuencia de la puesta en marcha de las determinaciones establecidas en la propuesta de

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adi391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

ordenación. Se trata pues de realizar una retroalimentación de la Evaluación Ambiental a través de una serie de medidas que aseguren una correcta interpretación de los resultados, proponiendo en su caso nuevas medidas o la modificación de las previstas y verificando la eficacia de la evaluación.

Estas medidas se concretan en:

- ✓ A partir de la aprobación del o de los Proyectos de Ejecución se realizarán visitas periódicas durante las obras de urbanización, a fin de comprobar in situ que se están llevando a cabo las medidas correctoras establecidas.
- ✓ Comprobar el grado de certeza existente entre las afecciones reales y las previstas en la evaluación estratégica, de modo que si acontecieran situaciones desfavorables no previstas, se diseñarían las medidas protectoras que en su caso se estimaran oportunas.
- ✓ Para el desarrollo de estas medidas se llevará un control de las visitas realizadas con este motivo en el denominado “libro de visitas”. Cuando se compruebe que las medidas correctoras no se están llevando a cabo correctamente, o se están generando nuevos impactos, impactos residuales o cualquier otra circunstancia anómala, se podrán tomar las medidas necesarias para corregir la afección.
- ✓ Se realizará una programación interna de todas las acciones (elaboración de una ficha para recoger la información, cronograma de visitas...) y operaciones de vigilancia.
- ✓ En caso necesario, se establecerán los mecanismos de financiación oportunos para llevar a cabo este control y seguimiento, como consecuencia de la puesta en marcha de las determinaciones establecidas. En dicha programación, se establecerán los criterios para el establecimiento de un sistema de indicadores de calidad ambiental, para la determinación de la calidad y cantidad de los fenómenos físicos, químicos, y biológicos, y de la presión ambiental, relativos a la emisión de sustancias o uso de los recursos que afectan a las condiciones ambientales.

  El objetivo sería la creación de un sistema adecuado y coherente de indicadores para evaluar el grado de cumplimiento de los principios, criterios, objetivos y determinaciones de la propuesta, así como identificar y valorar las consecuencias ambientales.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
23/06/2026
w00675adc1391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Con el fin de intentar controlar el desarrollo del ámbito desde una perspectiva ambiental, se puede diseñar, en su caso, una estrategia de monitorización que incluya el análisis periódico de los siguientes parámetros e indicadores:

INDICADORES SOCIOECONÓMICOS	INDICADORES AMBIENTALES
- Incremento del consumo energético. - Porcentaje de energía procedente de fuentes renovables (en relación a las fuentes convencionales). - Incremento del volumen de aguas residuales (hm^3). - Dotación de espacios libres verdes y parques públicos (m^2verdes/m^2urbaniz.). - Tasa de desempleo.	- Calidad del agua de abasto (análisis periódicos). - Porcentaje de agua residual depurada (y % de aguas residuales sin tratamiento de depuración). - Porcentaje de agua depurada reutilizada. - Generación absoluta de RSU (kg/año) - Generación absoluta de residuos inertes: construcción y demolición (kg/año). - Recogida selectiva de residuos (por tipo de residuo: papel-cartón, vidrio, envases, muebles y enseres, electrodomésticos, aceites, residuos de construcción y demolición…) - Grado de corrección de los impactos preexistentes detectados durante la fase de inventario ambiental. - Variación de la superficie arbolada con especies autóctonas. - Nivel de cumplimiento de los objetivos ambientales y de sostenibilidad de la propuesta.

- ✓ Se realizará un informe sobre la revisión de la Evaluación Ambiental y de las medidas ambientales, incluyendo el grado de cumplimiento efectivo de tales medidas en su conjunto. En este informe, se explicitarán convenientemente todas aquellas omisiones que se hayan detectado, los errores de evaluación, cambio de criterios, cambio de condicionantes y variaciones de la información sobre el medio.
- ✓ Se elaborará la cartografía necesaria donde se indiquen aquellas actuaciones que hayan generado una afección medioambiental no prevista a priori, donde se localicen los impactos críticos y en general las actuaciones más problemáticas.
- ✓ Se elaborará un informe por técnico sobre el estado de conservación de las áreas destinadas a espacios libres y al final sobre el resultado de las labores del plan de restauración de dichos espacios, en los términos que indica el presente estudio ambiental.

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w00675adl391716080807ea2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

- ✓ Se buscarán fórmulas de entendimiento y coordinación con las distintas administraciones competentes, con el objetivo de que se cumpla la normativa ambiental y sectorial.

5 Justificación de la capacidad técnica del redactor (art. 16)

El presente documento ambiental estratégico está redactado por el técnico que suscribe y cuyos datos se aportan a tal fin:

Autor: Feliciano Tavío Álvarez, Licenciado en Geografía y Ordenación del Territorio. Máster en Planificación Territorial y Urbanística por la ETSA de la ULPGC. Profesor Asociado de la ULPGC desde 2014 hasta la actualidad.

Desarrolla su actividad profesional como parte del equipo Álvarez, Álvarez y Navarro, arquitectos S.L.P., en Las Palmas de Gran Canaria desde el año 1998, colaborando en la redacción de múltiples Planes Territoriales y Generales de Ordenación, instrumentos de desarrollo y de gestión en todas sus modalidades, así como documentos de evaluación ambiental estratégica y de evaluación de impacto ambiental para esta entidad y otras consultorías privadas y administraciones públicas locales o autonómicas.

Vanesa Ruíz Jiménez, Graduada en Geografía por la ULPGC. Operadora de SIG, colaboradora en diversos proyectos y planes, encargada además de la elaboración de la cartografía de los documentos ambientales y de planeamiento de desarrollo.

Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma digital

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - [redacted]

Firmado digitalmente por TAVIO ALVAREZ FELICIANO - [redacted]
Fecha: 2026.06.03 10:58:40 +01'00'

Fdo.- Feliciano Tavío Álvarez.
Geógrafo y Planificador Territorial

Documento firmado por: | Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA) | 23/06/2026 23:01

ENTRADA

2026 - 107511

REGISTRO GENERAL

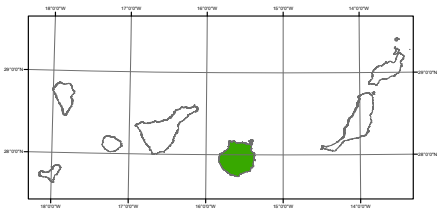
23/06/2026

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

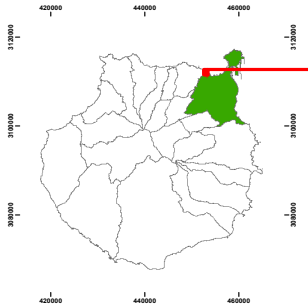
w00075d4a0139171609807e82e4061700H

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

GRAN CANARIA (ISLAS CANARIAS)



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA







0 95 190 Metros

Delimitaciones

Delimitaciones administrativas

SUSNO UZR-01 Costa Ayala

Sistema General Adscrito SG43A

Leyenda

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"	FECHA: JULIO 2025
	ESCALA: 1:2.500
PLANO DE INFORMACION:	Nº PLANO:
LOCALIZACIÓN	IA-01

EQUIPO REDACTOR:

FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC

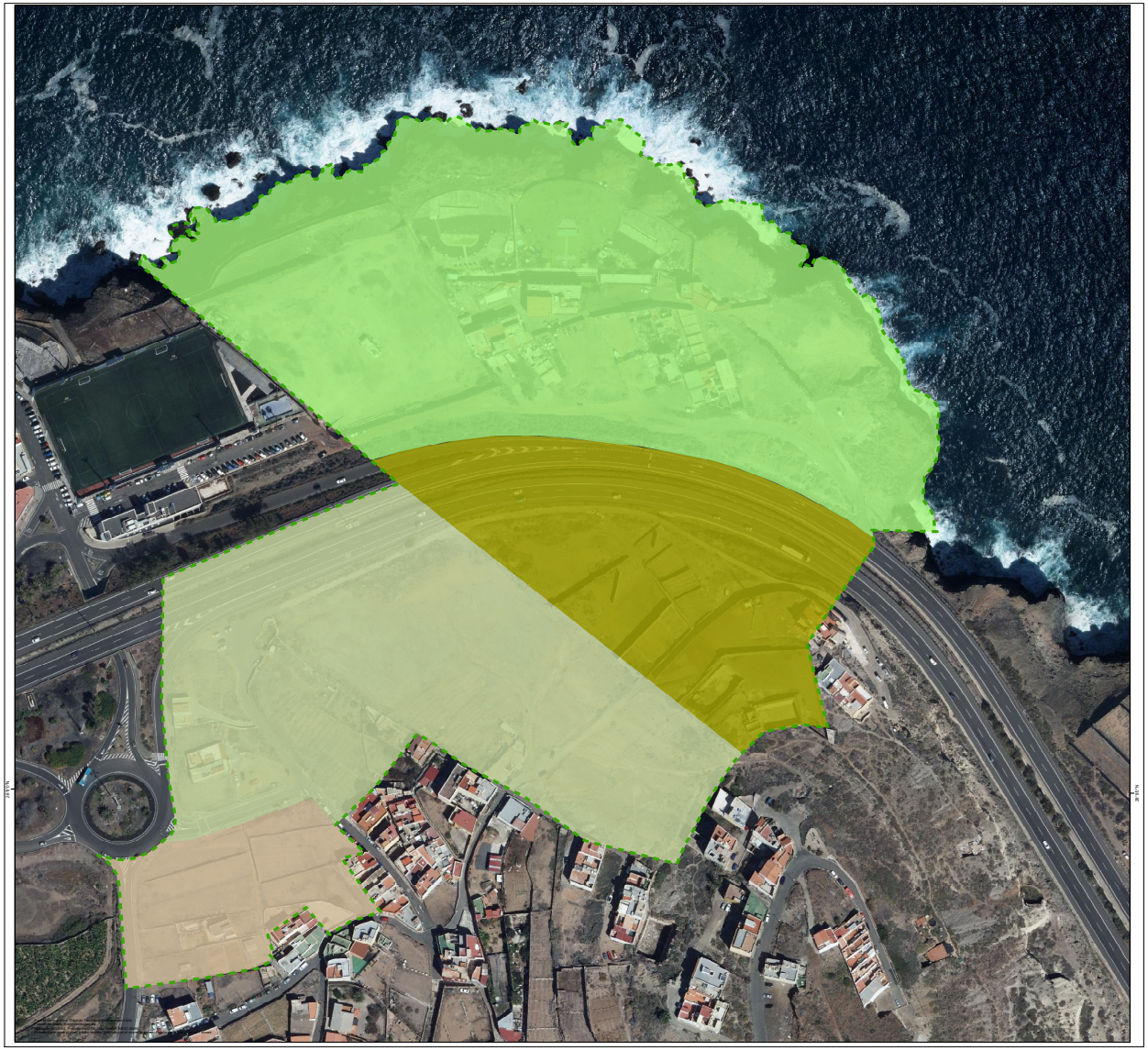
VANESA RUIZ JIMÉNEZ. GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D

Firmado digitalmente por TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Fecha: 2026.06.03 10:59:03 +01'00'

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria





Delimitaciones

Delimitaciones administrativas

- Ámbito
- Sistema General Adscrito SG43A

Leyenda

Unidades Ambientales

1. Ladera de pendiente moderada abancalada en estado de abandono agrícola con impactos visuales por carteles publicitario
2. Ladera de baja pendiente con depósitos aluviales y erosión por insiciones y matorral de sustitución
3. Ladera de muy baja pendiente abancalada en estado de abandono agrícola
4. Franja litoral de pendiente muy baja sobre costa acantilada con impactos generalizados, edificaciones irregulares y equipamiento deportivo altamente degradado con vertidos inertes

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D

T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

GRAN CANARIA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"

FECHA:	NOVIEMBRE 2025
ESCALA:	1:1.135
PLANO DE INFORMACION:	Nº PLANO:
UNIDADES AMBIENTALES	IA-02

EQUIPO REDACTOR:

FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC

VANESA RUIZ JIMÉNEZ, GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

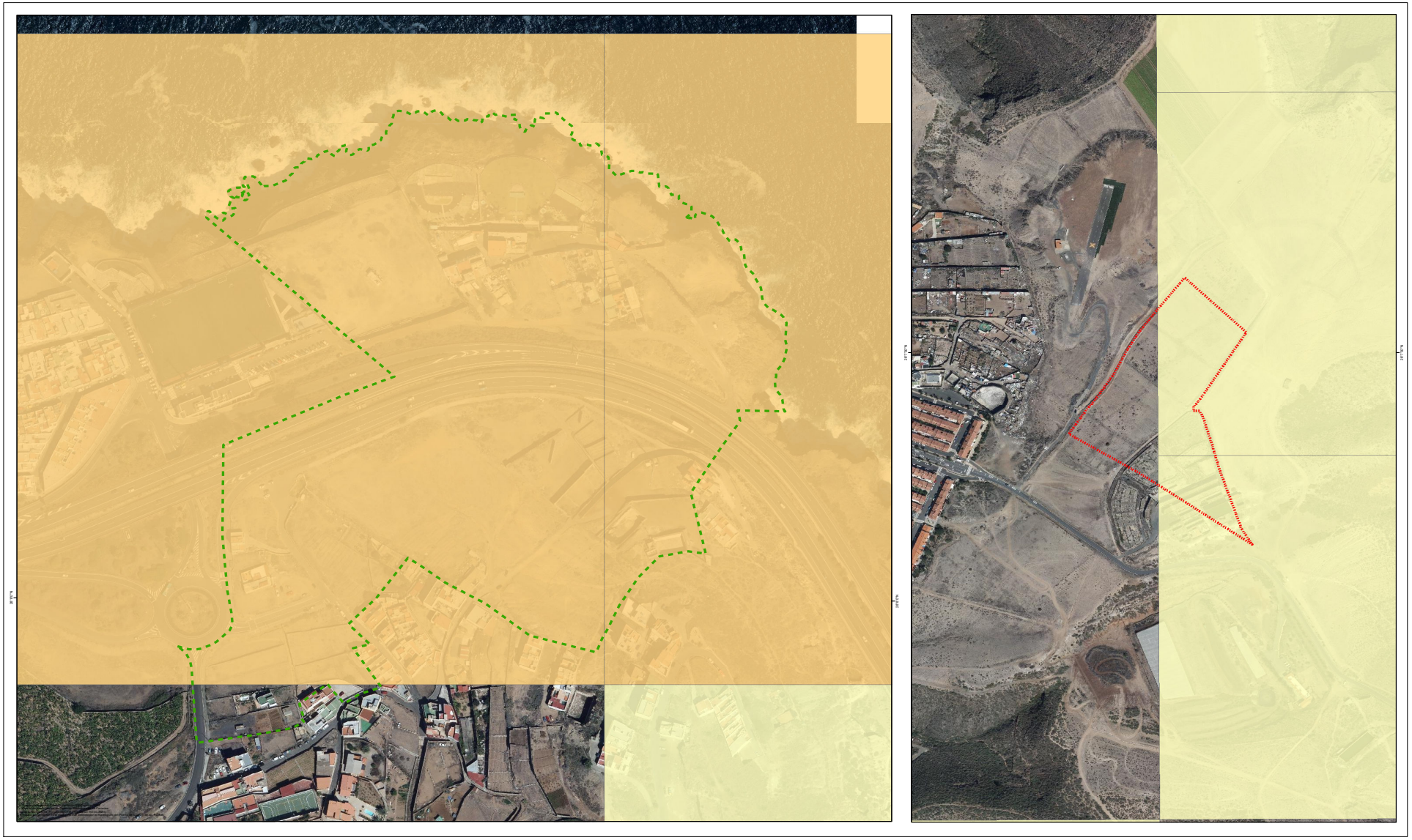
AAV arquitectos S.L.P.

w00675ad1391716078078a2e4061700H

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

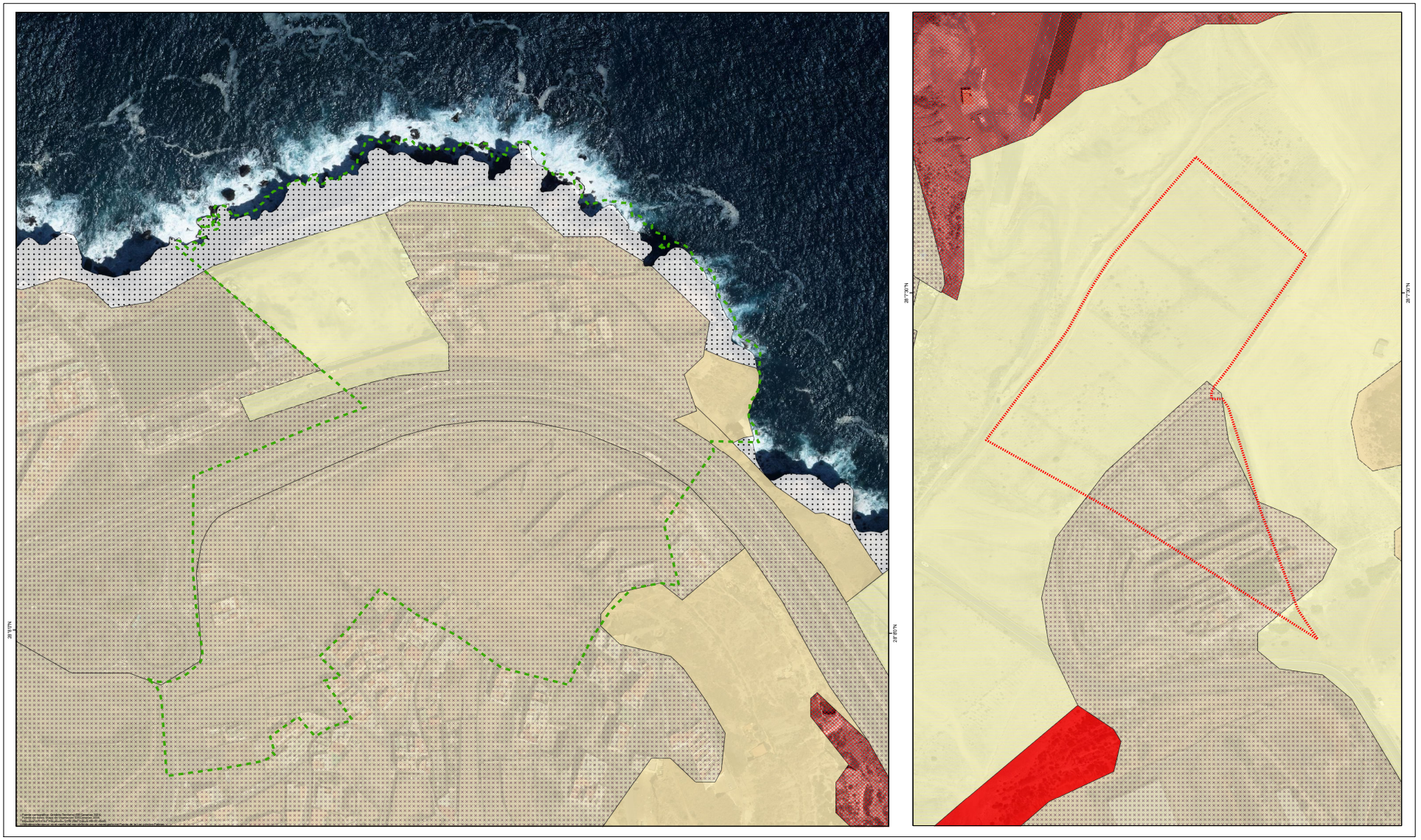
Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
2026 - 107511
23/06/2026
w000754a0139171600807e82e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

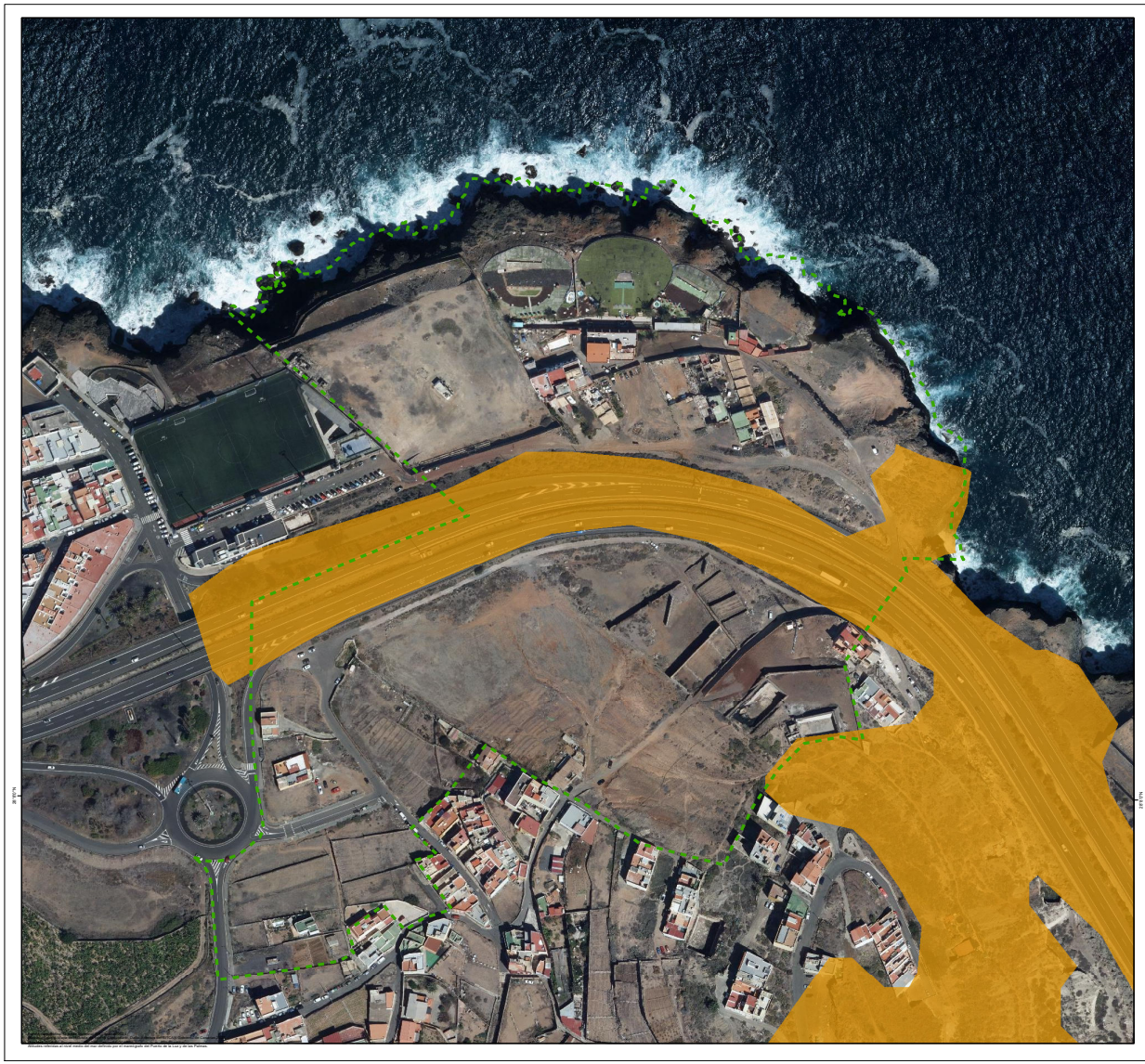
ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

w000754a013917160f807e82e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria





Delimitaciones administrativas

- Ámbito
- Sistema General Adscrito SG43A

Hábitats de Interés Comunitario

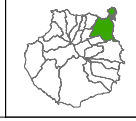
* 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

- Tabaibal de tolda
- Tabaibal dulce

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D

Firmado digitalmente por TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Fecha: 2026.06.03 11:09:19 +01'00'

T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA





GRAN CANARIA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"

FECHA: NOVIEMBRE 2025
ESCALA: 1:1.250
PLANO DE INFORMACION:
Nº PLANO:

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

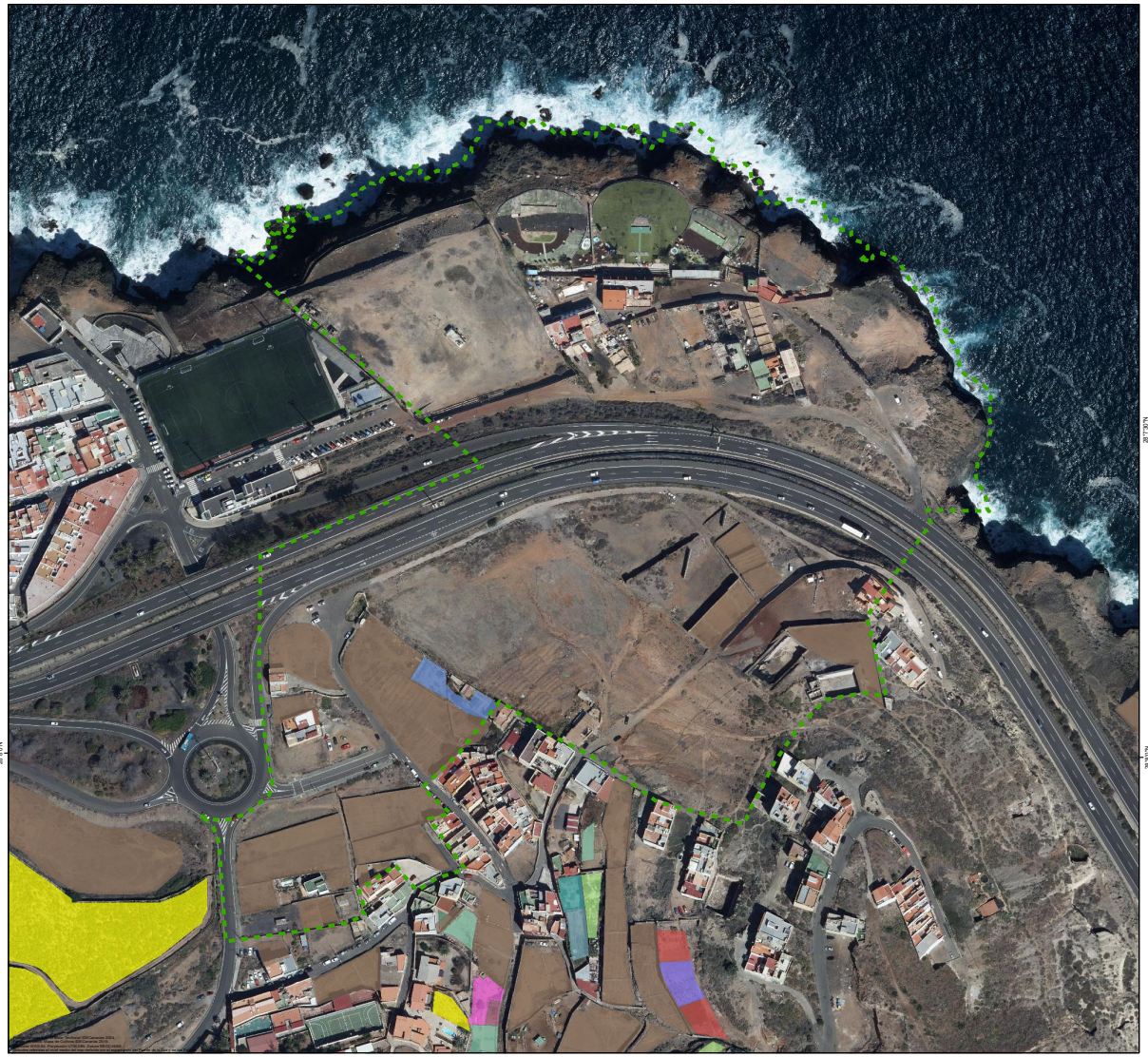
IA-05

EQUIPO REDACTOR:
FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC
VANESA RUIZ JIMÉNEZ. GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
arquitectos S.L.P.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp
w00675da013917160f807e82e4061700H

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria





Delimitaciones

Delimitaciones administrativas

- Ámbito
- Sistema General Adscrito SG43A

Leyenda

CULTIVOS

- Plataneras
- Hortaliza Otras Mezclas
- Huerto Familiar
- Leguminosa
- Millo
- Olivo
- Otras Forrajeras
- Superficie Agrícola No Utilizada

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Firmado digitalmente por TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Fecha: 2026.06.03 11:10:05 +01'00'

T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

GRAN CANARIA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"

FECHA: NOVIEMBRE 2025

ESCALA: 1:1.250

PLANO DE INFORMACION: CULTIVOS

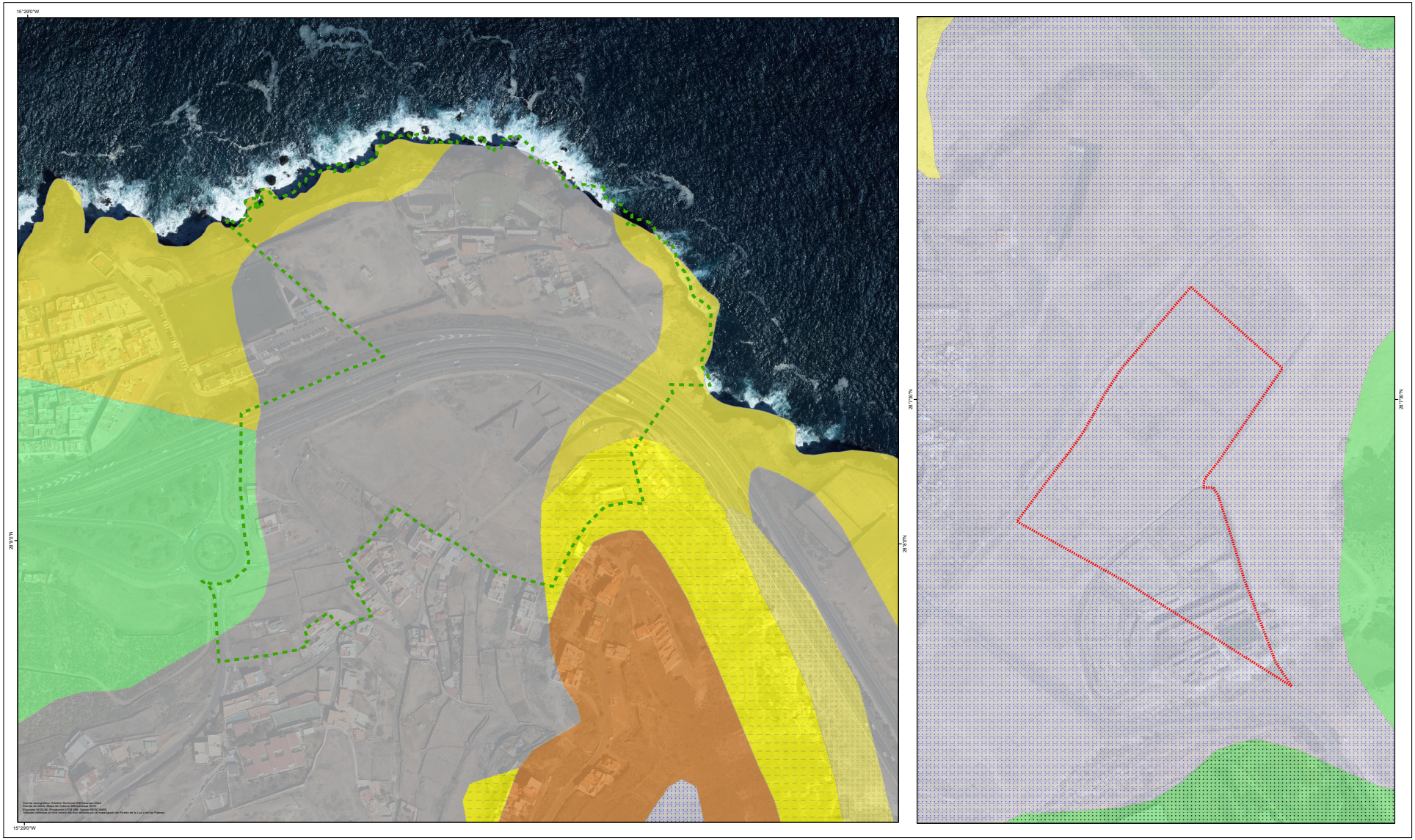
Nº PLANO: **IA-06**

EQUIPO REDACTOR:
FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC
VANESA RUIZ JIMÉNEZ, GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
arquitectos S.L.P.

w00675ad0139171600807e82e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Delimitaciones administrativas

- Ámbito
- Sistema General Adscrito SG43A

Geológico

- Lavas basálticas, basáltico olivínico-piroxénicas, ankaramíticas, basaníticas y tefríticas. Hawaiitas, benmoreitas
- Lavas basanítico-nefeliníticas, basálticas y basáltico olivínico-piroxénicas. Tefritas subordiriadas
- Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas, peralcalinas
- Conglomerados y arenas continentales con intercalaciones de niveles detríticos marinos
- Depósitos de suelos, a veces actuales, y depósitos de recubrimiento, otros depósitos indiferenciados y a veces rellenos de fondo de valle
- Depósitos y derrubios de ladera y coluviones, a veces con arenas fosilíferas, conos de deyección con intercalaciones eólicas, glacis-conos de composición traquítico-fonolítica

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Firmado digitalmente por TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Fecha: 2026.06.03 11:51:29 +01'00'

T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

GRAN CANARIA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"

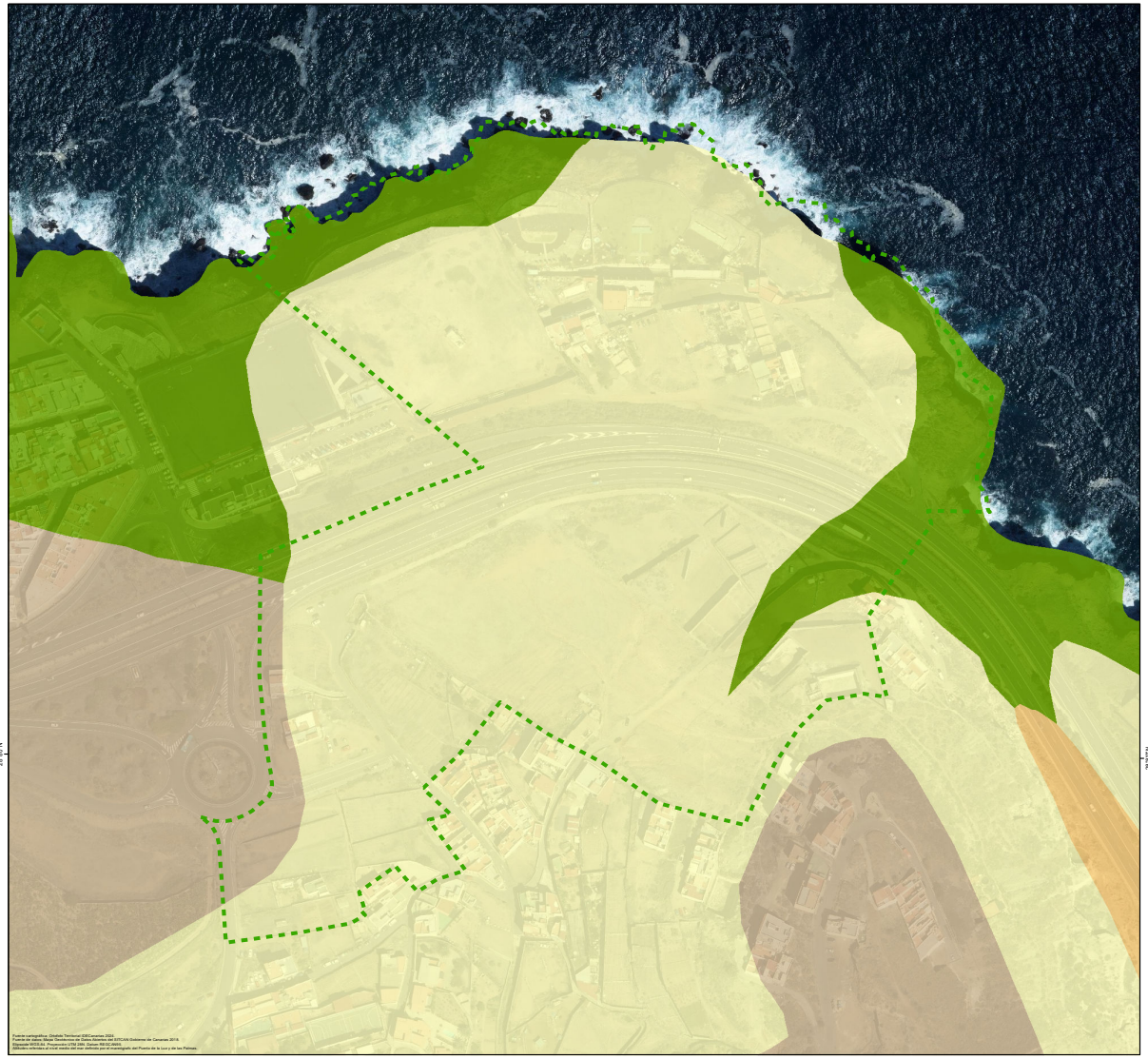
FECHA: NOVIEMBRE 2025
ESCALA: 1:1.500
PLANO DE INFORMACIÓN: GEOLÓGICO
Nº PLANO: IA-07

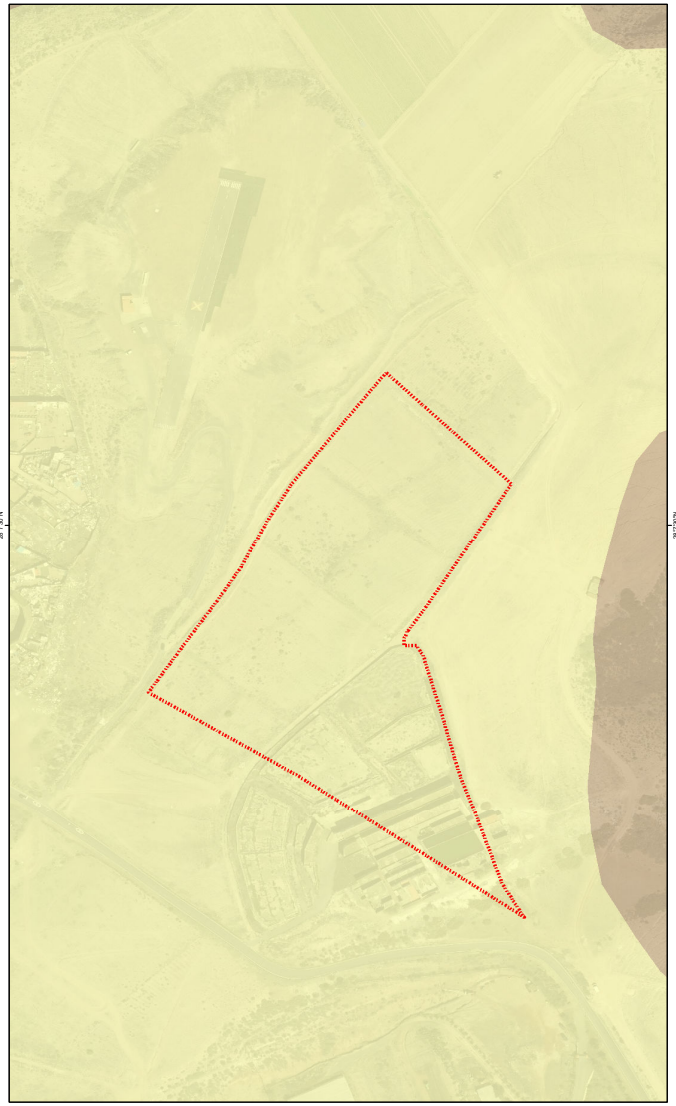
EQUIPO REDACTOR:
FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC
VANESA RUIZ JIMÉNEZ, GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
arquitectos S.L.P.

w00075ad0139171600807e82e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01

ENTRADA
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria





Delimitaciones

Delimitaciones administrativas

- Ámbito
- Sistema General Adscrito SG43A

Leyenda

Geotécnico

- T1 Terrenos favorables
- T2 Terrenos intermedios
- T3 Terrenos desfavorables
- T1-T3 Terrenos favorables o desfavorables

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D

Firmado digitalmente por TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Fecha: 2026.06.03 11:10:51 +01'00'

T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

GRAN CANARIA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"

FECHA: NOVIEMBRE 2025

ESCALA: 1:1.250

PLANO DE INFORMACION: GEOTÉCNICO

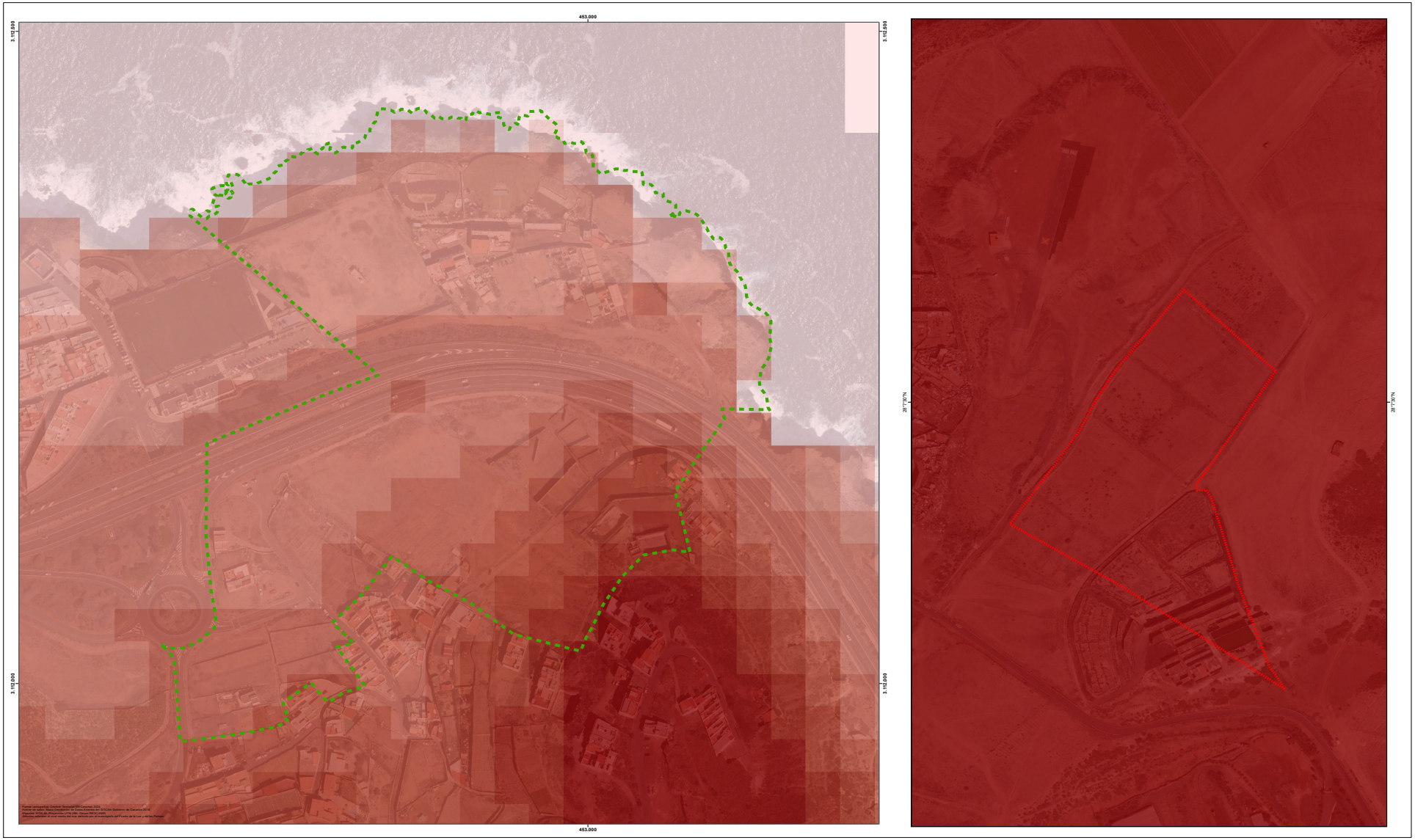
Nº PLANO: IA-08

EQUIPO REDACTOR:
FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC
VANESA RUIZ JIMÉNEZ, GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AAV arquitectos S.L.P.

w00075d4a013917160f807e82e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01

ENTRADA
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
REGISTRO GENERAL
2026 - 107511
23/06/2026



Delimitaciones administrativas

- Ámbito
- Sistema General Adscrito SG43A

Hipsométrico

< 10	51 - 60
11 - 20	61 - 70
21 - 30	71 - 80
31 -40	81 - 90
41 - 50	> 90

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Firmado digitalmente por TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Fecha: 2026.06.03 11:11:11 +01'00'

T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

GRAN CANARIA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"

FECHA: NOVIEMBRE 2025
ESCALA: 1:1.250
PLANO DE INFORMACION: HIPSOMÉTRICO
Nº PLANO: IA-09

EQUIPO REDACTOR:
FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC
VANESA RUIZ JIMÉNEZ, GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
arquitectos S.L.P.

w00675da01391716008078a2e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Documento firmado por: SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)
Fecha/hora: 23/06/2026 23:01

ENTRADA

REGISTRO GENERAL

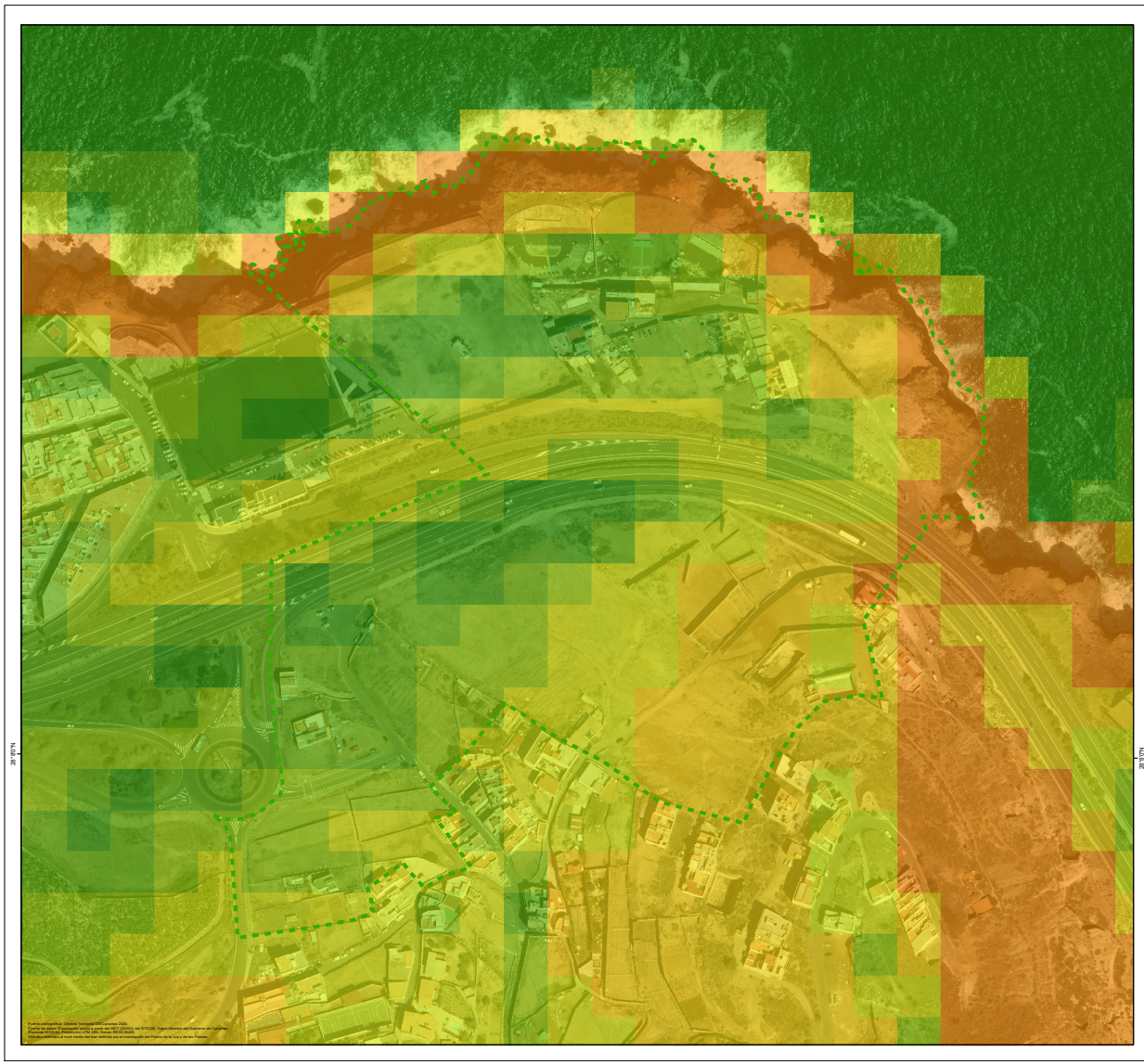
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

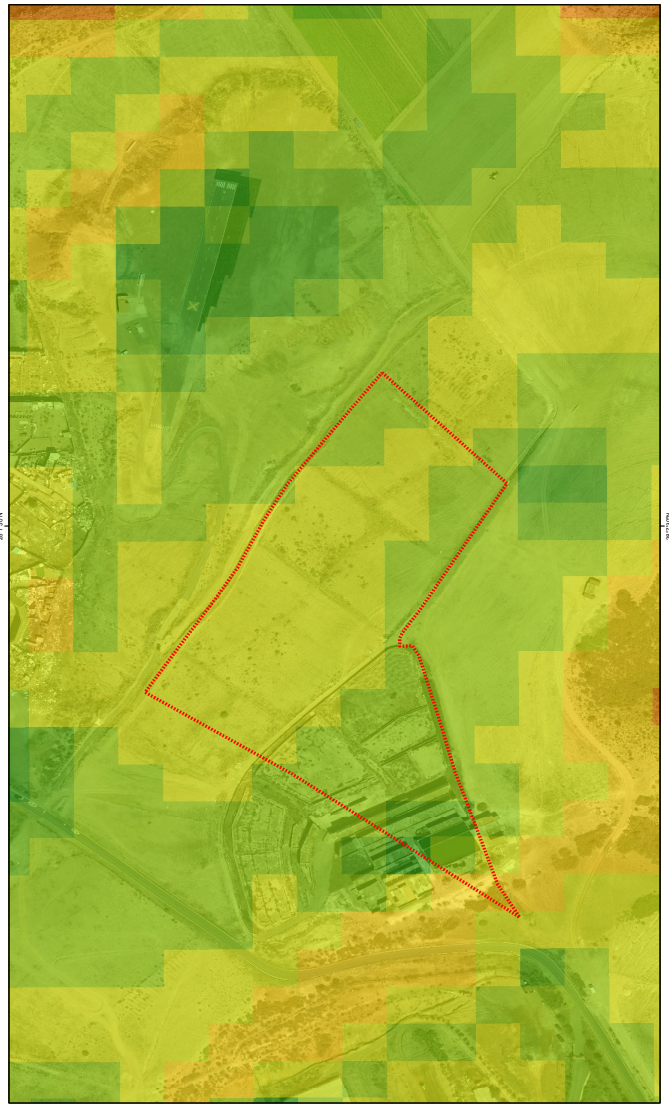
2026 - 107511

23/06/2026

w000754a013917160f807e82e4061700H

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





Delimitaciones administrativas

- Ámbito
- Sistema General Adscrito SG43A

Clinométrico

Pendiente (%)

0 - 2 | 2 - 4 | 4 - 8 | 8 - 15 | 15 - 25 | 25 - 50 | 50 - 75 | > 75

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D

Firmado digitalmente por TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D
Fecha: 2026.06.03 11:11:35 +01'00'

T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

GRAN CANARIA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"

FECHA: NOVIEMBRE 2025

ESCALA: 1:1.250

PLANO DE INFORMACION: CLINOMÉTRICO

Nº PLANO: IA-10

EQUIPO REDACTOR:

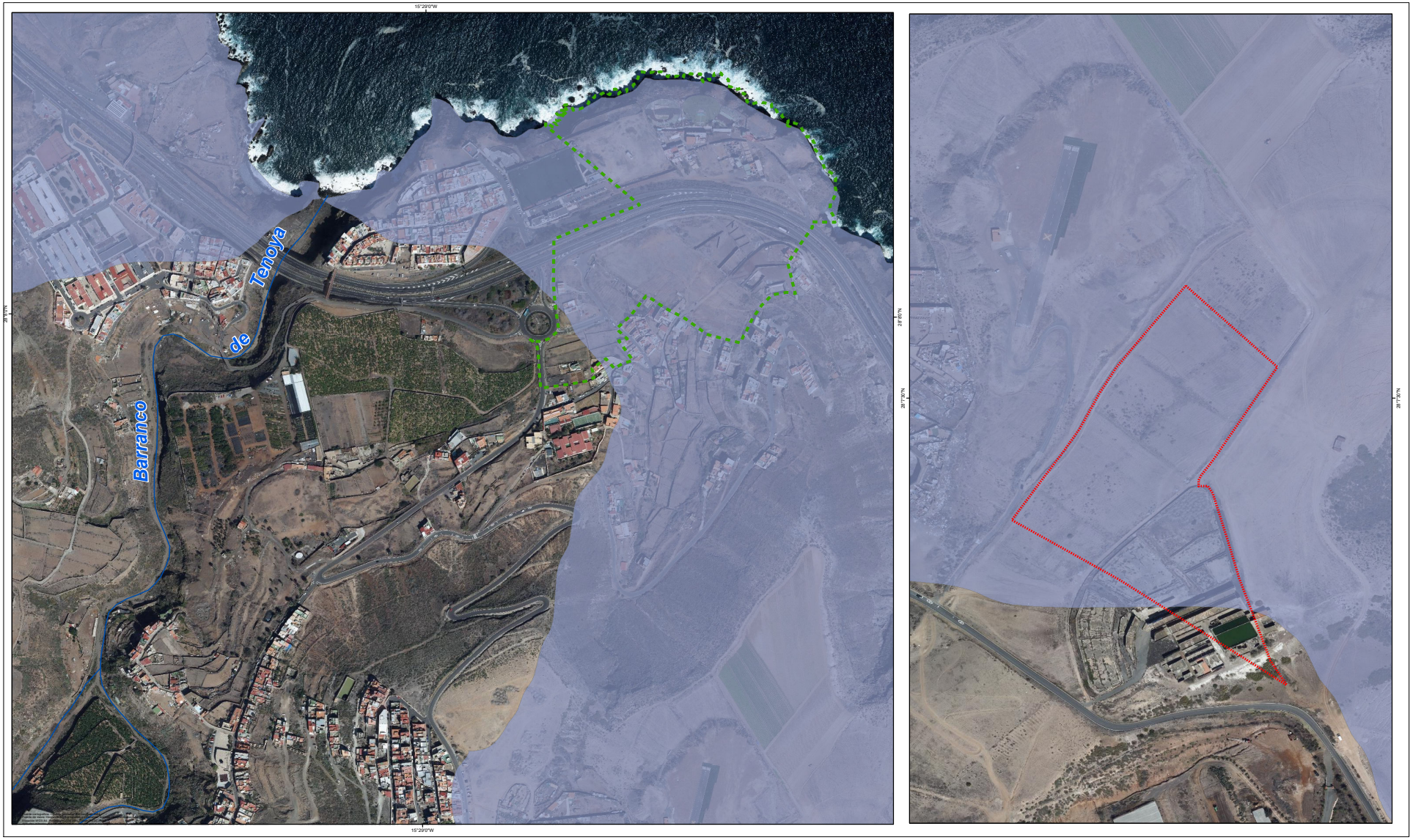
FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC

VANESA RUIZ JIMÉNEZ, GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

AAV arquitectos S.L.P.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01

ENTRADA
2026 - 107511
REGISTRO GENERAL
23/06/2026
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Delimitaciones administrativas

- Ámbito
- Sistema General Adscrito SG43A

Hidrológico

- Barranco
- Intercuenca Las Palmas de Gran Canaria

TAVIO ALVAREZ FELICIANO - 43640048D

T.M. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

GRAN CANARIA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

"EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PLAN PARCIAL DE COSTA AYALA"

FECHA: NOVIEMBRE 2025
ESCALA: 1:2.500

PLANO DE INFORMACION: **HIDROLÓGICO**

Nº PLANO: **IA-11**

EQUIPO REDACTOR:
FELICIANO TAVÍO ÁLVAREZ. GEÓGRAFO. PLANIFICADOR TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ETSA. ULPGC
VANESA RUIZ JIMÉNEZ, GRADUADA EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AAV arquitectos S.L.P.

w00075d4a0139171600807e82e4061700H
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp

Documento firmado por:	Fecha/hora:
SERGIO JOSE DIAZ GARCIA (SAGA ACTIVOS Y REPRESENTACIONES\, SOCIEDAD LIMITADA)	23/06/2026 23:01