

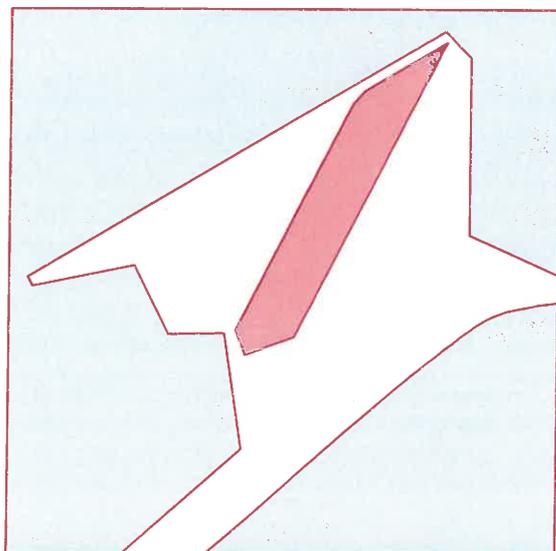
Excmo. Ayuntamiento  
Adjunto al Informe Ambiental Estratégico  
Sesión Comisión Evaluación Ambiental

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

OCTUBRE 2019





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

24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
de la Comisión

**Coordinación municipal:**

***María Luisa Dunjó Fernández.***

Arquitecta

**Equipo redactor:**

***Ruth Navarro Delgado.***

Arquitecta

***Mario Suárez Naranjo.***

Geógrafo (art.16 de la Ley 21/2013)

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES</b>	<b>4</b>
<b>2. PROCEDENCIA TÉCNICA DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b>	<b>7</b>
<b>3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN</b>	<b>10</b>
3.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	10
3.2 OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES	11
<b>4. ALCANCE Y CONTENIDO DE PLAN Y SUS ALTERNATIVAS</b>	<b>15</b>
4.1 EL ESCENARIO. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	15
4.2 CONCEPTO Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL. LA RENOVACIÓN	19
4.3 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS	25
4.3.1 Criterios en la definición de las alternativas.	25
4.3.2 La Alternativa "0". Un modelo basado en la situación actual, sin desarrollo de la ordenación del Plan General.	28
4.3.3 Las alternativas ordenadas "1", "2" y "3". Los modelos basados en la aplicación de las determinaciones del Plan General.	31
<b>5. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN</b>	<b>41</b>
<b>6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE</b>	<b>43</b>
6.1 EL ESCENARIO TERRITORIAL. ASPECTOS DE LA SITUACIÓN	43
6.2 DELIMITACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS	52
6.2.1 La ladera y el valle. Rasgos geológicos y geomorfológicos.	53
6.2.2 Las condiciones naturales asociadas al cambio climático.	60
6.2.3 Los riesgos naturales que concurren en el ámbito.	65
6.2.4 Una vegetación urbana basada en el ajardinamiento.	68
6.2.5 Una fauna propia de entornos urbanizados vinculada al ajardinamiento y al desarrollo antrópico.	74

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

6.2.6 Sin afección a elementos o espacios naturales protegidos.	75
6.2.7 Sin existencia de patrimonio cultural.	76
6.2.8 La adaptación de los rasgos de población y perspectiva de género.	77
6.3 LA VARIABLE FUNDAMENTAL. el paisaje. Formalización actual y calidad visual de un entorno urbano de barrio con tipología de vivienda protegida	81
6.3.1 Criterios básicos de la metodología de análisis.	81
6.3.2 Unidades de calidad paisajística en el ámbito.	84
6.3.3 Síntesis de la calidad visual del paisaje.	89
6.3.4 Percepción social del entorno.	91
6.4 INVENTARIO DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS PREEXISTENTES	96
6.4.1 Impactos relacionados con la edificación.	97
6.4.2 Impactos relacionados con la presencia de residuos y vertidos.	99
6.4.3 Impactos relacionados con la situación del espacio público.	101
6.4.4 Impactos relacionados con la alta densidad de vehículos.	106
6.5 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	109
<b>7. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES</b>	<b>119</b>
7.1 EL CONTEXTO. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA DETERMINACIÓN DEL APR-01 EN EL PLAN GENERAL.	119
7.2 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES	133
7.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISTOS SOBRE LAS VARIABLES AMBIENTALES RELEVANTES	146
7.3.1 Efectos previsibles sobre el relieve.	147
7.3.2 Efectos previsibles sobre la biodiversidad.	152
7.4 CARACTERIZACIÓN ESPECÍFICA DE LOS EFECTOS PREVISTOS SOBRE EL PAISAJE URBANO.	180
7.4.1 Criterios específicos de valoración.	180
7.4.2 Indicadores y mecanismos de valoración.	182
7.4.3 Valoración del impacto. Alternativa 0.	186
7.4.4 Valoración del impacto. Ordenación propuesta.	188



24 JUL 2020

La El Secretario  
de la Comisión

7.4.5 Valoración del impacto. Resultado comparativo	191
<b>8. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES</b>	<b>192</b>
<b>9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA</b>	<b>193</b>
9.1 JUSTIFICACIÓN DEL SUPUESTO LEGAL	193
9.2 PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NO SOMETIMIENTO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA	196
<b>10. RESUMEN DE MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS</b>	<b>200</b>
<b>11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES</b>	<b>205</b>
<b>11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO</b>	<b>207</b>

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

## 1. ANTECEDENTES

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó en sesión de 23 de diciembre de 2015 formular el Informe Ambiental Estratégico correspondiente al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” concluyéndose de modo favorable el mismo.

Dicha fase de procedimiento vino precedida de un proceso que se inició con el encargo a la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A. (en adelante GEURSA), mediante encomienda específica aprobada con fecha 18 de julio de 2012 (resolución 16016/2012), la redacción del citado Plan Parcial.

A grandes rasgos, el objeto era la elaboración del planeamiento de desarrollo del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización delimitado en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO) como APR-01, Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas Arapiles”, entre los ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Remitido, así como el apoyo técnico en el procedimiento administrativo del mismo.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se hizo preciso elaborar el Documento Ambiental Estratégico y el Documento Borrador con el objetivo de justificar la procedencia de la evaluación ambiental simplificada; resultado de lo cual se formuló el citado Informe Ambiental Estratégico en 2015 (resolución publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 14 de 22 de enero de 2016).

Tomando como referencia dicha fecha de publicación, conviene advertir que el artículo 31 punto 4º de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (plenamente aplicable a este Plan Parcial) regula que el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si una vez publicado en el Boletín Oficial del Estado o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plano máximo de cuatro años desde su publicación. La aplicación de esta norma deriva en que el Informe Ambiental Estratégico de este Plan Parcial perdería su vigencia el próximo 23 de enero de 2020, si an-

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

tes de esta fecha no fuera aprobada definitivamente su ordenación y régimen normativo.

La complejidad de la ordenación urbanística, sobre todo derivado de la impronta de las variables sociales, de forma urbana y ambientales en el ámbito, el intenso proceso participativo con múltiples acontecimientos y trabajos asociados con la implicación de las/los vecinas/nos, propietarios, colectivos y agentes sociales que operan en el barrio de Las Rehojas-Arapiles, la búsqueda de un equilibrio eficaz entre la ordenación y la programación de su desarrollo, teniendo en cuenta el extenso escenario temporal debido al alto coste de la renovación urbana prevista, entre otros factores, han caracterizado el proceso técnico y procedimental de formulación del Plan.

Estos factores concluyen en la fecha actual en una situación de procedimiento en la que con bastante probabilidad no se apruebe el Plan Parcial antes del plazo antes indicado, en especial cuando el Ayuntamiento considera oportuno promover un nuevo trámite de información pública en el que se puedan analizar los cambios resultantes del trámite participativo anterior y la toma en consideración de las alegaciones presentadas.

Consecuencia de ello y a los efectos de garantizar la máxima seguridad jurídica en la formulación del Plan se entiende procedente reiniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica con todos los efectos previstos en la legislación y con carácter previo a una nueva Aprobación inicial del documento urbanístico.

En los siguientes apartados de este volumen se justificará la conveniencia del procedimiento en la modalidad de evaluación ambiental estratégica simplificada, en base a un marco jurídico y a unas características territoriales basadas en un medio ambiente propio de entornos urbanos consolidados y de desarrollo contemporáneo, en los que no existen elementos o enclaves dotados de reseñable fragilidad por sus rasgos naturales o culturales.

En este sentido, se avanza la implicación de la variable del paisaje urbano y la salud de la población como capítulos medioambientales estructurantes en el planteamiento de la propuesta y de la evaluación que se formula.



24 JUL 2020

L/El Secretario  
de la Comisión

El tiempo transcurrido desde la formulación del Informe Ambiental Estratégico ahora en vigor coincide con la aparición del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. En éste se completan las determinaciones devenidas de la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental estratégica simplificada y se incluye un Anexo propositivo y de referencia sobre la metodología aplicable en nuestro caso; circunstancia que se aprovecha para optimizar el ejercicio expositivo y justificativo en la valoración de los efectos de la ordenación.

Veamos el resultado.

2 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



## 2. PROCEDENCIA TÉCNICA DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento Ambiental Estratégico ha sido el resultado de un trabajo desarrollado bajo la dirección técnica de un Doctor en Geografía por la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, donde ejerce como profesor asociado en el Departamento de Geografía desde 1998, y adscrito al personal técnico del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria desde 2003.

Dicha dirección se completa con el exhaustivo y prolongado trabajo que tanto el Documento Ambiental Estratégico que ahora se renueva como el propio Plan Parcial de Rehabilitación al que se vincula ha venido desarrollando bajo la dirección facultativa de la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística del referido Servicio de Urbanismo y por personal técnico de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

En su conjunto se integran especialistas en el ámbito de la planificación territorial y urbana que incluye arquitectos, otro geógrafo, abogadas, ingenieros, trabajadores sociales, informáticos, economista, administrativos, entre otros, con una dilatada experiencia (más de 10 años) en el objeto de la ordenación que se promueve y en su evaluación ambiental estratégica, incluyendo varias decenas de documentos de planeamiento en sus diversas variantes y objetos entre los que se destaca el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en vigor.

Esta experiencia y habilidades técnicas han permitido configurar una metodología para este Documento Ambiental Estratégico soportada en una disponibilidad informativa apreciable sobre la realidad del ámbito de ordenación y de su integración en el conjunto de la ciudad, incluyendo evidentemente sus aspectos y comportamientos medioambientales.

El propio sistema de evaluación ambiental del planeamiento, asociado al Plan General de Ordenación, los documentos informativos y de diagnóstico surgidos al calor de encomiendas específicas, estudios y proyectos, los documentos resultantes del trabajo de otros servicios municipales (Medio Ambiente, Parques y Jardines, Servicios Sociales, Participación Ciudadana, Fomento, Aguas-EMALSA, la Agencia Local de la Energía, Lim-

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



pieza, Movilidad, etc.) aportan información específica en sus respectivos sectores temáticos de mayor o menor interés en esta evaluación ambiental.

La metodología ha seguido el esquema básico de contenidos que se regula en el artículo 29 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y se desarrolla en el Anexo del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*.

Los mecanismos genéricos para el desarrollo de los contenidos se ha apoyado en una metodología versátil y adaptable a los distintos objetivos de ordenación que ha venido desarrollando el Servicio de Urbanismo desde la formulación del Plan General Municipal de Ordenación del año 2000, enriqueciéndose no sólo con la constante renovación del marco legal y su efecto en los mecanismos, indicadores y métodos sino con lógico aprendizaje a partir de la sucesión de acontecimientos científicos y publicaciones.

En este proceso cabe destacar el papel jugado por los documentos guía que consecutivamente han venido publicándose por parte de la Comisión Europea, el actual Ministerio de Transición Ecológica y el Ministerio de Fomento, las cuales conforman una biblioteca virtual casi imprescindible en el planteamiento de toda metodología para la evaluación ambiental en ámbitos de espacios urbanos como el de Las Rehoyas-Arapiles.

Las mismas fuentes han completado esta orientación metodológica con un volumen nada despreciable de documentos específicos relacionados con la sostenibilidad de los entornos urbanos, los indicadores del desarrollo sostenible, la investigación sobre el cambio climático, la huella ecológica y la transición energética, los acontecimientos internacionales de acuerdos gubernamentales sobre la materia y, en última instancia, la implementación de los Objetivos del Desarrollo Sostenible, la Agenda 2030 y de la Agenda Urbana Española.

Los trabajos del presente Documento Ambiental incluyen un vaciado y actualización de estos contenidos en los aspectos que puedan vincularse a este Plan Parcial de Rehabilitación y su ámbito.

De modo más específico, la *Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias* (GRAFCAN. Gobierno de Canarias) y del Cabildo de Gran Canaria aportan a sus diversas escalas

24 JUL 2020



Le/El Secretario  
de la Comisión

datos de interés en esta evaluación ambiental, completándose con los Observatorios del *Atlas Geográfico Nacional*, el *Sistema de Información Urbana* y el *Atlas de Vulnerabilidad Urbana*; todos ellos del Ministerio de Fomento. No podemos olvidar la aportación en aspectos concretos de los datos oficiales que publica el Instituto Nacional de Estadística y el *Observatorio Socio-Económico* del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Por último, la bibliografía científica asociada a la ingente investigación desde instituciones universitarias españolas (con frecuentes acceso mediante las respectivas revistas científicas), del Consejo Superior de Investigaciones Científicas, de la Asociación de Geógrafos Españoles o de documentos oficiales del actual Ministerio de Transición Ecológica y del Ministerio de Fomento conformen un soporte amplio de referencias sobre el tratamiento y evaluación de los distintos aspectos medioambientales y restantes referidos a la rehabilitación de los barrios como Las Rehojas-Arapiles. Dado el carácter integral de la ordenación de este ámbito no procede enunciar esas referencias, sin perjuicio de que de modo específico se vaya indicando la fuente informativa o de soporte de los datos utilizados.

Debemos recordar que el propio desarrollo del Plan Parcial y de la gestión urbana del Ayuntamiento ha generado varios estudios de índole social, de vivienda y de percepción del entorno del ámbito de gran utilidad en el objeto perseguido.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### 3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

#### 3.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La condición del presente Plan Parcial como instrumento de desarrollo de la ordenación urbanística definida en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria concreta el marco en el que se plantean los objetivos del diseño propuesto para el ámbito urbano de Las Rehoyas-Arapiles.

El cumplimiento y formalización de las determinaciones de dicho Plan General aglutina, pues, lo que podemos considerar como objetivos generales de este Plan Parcial, partiendo de la base de su modalidad y vocación propositiva como instrumento de rehabilitación urbana.

Estos objetivos de la ordenación son:

- La rehabilitación y/o reestructuración general de un espacio de urbanización residencial de tipo polígono con problemas importantes de deterioro edificatorio y de degradación funcional y ambiental del espacio público.
- El estudio de distintas alternativas en orden a establecer las mejores ubicaciones, en función de los residentes que decidan permanecer en el lugar.
- La reposición de las viviendas en al menos un 60%, que se correspondería con las unidades del Patronato, determinándose el resto en función del estado de conservación, edad y tamaño de las residencias.
- La mejora de la conectividad y movilidad entre la “ciudad alta” y la “ciudad baja”, propiciando entre otros aspectos la conexión entre el barrio de Schamann y la Carretera de Mata.
- El rediseño de la Carretera de Mata, incidiendo en su sección y en la conexión entre ambos márgenes, mejorando tanto la movilidad rodada como la peatonal.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

- La mejora de las conexiones entre el barrio de Las Rehojas-Arapiles y los de su entorno (Polígono Cruz de Piedra, continuidad de la trama con Schamann y Miller).
- La disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a espacios libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas y entre el Parque de Las Rehojas y los espacios libres del Polígono Cruz de Piedra. Se aprovecha así también para potenciar los valores ambientales de esas zonas en ladera, evitándose además la construcción en las mismas, dada su falta de idoneidad para ello.
- La formalización de un conjunto edificado en la que se incide en una disposición volumétrica con una altura baja-media y mayor ocupación en planta en la zona alta, afín a las características del entorno urbano de Schamann, y una disposición volumétrica de más altura y menor ocupación en la zona baja, en base a una mejor adecuación a la tipología edificatoria de su entorno urbano inmediato.

### 3.2 OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES

Partiendo de la base del marco legal existente en materia de evaluación ambiental de la ordenación del territorio, la condición de espacio urbano consolidado y la inexistencia de un paisaje de especial interés y de formaciones de medio natural asociadas a la biodiversidad o los recursos ambientales (agua, suelo, geología, etc.) no se entienden bajo ningún concepto como factores de minusvaloración de la componente medioambiental del territorio que delimita el barrio de Las Rehojas-Arapiles.

La vocación de la ordenación urbanística como mecanismo de rehabilitación urbana motiva de modo imprescindible un tratamiento de cualificación del paisaje urbano y de las variables de calidad ambiental en la nueva zona residencial (zonas verdes, espacio público, movilidad peatonal, factores de contaminación atmosférica y acústica, etc.).

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



En este contexto, el propio Plan General de Ordenación define una serie de criterios o directrices de cualificación del paisaje urbano que se implementan como objetivos medioambientales.

Dichos criterios integran, a su vez, las directrices o estrategias genéricas de mejora ambiental del entorno urbano que emanan del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y las Directrices Generales de Ordenación de Canarias, como instrumentos supramunicipales de referencia en la ordenación medioambiental del territorio. En este sentido, partimos de la base de que no existen determinaciones específicas para el ámbito de Las Rehoyas-Arapiles en dichos instrumentos.

Debemos observar como referencias críticas de gran valor en la definición de estos objetivos del paisaje urbano en el Plan General y aplicables a este Plan Parcial los emanados de las distintas directivas de la Unión Europea sobre el medio ambiente y la forma urbana, así como en el documento de la Agenda Urbana Española promovida por el Ministerio de Fomento en 2018 para el año 2030 y asociada a los Objetivos del Desarrollo Sostenible.

Este escenario justifica los siguientes objetivos medioambientales específicos a perseguir con la ordenación de este Plan Parcial:

- Cualificar y potenciar el uso ciudadano de los espacios públicos mediante la peatonalización de sus entornos, el desarrollo del espacio libre y el de la zona verde como elementos identificadores de la sostenibilidad y calidad ambiental del nuevo barrio. Incluye la proliferación del mobiliario urbano orientado al confort y la singularización paisajística de los emplazamientos.
- Recuperar la ladera que separa la zona baja y alta del barrio como elemento definitorio, articulador y de puesta en valor de la calidad ambiental de Las Rehoyas-Arapiles, replanteando en lo posible la ocupación edificatoria heredada.
- Definir una ordenación urbanística que propicia unos valores óptimos en los indicadores relacionados con la calidad ambiental; en especial, la calidad estética del entorno, la presencia de elementos naturales, la salud pública, los niveles de ruido y calidad atmosférica saludables, la no producción de factores

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

que incidan sobre el cambio climático o la producción de riesgos naturales, con especial referencia a la ladera y el transporte de escorrentía en su condición de antiguo cauce de barranco.

- Ordenar el modelo urbano de acceso rodado hacia una reducción de la presencia del tráfico no doméstico en el entorno de los espacios públicos y en la trama interior del barrio, favoreciendo la futura implantación de mecanismos de movilidad no mecanizada y del transporte público. Relacionado con lo anterior, impulsar el desarrollo de corredores peatonales en el interior del barrio y en su conexión con el resto de la ciudad, favoreciendo la multiplicación del espacio público preparado para el tránsito ciclista y las denominadas “caminitas”.
- Consolidar el parque y la plaza como elementos de identificación del paisaje interior del barrio, propiciando la relación social y la valorización del entorno urbano doméstico. Poner en valor y reforzar la conexión e integración de los espacios libres interiores con el Parque de Las Rehojas, buscando sumar una oferta medioambiental de marcada aceptación y uso por los vecinos.
- Ordenar la prioritaria renovación paisajística del conjunto residencial mediante un régimen normativo y de intervención que impulse la renovación urbana integral hacia una estética más grata, moderna, saludable y rica en detalles singularizadores.
- Potenciar el confort doméstico relacionado con la calidad acústica y atmosférica como elemento de valorización del paisaje residencial, diseñando edificios con evidente alineación al régimen normativo sectorial y que restrinja la implantación de actividades generadoras de contaminación en este sentido.
- Definir una morfología urbana diversa y polivalente en su caracterización ambiental, buscando evitar resultados de homogeneización del conjunto edificado que suele diluir la riqueza estética y la identificación de las distintas partes del nuevo entorno (volumetría de los edificios, orientación, relación con el espacio urbano aledaño, mobiliario urbano singularizador, diversidad en la circulación del aire, la luminosidad, la sombra, la monotonía visual, etc).

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

- Definir una configuración ambiental y del espacio público con evidente vocación de diluir las situaciones de vulnerabilidad social, de desigualdad en el disfrute del barrio y, en especial, de atención equilibrada a la perspectiva de género en la funcionalidad posterior de la zona.
- Formular un plan parcial y desarrollar un procedimiento participado de las vecinas y vecinos en la definición de la calidad ambiental del barrio y sus entornos interiores, maximizando la acogida y disfrute del espacio urbano.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

## 4. ALCANCE Y CONTENIDO DE PLAN Y SUS ALTERNATIVAS

### 4.1 EL ESCENARIO. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación, las cuales circunscriben el ámbito de Las Rehojas-Arapiles en un Área de Ordenación Diferenciada (APR-01) en Suelo Urbano No Consolidado, delimitando una superficie de 18,10 Ha.

La Memoria Justificativa de dicho Plan General integra en el apartado 11.3.1. de su Parte 4ª (Ordenación Estructural) una justificación específica de la ordenación urbanística general prevista en los sectores de suelo residencial con viviendas de protección vinculados a ámbitos urbanos previstos como Áreas de Renovación Urbana.

En este sentido, el desarrollo urbanizador de ámbitos con destino a la residencia contó en los años sesenta y décadas precedentes con un componente tipológico de zonas estrictamente destinadas a vivienda sin incorporar otros usos complementarios a la misma. Ello conllevó un desequilibrio en la satisfacción de las necesidades que la propia cotidianeidad residencial fue imponiendo a la población residente, sobre todo en lo referente a una inexistente o limitada oferta de suelo para dotaciones y espacios libres.

Junto a ello, la antigüedad de dicho modelo tipológico y el olvido que hasta hace pocos años ha estado sometido el mantenimiento del conjunto construido; tanto más cuando coincide con barrios desarrollados a mediados del siglo XX, sobre las que suele acentuarse una degradación del entorno urbano y de la calidad de vida en el mismo.

Las respectivas situaciones territoriales destacan, por tanto, la falta de integración de los entornos con el tejido urbano circundante, lo que acentúa los riesgos de marginación social y ambiental; una gran desarticulación interna agravado por la ausencia de elementos identificadores, lo que evita la cohesión social; una indefinición de sus espacios libres, cuando no su escasez e incluso ausencia, lo que unido a la mala calidad de la urbanización dificulta la vida asociada, una excesiva especialización funcional en

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

el uso de la vivienda, lo que provoca una falta de actividad; y una mala calidad de la edificación que, unido a su nulo mantenimiento, ha producido el deterioro de una ya de por sí mínima vivienda.

El tratamiento de esta problemática específica incluye, por una parte, las actuaciones de rehabilitación de este tipo de sectores, especialmente aquellos de mayor degradación; seleccionando en determinados casos la figura de la renovación urbana integral y determinándose una ordenación diferenciada que atiende a la diferenciación del espacio urbano afectado.

En este escenario, se plantea la oportunidad de un proceso ordenado de rehabilitación o renovación urbana en entornos con prevalencia de vivienda protegida, definiéndose a tal efecto en un apartado específico en el Plan General, dentro de la ordenación de la vivienda pública.

#### ÁMBITO RESIDENCIAL CON VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ASOCIADOS A ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA

Ámbito	Superficie del sector (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial en V.R.P.	Viviendas en V.R.P.	Techo máximo de habitantes en V.R.P.
APR-01. Rehoyas-Arapiles	180.638	227.630	227.630	2.558	8.185

Fuente. Título 10. Memoria de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Estas premisas generales justifican la documentación de las determinaciones específicas para el ámbito de Las Rehoyas-Arapiles, como ámbito APR-01, en la Ficha de ordenación integrada en el Anexo a las Normas Urbanísticas. Áreas de Ordenación Diferenciada.

Veamos esa Ficha en las páginas siguientes.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

### Ficha de ordenación del ámbito APR-01. Las Rehoys-Arapiles. Hoja 1

ÁREAS DIFERENCIADAS		APR-01
Denominación:	PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN "Rehoys-Arapiles"	hoja 1 de 2
Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización		
Distrito:	Ciudad Alta	Superficie del ámbito: 18,10 Ha
Sector urbanístico: 09 Las Rehoys		
Barrio: Las Rehoys		
Hojas RS/GS: 17-P, 17-Q, 18-P, 18-Q		
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO		
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■		

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Mantenimiento Remitido

24 JUL 2020



La/El Secretario  
 de la Comisión

*[Handwritten signature]*

Ficha de ordenación del ámbito APR-01. Las Rehoyas-Arapiles. Hoja 2

ÁREAS DIFERENCIADAS		APR-01
Denominación: PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN "Rehoyas-Arapiles"		hoja 2 de 2
<b>ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES</b>		
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas: 2.558 (*)	
Edificabilidad bruta: 1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad máxima: 30 m <sup>2</sup> /Hab.	
Edificabilidad complementaria mínima: 10%	Altura máxima de la edificación: 9 planta(s) (!)	
<b>DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN</b>		
	<p><b>---</b> Se amplía el ámbito para incorporar la carretera de Mata que demanda tratamiento específico desde el propio Plan Parcial, así como las parcelas municipales situadas en el margen Sur Oeste para su incorporación formal del ámbito.</p> <p>El Plan Parcial estudiará las distintas alternativas en orden a establecer las mejores ubicaciones, en función de los residentes que decidan permanecer en el lugar. En cuanto a la reposición de viviendas, será como mínimo de 60%, que se corresponderá con las viviendas del Patrimonio, y el resto se decidirá en función del estado de conservación, edad y tamaño de las viviendas. El sistema de ejecución será público por cooperación.</p> <p><b>●●●</b> Disposición de una vía que resuelva las conexiones entre Ciudad Alta y Baja, enlazando el viario de Schumann con la carretera de Mata. Tratamiento en la carretera de Mata, rediseñando su sección y conectando ambos márgenes de forma tanto rodada como peatonal.</p> <p><b>↔</b> Conexión viaria con el barrio Cruz de Piedra en la parte baja y continuidad de la trama existente en Schumann en la parte alta. Conexión Militer Residencial Los Ángeles de San Rafael.</p> <p><b>▨</b> Disposición de un área central de estacionamiento y equipamientos dedicada principalmente a Espacios Libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas y entre el Parque de las Rehoyas y los Espacios Libres en Cruz de Piedra.</p> <p>(!) Se reconoce la existencia de dos plataformas en el ámbito del PERI: una superior coincidiendo con el barrio de Schumann, donde se establecerán las menores alturas, dando respuesta a la realidad existente, y otra inferior dando a la Carretera de Mata, donde se permitirá superar la altura máxima establecida con elementos puntuales, todo en base a un estudio de adecuación al entorno por parte del Plan Parcial.</p> <p>(*) Parámetro orientativo.</p>	
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■		

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Studio Urbano con Planeamiento Remitiendo

24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
de la Comisión

## 4.2 CONCEPTO Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL. LA RENOVACIÓN

La ordenación del presente Plan Parcial contiene un objeto básico de rehabilitación o renovación urbana que delimita a un ámbito (Las Rehoyas-Arapiles), definido como Barrio Vulnerable (Ministerio de Fomento. Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana) y caracterizado por unas destacadas condiciones de degradación ambiental y funcional como zona residencial y conjunto edificado.

En este sentido y pese a estar actualmente derogadas, interesa recuperar el texto de las Directrices de Ordenación General de Canarias (Ley 19/2003) en el cual se exponía en su Directriz 72 que *“el planeamiento delimitará igualmente, como suelo de renovación o rehabilitación urbana, los ámbitos de antiguos polígonos de viviendas y áreas residenciales e industriales periféricas de baja calidad ambiental o, en su caso, excesiva densidad de uso”*.

Dicho instrumento concebía el área de rehabilitación integral la zona urbana con destino residencial que precisen de su rehabilitación física, social, económica y funcional, facilitando con ello la coordinación e integración de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas (Directriz 73).

Por su parte, la Ley 8/2007, del Suelo regula expresamente la condición de “área de transformación urbanística” de aquellas susceptibles de acoger actuaciones de urbanización que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito urbanizado (art. 14).

En uno u otro caso, se justifica la plena aplicación de esta condición al ámbito de Las Rehoyas-Arapiles.

Esta concepción genérica como modalidad de ámbito sujeta a planificación a través de los distintos instrumentos de ordenación urbanística interesa ser completada a los efectos de justificar la coherencia del presente Plan dentro de un escenario consolidado durante los últimos años en la planificación y gestión pública del suelo residencial.

El Real Decreto 22066/2007, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 regula en su artículo 49 las condiciones que con vistas a su aplicación deben reunir las áreas de renovación urbana, a saber:

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

- Deberán ser declaradas como tales por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- El perímetro declarado habrá de incluir un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas.
- Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 30 años.
- La mayor parte de las viviendas incluidas deberá encontrarse, respecto a los requisitos mínimos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.
- La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.
- Al menos un 60% de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el Área, deberá estar destinada a uso residencial.
- Sólo podrán acogerse a la financiación establecida, las viviendas resultantes de la renovación, sujetas a alguno de los regímenes de protección.
- En el momento de solicitar la financiación en el marco del Real Decreto, las áreas incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberá contar, al menos, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesario.

Son características que, igualmente, resultan aplicables al objeto de la ordenación en el barrio de Las Rehojas-Arapiles, en tanto ámbito APR-01 previsto expresamente en el

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Plan General de Ordenación para su desarrollo a través de este Plan Parcial de Rehabilitación.

Sin perjuicio de estas consideraciones de soporte legal, interesa subrayar algunas referencias sintéticas sobre los rasgos identificativos en los planes de rehabilitación o renovación urbana, en cuanto a su carácter estratégico dentro de la ordenación urbanística propia del municipio.

La Sociedad SEPES, Entidad Estatal del Suelo, promovió un análisis de este tipo de intervenciones en varias ciudades a los efectos de comparar sus rasgos comunes y diferencias en el desarrollo territorial, tanto a efectos físico-constructivos y ambiental como en su incidencia socioeconómica sobre la estructura urbana preexistente.

Se trata de la publicación "*Regeneración Urbana Integral: Tres experiencias europeas innovadoras. Île de Nantes, Coin Street y Barrio de La Mina*" (Velázquez, I, y Verdaguer, C., 2011); de la cual se desprenden varias conclusiones relevantes sobre esta modalidad de planes. Proponemos reproducir en su mayor parte dichas conclusiones, a saber:

- Las intervenciones debieran estar perfectamente acotadas en cuanto a sus límites y su alcance, y al mismo tiempo, estén adecuadamente insertas y articuladas dentro de estrategias de mayor escala.
- En determinados casos, es posible aprovechar de forma ejemplar la excepcional centralidad urbana de su ubicación, insertándose el proceso de definición del nuevo barrio en las estrategias de cualificación de su entorno urbano inmediato. Interesa aprovechar este tipo de estrategias, cuando existen, como una oportunidad para canalizar políticas, programas e inversiones hacia los barrios y áreas más desfavorecidos situados dentro de su ámbito de influencia.
- Pese al esfuerzo más o menos común en los últimos años de integrar los vectores sociales y los urbanísticos, éste sigue siendo unos de los aspectos que más dificultad entrañan, debido sobre todo a las inercias inherentes al planeamiento convencional. La integración de los criterios urbanísticos, ambientales, sociales y económicos suele aparecer como especialmente difícil cuando se contempla exclusivamente, como es habitual, desde la perspectiva de la gestión.
- Relacionado con el objetivo de la sostenibilidad integral, criterios básicos como la mezcla de usos y actividades, la diversidad social, la compacidad urbana, la articulación del espacio público como espacio privilegiado de intercambio, la

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión

naturalización del espacio urbano, adquieren una destacada sinergia sobre el dinamismo del barrio y su entorno.

- Cuando se le suman criterios de integración, cohesión social y desarrollo local; o los criterios metabólicos ligados al uso adecuado de los flujos de recursos, en especial la energía, el agua y los residuos el efecto multiplicador el abanico de posibilidades de desarrollo económico local vinculadas a los objetivos ambientales. La relectura del concepto de habitabilidad desde esta perspectiva puede constituir una vía fructífera, cumpliendo un papel cada vez más crucial en los procesos de transformación como forma de reconducir los recursos económicos hacia fines sociales y ambientales.
- La participación ciudadana y el protagonismo vecinal constituye un factor fundamental tanto de cara a la legitimación política de las intervenciones como para la eficacia en la gestión de los procesos, especialmente en áreas conflictivas. La participación, en cualquier caso, debe entenderse como una dinámica viva destinada a la creación de escenarios abiertos y flexibles para el debate y la negociación, no como la simple aplicación mecánica de protocolos impuestos desde las administraciones.
- Superando desconfianzas y recelos mutuos, aparece cada vez como más ineludible la necesidad de que las entidades y organizaciones vecinales se incorporen en plano de igualdad con los restantes agentes desde el inicio mismo de los procesos de regeneración urbana. La atención a la formulación de las necesidades y deseos de los vecinos desde un principio puede ser la mejor forma de favorecer la apropiación del proceso por parte de todos los agentes afectados.
- A la hora de diseñar un calendario bien estructurado, debe ser en términos generales el plan de participación el que se ajuste en cuanto a ritmos y metodologías al urbanístico, pero este ajuste debe partir de una percepción adecuada de la relación mutua entre ambos, más allá de la mera supeditación: el prolongar, si es necesario, una fase urbanística debido a la participación, puede suponer en muchos casos la vía más eficaz para evitar conflictos y bloqueos en fases posteriores, que resultarían finalmente en retrasos considerablemente mayores.
- La participación, por otra parte, es un proceso complejo que requiere la canalización de recursos humanos y económicos específicos.
- La cohesión social y la organización vecinal constituyen recursos básicos fundamentales para la transformación urbana de los barrios vulnerables. Una

24 JUL 2020



La/Ea Secretario  
de la Comisión

buena identificación de los agentes de cohesión local es imprescindible para iniciar un proceso de transformación.

- La necesidad de liderazgo aparece en la práctica como una de las condiciones básicas necesarias para el éxito de un proceso de regeneración urbana. En principio, el liderazgo puede provenir de cualquiera de los estamentos, sectores o colectivos de agentes afectados por los procesos urbanos, pero si ese impulso inicial desde abajo no converge con la voluntad política de los representantes legítimos de la ciudadanía de mantenerlo, ampliarlo y orientarlo hacia los intereses generales, es difícil que un proceso, aunque se pretenda participativo, produzca resultados operativos. Cuando no se produce dicha convergencia, nos encontramos en el terreno del urbanismo reivindicativo, en el cual domina la dialéctica del conflicto.
- A este respecto, juega un papel de gran importancia la paulatina difusión de la cultura de la participación. Cada vez es mayor la conciencia entre las fuerzas políticas de diverso signo de que las estrategias de imposición autoritaria o tecnocrática en el campo del urbanismo dan cada vez menos réditos electorales. El prestigio del término “*participación ciudadana*” puede constituir un factor importante a la hora de conseguir ese tipo de consenso.
- Una de las asignaturas que aparece cada vez con más claridad como pendiente en el ámbito de la planificación es la de la evaluación continua de los procesos, que constituye también un vector de sostenibilidad integral. Desde los paradigmas convencionales de la planificación se entiende aún en muchos casos la evaluación como un proceso secuencial posterior a la ejecución de objetivos, entendidos éstos generalmente como inamovibles y a largo plazo.
- Debe entenderse la evaluación como un mecanismo de seguimiento desde el inicio, paralelo a la intervención, y como un medio de aportar flexibilidad y agilidad a los procesos mediante la adecuada corrección de rumbos en función de objetivos parciales convenientemente acordados entre todos los actores. Este enfoque es especialmente pertinente en los procesos de regeneración urbana, largos, complejos y con multitud de actores, que requieren ineludiblemente una gran capacidad de adaptación a condiciones que suelen ser cambiantes.
- En los procesos de regeneración urbana, uno de los principales peligros a evitar es la creación de condiciones para la aparición de fenómenos de gentrificación, es decir, de expulsión de la población autóctona y sustitución por sectores de mayor poder adquisitivo.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

- Debe atenderse de forma explícita a este riesgo, haciendo especial hincapié en la incorporación de mecanismos de consolidación de la población local mediante la generación de nuevas oportunidades económicas dirigidas a la misma y, al mismo tiempo, creando condiciones de calidad urbana que atraigan a nuevos sectores de población, con vistas a fomentar la diversidad social.
- La transparencia, la información y la comunicación adquieren especial relevancia en los procesos de regeneración urbana. A este respecto, es preciso prestar atención también a los agravios comparativos que generan este tipo de operaciones cuando el nivel de vulnerabilidad es compartido, ya sea objetiva o subjetivamente, por otros barrios o emplazamientos. La información y la comunicación por parte de las administraciones impulsoras juegan un importante papel en este sentido.
- Este tipo de intervenciones conllevan importantes transformaciones de los espacios urbanos, con importantes impactos en ocasiones imprevistos sobre el imaginario urbano local, es preciso poner todos los medios para que los ciudadanos puedan visualizar lo antes posible la imagen final, lo cual otorga especial importancia a las técnicas de comunicación.
- Es imprescindible pautar adecuadamente los procesos de regeneración urbana, que suelen implicar obras incómodas y de larga duración, de modo que se produzca un continuo retorno o devolución de los procesos de planificación conjunta por medio de intervenciones a diversas escalas que contribuyan a alimentar la percepción de que el proceso está en marcha.



2/4 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

### 4.3 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS

#### 4.3.1 Criterios en la definición de las alternativas.

El escenario determinado desde el Plan General de Ordenación hacia el presente Plan Parcial (APR-01), junto con la cualidad del objeto de la planificación representado en la rehabilitación integral de la urbanización residencial en su origen adscrita a la vivienda pública protegida, condicionan la formalización de toda alternativa en el diseño de la nueva pieza urbana de Las Rehojas-Arapiles.

El concepto de alternativa se entiende como la definición de un modelo urbano global de la nueva zona resultante de las determinaciones urbanísticas; de modo que éste constituye la referencia más eficaz en el proceso técnico de evaluación ambiental. La observación de variantes u opciones locales en los aspectos concretos (distribución forma, volumetría, etc.) sobre los elementos que conformarían el espacio (manzanas, edificación, espacios libres, viario, etc.) se concibe como rasgos ya integrados en cada modelo, más que como alternativas en si mismas; elementos que, no obstante, pueden tener un potencial más o menos definitorio sobre la propia formalización del modelo (elementos estructurales, valores ambientales, etc.).

Conviene en este supuesto de rehabilitación integral la aplicación de una perspectiva finalista en su definición, que podemos concebir como una formalización o modelo que expone la concepción global del nuevo barrio atendiendo a los objetivos de ordenación y la viabilidad jurídica, técnica y económica de su desarrollo, distinguiéndose respecto a otras en su programación temporal y en las determinaciones sobre la nueva configuración del ámbito.

Entonces, se proponen alternativas estratégicas en las que se responden a los objetivos de ordenación mediante modelos de distribución en el ámbito de 4 niveles o variables fundamentales:

- Las manzanas de edificación residencial.
- Las dotacionales o de equipamiento.
- Los espacios libres.

24 JUL 2020



La Secretaría  
de la Comisión



- El sistema viario.

Cada una de ellas se complementa con variables secundarias que se corresponden:

- La volumetría edificatoria.
- La modalidad de acceso en el sistema viario.
- La forma de transición zona alta-zona baja del barrio y de atención a la presencia de la ladera.
- La relación con el Parque de Las Rehojas, el Polígono Residencial de Cruz de Piedra y la Calzada Lateral del Norte.
- Singularidades específicas observadas en el proceso participativo.

El diseño de las alternativas es el resultado de una secuencia de fases en el proceso de planificación, a saber:

- Identificación de los objetivos, criterios y problemas definitorios.
- Propuesta de las distintas soluciones de ordenación que dan respuesta a los objetivos, criterios y problemas anteriores, con indicación de las determinaciones básicas (teniendo en cuenta la condición de Borrador de la ordenación en esta etapa) en la que se traducen estas soluciones.
- Posibles variantes derivadas de las formas de ubicar en el territorio las distintas soluciones propuestas.

El escenario genérico de la ordenación urbanística que se diseña para Las Rehojas-Arapiles se atiende en primer lugar, por tanto, al cumplimiento de las directrices establecidas para el ámbito por el Plan General, que establece algunas invariantes a incorporar:

24 JUL 2020



Le/El Secretario  
de la Comisión

- Disposición de la edificación residencial en dos plataformas, atendiendo a la realidad topográfica del enclave: una superior que colinda con el barrio de Schamann donde que establecerá una relación de cierta continuidad a través del seguimiento de las trazas de su trama, donde se establecerán edificaciones de menor altura, coincidiendo con la realidad existente, y otra inferior anexa a la Carretera de Mata, donde se permitirá superar la altura máxima establecida con elementos puntuales.
- Disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a Espacios Libres, coincidiendo con la franja en ladera que separa las dos plataformas mencionadas, que actuará como elemento de relación entre esas dos partes edificadas y entre el Parque de las Rehoyas y los Espacios Libres en Cruz de Piedra.

Esto permite de paso potenciar los valores ambientales de esa zona, evitándose además la construcción en las mismas, dada su falta de idoneidad al respecto, tal como se detecta en el estudio ambiental del Documento Informativo (plano 3.1 de *Configuración Geológica y Geomorfológico*, plano 4.7 de *Riesgos Naturales potenciales en el ámbito* y plano 4.6 de *Síntesis del Diagnóstico Ambiental del ámbito*).

- Mejora de la conectividad del ámbito:
  - Tratamiento en la carretera de Mata, rediseñando su sección y conectando ambos márgenes de forma tanto rodada como peatonal.
  - Disposición de una vía que resuelva las conexiones entre Ciudad Alta y Baja, enlazando el viario de Schamann con la carretera de Mata.
  - Disposición de conexiones viarias con Cruz de Piedra, Miller Residencial y Los Ángeles de San Rafael.

Sobre estas premisas iniciales, se definen distintas alternativas para la determinación de los distintos usos previstos sobre el territorio, en base al establecimiento de una estructura que relacione residencia, dotaciones y viario. A continuación, se cualificarán y cuantificarán las mismas a través del establecimiento de concretas variables que

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

definan la forma urbana característica de cada una de ellas (tipología y altura de la edificación, anchura de los ejes de acceso, etc.) para así poder elegir la alternativa más favorable a los objetivos planteados con mejor criterio.

Proponemos observar las alternativas de ordenación en este ámbito a partir de los siguientes aspectos fundamentales:

- La composición formal de conjunto en la distribución de los usos dentro del ámbito.
- La distribución y forma de las piezas edificadas residenciales.
- La distribución y forma de las piezas edificadas de dotación y equipamiento.
- La definición general del sistema de espacios libres y enclaves de interés ambiental.
- La definición general del sistema de movilidad.
- La relación formal y paisajística con los barrios del Polígono Cruz de Piedra y Schamann y con el Parque de Las Rehoyas.

Una vez elegida la alternativa, se determinarán las normas de aplicación que servirán de referencia obligada en el posterior diseño individual de las piezas de ejecución y obra, una vez entre en vigor del Plan Parcial.

#### **4.3.2 La Alternativa "0". Un modelo basado en la evolución de la situación actual, sin desarrollo de la ordenación del Plan General.**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene este Plan Parcial de Rehabilitación.

Se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene este Plan Parcial de Rehabilitación, esto es, de no desarrollo de las



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

previsiones del Plan General, pese a su carácter vinculante, que se justifique en base a múltiples factores (económicos, sociales, gestión de la vivienda pública, oportunidad urbanística, etc.).

El resultado de este escenario es la evolución natural de los procesos y características heredados durante un período de eficacia analítica que podemos situar en 2020, por lo que la situación que se derivaría tendría que ver con la evolución en el tiempo de las características actuales del barrio.

Las conclusiones del diagnóstico ambiental, urbanístico y socioeconómico conforman el sustrato a partir del cual pronosticar ese proceso, teniendo en cuenta una limitada variación del actual esquema de escasa cuantía en la inversión pública y la inexistencia de una apreciable inversión privada mediante las cuales se pueda impulsar la redefinición de la actual situación urbana.

En ese marco, la evolución natural estaría caracterizada por:

- Una conservación de la actual morfología del barrio de Las Rejas-Arapiles, propia de los desarrollos de piezas de urbanización de vivienda pública de los años 60s y 70s, que suele denominarse como “barriada”.
- Una conservación de la actual relación de la urbanización residencial con su soporte fisiográfico, en la que no se considera el valor cualitativo de elementos ambientales potenciales en la forma urbana.
- Una intensificación del proceso degradativo de los edificios y viviendas en términos de estructura y zonas comunes, acentuándose probablemente los efectos sobre la calidad ambiental del barrio.
- Una conservación de la relación formal del barrio con su entorno, manteniéndose el efecto barrera de la actual disposición del conjunto edificado.
- Una conservación de la actual estructura urbana clásica de acceso, poco adaptada a la susceptible potenciación de la movilidad peatonal y el tránsito de población con movilidad reducida.
- Un volumen de población parecido al actual y, con ello, de los niveles de presión antrópica sobre la calidad ambiental y de vida en el barrio.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
 de la Comisión

**Distribución de los usos principales. Alternativa 0**

Usos	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
Uso residencial.	62.498,54	34,53
Uso de dotación.	12.523,48	6,92
Área de espacios libres y dotaciones.	0,00	0,00
Espacios libres.	27.143,17 (*)	14,99
Viaro verde-rambla.	0,00	0,00
Viaro interior.	55.777,91	30,81
Carretera de Mata.	23.056,90	12,74
<b>TOTAL</b>	<b>181.000,00</b>	<b>100,00</b>



(\*) Se computa en este concepto una superficie de espacio libre en la ladera que está recogida en las otras alternativas en el concepto de "Área de espacios libres y dotación".

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



#### 4.3.3 Las alternativas ordenadas “1”, “2” y “3”. Los modelos basados en la aplicación de las determinaciones del Plan General.

- Con arreglo al esquema estructural determinado en el Plan General de Ordenación con la Ficha del APR-01, la ordenación urbanística del Plan Parcial se nutre de un conjunto de 3 alternativas cuyo rasgo distintivo se corresponde con el papel relevante de ciertas piezas territoriales y la formalización de algunas manzanas en su disposición dentro del ámbito.

Sobre esa base, los tres modelos presentan características comunes que vienen a definir la intencionalidad del modelo de ordenación en cuanto a la nueva estructura urbana del barrio, a saber:

- Se recupera el perfil natural de la ladera como eje ambiental y paisajístico representativo del ámbito, propiciando su continuidad con la vertiente que se prolonga en el borde norte del Polígono Cruz de Piedra y del Parque de Las Rehoyas. Dicho eje de espacios libres no se entiende incompatible con el emplazamiento de puntuales dotaciones de escasa entidad volumétrica y superficial en el tramo occidental del ámbito, sin que se discuta la continuidad orográfica. El acompañamiento del ajardinamiento singular, la vegetación autóctona de tabaibal-cardonal y de palmeral incentivarían el efecto de esta franja como zona verde, con potenciales añadidos de sendas peatonales y miradores locales que refuercen el disfrute público del paisaje del barranco-valle de Mata-Las Rehoyas.

Se responde así a la determinación del Plan General sobre la disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a Espacios Libres, con el objetivo de significarla como elemento de referencia en el ámbito desde el punto de vista ambiental y paisajístico, donde se concentrarían la mayoría de los espacios libres previstos y que, mediante el adecuado tratamiento de éstos y la disposición de los pertinentes senderos, escaleras, etc., redundaría además en una mejora de la conectividad física interior del barrio.

Dicho ámbito, que en la imagen de la ficha del APR-01 se señala como un ámbito rectangular homogéneo que se sitúa en una zona central del área de trabajo, se materializa en las tres alternativas como una franja de ancho variable

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

que se sitúa más hacia el Noroeste, con vocación de regenerar la ladera que se desarrolla a Este y Oeste del ámbito y que el desarrollo urbanístico de Rehoyas-Arapiles interrumpió dentro del barrio, de modo que también se aporta un valor extra desde el punto de vista paisajístico muy interesante. Esta falta de coincidencia estricta es perfectamente asumible, dado que se trata de la representación gráfica de una directriz de ordenación que no presupone forma.

Una disposición de la franja citada como la que se ha definido supone la renuncia a construir en zonas ocupadas en la actualidad por edificación residencial, lo cual se entiende adecuado, además de coherente con las conclusiones del estudio ambiental que detecta excesiva pendiente, además de riesgos naturales asociados.

→ Se redefine La disposición de la edificación residencial en dos plataformas a diferente nivel, con características tipológicas y volumétricas acordes a las de las zonas colindantes.

Esas dos explanadas dispuestas para acoger la edificación residencial cuentan con una delimitación perfectamente establecida y coincidente en las tres alternativas propuestas:

- La superior se extiende desde el límite superior del ámbito establecido en la calle Virgen de Loreto, que hace las veces de cierre del barrio de Schamann, y la zona central de dotaciones y espacios libres que se definirá a continuación.
- La inferior se extiende entre una vía de nuevo trazado que delimita en su borde Sureste la zona dotacional central citada y que a su vez constituye una de las necesarias nuevas conexiones del ámbito con otras zonas de la Ciudad Alta -tal como determina el Plan General, según veremos a continuación- y la Carretera de Mata, que constituye el límite Sureste del ámbito.

En el caso de la plataforma superior, las tres alternativas coinciden en determinar una trama basada en las directrices de la del adyacente barrio de Schamann, de modo que sus viales transversales coinciden con los de éste, mien-

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

tras que los longitudinales se disponen paralelos a los de igual consideración en él.

- Se toma como referencia el criterio estructural de la continuidad en la disposición del conjunto edificado respecto al Polígono Cruz de Piedra, con cierto paralelismo al barrio de Miller Bajo. En esta disposición, se subraya el efecto de continuidad o perspectiva paisajística hacia el Parque de Las Rehojas buscando una mayor integración entre los distintos enclaves urbanos del Barranco-Valle de Mata-Las Rehojas.
- Se mantiene la función estructural de la Carretera de Mata y de las calles de Santa Luisa de Marillac y Virgen de La Paloma en el sistema de movilidad del barrio y su relación con el entorno urbano aledaño; sin perjuicio de que se induzcan mejoras en su sección o conexión con la red interna a los efectos de potenciar e incentivar el tránsito peatonal.

Se responde a la determinación del Plan General en cuanto a la relación con la mejora de la conectividad del ámbito, concretamente en lo que concierne a la previsión de un tratamiento específico de la carretera de Mata para una mejor relación del barrio con el resto de la ciudad y zonas aledañas al otro lado de la misma. Las tres alternativas recogen el compromiso sin concretar propuesta alguna en esta fase del trabajo. También coinciden las tres en la disposición de dos nuevas vías con idéntico trazado que resuelvan la conexión directa del enclave con la Ciudad Alta y especialmente con Schamann.

- Se formaliza una trama viaria interior en la plataforma baja basada en secciones amplias que tiendan a paliar el efecto paisajístico de la densidad edificatoria, potenciándose la formalización mediante la modalidad de rambla en una nueva calle paralela a la Carretera de Mata y otra en sentido transversal que conecta ésta con Santa Luisa de Marillac.
- Se define una extensa pieza de dotación en el tramo occidental del ámbito en contacto con la calle de Santa Luisa de Marillac y el actual sector de Arapiles; planteándose la posible polifuncionalidad en cuanto a los servicios de dotación en que coexistan las superficies edificadas y las abiertas.
- Del mismo modo, se define una amplia pieza de dotación en el tramo norte del ámbito en contacto con el Parque de Las Rehojas, que actualmente se ocupa por la dotación educativa de José Calvo Sotelo.
- Se define una ordenación que se diseña en función del escenario de mayor uso residencial, de modo que se integra el 100% de las viviendas existentes. A par-

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

tir de ahí, se propicia un marco de posible mejora de esta variable en función de la gestión urbanística asociada al desplazamiento de parte de la población hacia otras zonas de residencia, reduciéndose los niveles de densidad poblacional, de uso y de requerimiento de volumetría edificatoria.

Estos elementos estructurales de la ordenación del Plan Parcial presentan, como se expuso anteriormente, una implantación más o menos pormenorizada en el espacio con apreciables matices en su formalización física, en su susceptible desarrollo funcional y en su efecto sobre el nuevo paisaje urbano.

Las alternativas 1, 2 y 3 sí que establecen variaciones en la ordenación que proponen para la plataforma inferior que, aun así, también contempla en los tres casos la ubicación de una gran parcela dotacional coincidiendo con la del colegio existente, que se propone conservar. Dicha dotación se ubica en el extremo Noreste del barrio, junto al foco dotacional exterior al enclave que constituye el Parque de Las Rehojas.

A continuación, se especificarán esas diferencias en el tratamiento de la plataforma inferior que caracterizan las tres propuestas de intervención aportadas, que se refieren principalmente a la disposición de las dotaciones y al tratamiento de la infraestructura viaria y las consecuencias que esto tiene en la conectividad e interrelación entre las distintas zonas del barrio y los diversos usos instalados.

- **La Alternativa ordenada "1".**

Partiendo de la estructura general anterior, esta primera variante constituye un escenario muy similar en el que el contacto del eje de espacios libres de la ladera con la plataforma baja se resuelve de modo específico.

En este caso, la fisonomía de las manzanas recuerda a la actual composición urbana de modo que se definen tres unidades rectangulares dispuestas a borde de la calle Santa Luisa de Marillac y un eje similar al que ahora se prolonga como calle de Santa María de La Cabeza.

Dichas unidades estarían separadas por dos enclaves de espacios libres, coincidiendo el situado más al norte con la actual plaza de Martín Cobos, y añadiéndose otros más al sur de similar morfología, superficie y función de contacto entre ambas calles.

La rambla transversal (sentido Este-Oeste) se interrumpe en la vía anterior prevista que hace de paralela a la calle Santa Luisa de Marillac, de modo que se vuelca su efecto de estructuración del tráfico hacia la carretera de Mata.

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión

En resumen, se corresponde con una propuesta que:

- Establece un nuevo foco dotacional en el Suroeste del ámbito como contrapunto del foco ya existente constituido por el colegio y el Parque de Las Reho- yas y del previsto en la zona central. Se trataría de una dotación compleja que albergaría multitud de usos en un centro polivalente, aprovechando la circuns- tancia de que la parcela se ubica en una hondonada natural.

La superficie reservada a dotaciones en esta alternativa asciende a 12.952m<sup>2</sup>.

- La interconexión entre las distintas zonas del barrio, residenciales o dotaciona- les, se establece a través de la implantación de una red viaria que contempla amplias secciones a modo de rambla o que se apoya puntualmente en peque- ños espacios libres.

La superficie que ocupa el viario, conjuntamente con el denominado viario verde que completaría la sección del mismo, asciende a 61.777 m<sup>2</sup>.

A modo de referencia, el resumen de superficie de los distintos usos principales se expone en la siguiente Figura.

#### Distribución de los usos principales. Alternativa Ordenada 1

Usos	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
Uso residencial.	49.212,48	27,19%
Uso de dotación.	12.951.51	7,15%
Área de espacios libres y dotaciones.	16.374,70	9,04%
Espacios libres.	17.627,66	9,74%
Viario verde-rambla.	3.235,50	1,78%
Viario interior.	58.541,29	32,32%
Carretera de Mata.	23.056,90	12,74%
TOTAL	181.000,00	100%

(\*) Colores definidos en el mapa posterior.

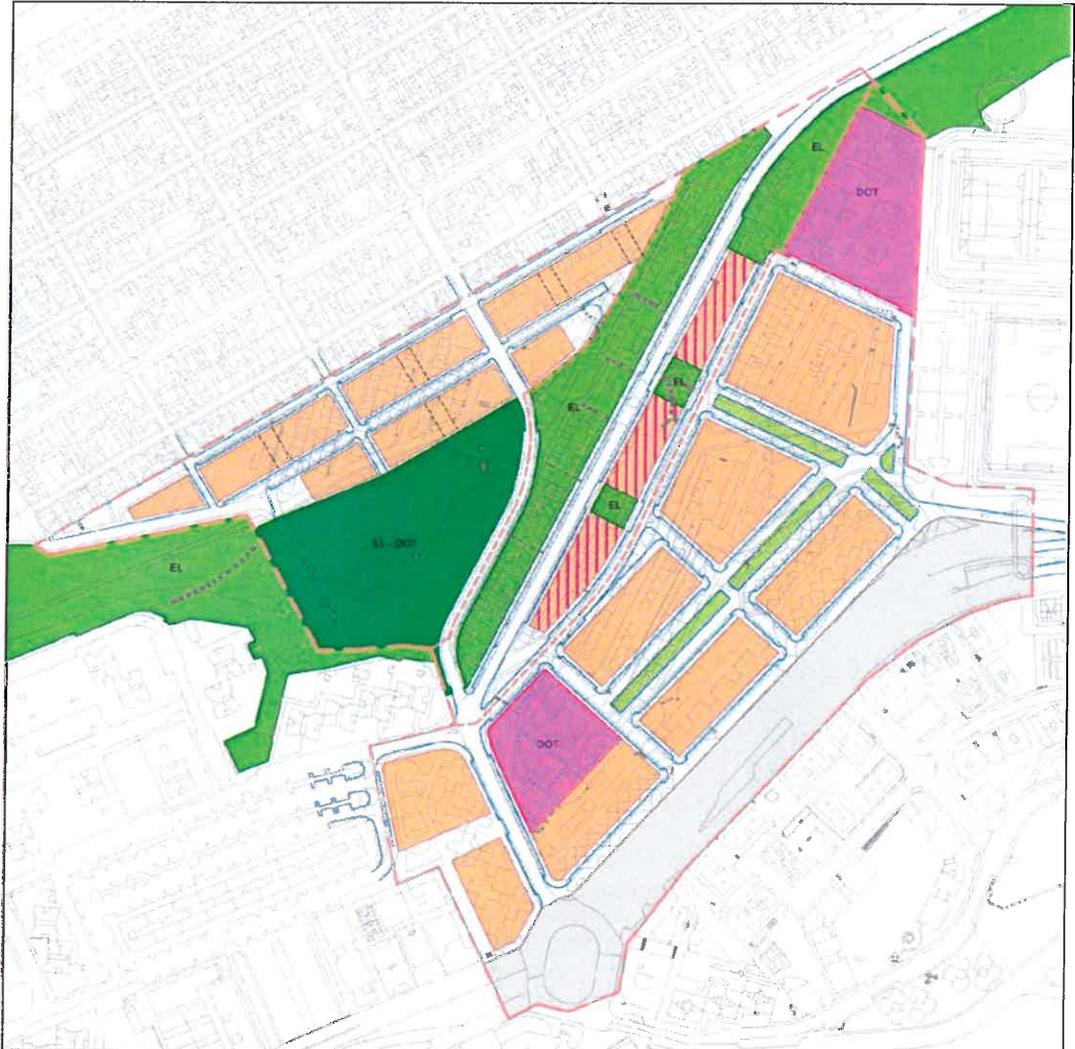
24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

*Caro*

### Distribución de los usos principales. Alternativa Ordenada 1



(\*) En trama de líneas verticales, las manzanas de uso residencial con dotación o equipamiento.

- **La Alternativa ordenada "2".**

Constituye la variante en la que a nivel de superficie se multiplica la función de dotación y espacio libre del suelo, con vistas a optimizar la oferta de elementos urbanos relacionados con la calidad ambiental, la cohesión social y la calidad de vida de los residentes.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión

Se recuperan las dos piezas de espacios libres entre Santa Luisa de Marillac y la calle interior paralelo, añadiéndose en medio de las manzanas residenciales en ese tramo un conjunto de tres piezas de dotación.

El planteamiento propositivo busca propiciar un mayor efecto de transición entre el eje de espacios libres y el conjunto residencial de la plataforma baja, mediante una franja longitudinal con alternancia de elementos residenciales, dotacionales y de espacios libres. Junto a esta franja, la calle de recorrido afín a la actual Santa María de La Cabeza adquiere la solución de rambla, sustituyéndose por la vía interior más cercana a la carretera de Mata prevista en las otras variantes. De este modo, se añade otra vía de rambla colindante a la pieza dotacional principal que actúa de eje interior de conexión entre Santa Luisa de Marillac y la carretera de Mata.

La pieza principal de dotación recuperaría la superficie de la Variante 1, pero vendría a completarse por la segunda pieza observada en la Variante 2 y una tercera hacia el Parque de Las Rehoyas, propiciándose un continuo de espacios de uso público que propicien el efecto de perspectiva entre dicha zona verde y el Políg. de Cruz de Piedra.

En resumen, se corresponde con una propuesta que:

- Establece un nuevo foco dotacional en la zona central de la plataforma inferior, a través de la calificación como tal de tres manzanas contiguas, favoreciéndose así la interrelación entre los distintos usos y zonas del barrio, tomando como apoyo la capacidad conectora que por su naturaleza ofrecen este tipo de parcelas.

Entre esa zona central dotacional en la plataforma inferior y la “ladera dotacional” prevista, se determina una franja a modo de transición donde se mezclan los usos residencial y dotacional.

La superficie reservada a dotaciones en esta alternativa asciende globalmente a 21.161 m<sup>2</sup>, aunque con menor intensidad respecto a la 2, de igual modo que en el caso de la Alternativa 2 respecto a la 1.

- La interconexión entre las distintas zonas del barrio, residenciales o dotacionales, se establece mediante el recorrido a través de sus espacios libres de edificación, por lo que las secciones viarias que se proponen disminuyen, liberándose así al viario de la sobrecarga funcional propuesta para el mismo en las alternativas anteriores.

La superficie que ocupa el viario, conjuntamente con el denominado viario verde que completaría la sección del mismo, asciende a 60.916 m<sup>2</sup>.

24 JUL 2020



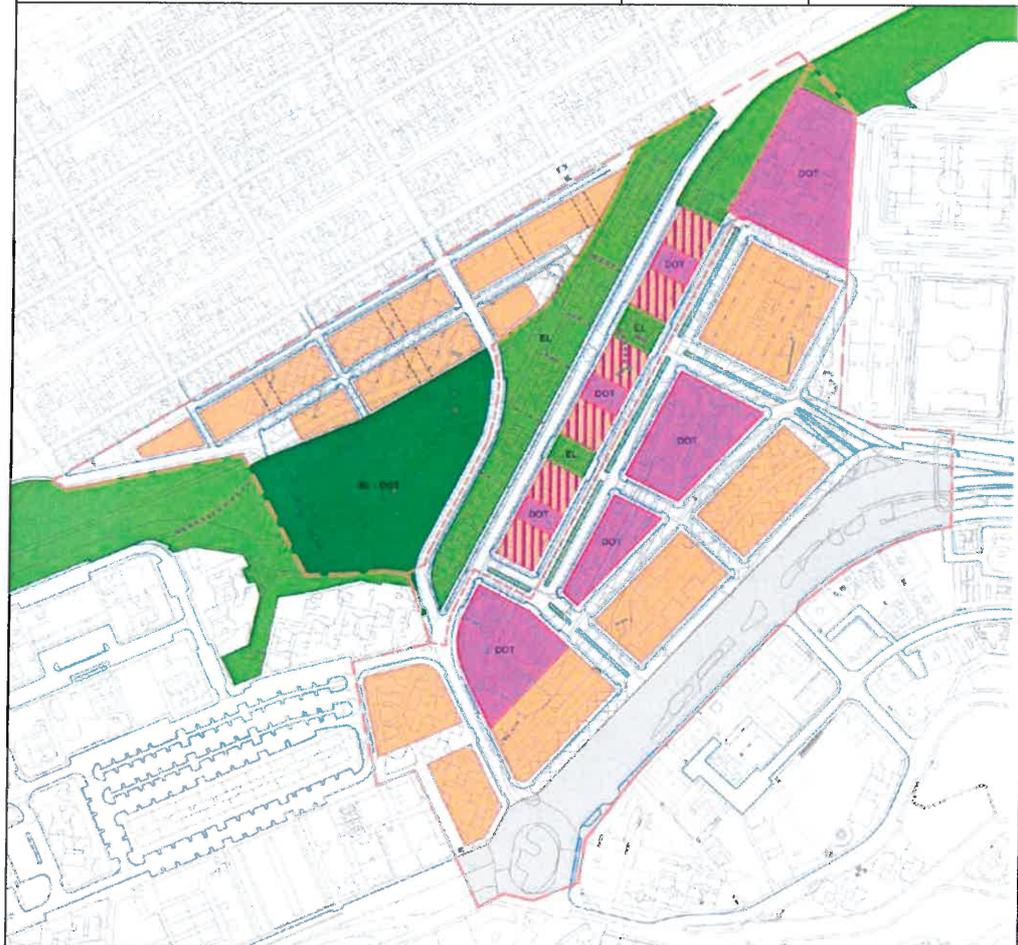
La/El Secretario  
 de la Comisión



A modo de referencia, el resumen de superficie de los distintos usos principales se expone en la siguiente Figura.

**Distribución de los usos principales. Alternativa Ordenada 2**

Usos	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
Uso residencial.	41.587,24	22,97%
Uso de dotación.	21.161,09	11,69%
Área de espacios libres y dotaciones.	16.374,70	9,04%
Espacios libres.	17.904,09	9,89%
Viaro verde-rambla.	1.558,30	0,86%
Viaro interior.	59.357,68	37,79%
Carretera de Mata.	23.056,90	12,74%
TOTAL	181.000,00	100%



(\*) En trama de líneas verticales, las manzanas de uso residencial con dotación o equipamiento.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



- **La Alternativa ordenada “3”.**

Esta alternativa propone una formalización diferenciada de las anteriores en tanto persigue la configuración de una extensa formación de espacio libre que conecta paisajística y funcionalmente con el Parque de Las Rehojas y el escarpe fisiográfico en los márgenes Este y Oeste del ámbito de ordenación.

En este caso, el espacio libre se propone como una pieza única con vocación de parque urbano que únicamente se separa mediante el recorrido del viario central de conexión con el barrio de Schamann.

La pieza de dotación se propone igualmente como pieza urbana concentrada en el corazón del ámbito, adquiriendo función estructurante y de mejor accesibilidad en el dinamismo del futuro barrio, prevaleciéndose su destino como reemplazamiento de la dotación educativa actualmente situada en el perímetro Este y añadiendo otras funciones de especial interés y demandada por los vecinos durante los acontecimientos participativos (cultural, social, religioso, deportivo, etc).

La edificabilidad dotacional se completaría con varias unidades de edificación residencial que coexistirían con el uso de dotación o equipamiento, garantizando una oferta acorde a las necesidades del dinamismo urbano en estos entornos para las primeras décadas del siglo XXI.

El conjunto edificado residencial se plantea en dos grandes grupos de manzanas, uno situado en la terraza superior que contacta con el barrio de Schamann y con volumetría escalonada, y una segunda formación paralela a la Calzada Lateral del Norte y Polígono Cruz de Piedra en los que se reproduce el formato de alta volumetría existente en los barrios residenciales colindantes. Otras unidades aisladas y más cercanas al parque de Las Rehojas permiten completar la oferta de suelo para la reposición de viviendas y minimizar el porcentaje de vecinos que deban relocalizar su residencia en otras zonas.

A modo de referencia, el resumen de superficie de los distintos usos principales se expone en la siguiente Figura.

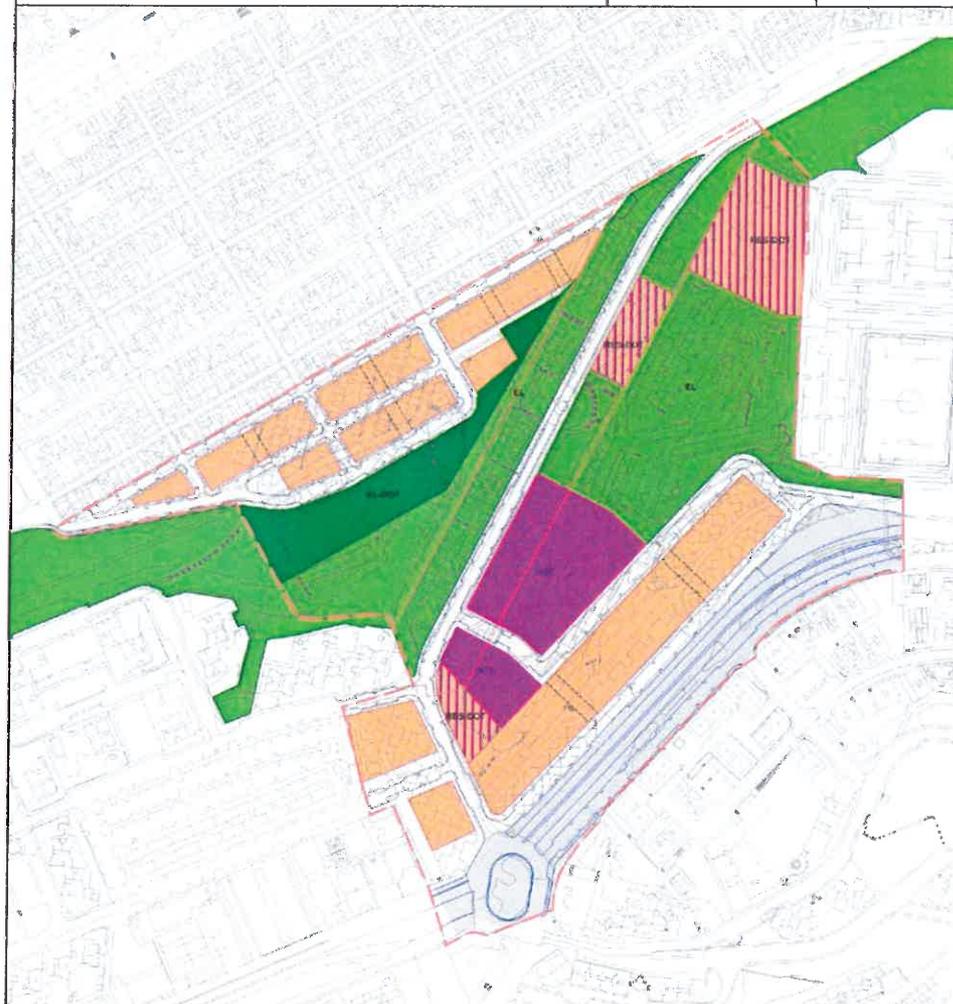
24 JUL 2020



La/EI Secretario  
 de la Comisión

**Distribución de los usos principales. Alternativa Ordenada 3**

Usos	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
Uso residencial.	16	23,09%
Uso de dotación.	13.166,00	7,27%
Área de espacios libres y dotaciones.	7.834,00	9,04%
Espacios libres.	51.823,00	28,63%
Viaro verde-rambla.	0,00	0,00%
Viaro interior.	43.325,00	23,93%
Carretera de Mata.	23.056,90	12,74%
<b>TOTAL</b>	<b>181.000,00</b>	<b>100%</b>



(\*) En trama de líneas verticales, las manzanas de uso residencial con dotación o equipamiento.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



## 5. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

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

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

- Procedimiento reglado de aprobación del Plan Parcial, con la prescripción de la favorabilidad y procedencia del documento en virtud de:
  - La evaluación ambiental simplificada.
  - La información y participación público-ciudadana en la aprobación del Plan, incluyendo los agentes y colectivos sociales susceptibles de verse afectados por el desarrollo espacial de las determinaciones.
  - La consulta y valoración de las administraciones públicas implicadas en el control legal y competencial de los distintos elementos sectoriales del desarrollo territorial en un entorno urbano consolidado como el de Las Rehojas.
  - La valoración favorable por parte de los servicios técnicos en materia de Urbanismo y demás servicios implicados.
  - La aprobación de la ordenación y del Plan Parcial por parte del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, incluyendo las derivaciones normativas y de gestión urbanística implicadas.
  - La aprobación de la ordenación y del Plan Parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
- Entrada en vigor de la normativa del Plan Parcial y su Programa de Actuación.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



- Programación y planteamiento estratégico, financiero e interadministrativo de las actuaciones relacionadas con el desarrollo de la ordenación en tanto área de rehabilitación urbana con predominante presencia de viviendas en régimen de protección.
- Gestión territorial y urbanística común basada en el procedimiento reglado de otorgamiento de autorizaciones administrativas de los proyectos de ejecución de edificación y de obras públicas y, en su caso, la celebración de posibles convenios o afines.

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



## 6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### 6.1 EL ESCENARIO TERRITORIAL. ASPECTOS GENÉRICOS DE LA SITUACIÓN

El ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas - Arapiles" (APR-01) delimita una superficie de 18,10 Ha y se corresponde con un espacio que limita al Este por el Parque de "Las Rehoyas", al Oeste por el polígono Cruz de Piedra, al Norte por el barrio de Schamann y al Sur por la carretera Calzada General del Norte.

Con el Valle de Las Rehoyas como escenario fisiográfico, se integra en un área de crecimiento urbano, que se extiende sobre llanos, lomos y barrancos labrados sobre la Formación Detrítica de Las Palmas. Su desarrollo urbanístico comenzó en los años sesenta del pasado siglo, mediante la aparición de barriadas y polígonos residenciales, fundamentalmente de promoción oficial. El número de habitantes que alberga todo el valle es muy elevado. Presenta un carácter fundamentalmente residencial, que incluye dos urbanizaciones de suelo industrial y un centro comercial, producto todo ello de un desarrollo planificado del territorio.

Engloba una destacada intensidad en los usos y aprovechamientos existentes, que se acompaña de una congestión viaria provocada por el elevado volumen del tráfico rodado, del desarrollo de edificios e instalaciones de reducida calidad ambiental y de la consiguiente desestructuración del paisaje urbano, que incrementa el deterioro ambiental. Sólo el colindante Parque de Las Rehoyas y los tramos en que se expone la ladera que perimetra el valle testimonian cierta cualidad natural.

Este escenario o situación pre-plan constituye un marco de referencia ineludible en el diseño de la ordenación urbanística y de las determinaciones que la conforman, teniendo cuenta la vinculante implementación de las normas directivas que para esta superficie regula el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Interesa, pues, sintetizar los resultados de ese diagnóstico, remarcando los aspectos relevantes a tener en cuenta en la definición de las alternativas.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### Emplazamiento del ámbito en el Valle de Las Rehoyas



24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

### Ámbito del Plan Parcial





24 JUL 2020

La J. Secretario  
de la Comisión



La situación actual del ámbito delimitado concluye tres tipos de zonas en función de la calidad ambiental que se deriva de las características de los distintos tramos superficiales:

- Zonas donde la intervención no está condicionada desde el punto de vista ambiental, coincidiendo con las de calidad ambiental muy baja, que se ubican en la zona central de la plataforma superior adyacente a Schamann y en la plataforma inferior colindante a la carretera general y a Cruz de Piedra.
- Zonas para las que aconsejan intervenciones que incorporen ciertas limitaciones de uso debido a la detección de cierta fragilidad paisajística derivada de su situación más expuesta, coincidiendo con áreas de borde situadas al Este junto al Parque de Las Rehoyas, al Oeste junto al cantil que separa Schamann de Cruz de Piedra y también junto a la franja central que separa las dos plataformas.
- Zona para la que también se determina la conveniencia de limitar el uso residencial en función de las características orográficas del enclave (entre el 17-56%) por formar parte del cantil natural citado anteriormente.

En este planteamiento distribución y de modo general, se subraya que el conjunto edificado presenta una antigüedad media de entre 45 y 53 años, con materiales que están llegando al fin de su vida útil por su escasa calidad inicial, pero también por un deficiente mantenimiento; circunstancia que redundo negativamente en la calidad de vida de sus habitantes.

Las dificultades con las que se enfrenta la población residente en general, y en particular la población con movilidad reducida (mayores y discapacitados/as físicos/a), son incontables en este barrio:

- Proliferación de barreras arquitectónicas.
- Tipología dimensional o superficial del interior de las viviendas, con estancias y zonas de tránsito de dimensiones escasamente adaptada a los parámetros vigentes en estos momentos.

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



- Condiciones genéricas del interior de los edificios con carencia de ascensor, limitada superficie de las cajas de escaleras y manifiesta degradación ambiental y estructural de paredes e instalaciones.
- Condiciones genéricas del entorno urbano entre las que sobresalen las limitaciones estructurales de movilidad, con aceras intransitables por su estrechez en muchos casos, por sus escaleras en otros, sus pendientes, etc.

Por otra parte, la valoración del potencial de riesgos naturales en las actuales características del espacio y relacionado, sobre todo, con sus rasgos fisiográficos bajo la actual urbanización hace hincapié en la fragilidad ambiental de esta última zona definida, al reconocer en ella también su sensibilidad a escorrentías concentradas, que podrían provocar desprendimientos y fenómenos de reptación de suelo.

Coincidiendo con este planteamiento, el Plan General de Ordenación establece en la ficha correspondiente al APR-01, que en la franja a la que acaba de hacerse referencia en cuanto a su sensibilidad ambiental por sus condiciones topográficas, deberá disponerse *“un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a Espacios Libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas y entre el Parque de Las Rehoyas y los Espacios Libres en Cruz de Piedra”*.

El cumplimiento de esta determinación supone también la atención a las sugerencias derivadas del estudio ambiental abordado, observándose en su caso la posibilidad de que no se conserve dentro del ámbito todo el parque de viviendas existente, de ahí que se determine en la Ficha APR-01 que *“el Plan Parcial estudiará las distintas alternativas en orden a establecer las mejores ubicaciones, en función de los residentes que decidan permanecer en el lugar. En cuanto a la reposición de viviendas, será como mínimo del 60%, que se corresponde con las viviendas del Patronato, y el resto se decidirá en función del estado de conservación, edad y tamaño de las viviendas”*.

Otro aspecto de especial interés es que en la franja que el Plan General destina a dotaciones se ubican más de 500 viviendas, resultando el hecho de que su reposición no podrá efectuarse allí.

De este modo, se valora la conveniencia de que la demolición de las viviendas en este sector se produjera en último lugar, cuando ya estuviera reconstruido el barrio y hu-



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

biera posibilidad de reubicarlos en él o en otras zonas, pero ya sin la urgencia del desalojo para la demolición y reconstrucción inmediata; circunstancia en la que sí se ven inmersos los habitantes de ámbitos cuyo desalojo es necesario para abordar en ellos los correspondientes trabajos de reposición previstos para los mismos.

Por último, las características fisiográficas observadas, la disposición del Valle de Las Rehoyas-Mata y la relación funcional del barrio y ámbito ordenado con el entorno de la ciudad en que se implanta define una especial relevancia en el carácter estructurante en el dinamismo urbano de las vías representadas en la Carretera de Mata y las calles de Santa Luisa de Marillac y de Virgen de la Paloma.

El barrio de Las Rehoyas-Arapiles se define actualmente como una zona predominantemente residencial en la que se censa un volumen de 5.265 personas (2018), presentando un retroceso pausado de los efectivos respecto a principios de la década (6.500 en 2001); que se distingue del crecimiento sostenible en la evolución total de la ciudad y el municipio durante ese intervalo temporal. Dicho volumen concluye una importante densidad poblacional de 303,8 hab./Ha., que contrasta significativamente con el conjunto urbanizado de la ciudad (136 hab./Ha., ya de por sí con alta densidad respecto a otras ciudades de la isla y del Archipiélago).

En sus aspectos de estructura demográfica, se coincide a grandes rasgos con las características de la población municipal. No obstante, es remarcable la mayor proporción de la población anciana (más de 64 años) en Las Rehoyas-Arapiles (19,8%) respecto al conjunto de Las Palmas de Gran Canaria (15,2%).



24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Formalización general del barrio.



Formalización general del barrio.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Relación fisiográfica de ruptura con la ladera hacia el Polígono Cruz de Piedra (izquierda) y el Parque de Las Rehojas (derecha).

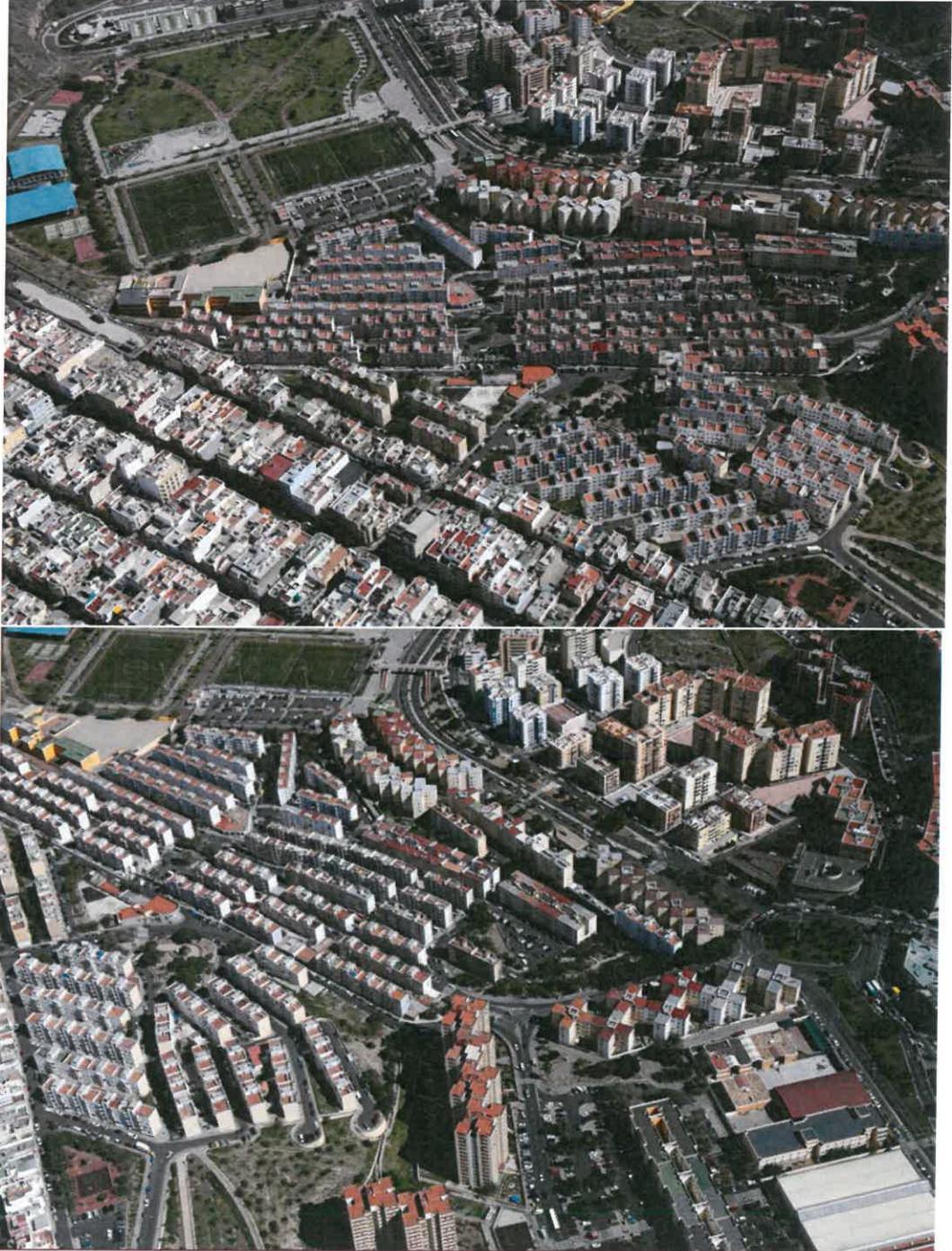


Relación formal, estructural y funcional con la Carretera de Mata.

24 JUL 2020



El/la Secretario  
de la Comisión



Relación formal y funcional con el Parque de Las Rehoyas y Schamann (arriba) y Polígono Cruz de Piedra (abajo).

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión

## 6.2 DELIMITACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS

El ámbito urbano de las Rehoyas – Arapiles se localiza en la denominada ciudad alta de Las Palmas de Gran Canaria, sobre las laderas de poniente que conforman la vertiente de solana del Barranco de Mata - Las Rehoyas y en pleno contacto con la plataforma alomada de Schamann. En el dominio bioclimático del matorral xerófilo costero asociado al Complejo Sedimentario de Las Palmas.



Imagen aérea del ámbito de ordenación.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### 6.2.1 La ladera y el valle. Rasgos geológicos y geomorfológicos.

Atendiendo sobre todo al Mapa Geológico de Canarias (2010) (Instituto Geológico y Minero de España y GRAFCAN), el soporte sobre el que se asienta el ámbito a ordenar muestra un conjunto de materiales y morfologías ligadas a los procesos de erosión y modelado natural que propiciaron el denominado complejo detrítico de la Terraza de Las Palmas y a episodios eruptivos pleistocénicos (Ciclo Post Roque Nublo), en un contexto fisiográfico jerarquizado por el antiguo barranco La Paterna-Las Rehoyas-Mata – hoy totalmente ocupado por la urbanización-.

Como contexto general, los primeros basaltos del ciclo Roque Nublo discurrieron por los barrancos tallados sobre el relieve monolítico. Las coladas basálticas y las brechas volcánicas alcanzaron el cuadrante noreste de la isla desde los centros de emisión emplazados en las cumbres de la isla, originando extensos relieves en el municipio, especialmente en su cuadrante suroccidental. Las lavas son abundantes en la franja occidental del término municipal, en el Barranco de Tamaraceite y, en los escarpes de la cuenca del Guinguada.

Durante el Plioceno, la actividad efusiva coincidía con violentas explosiones que originaban avalanchas de nube ardiente que se encauzaban por valles y barrancos, conformando actualmente los sectores más elevados de la divisoria que separa las cuencas de San Lorenzo y el Guinguada, el relieve de las Mesas Altas y el entorno de Bandama.

De manera simultánea a los períodos eruptivos, durante el Plioceno medio y superior se crearon nuevos abanicos aluviales que acumulaban los materiales procedentes de la denudación del relieve, configurando las laderas e interfluvios desde Almatriche hasta las lomas que circundan la desembocadura del Guinguada.

El tercer gran grupo de materiales presentes en el municipio se originó al finalizar el ciclo Roque Nublo, coincidiendo con un período erosivo que se prolongó a lo largo de 0,6 m.a. El agua excavó barrancos, seccionando depósitos aluviales del miembro superior de la formación detrítica y conformando el gran depósito de arenas fosilíferas que han originado el Istmo de Guanarteme, también denominado Terraza Baja de Las Palmas, sobre el que se asienta la Ciudad Baja, y que relaciona físicamente La Isleta con el resto de la isla. Los últimos vestigios de esta formación geológica se encuentran en las playas capitalinas de Las Alcaravaneras y Las Canteras.



24 JUL 2020

La/EJ Secretario  
de la Comisión

La geología que conforma el área de ordenación Las Rehojas – Arapiles se encuentran adscrita a dos tipos principales de materiales pertenecientes al período pliocénico Post Roque Nublo que se ordenan a través de una hipotética línea que corta el sector de noreste a suroeste.

- La mitad suroriental más en contacto con el cauce ahora ocupado por la edificación del Barranco de Mata – Las Rehojas, donde afloran lavas basálticas pliocénicas en forma de sólidos paquetes de roca masiva de considerable espesor, 2-10 metros.
- La mitad noroccidental compuesta por las arenas y conglomerados continentales pliocénicos que tapizan mayoritariamente la ciudad Alta y formados a partir de materiales de aluvión que se presentan en forma de gruesos estratos de sedimento que integran gran variedad de cantos rodados de diferente granulometría.

Este desarrollo geológico se manifiesta actualmente en una configuración topográfica del espacio de ordenación que se desarrolla en un tramo altitudinal situado entre los 140 y los 90-95 metros, con puntuales subsidencias hasta los 80 metros en determinados enclaves.

Desde el punto de vista geomorfológico la urbanización se desarrolla sobre una ladera vertiente escalonada al menos en tres niveles, de pendiente moderada y orientada al naciente, que desciende hacia otra unidad geomorfológica asociada al ámbito; el cauce natural actualmente cegado por la urbanización del Barranco de Mata-Las Rehojas.

Al norte, el espacio encuentra límite fisiográfico en la plataforma que acomoda al barrio de Schamann, mientras que al sur es el cauce del barranco de Mata – Las Rehojas el que cierra su perímetro.

A este respecto, y a efectos hidrológicos, hay que señalar que el municipio de Las Palmas de Gran Canaria coincide con el desarrollo de las grandes cuencas del Guinguada y Tenoya, dentro de las cuales puede extraerse a mucha menor escala la subcuenca de Las Rehojas – Mata. Para el Plan Hidrológico de Gran Canaria este cauce queda delimitado como sector intercuenca de las dos principales citadas.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



En cuanto a la geotecnia, se incluye en una zona común que abarca localizada en el cuadrante noreste de la isla de Gran Canaria, ocupando la franja litoral NE de la isla (campo de Las Palmas – Bandama – Isleta).

En ella afloran retazos, más o menos conexos, de la serie fonolítica y las capas mioceanas, básicamente conglomeráticas. Se trata de un conjunto estable pero relativamente poco erosionable, dada la cobertura general de los materiales blandos por episodios lávicos de las series III y IV. La zona posee un drenaje superficial y profundo bien desarrollado salvo muy localizados enclaves

El sustrato es estable y resistente con recubrimientos con capacidad de carga media (localmente bajas) y como un conjunto de características mecánicas aceptable.

En el entorno urbano de Las Rehojas, se puede establecer que el área de ordenación ofrece en líneas generales, condiciones geotécnicas aceptables viables para el desarrollo de la urbanización, con potenciales riesgos concretos de tipo litológico, orográfico y geomorfológico.

En este sentido, el sustrato geológico, conformado en su mayoría por materiales sedimentarios de superficie asentados sobre sustrato rocoso, determina en su conjunto unas condiciones constructivas aceptables desde el punto de vista geotécnico.

No obstante, es recomendable el acompañamiento de medidas en la ordenación urbanísticas destinada a extremar las precauciones relativas a los riesgos geomorfológicos de desprendimientos y deslizamientos que la verticalidad de muchos tramos del ámbito, lo deleznable de los sedimentos, la acumulación de desechos y la confluencia de episodios meteorológicos adversos puede provocar en determinados subsectores y que coinciden con aquellas porciones de suelo no ocupado por la edificación.

En cualquier caso y a grandes rasgos, en lo concerniente a aspectos geológicos, geomorfológicos y geotécnicos se puede obtener como conclusión que los terrenos sobre los que se asienta la ordenación resultan apropiados para el uso urbano previsto.

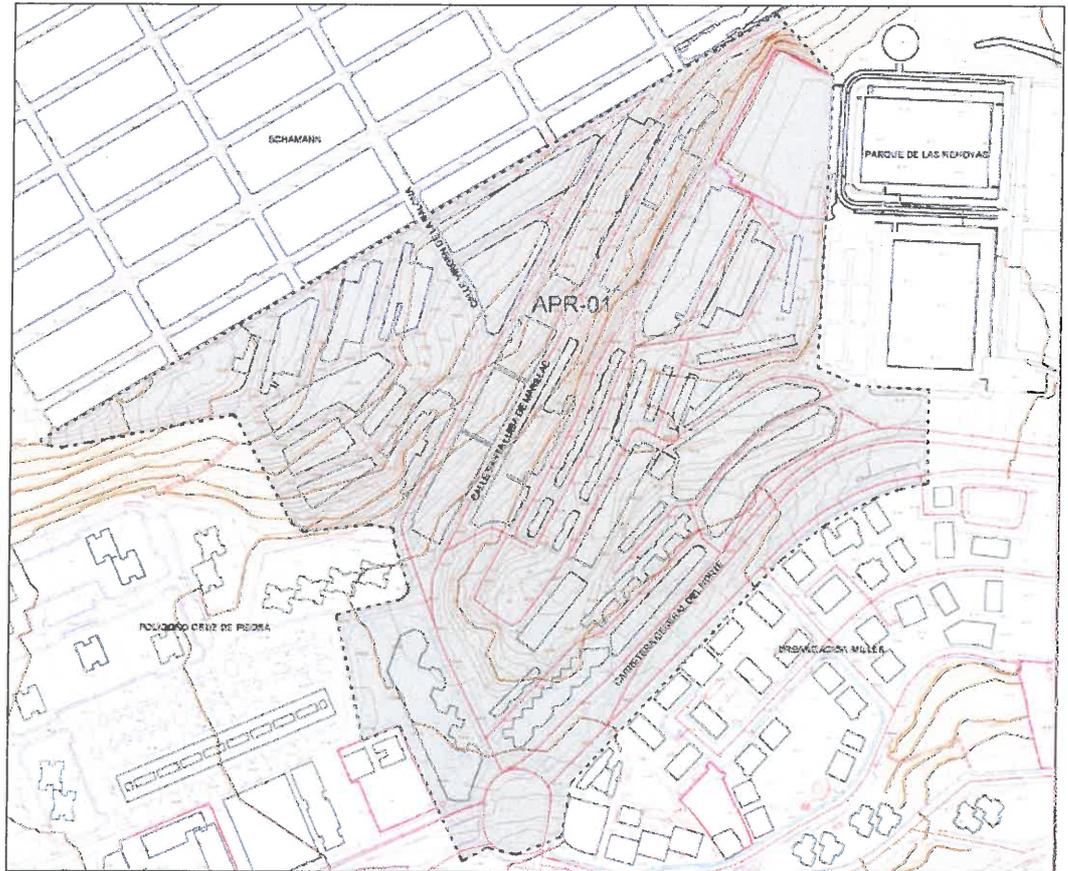
24 JUL 2020



La/EI Secretario  
de la Comisión



### Caracterización topográfica

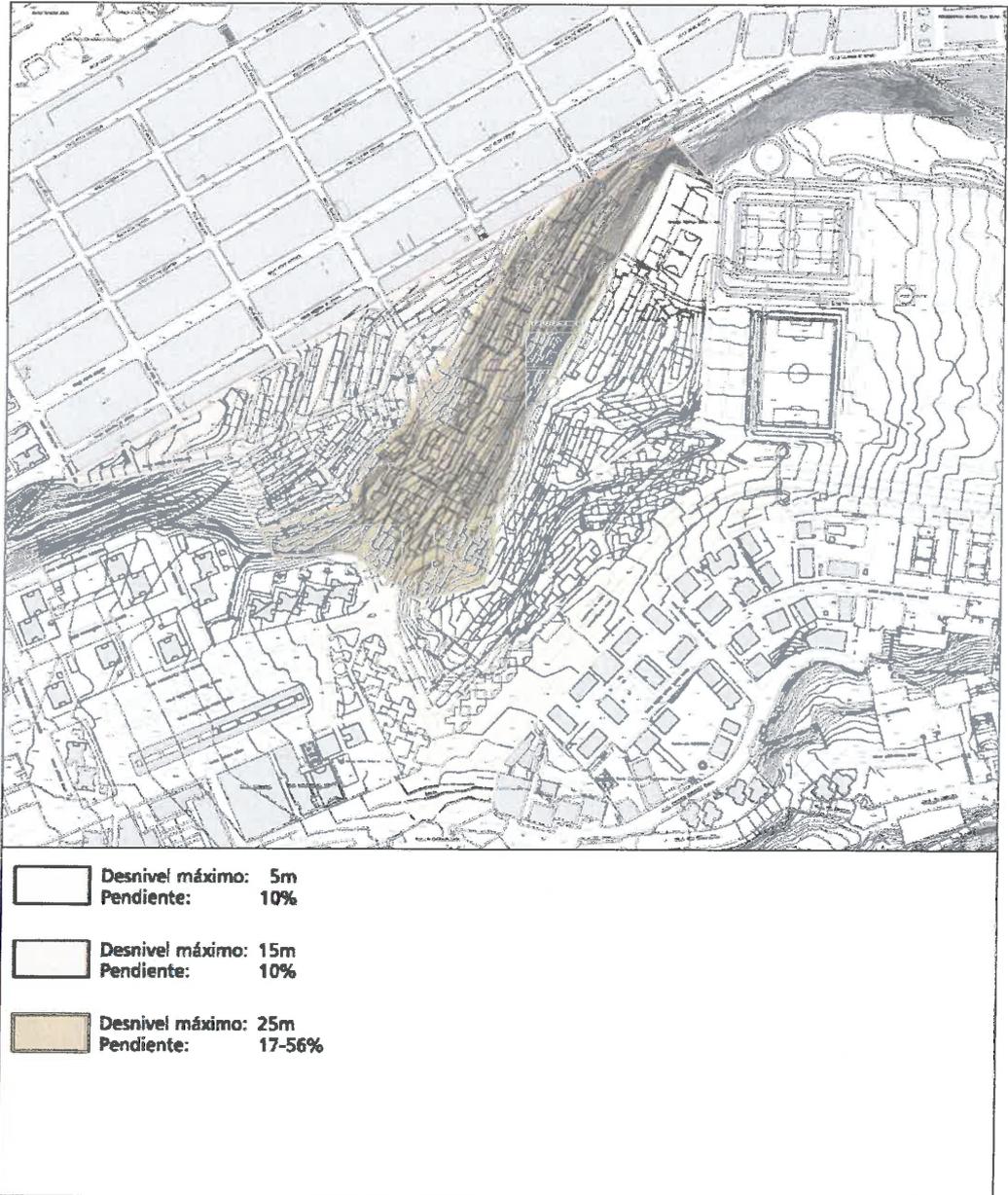


24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión

### Caracterización general de las pendientes

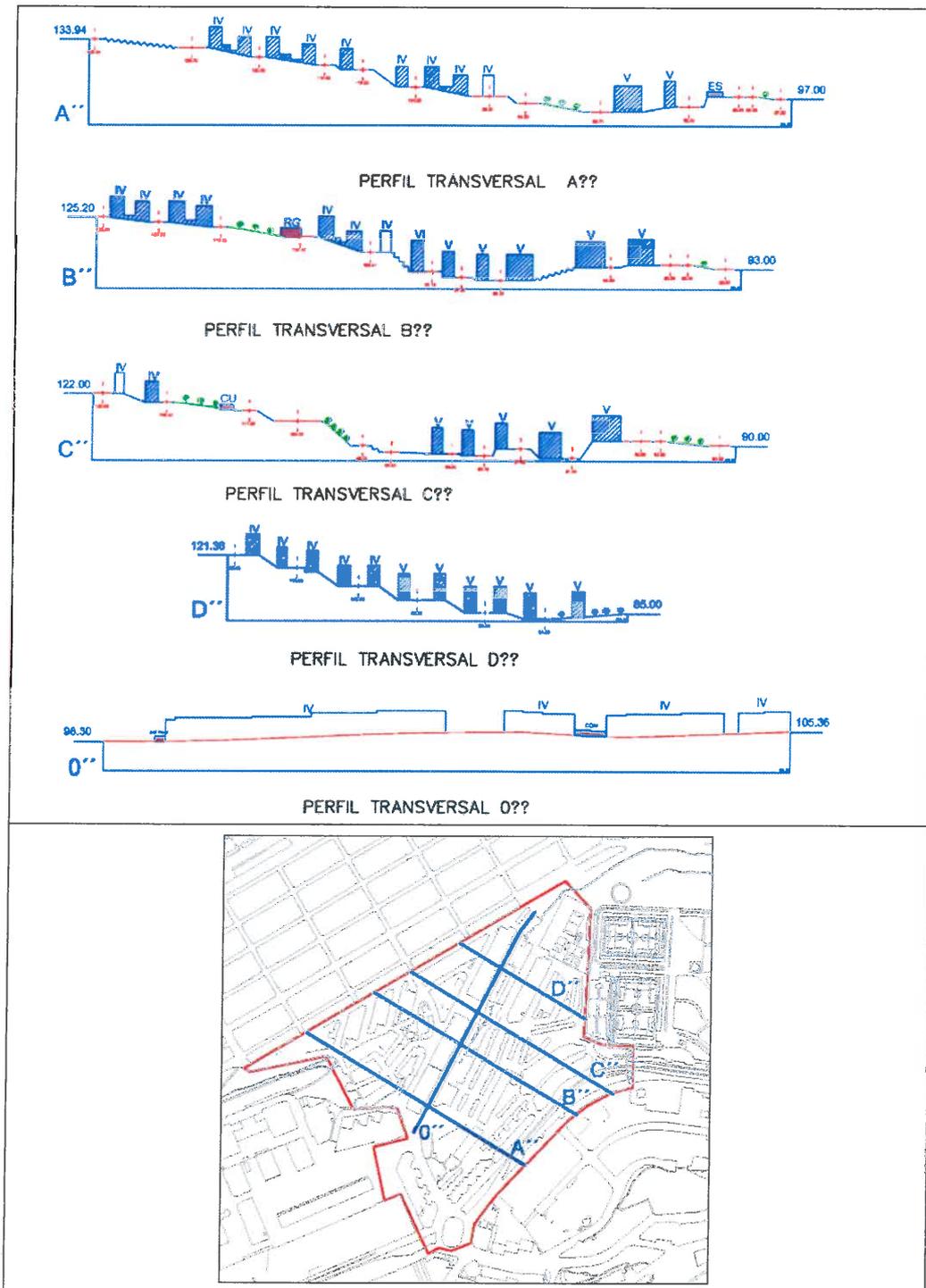


24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

### Perfiles topográficos del ámbito

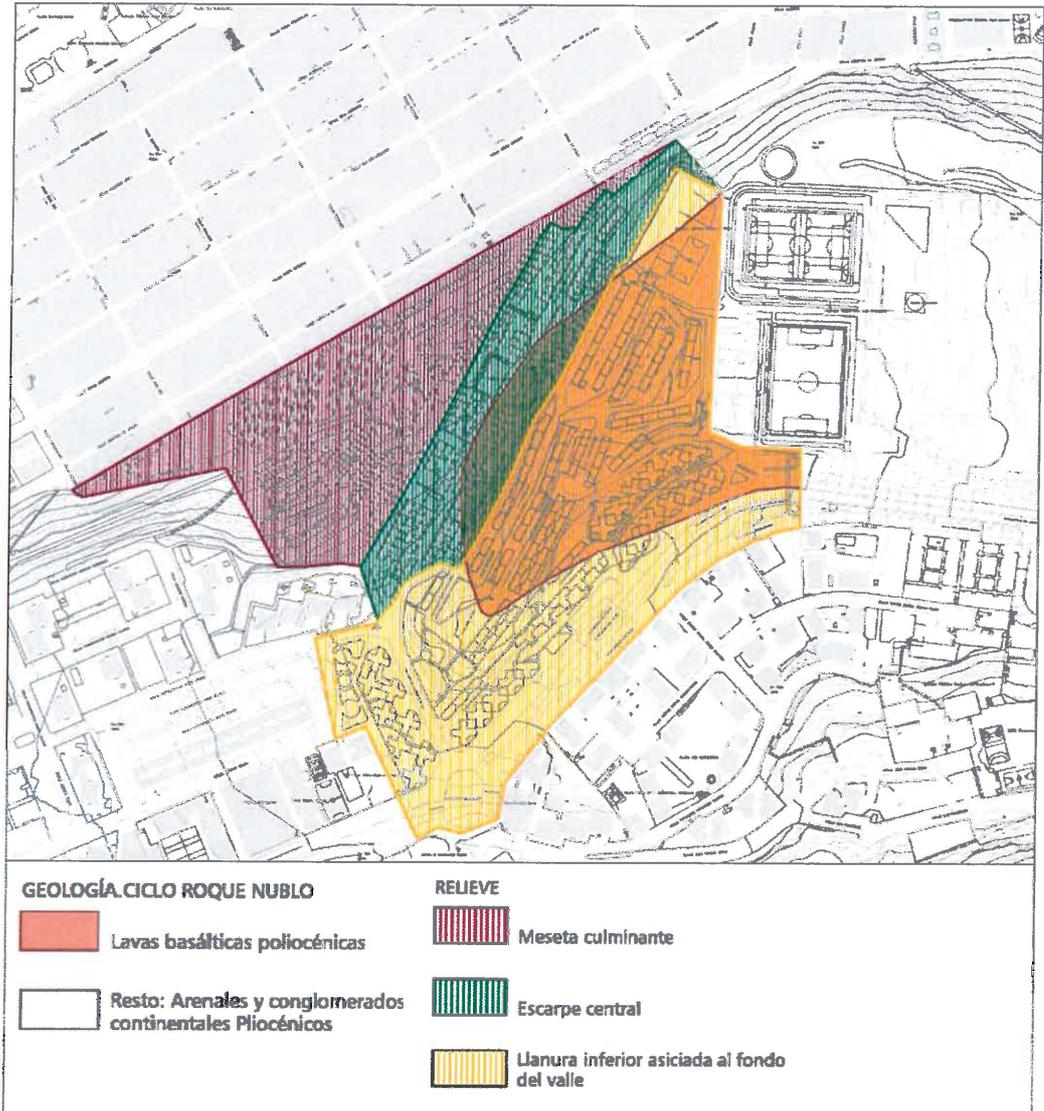


24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

### Caracterización geomorfológica general



24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
de la Comisión



### 6.2.2 Las condiciones naturales asociadas al cambio climático.

El ámbito de las Rehoyas – Arapiles se enmarca dentro del contexto bioclimático costero que abarca toda la ciudad consolidada y buena parte del noreste insular.

Sus rasgos climáticos vienen determinados en buena medida por la exposición nororiental a los vientos alisios y al consiguiente mar de nubes que sobre todo en la estación veraniega atempera los registros termométricos y eleva los valores de la humedad relativa del aire.

En lo que respecta a las precipitaciones, la existencia de numerosas estaciones pluviométricas en el interior del municipio y en las proximidades del espacio a ordenar proporcionan datos que permiten un análisis detallado de esta variable meteorológica y la posibilidad de establecer perfiles definidos del fenómeno.

La exposición nororiental del espacio la sitúa en el área de influencia de las masas de aire húmedo que alcanzan la isla con trayectoria septentrional y colisionan contra el relieve, ascendiendo, enfriándose y precipitando de manera más o menos abundante en toda la vertiente norte de la isla.

No obstante, esta circunstancia no mitiga el carácter genérico de aridez e irregularidad hídrica que caracteriza a toda la ciudad; donde los volúmenes medios de lluvia recogida no sobrepasan los 150 mm. anuales.

Predomina la torrencialidad como característica definitoria de las precipitaciones y poniéndose de manifiesto en el dato de que por término medio un 17,7 % del volumen anual se produce en el día de mayores lluvias.

En lo que respecta a las temperaturas, su comportamiento en el municipio responde fundamentalmente a factores de índole geográfico. De esta manera, la cota sobre el nivel del mar, la exposición con respecto a la incidencia de la capa de estratocúmulos que arrastran los alisios y la mayor o menor cercanía a la línea de costa se pueden considerar aspectos decisivos a la hora de caracterizar el régimen térmico del espacio capitalino.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



En este sentido, cabe resaltar que siempre que las localidades se dispongan en idéntica fachada, la variable que con más peso va a determinar la fluctuación termométrica es la altura sobre el nivel del mar.

De esta forma, el sector las Rehoyas – Arapiles participa de la media que establecen los registros adscritos a la estación del Puerto de la Luz, con una media anual cercana a los 21º centígrados, siendo septiembre el mes más caluroso y febrero el más frío en términos absolutos.

Otros dos factores relacionados con el clima y la meteorología importantes de cara al análisis ambiental del ámbito, lo constituyen el régimen de vientos y la insolación.

En cuanto al régimen eólico, este se encuentra condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. En el sector analizado, merced a su orientación sur, en lo que podríamos considerar el sotavento de la Ciudad Alta, los vientos generados por el régimen de alisios contribuyen a aumentar la visibilidad media en todo el sector y disipar hacia el sur la contaminación atmosférica generada por la Carretera del centro.

Será únicamente en episodios de “tiempo sur” cuando el sector se vea expuesto a la virulencia de los vientos del segundo cuadrante y la saturación del perfil atmosférico por polvo en suspensión procedente del borde continental africano.

La insolación en el sector, pese a estar ubicado en una vertiente de solana, sigue los parámetros extrapolables al resto de la ciudad: un número reducido de días despejados al año y por tanto un valor promedio de insolación inferior a la mitad de la radiación que le corresponde por latitud.

Ello se debe a la interferencia constante de la nubosidad arrastrada por los alisios y que a modo de toldo se estaciona sobre el relieve de la mitad norte insular.



24 JUL 2020

La/Ea Secretario  
 de la Comisión

### Temperaturas medias

	Media máxima	Media mínima	Media	ATM
Enero	20,4	16,4	18,4	4,0
Febrero	20,4	16,2	18,3	4,2
Marzo	21,0	16,7	18,9	4,3
Abril	21,7	17,2	19,5	4,5
Mayo	22,4	18,3	20,3	4,1
Junio	23,0	19,8	21,9	3,2
Julio	25,1	21,2	23,2	3,9
Agosto	26,3	22,2	24,3	4,1
Septiembre	26,8	22,5	24,6	4,3
Octubre	25,7	21,5	23,6	4,2
Noviembre	23,8	19,7	21,8	4,1
Diciembre	21,6	17,6	19,6	4,0
Total año	23,2	19,1	21,2	4,1

**Precipitaciones máximas diarias previstas en 24 horas (mm).** Función de distribución de Gumbel. Estación pluviométrica de Las Palmas de Gran Canaria

Años de retorno						
2 años	5 años	10 años	20 años	50 años	100 años	500 años
28,8	53,2	69,3	84,8	104,8	119,9	154,6



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



### Resumen de la presencia media de los vientos según direcciones de procedencia

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

La relación que los rasgos anteriores pueden mostrar con los riesgos de que se intensifiquen los impactos derivados del cambio climático se ve condicionada por el planteamiento preliminar de un ámbito de reducida extensión (18,1 Ha) en un entorno urbano consolidado y sin formaciones naturales o culturales singulares, en un emplazamiento interior y alejado de la costa (casi 2 km en línea recta y un mínimo de 80 m. de altitud respecto a la misma) y el descarte de usos industriales u otros potencialmente generadores de alteraciones en las propiedades atmosféricas.

El proyecto de “Evaluación preliminar de los impactos en España por efecto del cambio climático” (promovido y publicado en 2005 por el entonces Ministerio de Medio Ambiente) constituye una referencia casi obligada en la implementación de la producción científica y oficial sobre el comportamiento de esta variable y su implementación en la evaluación de la ordenación urbanística.

Debe atenderse a la escala nacional y regional de los datos que se aportan, no constándose la existencia de investigaciones específicas y a escala adecuada para la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Entonces, es necesario el manejo de hipótesis de traslación a escala local mediante la caracterización del territorio implicado.

La simulación de la situación climática en el futuro en el área geográfica en que se ubica Las Rehojas-Arapiles pasa por combinar la hipotética evolución de los modelos o escenarios en que se desarrollarán las variables climáticas, debiéndose tener en cuenta que en Las Palmas de Gran Canaria se soportaría sobre la exhaustividad de



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



datos que puede aportar la única estación meteorológica que gestiona la Agencia Estatal de Meteorología (única fuente disponible para este objetivo) en el Puerto de La Luz dentro del conjunto de la ciudad (existe otra en Tafira, pero en un ámbito altitudinalmente bien diferenciado al que analizamos <275 m.>).

Dicho modelo se completaría con el comportamiento en las emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles por las actividades humanas.

De modo general, el análisis de las alteraciones del clima permite ejemplificar el escenario hipotético para finales del siglo XXI más desfavorable en el área urbana de Las Palmas de Gran Canaria y, por tanto, en Las Rehojas-Arapiles mediante las siguientes situaciones:

- Una tendencia progresiva al aumento de las temperaturas medias a lo largo del siglo que puede cifrarse en hasta 3°C, con mayor intensidad en los meses de veranos que en los de invierno.
- Una tendencia al calentamiento más acusada en las zonas de emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles, lo cual se matiza en Las Palmas de Gran Canaria por no tratarse de una zona con especial intensidad industrial y en el que el tráfico viario y el ámbito portuario conforman las únicas fuentes reseñables.
- Un efecto atemperador del cercano medio marino en los cambios térmicos a diferencias de los previsibles cambios relevantes en el interior de la Península Ibérica.
- Una tendencia generalizada a una menor precipitación acumulada anual cuyos efectos se consideran menos desfavorables en el espacio urbano consolidado como Las Rehojas al no existir formaciones naturales de biodiversidad potencialmente vulnerables y provenir el abastecimiento de agua desde las infraestructuras artificiales de desalación y potabilización.
- Una mayor amplitud y frecuencia a las anomalías térmicas mensuales en relación al clima actual, a la que se entiende ajena a un objeto de ordenación urbanística como el planteado.
- Un aumento de la demanda de energía eléctrica asociada al crecimiento medio y estacional de la temperatura, en especial en el ámbito del consumo doméstico.
- Una restringida incidencia de los ajustes previstos en las variables climáticas sobre los factores de riesgo en la salud pública atendiendo a las características del espacio urbano que se analiza.

24 JUN 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### 6.2.3 Los riesgos naturales que concurren en el ámbito.

En el ámbito del Plan Parcial y su entorno no se constatan acontecimientos significativos que puedan relacionarse con los riesgos naturales de su territorio, limitándose a los procesos ocasionales de escorrentía y consecuencias de precipitaciones de cierta violencia y al recorrido topográfico en el cauce del antiguo Barranco de Mata (hoy totalmente urbanizado y canalizado).

Pese a ello, los riesgos territoriales asociados al comportamiento del medio natural y de las actividades humanas representan una de las cuestiones relevantes de la ordenación del barrio.

En este caso, se concibe el riesgo como la contingencia o proximidad del daño, y eventualmente el perjuicio derivado de ella y su intensidad, indicado sobre el propio territorio o sobre la sociedad.

La ordenación urbanística de los riesgos territoriales se justifica a partir de un conjunto de situaciones-tipo en los que se definen orientadas a limitar el escenario de producción de las respectivas fenomenologías observadas en el ámbito.

De modo global y como contexto en que se inserta Las Rehojas-Arapiles, el municipio de Las Palmas de Gran Canaria no se entiende un espacio geográfico sujeto potencialmente a riesgos importantes para la población y su entorno medioambiental, derivado de la experiencia en las últimas décadas sobre los acontecimientos o procesos de índole catastrófico acaecidos.

El carácter de escasa actividad sísmica de los conjuntos volcánicos existentes, la puntual incidencia de los fenómenos asociados al estado del mar o la reducida extensión de las formaciones forestales de alto porte y masa vegetal son aspectos que amplían el grado de seguridad ambiental.

Por el contrario, existente una serie de capítulos de mayor preocupación en el proceso de tratamiento urbanístico, sin que se evidencien situaciones de especial amenaza más allá de una ordenación preventiva.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



Dicha fenomenología se representa en el carácter prolongado y encajado de determinados barrancos y su vinculación potencial a episodios erosivos y de riadas, el carácter sedimentario de muchos entornos del municipio como consecuencia del desarrollo de la Terraza Detrítica de Las Palmas, la destacada pendiente media en las laderas del municipio y su efecto intensificador de las escorrentías en episodios de lluvias torrenciales y, por último, la presencia de actividades y transporte de mercancías potencialmente peligrosas o insalubres en determinados puntos del municipio (a destacada distancia urbanística de nuestro ámbito).

Dentro del contexto geográfico y ambiental de las Rehoyas definido en el recorrido del valle-barranco de La Paterna-Rehoyas-Mata y atendiendo a su recorrido natural de Oeste a Este por parte del transporte hidrológico, los riesgos naturales a los que se ve expuesto el ámbito de ordenación vienen determinados por el carácter torrencial y concentrado de las precipitaciones que afectan a toda el área noreste del territorio insular.

Los episodios ocasionales de lluvia intensa en escaso espacio de tiempo que en laderas o vertientes de pendiente acusada y material deleznable pueden motivar:

- Movimientos gravitacionales en forma de desprendimientos.
- Caída brusca y aislada de fragmentos y bloques de rocas provenientes de paredes o taludes.
- Deslizamientos: movimientos de ladera debajo de masas sólidas sobre un “plano de deslizamiento” y/o reptación del suelo.
- Movimientos de los materiales alterados que constituyen la capa más superficial del terreno y que pueden evidenciarse en deformaciones del firme, grietas en construcciones e inclinación y desplazamiento de elementos del mobiliario urbano.
- Embalsamiento de bolsas de agua en puntos del barrio en los que la actual urbanización o edificación produce el efecto presa en el recorrido natural asociado a la topografía y el antiguo cauce de barranco.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

En relación a lo anterior, en el área de ordenación de Las Rehojas - Arapiles se dan condiciones topográficas, edafológicas y meteorológicas que en interacción pueden generar situaciones de riesgo para infraestructuras, edificaciones y, por ende, para la salubridad y seguridad humanas, siendo preceptivo el adoptar un diseño de ordenación y unas medidas ambientales de prevención que permita articular un meticuloso análisis del riesgo, localizando los sectores más inestables, valorando y calculando el alcance del riesgo y adoptando llegado el caso las medidas correctoras necesarias.

Tales medidas pueden consistir en disminuir la geometría de determinados taludes, reducir pendientes mediante aterrazamiento, mejorar la red de drenaje conectada al sistema de canalización de pluviales existente, colocar contrafuertes en muros y taludes, instalar mallas metálicas y anclajes o revegetar y arbolar sectores de ladera y fuerte pendiente.



Resumen gráfico del entorno en ladera.



24 JUL 2020

Le/El Secretario  
de la Comisión



En cualquier caso y de acuerdo al Mapa Geotécnico promovido por el Gobierno de Canarias en 2011, las condiciones geotécnicas en el ámbito del Plan Parcial distinguen dos zonas fundamentales:

- *Zona baja central y oriental.* Coladas basálticas sanas: Subunidad IVa y terrenos T1 para Coladas "aa" poco o nada escoriáceas o subunidad IVb y terrenos T3e para coladas "pahoehoe" o "aa" muy escoriáceas y/o con cavidades. Niveles T1-T3 asociados al Código Técnico de la Edificación y a terrenos favorables o desfavorables según presenten poca o mucha variabilidad, poco o muy escoriáceos, sin o con cavidades respectivamente.
  
- *Zona alta, ladera y zona baja occidental:* Depósitos aluviales y coluviales: Se extienden a lo largo de los tramos inferiores y zonas de desembocadura del fondo de los fondos de barranco. Ocasionalmente pueden aparecer a cotas superiores como consecuencia del encajamiento de dichos barrancos. Nivel T3 asociados al Código Técnico de la Edificación y a terrenos desfavorables.

#### 6.2.4 Una vegetación urbana basada en el ajardinamiento.

La cercanía al mar, la escasa altitud y las condiciones geomorfológicas y climáticas predominantes en el entorno de Las Rehojas – Arapiles explican la existencia de un soporte vegetal potencial propio de entornos xéricos, con vestigios localizados de ámbitos xerotermófilos.

En el sector objeto del Plan Parcial la evolución de los usos antrópicos ha provocado una total modificación de la organización espacial y de las características de las formaciones vegetales originarias. Hasta el punto de no poder apreciarse en la actualidad restos de lo que debió ser la vegetación potencial, más allá de algunos ejemplares de *Phoenix canariensis* (palmera) destinados a ajardinamiento.

El proceso edificatorio y la casi total ocupación del suelo han provocado la desaparición de las citadas comunidades vegetales potenciales y la aparición de una vegetación de degradación (comunidades de terófitos de porte herbáceo y hemicriptófitos) con características ruderales y nitrófilas.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

Por sus características de terófitos anuales y ruderales y también por la presencia de graminoides, los intersticios edificatorios y los pequeños espacios degradados destinados en su origen a ajardinamiento, presentan cierta densidad de herbáceas adaptadas a un rápido crecimiento vegetativo y caracterizadas fisiográficamente por su bajo porte, el aspecto estepario y la cobertura media o escasa.

En relación a ello, son los espacios ajardinados, los únicos sectores dentro del ámbito del Plan Parcial que presentan comunidades vegetales de composición y estructura reseñable, basándose en la utilización de especies ornamentales de origen exótico y porte rara vez inferior al arbustivo.

Estos espacios ajardinados, en el ámbito de actuación son escasos, estando condicionados por la densidad edificatoria y la colmatación de la urbanización, siendo muchas de ellas, no más que pequeñas cuñas de terreno desnudo entre bloques e hileras de viviendas, o en otros casos, meras alineaciones de árboles en bordes de parque o plazuelas.

De esta manera, se puede realizar una enumeración de las zonas ajardinadas y espacios verdes existentes en el ámbito del Plan Parcial, de la que sobresalen por extensión, composición florística y cierta estructura vegetal, tres áreas principales que se corresponden con los tres parques urbanos que gozan del mejor estado de mantenimiento y cuidados del espacio. Estas tres zonas verdes urbanizadas se localizan siguiendo el trazado de las vías principales que conectan el barrio de Schamann con la Carretera del Norte (Calle Virgen de la Paloma y Santa Luisa de Marillac) y reciben los nombres respectivos de Parque de la Paz, Parque de la Iglesia y Plaza del Escorial.

El resto de la vegetación ornamental se distribuye de manera espontánea en los espacios interbloques o sirviendo como dotación verde del borde viario, en determinadas glorietas y grandes parterres.



24 JUL 2020

La El Secretario  
de la Comisión



### Especies más comunes observadas en los sectores ajardinados del ámbito

- |                                  |                                   |                                  |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| • <i>Ficus benjamina.</i>        | • <i>Ficus microcarpa.</i>        | • <i>Araucaria heterophylla.</i> |
| • <i>Phoenix canariensis.</i>    | • <i>Casuarina equisetifolia.</i> | • <i>Nerium oleander.</i>        |
| • <i>Dracaena draco.</i>         | • <i>Cassia didymobotrya.</i>     | • <i>Agave americana.</i>        |
| • <i>Washingtonia filifera.</i>  | • <i>Delonix regia.</i>           | • <i>Kleinia neriifolia.</i>     |
| • <i>Hibiscus rosa-sinensis.</i> | • <i>Tipuana tipu.</i>            |                                  |

Es una distribución dispersa en la que resulta difícil definir pautas de cohesión o estructura espacial en la aportación de la zona verde como variable básica de la calidad ambiental en el entorno urbano y su efecto favorable en la presencia de otras variables, tales como la fauna, la función corredor verde, su atractivo escénico o su impronta en el esparcimiento y en la salud pública de los residentes. Se carece de la impronta.

La disposición y formalización de los espacios libres interbloques, con destacada proporción superficial en este conjunto, ha derivado en una variada casuística de emplazamientos en los que la zona verde e, incluso, la vegetación es testimonial y localizada puntualmente. Adquieren con frecuencia una función de patios interiores con usos espontáneos diversos, con apropiación indiscriminada de suelo público, o bien de tramos de ladera y taludes naturales sin uso y sin mayor presencia en la configuración ambiental de la zona o del barrio.

Mayor relevancia adquieren los espacios libres destinados a plazas o pequeños parques, que se localizan sobre todo en el tramo central del ámbito o en emplazamiento perimetrales en la zona alta y baja. La presencia frecuente de individuos de palmera canaria y laureles de indias conforman la representación más significativa de los elementos naturales en el barrio, junto con la ladera, conformando en algunos casos referencias identificativas de los enclaves en que se ubican.

Incluyen los siguientes:

- **Parque Virgen de Loreto** (C/. Virgen de Loreto y Virgen de Candelaria): 1.853 m<sup>2</sup>.
- **Parque de La Paz** (C/. Virgen de Guadalupe, Tormento y Virgen de Montserrat): 2.290 m<sup>2</sup>.
- **Plaza de La Paz-12 de marzo** (C/. Plaza de La Paz, Tormento y Virgen de La Macarena): 1.811 m<sup>2</sup>.
- **Plaza de Martín Cobos** (C/. Santa Luisa de Marillac y Santa María de La Cabeza): 1.652 m<sup>2</sup>.

24 JUL 2020



La/Ea Secretario  
de la Comisión

- **Plaza del Escorial** (C/. Santa Luisa de Marillac y Santa María de La Cabeza): 4.885 m<sup>2</sup>.
- **Plaza de La Navidad** (C/. Plaza de La Navidad y Virgen de Las Angustias): 2.932 m<sup>2</sup>.
- **Plaza Virgen de Lourdes** (C/. Virgen de Lourdes y Calzada Lateral del Norte): 686 m<sup>2</sup>.
- **Plaza Joaquín Belón** (C/. Joaquín Belón y Farmac. Pedro Rivero): 2.814 m<sup>2</sup>.

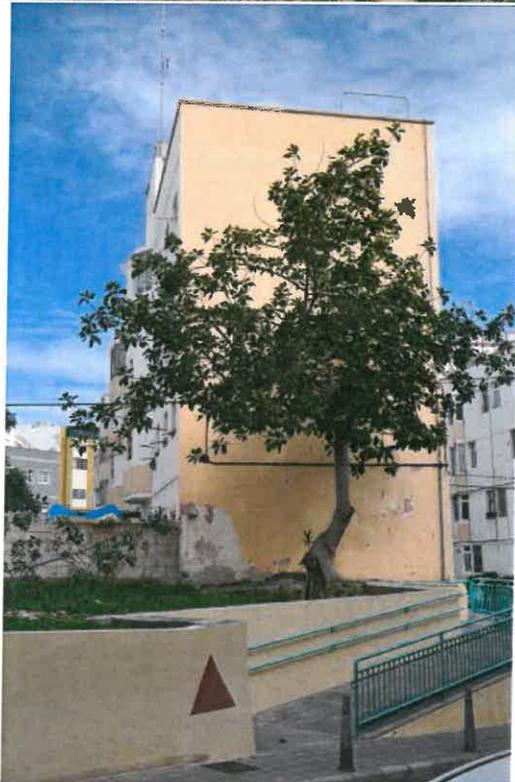


Detalle de la vegetación de la zona urbana.



24 JUL 2020

*[Handwritten signature]*  
La/El Secretario  
de la Comisión



Detalle de la vegetación de la zona urbana.

24 JUL 2020



La/EJ Secretario  
de la Comisión

### Caracterización de los espacios libres y zonas verdes



24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

### 6.2.5 Una fauna propia de entornos urbanizados vinculada al ajardinamiento y al desarrollo antrópico.

Debido al proceso de urbanización y al grado de antropización del espacio, solamente encontramos en el mismo comunidades poco complejas de pequeños animales cosmopolitas y oportunistas (insectos, fitófagos, arañas, etc...) indicadores del nivel de degradación del ecosistema potencial.

La existencia de animales introducidos ligados a la ocupación humana del espacio (ratas, gatos, palomas, etc...) o procedentes de áreas periféricas inciden aún más en manifestar el fuerte grado de alteración natural del territorio a ordenar.

Dentro de la clase de los insectos las órdenes más frecuentes son los lepidópteros (mariposas), los coleópteros (escarabajos), los himenópteros (abejas, avispas y hormigas) y los dípteros (moscas y mosquitos). Igualmente es de destacar dentro de los invertebrados la clase de los arácnidos con arañas, opillones y ácaros.

En lo que concierne a la fauna vertebrada presente en el ámbito de ordenación, las características que la informan tienen que ver con la pobreza cualitativa y cuantitativa en el número y variedad de especies. Las aves constituyen el grupo de vertebrados más abundante y diverso, dispersándose arbitrariamente por los espacios arbolados que componen las zonas verdes urbanizadas del ámbito.

Las aves que mayoritariamente se asocian a estos sectores urbanos ajardinados o a los interdictos entre viviendas son el mosquitero común (*Phylloscopus collybita ssp. canariensis*), el bisbita caminero (*Anthus berthelotti*), el gorrión moruno (*Passer hispanoliensis*), el mirlo (*Turdus merula*), las tórtolas (*Streptopelia turtur*) y las palomas (*Columba livia*), siendo posible observar de manera esporádica en los sectores más abiertos, el sobrevuelo de ejemplares de cernícalo vulgar (*Falco tinunculus canariensis*).

En cuanto a los mamíferos y los reptiles, hay que señalar que son menos diversos en el espacio que las aves, quedando la existencia de los primeros, supeditada a especies adaptadas a ambientes humanizados, ratón (*Mus musculus*) y rata común (*Rattus norvegicus*), o domésticas sin control como el gato (*Felis silvestres catus*). En los reptiles se

24 JUL 2020



Le/El Secretario  
de la Comisión



incluye como especie más relevante el lagarto gigante de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*) que en el ámbito de ordenación se encuentra asociada a taludes pedregosos, muros de piedra y jardines. Otras especies de reptiles presentes en el área se corresponde con el perenquén (*Tarentola boettgeri*) y la lisa de Gran Canaria (*Chalcides sexlineatus*).

#### Especies faunísticas observadas en el ámbito

- |   |  |
|---|--|
| • <i>Phylloscopus collybita ssp. Canariensis</i> . (Mosquitero común) | • <i>Mus musculus</i> . (Ratón común)              |
| • <i>Anthus berthelotti</i> . (Bisbita caminero)                      | • <i>Rattus norvegicus</i> . (Rata común)          |
| • <i>Passer hispanoliensis</i> . (Gorrión moruno)                     | • <i>Felis silvestres catus</i> . (Gato doméstico) |
| • <i>Turdus merula</i> . (Mirlo)                                      | • <i>Gallotia stehlini</i> . (Lagarto canarión)    |
| • <i>Streptopelia turtur</i> . (Tórtola)                              | • <i>Tarentola boettgeri</i> . (Perenquén)         |
| • <i>Columba livia</i> . (Paloma)                                     | • <i>Chalcides sexlineatus</i> . (Lisa)            |
| • <i>Falco tinunculus canariensis</i> . (Cernícalo vulgar)            |  |

#### 6.2.6 Sin afección a elementos o espacios naturales protegidos.

Se puede considerar que las características de las comunidades vegetales y animales existentes en el ámbito de Las Rehojas – Arapiles se resumen en lo que a aspectos de valoración se refiere por:

- Urbanización consolidada del sustrato, ecosistema y hábitat.
- Escasa variedad de las especies.
- Escasa rareza e interés científico de la biodiversidad.
- Alta reemplazabilidad.
- Baja fragilidad del ecosistema.
- Ausencia de protección legal relacionada con las especies, enclaves-áreas específicas o hábitat de interés comunitario.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

En relación a ello y en referencia específica al último apartado, hay que destacar la completa ausencia en el espacio de ámbitos y elementos naturales o patrimoniales incluidos en cualquiera de los instrumentos de protección vigentes que afectan al territorio insular.

De manera expresa, se constata la ausencia de hábitats, ecosistemas y especímenes naturales en los distintos instrumentos jurídicos y acuerdos internacionales que se vinculan actualmente a la conservación de la biodiversidad, la flora, la fauna y los hábitats de interés comunitario.

Igualmente, dentro del ámbito del Plan Parcial ni en sus inmediaciones no existen superficies integradas dentro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos ni de la Red Natura 2000.

#### 6.2.7 Sin existencia de patrimonio cultural.

Ni dentro del espacio objeto de ordenación, ni en su entorno circundante se tiene constancia documental acerca de la presencia de manifestaciones del patrimonio cultural de tipo arqueológico, etnográfico y arquitectónico.

En cuanto a los Bienes de Interés Cultural, no se localiza manifestación alguna de esa naturaleza ni en el interior del espacio ni en sus límites, correspondiéndose los más cercanos con localizaciones ubicadas al sur del ámbito: Castillo de San Francisco, Castillo de Mata y Muralla de Las Palmas respectivamente.

Consultado el Catálogo Arquitectónico municipal e inspeccionado el ámbito de estudio se descarta la existencia de bienes de esa naturaleza dentro del espacio. De la misma manera, se descartan la presencia de bienes relacionados con el Catálogo municipal del patrimonio Arqueológico y etnográfico.

No existen tampoco manifestaciones ni rasgos socioculturales que identifiquen una idiosincrasia determinada (cultura, deporte, relaciones sociales, historia, otros rasgos de autoctonía) y posean un interés etnográfico que sugiera medidas de conservación o puesta en valor. Si acaso, los acontecimientos festivos de índole religioso constituyen

24 JUL 2020



La/Ta Secretario  
de la Comisión



un rasgo común al conjunto de barrios residenciales de la ciudad, sin una singularidad reseñable en este caso.

### 6.2.8 La adaptación de los rasgos de población y la perspectiva de género.

Según el Instituto Nacional de Estadística y del Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la población actual (2018) del ámbito del Plan Parcial y teniendo en cuenta las secciones censales que recogen en total o en su mayor parte superficies del barrio (Distrito 4. Secciones 16, 17, 18, 19, 22, 23 y 24) se sitúa en 5.265 personas empadronadas, mostrando un descenso de escasa entidad, aunque constante, a lo largo de lo que llevamos de década; si tenemos en cuenta que en el año 2010 residían 5.717 personas.

Es un proceso que ha afectado con mayor o menor intensidad (en la zona alta <sec. 22 y 23> se ha reducido en más 200 personas) a todas las secciones del ámbito, a excepción de la nº 18 que ha experimentado un leve crecimiento de varias decenas de residentes.

#### Volumen de población en el entorno urbano de San Nicolás y su evolución reciente (2000-2016)

	2010	2018	Diferencia 2010-2018
Sección 16. Santa Luisa de Marillac-Santa María de la Cabeza	762	696	- 66
Sección 17. Plaza de Navidad, Virgen de Begoña, Monteajurra	668	616	- 52
Sección 18. Virgen de Las Angustias-Virgen de Fátima	653	689	- 36
Sección 19. Virgen de Lourdes-Virgen de Fátima	838	762	+ 76
Sección 22. Virgen de Loreto-Tormento-Parque de la Paz-Montserrat	1.018	882	- 136
Sección 23. Virgen de la Paloma-Tormento-Virgen de La Macarena	1.063	963	- 100
Sección 24. Monteajurra-Virgen de Las Angustias	764	657	- 107
Ámbito del APR-01	5.767	5.265	- 502

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas Gran Canaria)

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



La distribución por grupos de edades de la población constituye otra variable relevante de la estructura social en la ordenación urbanística, en tanto refleja el grado de juventud-envejecimiento de la población y sus implicaciones en la demanda de dotaciones y servicios, entre otros aspectos funcionales.

En el caso que nos ocupa, la condición de área urbana tradicional refleja un comportamiento singular respecto a la ciudad; lo cual podría tener incidencias en la ordenación de este Plan Parcial.

VARIABLES COMO LA DEMANDA DE DOTACIONES Y SERVICIOS, LA MOVILIDAD, LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EL EMPLEO O EL ARRAIGO-PERCEPCIÓN DEL ENTORNO URBANO INTERACTÚAN CON EL PERFIL DE LA POBLACIÓN EN FUNCIÓN DE SU EDAD.

Utilizando los grandes grupos de edad como referencia, la población residente en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria ha experimentado desde 2010 un doble proceso en su estructura demográfica, consistente en un descenso del porcentaje de habitantes con menos de 15 años (de 16% a 13%) y un crecimiento de los grupos de más de 74 años (de 5% a 8%). Se asimila, por tanto, un progresivo envejecimiento medio de la población que consolida la madurez de la estructura social frente a la destacada proporción de jóvenes en el período de explosión urbana y demográfica de los años 60s y 70s.

En el barrio de Las Rehoyas-Arapiles esta tendencia resulta igualmente perceptible en términos generales. En efecto, frente a una población infantil que suponía un 13,96% en 2010 se ha pasado en la actualidad a suponer un 11,78%. Por su parte, la población anciana abarcar ha reducido levemente su porcentaje respecto al año de inicio del estudio (10,5% a 10,2%). Aún así, es un porcentaje mayor al de la media del municipio.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



### Evolución del porcentaje de la población según los grandes grupos de edades entre los años 2010 y 2018

	Menos de 15 años		De 15 a 74 años		Más de 74 años	
	2010	2018	2010	2018	2010	2018
Sección 16. <i>Sta Luisa Marillac-Sta María de Cabeza</i>	15,2	13,8	75,4	77,4	9,4	8,8
Sección 17. <i>Plaza Navidad, Virgen Begoña, Monteaj.</i>	13,8	12,3	76,9	79,4	9,3	8,3
Sección 18. <i>Virgen de Las Angustias-Virgen de Fátima</i>	13,0	11,6	76,0	75,9	11,0	12,5
Sección 19. <i>Virgen de Lourdes-Virgen de Fátima</i>	14,3	11,4	74,5	77,1	11,2	11,5
Sección 22. <i>Virg.Loreto-Tormento-P. Paz-Montserrat</i>	13,8	12,5	72,8	78,4	13,4	9,1
Sección 23. <i>Virgen Paloma-Tormento-Virg.Macarena</i>	13,1	9,7	75,3	79,8	11,6	10,5
Sección 24. <i>Montejurra-Virgen de Las Angustias</i>	14,5	11,9	76,7	77,0	8,8	11,1
Ámbito del API-03	13,9	11,8	75,6	77,1	10,5	10,2

Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas G. C.)

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre la ordenación del Plan Parcial

Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como Las Rehojas-Arapiles es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas socio-culturales de intervención o uso del suelo.
- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.
- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

- La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un barrio residencial de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas centrales del área, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.
  
- La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

En el ámbito APR-01 no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto de Las Palmas de Gran Canaria. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de renovación urbana de Las Rehoyas-Arapiles.

El porcentaje de mujeres y varones en el barrio es de 52,1% y 47,9% respectivamente, cuando en el municipio es de 51,5% y 48,5%. Es decir, estamos ante una horquilla de 1-2% de diferencia, que no es representativa en la intencionalidad de este análisis. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor feminización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad.

Esta situación es especialmente significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población. Es llamativo que en Las Rehoyas la población infantil femenina alcanza actualmente un 48,9% del total de residentes con la misma edad. Sin embargo, la población anciana femenina se eleva a un 70,6%, constituyendo una cualidad identificativa de la situación demográfica de la zona.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### 6.3 LA VARIABLE FUNDAMENTAL. EL PAISAJE. Formalización actual y calidad visual de un entorno urbano de barrio con tipología de vivienda protegida

#### 6.3.1 Criterios básicos de la metodología de análisis.

Por sus connotaciones ambientalistas, el paisaje siempre ha estado asociado y ha sido un recurso natural de gran trascendencia para el estudio y la conservación de los espacios naturales.

Sin embargo, el concepto de paisaje no debe limitarse exclusivamente a este tipo de espacios, repletos de elementos naturales de especial valoración ambiental, sino que debe aplicarse también a los tejidos urbanos consolidados. Aparte de que en todos ellos es posible encontrar en mayor o menor medida elementos naturales reseñables, la percepción del entorno doméstico por parte de la población residente y la planificación estética o visual del mismo tiene un importante papel en el bienestar humano y la calidad de vida. No olvidemos que estos son conceptos fundamentales en el objeto genérico de la renovación y rehabilitación urbana que está detrás de la estrategia urbanística en Las Rehojas-Arapiles.

A la hora de valorar el paisaje del ámbito de estudio se parte de tres preceptos básicos ineludibles:

- su carácter perceptivo,
- su condición sintética que incluye elementos visibles y no visibles de carácter natural y antrópico, y
- su naturaleza dinámica y la continua evolución-transformación como espacio urbano.

El paisaje de Las Rehojas – Arapiles esta, pues, en permanente evolución como consecuencia de los procesos de ocupación y transformación de los usos urbanos del suelo y sus piezas territoriales asociadas (conjunto edificado, red de accesos, dotaciones y equipamientos, infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, laderas).



24 JUL 2020

La/EI Secretario  
de la Comisión

De esta manera, el desarrollo de estos elementos presenta un resultado específico en cada unidad de paisaje en función de sus características y condicionantes; siendo la urbanización residencial en ladera y mediante bloques alineados el componente estructurante a partir del que se produce una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad paisajística perceptiva al ámbito de ordenación y determinan su calidad visual.

Las unidades de paisaje pueden diferenciarse claramente en este espacio merced a su morfología orográfica, conjunto edificado, textura y colorido de la presencia visual de los elementos, manifestándose a partir de los niveles topográficos presentes en el ámbito.

De esta manera, en el ámbito podemos distinguir 3 unidades de paisaje que coinciden con los 3 sectores altitudinales que se disponen desde la terraza superior de Ciudad Alta hasta el cauce del Barranco Mata – Las Rehoyas. Analizaremos cada una de estas unidades paisajísticas valorando 3 aspectos:

- La calidad paisajística.
- Las incidencias visuales preexistentes.
- La fragilidad visual-perceptiva de su actual formalización.

El concepto de “calidad paisajística” hace referencia a la valoración perceptiva del resultado formal en que se manifiesta el entorno a partir de la coexistencia e implantación del conjunto edificado y los restantes elementos espaciales que participan del espacio urbanizado, así como la relación entre esta coexistencia y el soporte físico y medioambiental del suelo. En este sentido, la presencia de vegetación y elementos representativos del soporte natural, la tipología y volumetría edificatoria, la perspectiva y la posible presencia de recursos visuales son indicadores relevantes.

Conviene destacar que en el ámbito de ordenación y su entorno no existen recursos visuales que aporten singularidad o relevancia representativa a la cuenca paisajística, sean por sus rasgos geomorfológicos, de biodiversidad, hidrológicos, edafológicos o de patrimonio cultural.



24 JUN 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



Sí podemos definir como referencias de interés en el presente análisis y la evaluación ambiental de la ordenación varios aspectos de cierta significación en la configuración heredada del paisaje y su calidad:

- La ladera del margen norte del Valle de Las Rehojas sobre la que se asienta parte del conjunto edificado del barrio.
- La interacción visual y ambiental con el Parque de Las Rehojas como pulmón verde de la zona.
- La percepción de los residentes sobre su entorno urbano cotidiano y su referencia en la valoración de sus cualidades escénicas y ambientales.

La “incidencia visual” se refiere a la percepción del espacio desde los diferentes puntos con potencial de vistas señalados, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Interviniendo para su interpretación los parámetros de concavidad, convexidad, altitud, relieve, distancia, cobertura del suelo, etc. Se trata de valorar el grado de emisión de vistas del área obviando la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto es de utilidad para determinar las medidas correctoras que puedan ser establecidas a la hora de ejecutar la ordenación del espacio.

Por último, la “fragilidad paisajística” es la capacidad del territorio para absorber o ser visualmente perturbado paisajísticamente como consecuencia de las actuaciones humanas, es decir la confluencia de los dos aspectos anteriores. Las zonas de fragilidad paisajística se corresponden con áreas de alta calidad e incidencia visual, así como las zonas que teniendo una incidencia media o baja, contienen valores merecedores de consideración y en los que la intervención antrópica puede resultar muy significativa.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



### 6.3.2 Unidades de calidad paisajística en el ámbito.

- Nivel superior colindante al barrio de Schamann.

Ocupa el límite septentrional y noroccidental del espacio extendiéndose de oeste a este desde la calle Virgen de la Candelaria hasta Santa Luisa de Marillac y de norte a sur desde la vía Virgen de Loreto hasta las calles Virgen de la Macarena y Virgen de la Paloma.

Se trata de un sector ocupado por tres conjuntos edificatorios bien diferenciados de viviendas en bloque rodeados de espacios ajardinados y dos espacios públicos de esparcimiento.

El ámbito se encuentra dividido por la calle Tormento (una de las vías principales que comunican Ciudad Alta con la carretera de Mata) en dos mitades, a este y oeste respectivamente.

Como todas las unidades del ámbito, presenta un alto grado de antropización, con un paisaje dominado por la componente edificatoria y urbanizadora, si bien menos densa en virtud de la presencia de los espacios libres señalados.

Se concluye una calidad paisajística baja. Aunque el cinturón de espacio libre parcialmente ajardinado que envuelve parte del sector propicia una visual lejana algo más libre de obstáculos y confiere al sector un respiro edificatorio, la concentración de bloques de viviendas y el deterioro urbano y arquitectónico de lo construido, provoca una considerable pérdida de valores paisajísticos.

La incidencia visual se puede considerar alta en el borde de contacto con Ciudad Alta y media en el resto del sector, mientras que la fragilidad paisajística y la calidad visual habría que estimarlas como baja en ambos casos.

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



Imagen de la unidad.

- Conjunto edificatorio sobre el escarpe central.

Ocupa la franja central del espacio extendiéndose de oeste a este a lo largo del escarpe que verticaliza la pendiente general de la ladera.

La calle Santa Luisa de Marillac como principal vía de conexión, vertebrada la unidad separando en dos partes cuatro hileras de bloques de viviendas que se disponen escalonadamente de norte a sur de la vertiente.

El paisaje resultante es el de un espacio densamente edificado del que solo escapan como espacios libres, los intersticios entre bloques de vivienda y un islote central destinado a aparcamiento y ajardinamiento.

Podemos señalar la nula calidad paisajística del sector en su conjunto, su baja fragilidad y su nula calidad visual estimando una alta incidencia visual de las 4 hileras de



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

bloques dispuestos de norte a sur sobre el escarpe y sus carencias de salubridad y ornato.



Imagen de la unidad.

- Núcleo edificado oriental. Frente hacia el Parque de Las Rehojas.

Se corresponde fisiográficamente con un conjunto de 4 hileras de viviendas escalonadas cerradas hacia el cauce por otras dos dispuestas en diagonal y anexas a un equipamiento educativo.

La unidad se configura como el cierre del espacio hacia el sureste lindando en esta área con los equipamientos deportivos que configuran el parque de las Rehojas.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

Se configura como una unidad densamente edificada sin más resquicio al espacio verde que dos o tres especímenes arbóreos ubicados en las aceras.

La calidad paisajística resultante de esta unidad absolutamente colmatada por la edificación es nula.

No presenta puntos de vista ni perspectivas que permitan vislumbrar al transeúnte un horizonte más extenso que el de un muro o la fachada de un bloque de viviendas. En relación a ello, la fragilidad paisajística al igual que la calidad visual se concluye como muy bajas.

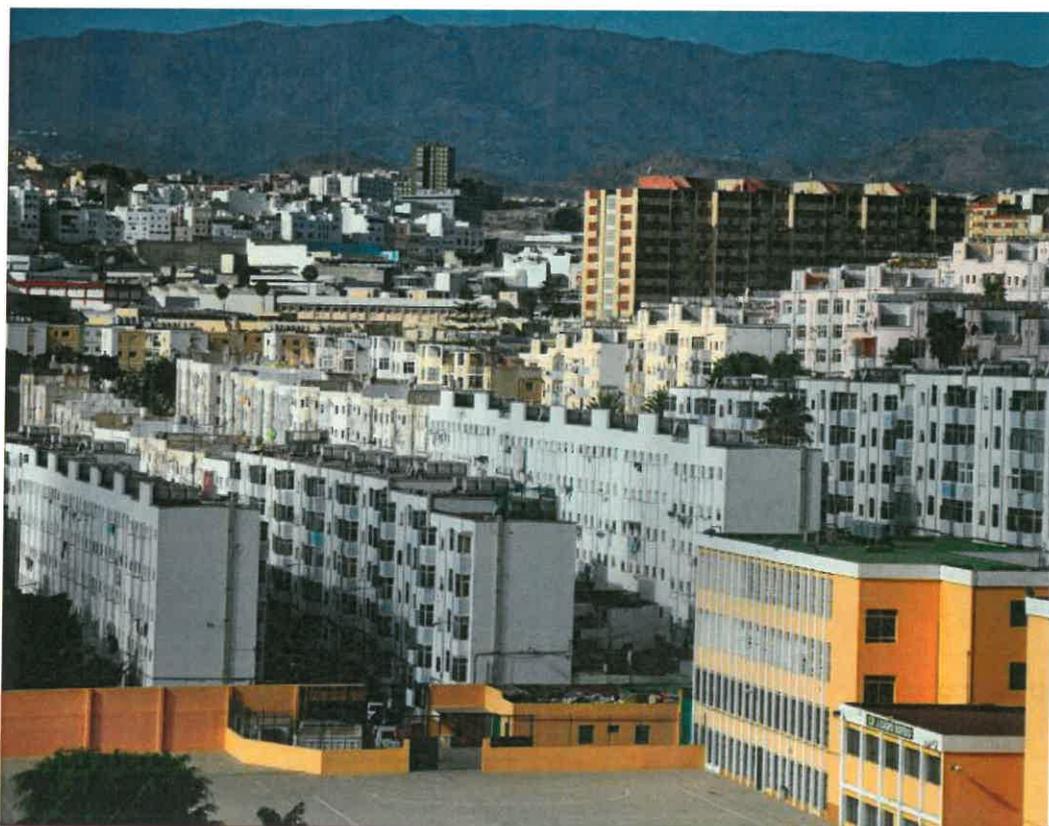


Imagen de la unidad.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión

- Plataforma baja asociada al cauce del Barranco de Las Rehojas y Calzada Lateral del Norte.

Se corresponde con una extensa unidad que se dispone al sur del espacio a modo de fachada incluyendo la actual carretera del centro, antiguo cauce del barranco Mata – Las Rehojas.

Ocupa el límite sur del territorio ordenado extendiéndose de oeste a este desde la intersección de Santa Luisa de Marillac con la carretera del centro hasta el borde occidental del parque de las Rehojas.

El espacio central de la unidad está ocupado por 5 hileras de bloques de viviendas dispuestas de norte a sur. Los únicos espacios libres presentes en la unidad se corresponden con 3 espacios ajardinados que se disponen a los extremos y en el centro respectivamente de la franja edificada.

La calidad paisajística de la unidad es muy baja, presentando una incidencia visual alta en todos los sectores debido a la densidad del espacio edificado, la ausencia de perspectivas limpias del ámbito desde los puntos con más potencial de vista y el deterioro y ausencia de ornato de las fachadas y los elementos del mobiliario urbano. En relación a ello, se puede considerar un paisaje de una fragilidad nula y muy baja calidad visual.

24 JUL 2020



Le El Secretario  
de la Comisión

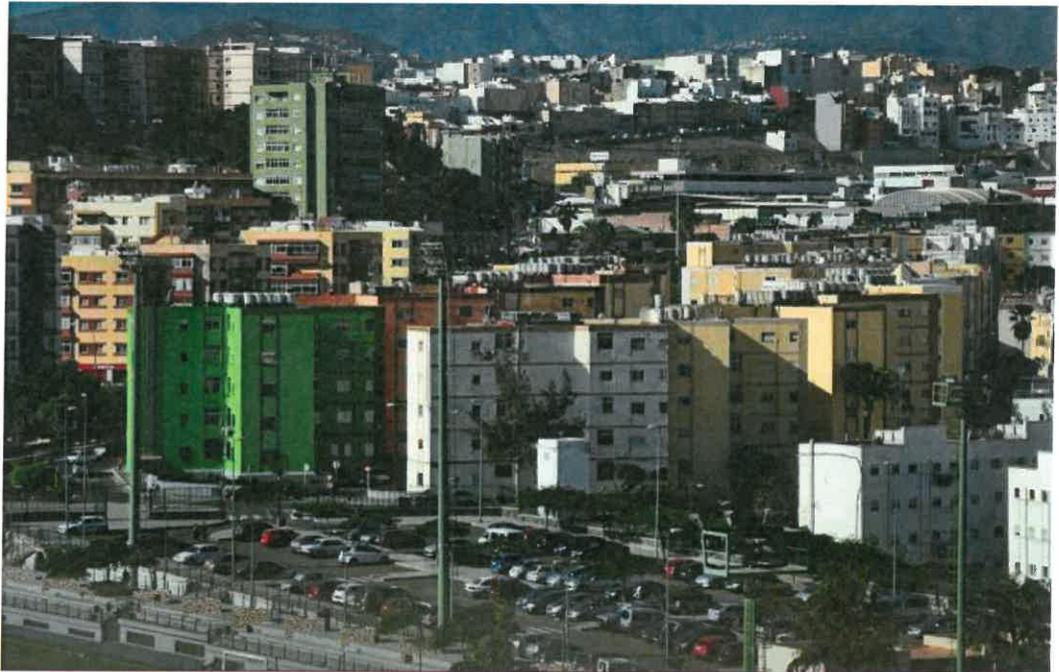


Imagen de la unidad.

### 6.3.3 Síntesis de la calidad visual del paisaje.

En resumen, la calidad visual del paisaje que ahora se expone en Las Rehoyas-Arapiles se caracteriza por los siguientes rasgos fundamentales:

- Entorno de valle urbanizado con ocupación de ladera y cornisa mediante desarrollo seriado de edificación colectiva residencia de tipología propia de mediados de siglo XX y décadas posteriores. Reducida calidad estética del conjunto, acentuada por el alto nivel de degradación ambiental del espacio urbano.
- Escasa presencia de la zona verde y el medio natural como elemento representativo del ámbito y forma urbana; si bien con la colindancia y presencia implícita del Parque de Las Rehoyas y de ladera que hace frente orográfica en el margen norte del valle. Calidad natural del paisaje baja o muy baja.
- Ausencia de enclaves o hitos singulares y representativos del patrimonio natural o cultural de especial interés.
- Desarrollo paisajístico afectado por la degradación del espacio urbano residencial, tanto en su conjunto edificatorio como en su espacio público. Destacada impronta del vehículo en la configuración expositiva de la calle.

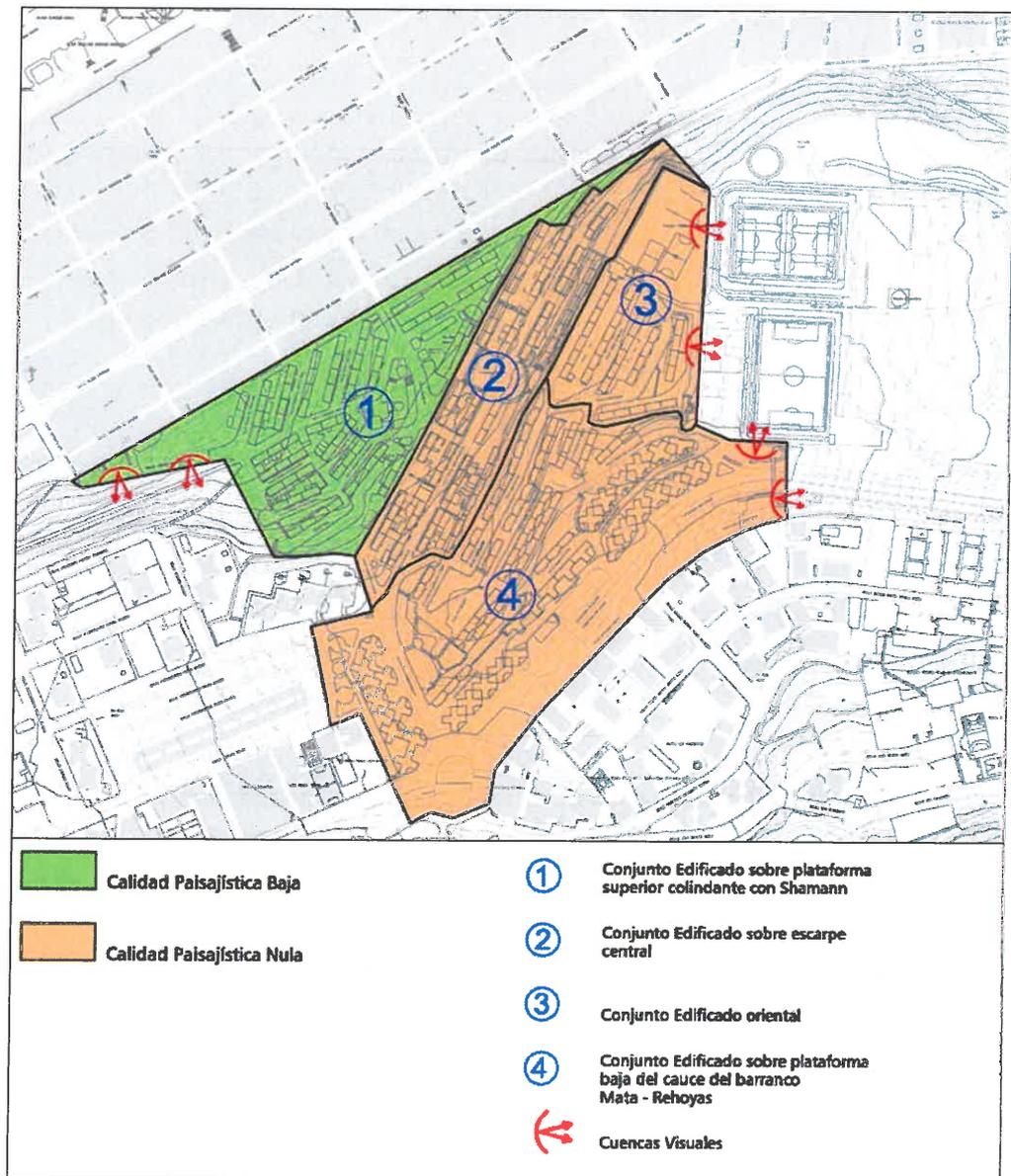
24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión

- Relativa singularidad en la percepción social del entorno a partir de la perspectiva de las calles desde pequeños parques o puntos de exposición superior con apreciable cuenca visual.
- Papel restringido del mobiliario urbano como elemento de puesta en valor de la imagen del barrio. No se constatan referencias perceptivas destacadas en los residentes.

### Caracterización de la calidad visual del paisaje



24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

#### 6.3.4 Percepción social del entorno.

La ordenación urbanística de Las Rehojas-Arapiles ha estado acompañada de un proceso participativo en distintas etapas a través del cual se ha obtenido un abundante volumen de información de gran interés que no es posible obtener mediante fuentes oficiales.

Uno de los acontecimientos más significativos del proceso fue la Encuesta de la Población y Vivienda de Las Rehojas-Arapiles (en adelante, EPVRA-2012), con un carácter integral en la percepción del barrio, por los residentes, utilizando la participación ciudadana y la implicación social como factores que sugieren la especial relevancia de una participación ciudadana que resulte fundamental en el diseño de las determinaciones.

Si atendemos a los problemas detectados por los agentes sociales, es preciso destacar la proliferación de casos de hacinamiento, de autoconstrucciones ilegales, y otros problemas asociados como la carencia de espacios adecuados para el estudio de los menores, los conflictos familiares por la falta de intimidad e independencia de las estancias. Se podría añadir la dificultad de muchas familias para pagar los suministros de agua y electricidad, la escasa cultura de la higiene y del mantenimiento de la vivienda, y el aislamiento en sus viviendas de las personas con dificultades de movilidad.

Respecto al mal estado generalizado de las viviendas y edificios, debe tenerse en cuenta que el factor humano ha sido determinante debido a la dejación de responsabilidades en el mantenimiento de su espacio vital por parte de muchas de las familias residentes. Las viviendas entregadas en su origen en régimen de propiedad han tenido mayoritariamente mejor mantenimiento por parte de sus habitantes que el resto, y también sus comunidades de propietarios han funcionado mejor. Se trata de un fenómeno recurrente entre las construcciones de la misma época en este municipio, si bien se extiende a otros puntos de la Comunidad Autónoma.

La experiencia inmediata del Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento en la reposición del barrio de El Polvorín recomienda trabajar con la población en la transformación de estos hábitos a la entrega de la nueva vivienda, con excelentes resultados hasta el momento.



24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

El entorno urbano presenta de la misma manera graves deficiencias, como la escasez de zonas libres próximas a las viviendas: muchas personas se ven incapaces de acceder al Parque de Las Rehojas por las deficiencias de accesibilidad de vías y aceras. En los escasos espacios libres ubicados en el interior del barrio volvemos a encontrar problemas de accesibilidad internos, con mobiliario urbano insuficiente o deteriorado, con problemas de limpieza, ...

Por otra parte, el tránsito de vehículos también resulta complicado en sus estrechas vías, con escasos espacios de aparcamiento, con calles en fondo de saco. El equipamiento en el interior del barrio se observa verdaderamente escaso, si bien la cercanía de otros recursos en las proximidades ayuda a paliar esta situación (siempre que se trate de personas sin dificultades de movilidad). El único local social existente, no parece mantener una dinámica de actividad ciudadana extensiva dentro del barrio.

Por último, la vulnerabilidad subjetiva se puede resumir en los grandes problemas de conexión que mencionan sus habitantes (80,60 %), al referirse a las dificultades para peatones, para vehículos o para el transporte público. También afirma el 67,46% de sus habitantes que padecen exceso de ruidos exteriores, y un 52,24 % entiende que existen problemas de delincuencia en su entorno inmediato, por más que esta cifra se haya reducido respecto a 2001. También mejora la cifra personas que perciben contaminación en su entorno (47,76%), aunque se mantiene muy alta.

En la aplicación del cuestionario en el transcurso de la Encuesta se concluye que los temas más nombrados son, con un 26%, todo lo relacionado con la mejora de las "zonas verdes, parques y jardines" y con un 15,8% la necesidad de "aumentar la Seguridad ciudadana". Les siguen de forma menos significativa, con un 9,8% el aumento de "equipamiento de uso sociocultural", con un 7,4% "la limpieza y mantenimiento de espacios y servicios públicos" y, por último, con un 6,5% solicita contar con más "farmacias" en el barrio.

Aunque éstas son algunas de las propuestas más significativas. Le siguen otras como: "contar con mayor oferta comercial" (5,6%), "aumentar el equipamiento deportivo" (5,1%), "reponer, mejorar o conservar en buen estado el mobiliario urbano" (4,2%), "rehabilitar y adecuar las viviendas" (3,7%), "contar con un mayor y mejor equipamiento sanitario" (3,3%), "contar con más zona de aparcamiento" (3,3%), "realizar actividades socioculturales para los distintos colectivos" (2,8%), "mejorar el tráfico"



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



(1,4%), “contar con establecimiento de ocio y entretenimiento” (1,4%), “mejorar la accesibilidad para discapacitados” (0,9%), “reordenación urbanística donde haya menos densidad” (0,9%), “aparcamientos para discapacitados” (0,5%), “asesoramiento a las comunidades de vecinos” (0,5%), “equipamiento educativo” (0,5%) y “equipamiento religioso” (0,5%).

De las aportaciones que hicieron los agentes sociales consultados de cara a la futura intervención urbanística, con el fin de contribuir a mejorar el bienestar social y emocional de los habitantes del barrio de Las Rehojas-Arapiles, se recogen las siguientes:

- Sobre las viviendas.
  - Viviendas más grandes y luminosas.
  - Viviendas acordes con los nuevos tipos de familia.
  - Buscar alternativas para las azoteas y cuartos trasteros con el fin de evitar el uso inadecuado de espacios comunes y fachadas.
  - Fomentar la importancia del mantenimiento de sus viviendas.
- Sobre los edificios.
  - Dotar de mayor calidad a las edificaciones.
  - Construir edificios más altos y redondos para evitar el menudeo en las esquinas.
  - Dotar a los edificios de ascensores.
- Sobre la estructura urbana.
  - Evitar planes urbanísticos que impliquen el abandono de las viviendas y el desplazamiento de la población de la zona.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión

- Reducir la densidad poblacional.
- Mejorar la infraestructura urbana.
- Mejorar la accesibilidad.
- Evitar recovecos, ampliar las calles y apostar por zonas más diáfanas.
- Habilitar aparcamientos.
- Dotar de más zonas verdes.
- Incidir en el mantenimiento de las zonas comunes, las calles y las aceras.
- Evitar espacios comunes no propios de los edificios, pues el mal uso provoca conflictos.
- Mejorar parques y patios.
- Crear un espacio comunitario saludable y abierto a la ciudad.
- Conceder al barrio zonas de esparcimiento.
- Sobre los equipamientos y servicios.
  - Contar con mayor presencia policial.
  - Dotar de recursos comerciales adecuados y necesarios (supermercados, farmacias, panaderías,).
  - Evitar los comercios que generen más problemática (ej. Bares).
  - Contar con más equipamientos en general.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



- Crear un local para mayores y otro para jóvenes.
- Contar con canchas en buen estado.
- Mantener en buen estado los equipamientos y servicios actuales.
- Mayor presencia de instituciones que puedan desarrollar actividades de aglutinamiento de la población.
- Propiciar la creación de más asociaciones y espacios para el encuentro.
- Aumentar el trabajo de calle para menores y jóvenes.
- Aumentar la oferta formativa en habilidades sociales y valores.
- Formación en valores vecinales e identidad de barrio.
- Formación en sensibilización medioambiental. - Intervención para paliar la problemática social por la situación económica.
- Actividades para adultos y sus hijos (familias).

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión

#### 6.4 INVENTARIO DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS PREEXISTENTES

Los impactos ambientales y paisajísticos preexistentes en el interior del ámbito del Plan están asociados indefectiblemente a la dinámica urbana y el uso residencial del espacio propios de los barrios vulnerables asociados a un origen de vivienda pública que progresivamente se ha ido privatizando.

El deterioro constructivo, la acumulación de basuras y residuos en los intersticios no edificados y las disfunciones urbanas que provocan la alta densidad circulatoria y el obsoleto diseño urbano del espacio jerarquizan la mayoría de los impactos ambientales existentes.

La naturaleza de estos impactos citados y las características del espacio a ordenar propician un plano localizador conjunto, sin que existan lugares específicos de proliferación de unos u otros. Apreciándose todos ellos en cualquier lugar del territorio a ordenar.

A continuación, enumeramos los impactos ambientales más reseñables.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



#### 6.4.1 Impactos relacionados con la edificación.

→ 1.A.- *Generalización del deterioro arquitectónico. Deficiencias estructurales.*

Localización:	En todo el barrio	Alcance espacial:	General
Intensidad:	Moderada, localmente alta.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad de la vivienda.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Salud pública.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Acondicionamiento/rehabilitación ambiental.</li> </ul>		

→ 1.B.- *Pérdida de habitabilidad.*

Localización:	Dispersa	Alcance espacial:	General
Intensidad:	Moderada.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro de la accesibilidad.</li> <li>• Deterioro de la calidad del uso residencial interior.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad de la vivienda.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salud pública.</li> <li>• Percepción social.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas de choque.</li> </ul>		

24 JUL 2020



El Secretario  
 de la Comisión



→ 1.C.- Deterioro paisajístico por pérdida de ornato en fachadas y bordes.

Localización:	Dispersa	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Alta.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

→ 1.D.- Proliferación de construcciones marginales de planta baja en los espacios interbloques.

Localización:	Dispersa	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Alta.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Privatización del espacio público</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Salud pública.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas de rehabilitación paisajística.</li> </ul>		

24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
 de la Comisión

#### 6.4.2 Impactos relacionados con la presencia de residuos y vertidos.

→ 2.A.- *Proliferación de basuras y escombros en las franjas de terreno no edificadas y en parques y jardines de uso público.*

Localización:	Dispersa	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Alta.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la salubridad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Salud pública.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

→ 2.B.- *Habituales filtraciones de agua procedentes de edificios de vivienda.*

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Moderada.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Salud pública.</li> <li>• Deterioro en la salubridad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Salud pública.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

24 JUL 2020



*[Signature]*  
La/E/ Secretario  
de la Comisión



Detalle de los impactos ambientales preexistentes.

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión

### 6.4.3 Impactos relacionados con la situación del espacio público.

#### → 3.A.- Deterioro y abandono de los espacios públicos viarios.

Localización:	En todo el barrio	Alcance espacial:	General
Intensidad:	Alta.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Salud pública.</li> <li>• Movilidad.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Salud pública.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

#### → 3.B.- Desaprovechamiento de espacios libres, zonas verdes y zonas de esparcimiento y recreo.

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Baja.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



→ 3.C.- Degradación del mobiliario urbano.

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Baja.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

→ 3.D.- Reducción de la accesibilidad por inadecuación de trazados.

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Moderada.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Movilidad.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		



24 JUL 2020



La El Secretario  
 de la Comisión

→ 3.E.- *Inexistencia de soluciones arquitectónicas ante la adversidad topográfica.*

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Alta.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Movilidad</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

→ 3.F.- *Inadecuación de la red de alumbrado.*

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Moderada.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

→ 3.G.- Inadecuación de los sistemas de recogida de residuos.

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Moderada.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje.</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Salud pública</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		



24 JUL 2020



La J. Secretario  
de la Comisión



Detalle de los impactos ambientales preexistentes.



24 JUL 2020

El Secretario  
 de la Comisión

#### 6.4.4 Impactos relacionados con la alta densidad de vehículos.

##### → 4.A.- Contaminación acústica.

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Baja.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Percepción social.</li> <li>• Salud pública</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de gestión sectorial.</li> <li>• Objetivo de calidad acústica.</li> </ul>		

##### → 4.B.- Contaminación olfativa. Proliferación de humos.

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Zonas concretas
Intensidad:	Baja.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Percepción social.</li> <li>• Salud pública</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de gestión sectorial.</li> </ul>		

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



→ 4.C.- *Reducción del espacio peatonal público por presencia de vehículos en aceras y espacios no reservados al aparcamiento.*

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Calles concretas
Intensidad:	Alta.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Movilidad.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

→ 4.D.- *Deterioro de la movilidad general en el espacio como consecuencia de la alta densidad de vehículos privados.*

Localización:	Puntual	Alcance espacial:	Calles concretas
Intensidad:	Moderada.	Efectos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro paisajístico.</li> <li>• Baja calidad ambiental.</li> <li>• Deterioro en la saludabilidad del entorno.</li> </ul>
Variable ambiental afectada:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad visual del paisaje</li> <li>• Percepción social.</li> <li>• Movilidad.</li> <li>• Calidad ambiental general.</li> </ul>		
Medidas preferentes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación urbana.</li> <li>• Programas ambientales de tratamiento paisajístico.</li> </ul>		

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



Detalle de los impactos ambientales preexistentes.

24 JUL 2020



Leal Secretario  
de la Comisión



## 6.5 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El ámbito de ordenación se engloba en un área que aparece definida en la Unidad Ambiental UAM-032 “Las Rehojas - Miller - La Paterna”, dentro de la evaluación ambiental del Plan General de Ordenación.

La síntesis del diagnóstico ambiental de la referida Unidad viene expresada en la correspondiente ficha incluida en el documento de Evaluación Ambiental anexo al PGO, estimando oportuno reproducirla en este apartado.



Imagen de la unidad.

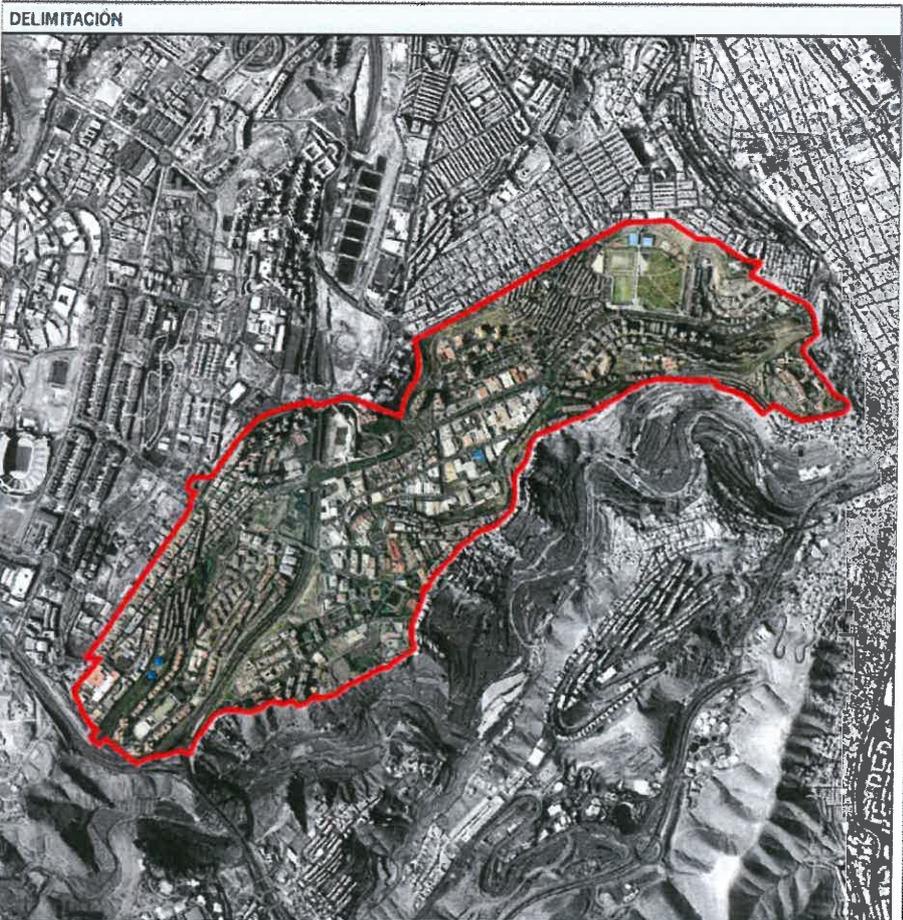
24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión

<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>UAM-032</b>
Denominación: <b>LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA</b>	hoja 1 de 7

<b>EMPLAZAMIENTO</b>		
Superficie 2.795.174,07 m <sup>2</sup>	Altitud mínima 32 m	Altitud máxima 205 m
Sector Urbanístico Le Paterna, Rehoyas		



**RESUMEN GRÁFICO**



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

Unidades Ambientales

Ficha de Evaluación Ambiental del área urbana en que se integra el ámbito de ordenación. Hoja 1.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>UAM-032</b>
Denominación: <b>LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA</b>	hoja 2 de 7

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES**

<b>SITUACIÓN AMBIENTAL</b>	
Criterio de homogeneidad	Espacio urbano consolidado con predominio de urbanización residencial en polígono.
Tipo de pendiente	Entornos con pendientes moderadas y/o altas
Calidad visual	Bajo
Tipo agrológico	Suelo Urbanizado
Población residente	50.610 hab
Densidad	18.106,21 hab/km <sup>2</sup>
Usos predominantes	Industrial, Residencial, Urbano Consolidado
Intensidad de uso	Alto
Resumen	<p>Área de crecimiento urbano, que se extiende sobre llanos, tomos y barrancos labrados sobre la Formación Detrítica de Las Palmas. Su desarrollo urbanístico comenzó en los años sesenta del pasado siglo, mediante la aparición de barriadas y polígonos residenciales, fundamentalmente de promoción oficial. El número de habitantes que alberga la unidad territorial es muy elevado; no así la densidad de población. Las dotaciones y equipamientos son abundantes. Lo es también la especialización y variedad funcional, de carácter residencial, comercial, industrial, deportivo, educativo y sanitario, producto de un desarrollo fundamentalmente planificado del territorio. Así lo ilustra la presencia de polígonos residenciales (La Paterna, Casablanca, Copherfan y San Antonio), de polígonos industriales (Miller y Las Torres) y de parques emblemáticos (Las Rehojas y Casablanca III). La presencia del Castillo de San Francisco, una de las mayores fortalezas defensivas de la isla, declarada Bien de Interés Cultural (BIC 03/49), aporta relevancia histórica y patrimonial a estos parajes.</p> <p>Ante la previsión de la intensificación de los usos y aprovechamientos existentes, de la congestión viaria provocada por un incremento del tráfico rodado, del desarrollo de edificios e instalaciones de reducida calidad ambiental y de la consiguiente desestructuración del paisaje urbano, que incrementa el deterioro ambiental, los sectores colindantes con el Barranco Guiniguada y con el Parque de Las Rehojas, adquieren una marcada fragilidad paisajística a causa de la amplia cuenca visual que generan.</p>

Unidades Ambientales

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-032
Denominación:	LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA	hoja 3 de 7
<b>RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES</b>		
<b>CONDICIONES FUNCIONALES</b>		
Elementos relevantes	Área industrial, Autovía, Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante	
Puntos de congestión	Circunvalación, Carretera de Mate y Carretera del Norte.	
Nivel de ruido	Alto	
<b>PATRIMONIO HISTÓRICO</b>		
Bien de Interés Cultural	BIC 03/49 CASTILLO DE SAN FRANCISCO	
Arqueológico	YAC-44, YAC-49	
Etnográfico	Sin elementos etnográficos relevantes	
Arquitectónico	ARQ-206, ARQ-247, ARQ-248, ARQ-250	
<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO</b>		
Hábitats de Interés Comunitario	Inexistente.	
Zona de Interés Medioambiental	No contiene ZIM	
Espacios protegidos	No afectada	
Red Natura 2000	No afectado por el LIC	
Domínio público	Hidráulico	
<b>INTERÉS AMBIENTAL</b>		
Relieve	Muy Bajo	
Potencial agrológico	Muy Bajo	
Biodiversidad	Muy Bajo	
Patrimonio Histórico	Muy Bajo	
Paisaje	Bajo	
Global	Muy Bajo	
<b>ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS</b>		
Agrológico	Sin relevancia	
Geológico	Sin relevancia	
Geomorfológico	Sin relevancia	
Biodiversidad	Sin relevancia	
Paisaje	Sin relevancia	

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

Unidades Ambientales

Ficha de Evaluación Ambiental del área urbana en que se integra el ámbito de ordenación. Hoja 3.

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



- **Problemática ambiental previa.**

El estudio de la problemática ambiental previa se centra en el análisis de las diferentes transformaciones o alteraciones de las condiciones normales de habitabilidad y salubridad urbana que se dan en el espacio analizado y que han desencadenado un conjunto de impactos de distinto alcance y significado.

La configuración del entorno a ordenar presenta un conjunto de cualidades y comportamientos en los que intervienen preferentemente la evolución urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, la disposición del espacio urbano y las demandas, necesidades y conflictos que surgen con la ocupación y uso residencial del ámbito.

De esta manera, nuestra escala de análisis ambiental se considera adecuada a las características del sector, haciendo especial hincapié en las cualidades visuales del paisaje como factor ambiental más relevante de un espacio inserto en la dinámica urbana de la ciudad consolidada y en los conflictos que el contingente poblacional asociado al territorio y el uso primordialmente residencial genera en el medioambiente urbano y la habitabilidad social de la urbe.

El ámbito urbano de Las Rehojas – Arapiles se caracteriza por su alta densidad edificatoria, el deterioro funcional de la urbanización, el deterioro constructivo y su ubicación central respecto a la cuenca visual abierta del valle Las Rehojas- Mata.

Esta fenomenología, definida como problemática ambiental previa al modelo de ordenación, puede sintetizarse de la siguiente manera.

- Colmatación urbana general.
- Ausencia de permeabilidad urbana.
- Inadaptación de la trama urbana a la geomorfología del espacio.
- Obsolescencia del diseño urbano existente y degradación de sus elementos materiales.
- Déficit de espacios verdes, lugares comunes de esparcimiento y sectores peatonales.

24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
de la Comisión



- Deterioro de la estructura edificatoria, zonas comunes e instalaciones debido a la antigüedad de las construcciones y a la falta de mantenimiento.
- Insalubridad de muchas áreas por vertidos y acumulación de basuras.
- Alta densidad de vehículos.
- Conflictos de movilidad, inadecuación del trazado viario.
- Carencia de transversalidad suficiente con la Carretera de Mata, las vías de Santa Luisa de Marillac – Virgen de la Paloma y el barrio de Shamann.
- Baja calidad paisajística.
- Alta fragilidad paisajística.

- **Limitaciones de usos.**

Las Limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental están relacionadas con la coincidencia, en cada punto del espacio analizado, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas que implican una restricción en el desarrollo o implantación de usos que implican reseñables transformaciones territoriales.

En el contexto espacial de Las Rehojas – Arapiles, descartadas por inexistencia de elementos reseñables las limitaciones ambientales concernientes al interés científico y conservacionista de aspectos biológicos y áreas de biodiversidad y las limitaciones derivadas de los valores patrimoniales presentes en el área, se han detectado como limitaciones de uso más destacadas las impuestas por la fragilidad paisajística del ámbito y las derivadas de las características topográficas de los terrenos.

- **Limitaciones de uso derivadas de la fragilidad paisajística.**

La ubicación del sector en el borde septentrional de un Valle abierto y la presencia en su flanco sureste de una extensa dotación de ocio carente de edificaciones en altura, lo sitúan en el corazón de una gran cuenca visual que se percibe en toda su dimensión desde el contacto elevado con el barrio de Schamann o desde la vertiente opuesta, en el sector de San Francisco.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

Esta localización visualmente preferente, convierten el sector que analizamos en un ámbito especialmente sensible a redefiniciones urbanas que no observen un estricto cuidado de la estética paisajística resultante, tanto en volúmenes arquitectónicos como en disposición de elementos urbanos y cromatismo final de lo construido.



Formalización paisajística del entorno urbano.

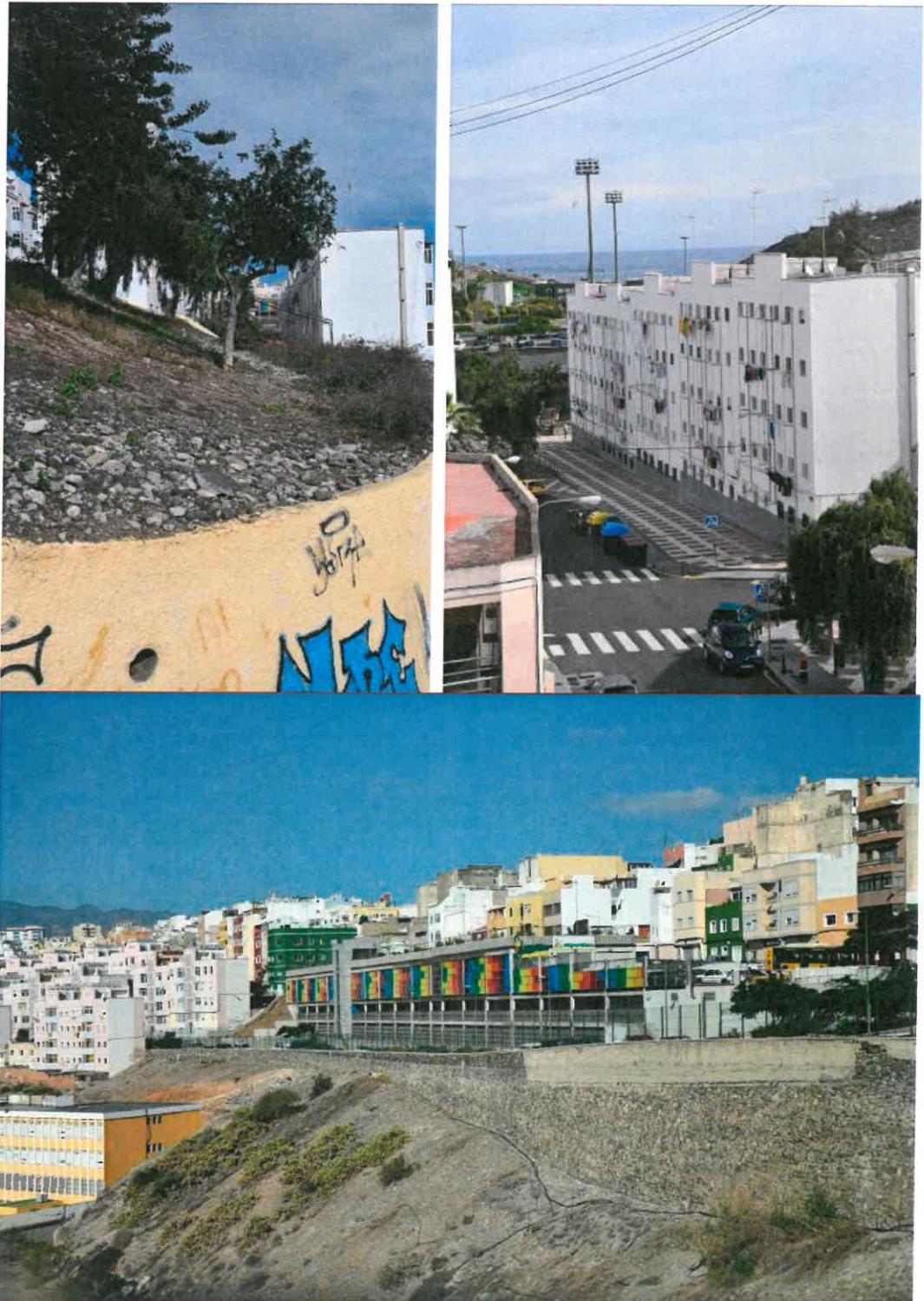
→ **Limitaciones de uso derivadas de las características topográficas.**

Si bien desde planteamientos arquitectónicos específicos, las singulares circunstancias topográficas del entorno de Las Rehojas – Arapiles, pueden suponer más una cualidad que un obstáculo, a nivel general las acentuadas y medianas pendientes que elevan y precipitan a muchos sectores del ámbito, deben servir de límites a la edificación en función de las dificultades que procuran a la plasmación urbana y la acentuación de posibles riesgos naturales.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Condiciones orográficas del entorno urbano.

24 JUL 2020



*[Firma manuscrita]*  
La/El Secretario  
de la Comisión



- **Dinámica de transformación y diagnóstico de potencialidad.**

Uno de los aspectos relevantes sobre los que se soporta el interés en la evaluación de la sostenibilidad de la ordenación se corresponde con la previsión del comportamiento de la situación del medio ambiente a corto y medio plazo en un escenario ajeno al desarrollo del Plan Parcial.

El concepto “dinámica de transformación”, se entiende como la interpretación de las formas de evolución de las características espaciales y medioambientales en un intervalo indefinido de tiempo, así como la manifestación de ese desarrollo en un contexto de razonable y justificada realidad.

Se trata de identificar dinámicas o situaciones que se pueden considerar deficitarias o contradictorias con la ordenación medioambiental del territorio a planificar.

De este modo, se puede establecer una base informativa a partir de la cual se establecen determinaciones de protección o de corrección atendiendo a los distintos aspectos del medio ambiente que caracterizan el espacio en el momento actual.

Su definición adquiere características de alternativa no ordenada y sirve de justificación a la propia tramitación del Plan en su totalidad o en determinados apartados.

Se resume la identificación de la evolución medioambiental más previsible del ámbito según las tipologías de comportamiento o escenarios más probables, haciendo factibles respuestas potenciales comunes que faciliten la eficacia en la gestión ambiental.

- Previsible aumento de la disfuncionalidad urbana.
- Déficit de equipamientos y carencias dotacionales que den respuesta a las necesidades de la población.
- Degradación paisajística del espacio construido y pérdida de la relación fisiográfica con el Barranco de Mata y el escarpe de Schamann.
- Aumento de la problemática urbana asociada al tráfico rodado, la accesibilidad y la movilidad interior como consecuencia de la no reestructuración de la infraestructura viaria.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



- Obstaculización de los procesos de mejora y optimización de las redes generales de saneamiento y abastecimiento.
- Perpetuación de la colmatación edificatoria en detrimento de la obtención de espacios verdes y zonas ajardinadas.
- Aumento de la problemática social relativa a sectores urbanos obsoletos y degradados.
- Imposibilidad de crecimiento económico.

- **Calidad ambiental del espacio.**

La descripción y caracterización de cada uno de los factores ambientales y de las unidades homogéneas que conforman la zona de estudio, es la base utilizada para la valoración de su calidad ambiental.

Tal calidad ambiental, se define como el grado de merecimiento que el medio natural o alguno de sus componentes posee para ser conservado, Los criterios de valoración que hemos utilizado en el presente análisis quedan definidos a continuación:

- Valor ecológico: Viene dado por el estado de conservación del ecosistema de una unidad en función de elementos como el grado de naturalidad, el climax, la diversidad, la singularidad, la representatividad y la escasez
- Interés florístico: se considera la presencia de especies singulares con alto índice de endemidad y diversidad, y la presencia de áreas de interés florístico
- Interés faunístico: se considera la presencia de especies singulares con alto índice de endemidad y diversidad, y la presencia de áreas de interés faunístico.
- Valor paisajístico: criterio que considera la calidad visual del medio.
- Puntos de interés geológico-geomorfológico: el nivel de singularidad geológica y geomorfológica del paisaje.
- Valor patrimonial: La calidad cultural viene definida por el estado de conservación, el interés científico, la cantidad de yacimientos arqueológicos y el patrimonio histórico y etnográfico.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



→ Valor por protección administrativa: Criterio que considera las áreas incluidas dentro de alguna figura de protección.

En todo el ámbito que aglutina la formalización del Plan Parcial Las Rehoyas – Arapiles no es posible encontrar una calidad ambiental por unidad ambiental que supere la cualificación de muy baja. La ausencia de ecosistemas naturales y de especies faunísticas o florísticas destacadas, el marcado carácter urbano del ámbito, la devaluación paisajística, la ausencia de valores patrimoniales y la inexistencia de espacios protegidos, marcan la valoración ambiental del sector.

## 7. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

### 7.1 EL CONTEXTO. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA DETERMINACIÓN DEL APR-01 EN EL PLAN GENERAL.

En la medida en la evaluación ambiental de la ordenación urbanística del Plan General abarcó todo el término municipal (excepto las superficies recogidas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos), el ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación de Las Rehoyas-Arapiles (APR-01) resultó plenamente integrado en dicho proceso de valoración; circunstancia respecto a la cual se entiende procedente implementar las conclusiones que al respecto se concluyeron en esta zona urbana a efectos de garantizar la coherencia en este apartado por parte del ajuste de las determinaciones.

La superficie delimitada por el Plan Parcial se emplaza en el margen centro-norte de la unidad de evaluación ambiental de “Las Rehoyas-Miller-La Paterna” (UAM-032), cuyas conclusiones sobre la situación ambiental se expone en la siguiente figura.

En resumen de la misma, el área genérica en que se integra el ámbito de Las Rehoyas coincide en orográficamente con el Valle de La Paterna-Las Rehoyas-Mata y se define en un contexto de espacio mayoritariamente consolidado por la urbanización y la edificación; en su mayor parte, a partir de piezas urbanísticas planificadas o asociadas a la

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



vivienda pública y la vivienda colectiva. Se incluyen formaciones edificadas de apreciable volumetría y muy relacionadas paisajísticamente con el perímetro del Plan Parcial (Polígono Cruz de Piedra, Miller Bajo).

Sobre ese escenario, el Plan General determina operaciones de mejora y/o reestructuración del espacio público (El Polvorín, Barranco de Los Tarahales, etc.), consolidación tipológica de la forma urbana (urbanización residencial de vivienda colectiva), y actuaciones de redefinición integral del espacio urbano actual (El Polvorín y Las Rehoyas).

Atendiendo a las características medioambientales y paisajísticas (urbanización precedente y generalizada, distribución de enclaves ambientalmente degradados) y la inexistencia de espacios protegidos por sus valores medioambientales o culturales (excepto algunos inmuebles aislados), se considera que esta ordenación urbanística de la zona prevé un impacto moderadamente significativo respecto a la situación preexistente, y en todo caso de signo positivo por sus efectos de mejora y cualificación ambiental del paisaje urbano (nuevas zonas verdes, tratamiento de enclaves degradados, tratamiento de la forma urbana y la tipología edificatoria, etc.).

24 JUL 2020



*[Signature]*  
 El Secretario  
de la Comisión

<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-032</b>
Denominación: <b>LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA</b>		hoja 1 de 7
<b>EMPLAZAMIENTO</b>		
Superficie	2.795.174,07 m <sup>2</sup>	Altitud mínima 32 m      Altitud máxima 205 m
Sector Urbanístico    Le Paterna, Rehojas		
<b>DELIMITACIÓN</b>		
		
<b>RESUMEN GRÁFICO</b>		
		
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria    ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003)    ■ Octubre de 2012		

Unidades Ambientales

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Las Rehojas-Miller-La Paterna" (032) en que se integra el Ámbito.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>UAM-032</b>
Denominación: <b>LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA</b>	hoja 2 de 7

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES**

<b>SITUACIÓN AMBIENTAL</b>	
Criterio de homogeneidad	Espacio urbano consolidado con predominio de urbanización residencial en polígono.
Tipo de pendiente	Entornos con pendientes moderadas y/o altas
Calidad visual	Bajo
Tipo agrológico	Suelo Urbanizado
Población residente	50.610 hab
Densidad	18.106,21 hab/km <sup>2</sup>
Usos predominantes	Industrial, Residencial, Urbano Consolidado
Intensidad de uso	Alto
Resumen	<p>Área de crecimiento urbano, que se extiende sobre llanos, lomos y barrancos labrados sobre la Formación Detrítica de Las Palmas. Su desarrollo urbanístico comenzó en los años sesenta del pasado siglo, mediante la aparición de barriadas y polígonos residenciales, fundamentalmente de promoción oficial. El número de habitantes que alberga la unidad territorial es muy elevado; no así la densidad de población. Las dotaciones y equipamientos son abundantes. Lo es también la especialización y variedad funcional, de carácter residencial, comercial, industrial, deportivo, educativo y sanitario, producto de un desarrollo fundamentalmente planificado del territorio. Así lo ilustra la presencia de polígonos residenciales (La Paterna, Casablanca, Copheran y San Antonio), de polígonos industriales (Miller y Las Torres) y de parques emblemáticos (Las Rehojas y Casablanca III). La presencia del Castillo de San Francisco, una de las mayores fortalezas defensivas de la isla, declarada Bien de Interés Cultural (BIC 03/49), aporta relevancia histórica y patrimonial a estos parajes.</p> <p>Ante la previsión de la intensificación de los usos y aprovechamientos existentes, de la congestión viaria provocada por un incremento del tráfico rodado, del desarrollo de edificios e instalaciones de reducida calidad ambiental y de la consiguiente desestructuración del paisaje urbano, que incrementa el deterioro ambiental, los sectores colindantes con el Barranco Guiniguada y con el Parque de Las Rehojas, adquieren una marcada fragilidad paisajística a cause de la amplia cuenca visual que generan.</p>

Unidades Ambientales

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

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Las Rehojas-Miller-La Paterna" (032) en que se integra el Ámbito.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-032
Denominación:	LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA	Foja 3 de 7
<b>RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES</b>		
<b>CONDICIONES FUNCIONALES</b>		
Elementos relevantes Área industrial, Autovía, Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante		
Puntos de congestión Circunvalación, Carretera de Mata y Carretera del Norte.		
Nivel de ruido	Alto	
<b>PATRIMONIO HISTÓRICO</b>		
Bien de Interés Cultural	BIC 03/49 CASTILLO DE SAN FRANCISCO	
Arqueológico	YAC-44, YAC-49	
Etnográfico	Sin elementos etnográficos relevantes	
Arquitectónico	ARQ-206, ARQ-247, ARQ-248, ARQ-250	
<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO</b>		
Hábitats de Interés Comunitario	Inexistente.	
Zona de Interés Medioambiental	No contiene ZIM	
Espacios protegidos	No afectada	
Red Nature 2000	No afectado por el LIC	
Dominio público	Hidráulico	
<b>INTERÉS AMBIENTAL</b>		
Relieve	Muy Bajo	
Potencial agrológico	Muy Bajo	
Biodiversidad	Muy Bajo	
Patrimonio Histórico	Muy Bajo	
Paisaje	Bajo	
Global	Muy Bajo	
<b>ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS</b>		
Agrológico	Sin relevancia	
Geológico	Sin relevancia	
Geomorfológico	Sin relevancia	
Biodiversidad	Sin relevancia	
Paisaje	Sin relevancia	

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

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Las Rehojas-Miller-La Paterna" (032) en que se integra el Ámbito.

Unidades Ambientales

24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
de la Comisión



<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-032</b>
Denominación:	<b>LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA</b>	Hoja 4 de 7

#### DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

##### PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE

Tipo de entorno	Entornos Urbanos - De la ciudad alta con predominio de la edificabilidad agotada.
Tipo de situación ambiental	TIPO XI Entornos urbanos de la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas.
Impactos previos	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES - Ubicación inadecuada. Incidencia paisajística destacada, DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Irreversible por la urbanización, TRÁFICO VIARIO - Fragmentación territorial por la red viaria principal, VERTIDOS - Focos de residuos espontáneos
Fragilidad visual	Bajo

##### DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN

Tipo de escenario ambiental previsible	Áreas urbanas o dotacionales con previsible mantenimiento de condiciones medioambientales y paisajísticas similares a las actuales, con conflictos puntuales asociados a la degradación del conjunto edificado y a la desintegración ambiental de los bordes.
--	---

#### CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES

Intensidad acústica	Alta
Zona acústica	Uso industrial, Uso residencial, Uso terciario, Usos recreativos y de espectáculos, Usos sanitario, docente y cultural
Situación Riesgo	Tipo VII Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
Fenómenos relevantes	Espacio urbano consolidado con predominio de urbanización residencial en polígono.
Potencial de riesgo natural	Bajo
Potencial de riesgo antrópico	Medio
Efecto previsible	Alteración de la calidad de vida y del bienestar humano.

#### CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA

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

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

Ficha de Evaluación Ambiental de la Unidad de "Las Rehojas-Miller-La Paterna" (032) en que se integra el Ámbito.

Unidades Ambientales

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>		<b>UAM-032</b>
Denominación: <b>LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA</b>		hoja 5 de 7
<b>INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL</b>		
<b>ORDENACIÓN DEL PGO</b>		
Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelo urbano consolidado.</li> <li>- Suelo urbano industrial.</li> <li>- Nuevo viario.</li> <li>- Ámbito de Planeamiento Remitido. APR-01 (Plan Parcial 'Rehoyas-Arapiles'). APR-03 (Plan Especial 'Subida de Mata').</li> <li>- Ámbito de Planeamiento Incorporado. API-10 (Plan Especial de Reforma Interior El Polvorín).</li> <li>- Estudios de Detalle. DET-11 (Dotación en Miller), DET-19 (Parcela en Millar Bajo).</li> <li>- Sistemas Generales. SG-31 (Parque Las Rehoyas), SG-V04.</li> </ul>	
<b>CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO</b>		
Grado de alteración	<p><i>Formas de relieve</i>                      Bajo</p> <p><i>Biodiversidad</i>                              Muy Baja</p> <p><i>Capacidad agrológica</i>                  Muy Baja</p> <p><i>Paisaje</i>    Moderado</p> <p><i>Patrimonio histórico</i>                      Muy Bajo</p> <p><i>Entorno urbano</i>                          Moderado</p>	
Indicadores de impacto	<p><i>Caracter acumulativo</i>                      Acumulativo a Paisaje Urbano en Entorno</p> <p><i>Duración</i>    Persistente</p> <p><i>Probabilidad</i>                                      Impacto cierto</p> <p><i>Frecuencia</i>    Continua</p> <p><i>Riesgos ambientales</i>                          Mínimo</p> <p><i>Vulnerabilidad del área</i>                      Baja</p> <p><i>Reversibilidad</i>                                      Reversible a medio plazo</p> <p><i>Caracter transfronterizo</i>                      Local</p> <p><i>Magnitud</i>    General</p> <p><i>Signo</i>    Negativo</p> <p><i>Valor del impacto</i>                                  Moderadamente significativo</p>	
Efecto positivo	- Mejora de la calidad paisajística del entorno urbano.	

Unidades Ambientales

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>UAM-032</b>
Denominación: <b>LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA</b>	hoja 6 de 7

### INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

#### ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL

**Elementos afectados**

- Inmuebles varios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección por su interés arquitectónico.
- Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.
- Interés asociado al paisaje de barrancos urbanos.
- Interés asociado al paisaje de laderas y riscos urbanos de alta exposición interactuando con el entorno de interés ambiental del Barranco de Guinguada.

#### INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN

**Medidas ambientales**

- Adecuación paisajística de la urbanización y de la obra pública, en especial de los sectores industriales.
- Promoción del potencial paisajístico de las vías de cornisa hacia el Barranco del Guinguada.
- Adecuación paisajística del conjunto urbano de Las Rehojas-Arapiles, El Polvorín y Mata, mediante la reestructuración de la trama, la renovación edificatoria, la potenciación de la zona verde y de una tipología urbana de mayor calidad ambiental.
- Potenciación de las laderas como elemento fisiográfico definitorio del entorno paisajístico en las piezas de reestructuración urbana, potenciándose la configuración del Barranco de La Paterna-Las Rehojas-Mata como referencia espacial de la población, con regeneración natural del tabaibal y vegetación termófila.
- Potenciación de las laderas y zonas verdes interiores como piezas de cohesión del espacio urbano y de cualificación ambiental del mismo en el conjunto edificado de Miller-Lomo Apolinario-Casablanca III, con regeneración natural del tabaibal y vegetación termófila.
- Potenciación del espacio libre y la zona verde en el tramo de Mata del "cauce" del Barranco de Las Rehojas, como mecanismo de integración paisajística del entorno urbano en interacción con el escenario de alto valor de patrimonio histórico del Castillo y Muralla de Mata.
- Potenciación del entorno del Castillo de San Francisco como referencia de cualificación ambiental y del patrimonio histórico en la población.
- Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.
- Promoción del Parque de Las Rehojas como enclave de interés ambiental y esparcimiento.
- Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire, en especial el vinculado o cercano a la Circunvalación Tengencial.
- Adecuación viaria del perímetro de Lomo Apolinario, vinculándolo a la potenciación del uso recreativo ambiental del Barranco del Guinguada.
- Condicionantes específicos:
  - Orden de Prioridad Primario. Gestión municipal de licencias y obras. (Inmediato a entrada en vigor).

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión

<b>FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	<b>UAM-032</b>
Denominación: <b>LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA</b>	Hoja 7 de 7

### INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

#### JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Área de crecimiento urbano, que se extiende sobre llanos, lomos y barrancos labrados sobre la Formación Detrítica de Las Palmas. Su desarrollo urbanístico comenzó en los años sesenta del pasado siglo, mediante la aparición de barriadas y polígonos residenciales, fundamentalmente de promoción oficial.

El número de habitantes que alberga la unidad territorial es muy elevado; no así la densidad de población. Las dotaciones y equipamientos son abundantes. Lo es también la especialización y variedad funcional, de carácter residencial, comercial, industrial, deportivo, educativo y sanitario, producto de un desarrollo fundamentalmente planificado del territorio. Así lo ilustra la presencia de polígonos residenciales (La Paterna, Casablanca, Copheran y San Antonio), de polígonos industriales (Miller y Las Torres) y de parques emblemáticos (Las Rehojas y Casablanca III).

Ante la previsión de la intensificación de los usos y aprovechamientos existentes, de la congestión viaria provocada por un incremento del tráfico rodado, del desarrollo de edificios e instalaciones de reducida calidad ambiental y de la consiguiente desestructuración del paisaje urbano, que incrementa el deterioro ambiental, los sectores colindantes con el Barranco Guiniguada y con el Parque de Las Rehojas, adquieren una marcada fragilidad paisajística a causa de la amplia cuenca visual que generan.

Desde el Plan General Municipal de Ordenación se pretende potenciar la actual consolidación del barrio con intervenciones que, en todos los casos, estarán guiadas hacia la consecución de una mayor calidad ambiental, mediante el despliegue de áreas libres y de esparcimiento y la consolidación de los procesos de renovación edificatoria, tendente, todo, a cualificar el espacio urbano.

No se prevé la alteración de áreas o elementos del patrimonio cultural y ambiental. El conjunto de las determinaciones tendrán previsiblemente una incidencia negativa y de intensidad moderadamente significativa en la calidad ambiental de la pieza territorial. No se constata la afección de entornos de calidad ambiental reseñable.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Medidas ambientales  
específicas relacio-  
nadas con la zona  
urbana del ámbito:

- Limitación de la altura edificatoria a un máximo de 9 plantas en el enclave anexo a la Urbanización del Polvorín y de 2 plantas en restante superficie de uso residencial, según disposición determinada. (*Determinación remitida a la Ficha APR-03*). (Med.Red.).
- Selección de tipología arquitectónica que minimice el efecto de construcción masiva en el paisaje y adecuada relación ambiental con los espacios libres y con el perfil de la vertiente del Barranco. (*Determinación remitida a la Ficha APR-03*). (Med.Red.).
- Adecuado tránsito peatonal y esparcimiento de la población. (*Correspondencia con manifestación A*). (*Determinación remitida a la Ficha APR-03 y el Programa de Actuación. UR-1460*). (Med.Rehab.).
- Rehabilitación paisajística y potenciación como parque urbano arbolado del Barranquillo de Mata. (*Determinación remitida a la Ficha APR-03 y el Programa de Actuación. UR-1460*). (Med.Rehab.).
- Remisión de los espacios libres al cumplimiento de normas genéricas en cuanto a la potenciación del arbolado. (*Determinación remitida a las Normas del PGO en materia de espacios libres*). (Med.Red.). (Med.Red.).
- Potenciación de suministro energético procedente de fuentes alternativas (solar, eólica). (*Determinación remitida a la Ordenanza Municipal*). (Med.Red.).
- Dimensionamiento de infraestructuras y gestión del abastecimiento de agua de acuerdo a la normativa municipal. (*Determinación remitida a la ordenación del PGO*). (Med.Red.).
- Tratamiento del potencial de contaminación acústica asociado al entorno residencial. (*Determinación inducida genéricamente en la normativa sectorial, en zonificación acústica de PGO y remitida al Programa de Actuación. <AM-1040>*). (*Correspondencia con manifestación C*). (Med.Red.).

De modo más concreto, la evaluación ambiental específica de la determinación urbanística en el Plan General de Ordenación en vigor que da pie al ámbito APR-01 y dentro de la misma Unidad UAM-032 se sintetiza en los siguientes aspectos.

Mediante ámbito remitido a la figura de un Plan Parcial de Rehabilitación se aborda un espacio en pleno barrio de Las Rehoys-Arapiles configurado por la presencia de un área de urbanización residencial planificada y desarrollada a mediados del siglo XX y con problemas sustanciales en la actualidad de disponibilidad de dotaciones públicas y de deterioro e inadecuación de las viviendas asociadas a estratos sociales modestos.

Dicha situación basada en la genérica degradación paisajística del entorno con prevalencia residencial, sugiere la oportunidad de una reestructuración integral de la urbanización mediante la cual se propicie una cualificación del entorno residencial doméstico y de la calidad ambiental del espacio urbano.

De este modo, se remite al ámbito del Plan Parcial una ordenación mediante la distribución de dos superficies aptas para el desarrollo residencial mediante piezas edifica-



24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión

das con tipología de vivienda colectiva en bloque de hasta 9 plantas, según la disposición y conveniencia morfológica de acuerdo al desarrollo de la ladera sobre la que se soporta la actual barriada.

A modo de franja longitudinal intermedia entre ambas superficies de uso residencial se determina la existente de un ámbito de preferente uso de espacios libres y dotaciones públicas.

Mediante esta distribución de las piezas edificadas se pretende potenciar el efecto del esponjamiento del barrio en esta zona a través de dimensionamiento de las vías y la cualificación arquitectónica de las construcciones.

Esta reestructuración urbana prevé la existencia de un impacto con intensidad moderada, donde a la apreciable presencia paisajística de los nuevos cuerpos edificados, se contraponen la destacada degradación ambiental del entorno urbano en esta zona, la inexistencia de elementos de interés natural o de patrimonio histórico afectados o el interés estratégico general de rehabilitación del patrimonio público residencial en la ciudad iniciado con estas características en la cercana urbanización del Polvorín.

No se plantean alternativas sustanciales, remitiéndose las mismas a la pormenorización de la ordenación urbanística mediante el correspondiente Plan Parcial y su respectiva evaluación ambiental.

24 JUL 2020



*[Firma]*  
 El Secretario  
 de la Comisión



VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS EN LA UNIDAD			
Unidad	032	Ámbito	LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA (SUP.: 2.795.174 M <sup>2</sup> )
Determinación	(UAM-032.C): SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO. APR-01 (PLAN PARCIAL "REHOYAS-ARAPILES").		

ACCIONES URBANÍSTICAS CON POTENCIAL EFECTO NEGATIVO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actuaciones de reestructuración edificatoria y de la urbanización en enclaves de Suelo Urbano No Consolidado con situaciones de vulnerabilidad social, deficiente calidad ambiental, desintegración paisajística y desestructuración funcional.</li> <li>• Crecimiento inducido del suelo destinado a espacios libres.</li> </ul>

ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL DESARROLLO DE LA DETERMINACIÓN		
Relieve / sustrato geológico	Biodiversidad / Flora fauna	Suelos /Valor agrológico
<u>Alta.</u> Ajustes en la configuración de la orografía del lomo y laderas de la Terraza de Las Palmas, a efectos de ajustar el perfil irregular del terreno a la nueva urbanización.	<u>Muy baja.</u> Entorno urbanizado sin elementos singulares.	<u>Muy baja.</u> Sin valor agrológico.
Factores climáticos / Hidrología /Riesgos	Población / Salud humana	Patrimonio cultural / Patrimonio histórico
<u>Baja.</u> No se inducen cambios en la escurritía superficial, mejorándose la distribución hidrológica mediante ingeniería de saneamiento, acompañándose medidas de protección frente a ocasionales movimientos en masa de vertientes.	<u>Baja.</u> No se induce un crecimiento de la población respecto a la existente.	<u>Muy baja.</u> No existen elementos singulares.
Bienes materiales	Paisaje	
<u>Baja.</u> gestión reglada para los Suelos Urbanos no consolidados.	<u>Moderada.</u> Reconfiguración paisajística del actual entorno degradado en el Barranquillo, de baja calidad visual, como consecuencia del nuevo parque resultante.	

24 JUL 2020



Le. El Secretario  
 de la Comisión



NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL EN EL DESARROLLO DE LA DETERMINACIÓN			
Probabilidad	Impacto cierto	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Persistente	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Continua	Magnitud	General
Reversibilidad	Mimetizable	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	No acumulativo	Signo	Negativo
Intensidad	Moderada		
Elementos ambientales vulnerables:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.</li> <li>• Cuenca paisajística generada por la disposición de la urbanización en el Barranco de Las Rehojas.</li> </ul>		
Manifestaciones relevantes probables	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. Desmontes y ajuste topográfico del perfil de la ladera del Barranquillo de Las Rehojas-Mata a efectos de soportar la urbanización.</li> <li>B. Nueva presencia edificatoria, incluyendo piezas de alto consumo en altura respecto a la media del barrio.</li> <li>C. Orla central de espacios libres y dotaciones.</li> <li>D. Incremento del consumo de agua, de energía y de la generación de residuos.</li> </ul>		

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL EN EL DESARROLLO DE LA DETERMINACIÓN	
Medidas ambientales específicas en la determinación:	<p><i>Med.UAM-032.c (1)</i> Tratamiento ambiental y paisajístico del nuevo entorno urbano derivado de los desmontes y ajustes del perfil topográfico mediante ajardinamiento y minimización de alturas en taludes o muros de contención en su caso. <i>(Correspondencia con manifestación A). (Determinación remitida a la Ficha APR-01 y el Programa de Actuación UR-0826). (Med.Rehab.)</i>.</p>
	<p><i>Med.UAM-032.c (2)</i> Limitación de la altura edificatoria a un máximo de 9 plantas, según disposición determinada. <i>(Correspondencia con manifestación B). (Determinación remitida a la Ficha APR-01). (Med.Red.)</i>.</p>
	<p><i>Med.UAM-032.c (3)</i> Selección de tipología arquitectónica que minimice el efecto de construcción masiva en el paisaje y adecuada relación ambiental con los espacios libres y con el perfil de la vertiente del Barranco. <i>(Correspondencia con manifestación B). (Determinación remitida a la Ficha APR-01). (Med.Red.)</i>.</p>
	<p><i>Med.UAM-032.c (4)</i> Adecuado tránsito peatonal y esparcimiento de la población. <i>(Correspondencia con manifestación C). (Determinación remitida a la Ficha APR-01 y el Programa de Actuación. UR-1459). (Med.Rehab.)</i>.</p>
	<p><i>Med.UAM-032.c (5)</i> Remisión de los espacios libres al cumplimiento de normas genéricas en cuanto a la potenciación del arbolado. <i>(Correspondencia con manifestación C). (Determinación remitida a las Normas del PGO en materia de espacios libres). (Med.Red.)</i>.</p>
	<p><i>Med.UAM-032.c (6)</i> Potenciación de suministro energético procedente de fuentes alternativas (solar, eólica). <i>(Determinación remitida a la Ordenanza Municipal). (Correspondencia con manifestación D). (Med.Red.)</i>.</p>
	<p><i>Med.UAM-032.c (7)</i> Dimensionamiento de infraestructuras y gestión del abastecimiento de agua de acuerdo a la normativa municipal. <i>(Determinación remitida a la ordenación del PGO). (Correspondencia con manifestación D). (Med.Red.)</i>.</p>
	<p><i>Med.UAM-032.c (8)</i> Oferta dimensionada de aparcamientos para el tráfico residencial mediante la promoción de los niveles bajasasantes. <i>(Determinación remitida a la Ficha APR-01). (Correspondencia con manifestación B). (Med.Red.)</i>.</p>
	<p><i>Med.UAM-032.c (9)</i> Tratamiento del potencial de contaminación acústica asociado al entorno residencial. <i>(Determinación inducida genéricamente en la normativa sectorial, en zonificación acústica de PGO y remitida al Programa de Actuación. &lt;AM-1040&gt;). (Correspondencia con manifestación D). (Med.Red.)</i>.</p>



24 JUL 2020

El Secretario  
de la Comisión



## 7.2 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES

Evaluar las alteraciones que sobre el soporte medioambiental del territorio se produce como consecuencia de un diseño de una ordenación que prevé el proceso de renovación urbana de un barrio con las características de Las Rehojas-Arapiles y en un municipio y una ciudad como Las Palmas de Gran Canaria resulta cuanto menos complejo. No obstante, en este ejercicio conviene advertir que, como vimos en el apartado anterior, esta determinación ya resultó evaluada en el Plan General de Ordenación, con una metodología específica y convenientemente justificada en su Memoria de Ordenación Estructural. Parte 5.

El dinamismo de la ciudad ha advertido una herencia de proliferación de procesos territoriales asociados a la degradación del paisaje, la alteración de los conjuntos geomorfológicos y ecológicos, la descohesión ambiental de la ocupación del suelo en los entornos urbanos y determinadas debilidades del barrio respecto a la optimización de la calidad de vida en materia del medio ambiente.

Entonces, la propuesta en este caso implementa ese modelo de valoración de los efectos y esa condición urbana expone en esta evaluación ambiental centrando su talante en la componente sintética y justificativa de que la ordenación del Plan Parcial no debe alterar el modelo establecido en el Plan General y evaluado en su momento. Procede pormenorizar dicha evaluación con arreglo a los contenidos a escala local que se definen en las distintas alternativas y el escenario de su implantación.

Una vez ello, la aportación científica que en los últimos años se ha desarrollado en materia de evaluación del impacto ambiental de las actuaciones y el planeamiento ha enriquecido la valoración del caso de Las Rehojas-Arapiles.

No es objeto del presente documento hacer un compendio de la extensa literatura generada en el ámbito nacional e internacional sobre los métodos de valoración de los impactos ambientales, en tanto sustento disciplinar de la evaluación ambiental estratégica. No obstante y con evidente riesgo de omitir alguna referencia de gran importancia, podemos identificar la base teórica y conceptual de la metodología utilizada en este Plan Parcial en los trabajos-propuestas de Conesa Fernández-Vítora, Vicente (1995):



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



*Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental*; de Canter, Larry W. (1997); *Manual de evaluación de impacto ambiental*, de Granero Castro, Javier y otros (2010); y, por su estrecha vinculación con los trabajos de planificación y ordenación del territorio, la diversa obra de Gómez Orea, Domingo sobre Evaluación Ambiental Estratégica (1994, 2007, 2016).

El actual Ministerio de Transición Ecológica, bien a través de sus fuentes web y acontecimientos propios, bien a través de su recopilatorio de aportaciones a congresos y documentos institucionales, constituyen igualmente una bibliografía de especial interés que permite referenciar la propuesta específica de este Plan en el contexto disciplinar y técnico en España, la Unión Europea y el resto del ámbito internacional.

El propio trabajo cotidiano del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento que promueve este PGO y de la propia Sociedad GEURSA que lo redacta ha permitido disponer de una capacidad de observación y diagnóstico de las formas en que pudieran desarrollarse alteraciones ambientales y los mecanismos de respuesta.

El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto; adecuándose en gran medida a la metodología de cuantificación que sirve de referencia a estos fines en el Anexo I del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Planeamiento de Canarias. Dicho ejercicio se afronta a partir de la escala espacial a nivel de ámbito de ordenación del APR-01 con sus especificidades locales, en coherencia con el procedimiento seguido hasta ahora en el sistema de evaluación del PGO superior.

A los efectos anteriores, se entiende conveniente delimitar el alcance y sentido de los distintos indicadores utilizados y expuestos pormenorizadamente en el apartado posterior.

Un primer bloque se corresponde con la definición del grado de alteración de los elementos medioambientales relevantes, de modo que puede observarse el alcance de la potencialidad en el riesgo de transformación o alteración de las principales variables; las cuales resultaron identificadas en el presente Documento Ambiental Estratégico.

Estas variables se corresponden con:

24 JUL 2020



1er Secretario  
de la Comisión

- **Relieve:** Interés de la estructura geológica y geomorfológica del territorio, con referencia a la representación y cualidad ambiental de las formas.
- **Biodiversidad:** Interés de las comunidades faunísticas o vegetales, con referencia a la representación, cualidad ambiental, amenaza o integración en algún instrumento de conservación de la vegetación y la fauna.
- **Valor agrológico:** Interés del sustrato definido por su potencialidad agrológica.
- **Factores asociados al cambio climático y los riesgos naturales:** Fragilidad del entorno en relación con su susceptibilidad para experimentar alteraciones en las condiciones climáticas como consecuencia de la ordenación, incluyendo los procesos asociados al ciclo hidrológico y a los riesgos naturales, preferentemente asociados a las escorrentías y movimientos en masa.
- **Paisaje:** Interés de la calidad visual del paisaje y las cualidades intrínsecas del entorno urbano respecto a su situación actual.
- **Patrimonio cultural:** Interés relacionado con la presencia y singularidad de las áreas, inmuebles o estructuras de interés arquitectónico, etnográfico y arqueológico.
- **Población y perspectiva de género:** Susceptibilidad del entorno para experimentar alteraciones en el volumen de la población, el empeoramiento en la calidad, funcionalidad y oferta del espacio urbano hacia la mujer y la intensidad del dinamismo funcional de los que puedan derivarse situaciones relacionadas con el bienestar humano.
- **Salud pública y bienestar de la población:** En un espacio urbano a renovar como el que se plantea, englobar las alteraciones que el desarrollo de la ordenación presenta sobre los comportamientos del



24 JUL 2020

Le/El Secretario  
de la Comisión



metabolismo propio de la ciudad en las variables más implicadas en el bienestar de la población residente y la saludabilidad del espacio residencial y público cotidiano (contaminación ambiental, calidad del entorno, gestión de residuos, de abastecimiento de energía, de agua, de congestión urbana, etc).

Las determinaciones potencialmente generadoras de alteraciones sobre las variables anteriores se corresponden fundamentalmente con el conjunto de actuaciones y usos previstos en cada alternativa y que se vinculan a la materialización espacial de la ordenación urbanística. Es preciso insistir que ésta tiene por objeto principal la renovación urbana integral en distintas fases de un barrio residencial conformado en su origen como pieza de vivienda pública en bloques que ha ido privatizándose con el paso del tiempo. Dicha renovación integral, determinada en el propio Plan General de Ordenación de referencia, conlleva la reconstrucción total del mismo con vistas a generar una nueva formación con unas condiciones de funcionalidad, calidad urbana y adaptación a las necesidades de la población propias de estas primeras décadas del siglo XXI.

Esta circunstancia motiva la conveniencia de que el análisis de los efectos de la ordenación y las previsibles alteraciones sobre las variables ambientales definidas con anterioridad se desarrolle mediante una valoración sumatoria del conjunto de determinaciones y actuaciones para cada alternativa, frente al protocolo de valoración individual de actuación por actuación comúnmente utilizado en la evaluación ambiental de proyectos o en la de planes con objetivos de menor alteración territorial.

Entonces, la alteración de las variables ambientales es el resultado del efecto conjunto y localizado en áreas concretas que se deriva de las siguientes determinaciones que se formalizan espacialmente de modo específico en cada alternativa, a saber:

- La demolición individual o conjunto de los bloques edificados, incluyendo sus respectivas viviendas, locales, equipamientos privados y espacios comunes.
- La demolición de la dotación educativa existente en el ámbito.
- La demolición de los enclaves de parques y plazas existentes en el ámbito.
- La demolición de la estación de servicio existente en el ámbito.
- La demolición del espacio público de accesibilidad y servicios urbanos con sus respectivos elementos de mobiliario urbano.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



- La generación de desmontes, movimientos de tierra, taludes y contenciones asociadas a la adaptación del perfil del terreno a la acogida de los nuevos elementos de la urbanización y edificación.
- La construcción y desarrollo funcional de los nuevos edificios de vivienda con volumetría diferenciada según zona (entre 4 y 12 plantas) y locales de equipamiento en su planta baja. Menor número de viviendas respecto a las unidades preexistentes (entre un 70% y un 90%), mayor superficie media de las unidades residenciales y menor techo poblacional.
- La construcción y desarrollo funcional de un complejo dotacional de preferente uso educativo y otras piezas de uso colectivo en varios enclaves dentro del ámbito.
- La construcción, urbanización y desarrollo funcional de los nuevos espacios libres, incluyendo los orientados a su función como parques y zonas verdes.
- La restitución orográfica, ambiental y funcional de la ladera central como espacio libre y zona verde.
- La construcción y desarrollo funcional del nuevo sistema local de espacios libres interiores en el barrio.
- La construcción y desarrollo funcional del nuevo sistema de espacios públicos de movilidad y accesibilidad, tanto de tráfico rodado como peatonal.
- La implantación y desarrollo funcional del nuevo sistema de mobiliario urbano, incluyendo los nuevos servicios de abastecimiento y gestión del metabolismo de la zona residencial (alumbrado, aguas, residuos, energía, limpieza, transporte público, aparcamientos, etc).

En varias de las alternativas se prevé la reposición de una proporción de las viviendas en otros enclaves urbanos de la ciudad, a saber:

- Parcela Vp02, en Lomo Apolinario, con capacidad para 15 viviendas.
- Parcela Vp06, Calle Doctor Chiscano, trasera del Hospital Dr. Negrin, con capacidad para 152 viviendas.
- Parcela Vp03 y Vp04, en Pepe González, dos edificios con capacidad para 130 y 35 viviendas.
- Parcela E-45, en Las Torres, con capacidad para 34 viviendas.
- Parcela en el actual sector de Tamaraceite Sur, con dos edificios con capacidad para 70 y 101 viviendas.



24 JUL 2020

La/E/ Secretario  
de la Comisión



- Parcela en la calle León y Castillo, 95.

Sin embargo, en todos los casos anteriores se coincide con una estricta adaptación al régimen urbanístico de ordenación pormenorizada en vigor en cuanto a la tipología edificatoria, uso, volumetría y edificabilidad regulada que en su momento fue evaluado ambientalmente durante el procedimiento del Plan General de Ordenación.

Forman parte entonces de la realidad urbanística en vigor, no entendiéndose necesaria una nueva evaluación ambiental estratégica en el presente Plan Parcial.

Como consecuencia de la valoración del efecto conjunto de dichas determinaciones y actuaciones, se define para cada variable ambiental un resultado posible en distintos grados que podemos conceptualizar del siguiente modo:

- **Alteración "Muy baja"**: Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de la ordenación urbanística representada en el conjunto de actuaciones previstas en el ámbito del APR y de los usos regulados como compatibles no prevé una alteración mínimamente reseñable de los respectivos valores analizados. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "0" en la valoración del grado de impacto en la variable analizada.
- **Alteración "Baja"**: Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de la ordenación urbanística representa en el conjunto de actuaciones previstas en el ámbito del APR y de los usos regulados como compatibles prevé una alteración limitada en su conjunto o restringida a una proporción limitada de toda la superficie ordenada (menos de un 10%). En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "1" (signo negativo) o de valor "-1" (signo positivo) en la valoración del grado de impacto en la variable analizada.
- **Alteración "Moderada"**: Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de la ordenación urbanística representa en el conjunto de actuaciones previstas en el ámbito del APR y de los usos regulados como compatibles prevé una alteración reseñable en la variable implicada y en una proporción limitada de la superficie ordenada (menos de un 25%). En base a esta

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



definición, se justifica la aplicación de un valor “3” (signo negativo) o de valor “-3” (signo positivo) en la valoración del grado de impacto en la variable analizada.

- **Alteración “Alta”:** Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de la ordenación urbanística representa en el conjunto de actuaciones previstas en el ámbito del APR y de los usos regulados como compatibles prevé una alteración severa, sin que se produzca una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; importancia definida por la afección de más de un 25% de la superficie ordenada o la alteración de elementos de biodiversidad o enclaves de especial interés identificados. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor “6” (signo negativo) o de valor “-3” (signo positivo) en la valoración del grado de impacto en la variable analizada.
- **Alteración “Muy alta”:** Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de la ordenación urbanística representa en el conjunto de actuaciones previstas en el ámbito del APR y de los usos regulados como compatibles prevé una alteración crítica, acompañándose de una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; escenario sólo ambientalmente abordable mediante medidas de mimetización o compensación del componente natural o paisajístico (áreas de esparcimiento, revegetación-ajardinamiento, distribución de elementos edificados, etc.). En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor “8” (signo negativo) o de valor “-3” (signo positivo) en la valoración del grado de impacto en la variable analizada.

Observados los niveles de alteración de los elementos medioambientales más importantes en función del interés diagnosticado, el segundo bloque de procedimiento de



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



valoración se corresponde con la tipificación de la incidencia mediante un conjunto de indicadores.

A los efectos de mayor comprensión, se subrayan los siguientes criterios:

- La valoración responde a la situación más desfavorable del impacto de las distintas actuaciones o usos ordenados dentro del conjunto del ámbito ordenado, siempre que la misma afecte a una proporción superior a un 25% de la superficie de ésta. En caso contrario, se justifica la aplicación de un resultado basado en la media cualitativa de la situación en el conjunto del APR.
- La valoración responde a la situación media del impacto de las distintas actuaciones o usos ordenados dentro del conjunto ordenado en caso de que alguna o varias afecte a elementos o enclaves de especial interés inventariados o, en su defecto, hábitats de interés comunitario y elementos naturales afines. En caso contrario, se justifica la aplicación de un resultado basado en la media cualitativa de la situación en el conjunto del APR.
- El conjunto de indicadores se corresponde con la determinación regulada en el Anexo del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Los indicadores de reversibilidad, carácter acumulativo, magnitud y vulnerabilidad se corresponden con situación de mayor relevancia en la materialización física o territorial de la incidencia ambiental de la ordenación, de modo que se entiende justificado la aplicación de un valor de ponderación que multiplica el alcance del impacto respectivamente.
- Se reitera que la caracterización del impacto de la ordenación urbanística se limita a la valoración de las determinaciones del Plan Parcial, salvo en el caso del carácter sumatorio que dichas determinaciones puedan añadirse a aquellas promovidas desde el Plan General de Ordenación en el entorno de influencia sobre el APR-01 o desde instrumentos de ordenación territorial o instrumentos legislativos referidos a regímenes competenciales sectoriales.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Atendiendo a estos criterios, el alcance de los resultados posibles en los distintos indicadores responde al siguiente planteamiento conceptual:

- **Signo:** Responde a la calidad de la situación previsiblemente generada por la incidencia de la ordenación a partir de la situación preexistente de los valores medioambientales diagnosticados. De este modo, se diferencia la calidad de signo "positivo" cuando se prevé una situación de mayor calidad ambiental o regeneración-rehabilitación de los valores respecto al momento actual. Por su parte, se define una calidad de signo "negativo" cuando se prevé una situación de menor calidad ambiental como consecuencia del deterioro-degradación de los valores naturales o de transformación de los rasgos tradicionales o expositivos valorados para el entorno paisajístico.
- **Probabilidad (Pr):** Responde a la previsión del grado de susceptibilidad de que la incidencia ambiental de la ordenación y/o el grado de alteración de los valores fundamentales identificados con anterioridad se manifieste en el enclave afectado o en el conjunto del ámbito APR que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto cierto" (valor "3") respecto al de "impacto probable" (valor "1"), atendiendo a dicha susceptibilidad previsible.
- **Momento (M):** Responde a la previsión de cuando se manifestará el efecto derivado de las determinaciones y su impacto de alteración de los valores fundamentales identificados en el enclave afectado o en el conjunto del ámbito APR que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto a corto plazo" (valor "3") respecto al de "impacto a medio o largo plazo" (valor "1"), atendiendo a dicha susceptibilidad previsible.
- **Duración o Persistencia (D):** Responde al grado de consolidación o manifestación temporal previsible en el impacto producido sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto del ámbito APR que se valora. De este modo, se

24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
de la Comisión

diferencia el grado de “impacto persistente” (valor “3”) respecto al de “impacto temporal” (valor “1”).

- **Continuidad (C):** Responde al grado de periodicidad en que se prevé la manifestación del impacto sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto del ámbito APR que se valora. Atendiendo a ello, se distingue el grado de “impacto continuo” (valor “3”) respecto al de “impacto discontinuo” (valor “1”).
- **Periodicidad (Pe):** Responde al efecto periódico es el que se manifiesta de forma cíclica o recurrente el impacto sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto del ámbito APR que se valora; efecto de aparición irregular es el que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiendo evaluarse en términos de probabilidad de ocurrencia. Atendiendo a ello, se distingue el grado de “impacto periódico” (valor “3”) respecto al de “impacto no periódico” (valor “1”).
- **Reversibilidad (Re):** Responde al carácter del impacto que se relaciona con la asimilación o integración del mismo por parte de las condiciones naturales y paisajísticas de los valores medioambientales, de modo que se conserven o recuperen las características de singularidad o de calidad visual supuestamente alteradas por la actuación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de “impacto irreversible” (valor “3”), por un lado, y el grado de impacto “reversible” (valor “1”), por el otro.
- **Acumulación (A):** Responde al carácter del impacto que se define en el grado de complementación de la incidencia respecto al conjunto de valores medioambientales y paisajísticos en el

24 JUL 2020



La/Ea Secretario  
de la Comisión

ámbito APR que se valora, es decir, el grado de sinergia que la manifestación de la misma puede tener sobre uno o varios elementos medioambientales de manera concatenada o interactuada. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de impacto “acumulativo” (valor “3”), por un lado, y el grado de impacto “simple” (valor “1”) o simple, por el otro.

- **Sinergia (S):** Responde al carácter del impacto que se define en el efecto derivado de la coexistencia de varios efectos simples supone un impacto mayor que la suma simple de ellos. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de impacto “sinérgico” (valor “3”), por un lado, y el grado de impacto “no sinérgico” (valor “1”), por el otro.
- **Riesgos (Ri):** Responde al grado de susceptibilidad de que la manifestación del impacto conlleve situaciones de potencial peligrosidad o incidencia sobre la población o los valores ambiental. De este modo, se divide esta cualidad en el valor “máximo” (valor “3”) por un lado, y el valor “mínimo” (valor “1”), por el otro.
- **Magnitud espacial (Me):** Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto a su alcance superficial respecto al conjunto del ámbito APR que se valora, de modo que permita valorar la proporcionalidad de su representación en el ámbito. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión

justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen éstos en la magnitud del “emplazamiento” (valor “1”) concreto de la actuación o la suma de las actuaciones desarrolladas en el ámbito APR, de modo que la superficie afectada sea igual o inferior a un 25% del mismo, por un lado, y en la magnitud “general” (valor “3”) en los casos en que se supere el 25% del ámbito, por el otro.

- **Vulnerabilidad (V):** Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto al grado de susceptibilidad de los valores medioambientales definidos de alto y muy alto interés para sufrir una alteración de signo negativo o que conlleve su degradación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 4 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de vulnerabilidad “alta” (valor “5”), de vulnerabilidad “moderada” (valor “3”) y de vulnerabilidad “baja” (valor “1”).

Esta caracterización del impacto tiene por objeto definir de modo cualitativo y empírico la justificación de las manifestaciones de incidencia, de acuerdo a una serie de indicadores definidos y a la previsión de que se produzcan los efectos posibles en cada uno. Sin embargo, dicha valoración cualitativa se complementa con una propuesta de valoración cuantitativa a partir de la ponderación y la aplicación de valores respectivos a los niveles de alteración y a los indicadores anteriormente expuestos, a los efectos de afianzar la objetividad y justificación del resultado que concluye a la valoración.

Esta valoración cuantitativa justifica su planteamiento en base a la equidad de los valores de referencia en relación al grado teórico o real de importancia de los distintos aspectos analizados, reconociéndose en cualquier caso la necesidad de evitar su independencia de la valoración cualitativa en razón a la complejidad de los comportamientos territoriales.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión

En cualquier caso, esta valoración se hace para cada variable medioambiental y para cada alternativa (como conjunto de actuaciones previsibles y susceptibles de ocasionar impactos). Podemos exponer la aplicación “matemática” de este análisis cuantitativo del siguiente modo.

$$\text{IMPACTO} = (\text{Alteración de la variable medioambiental}) + (\text{Pr} + \text{M} + \text{D} + \text{C} + \text{Pe} + 2\text{Re} + 2\text{.A} + 2\text{S} + \text{Ri} + 2\text{Me} + 4\text{V})$$

El resultado global de esta caracterización del impacto se concluye en una gradación del mismo para el conjunto del ámbito APR y variable medioambiental que se analiza, de modo que pueden sintetizarse las distintas posibilidades de acuerdo a los siguientes conceptos:

- Impacto “nada o poco significativo y compatible”. Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado en el conjunto las determinaciones urbanísticas previstas en el ámbito APR se define en una alteración limitada de signo negativo de la situación preexistente y las condiciones identificativas de la variable ambiental. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 15 y 25 puntos, ambos inclusive.
- Impacto “moderado y compatible”. Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado en el conjunto las determinaciones urbanísticas previstas en el ámbito APR se define en una alteración apreciable de signo negativo de la situación preexistente y las condiciones identificativas de la variable ambiental, de modo que se conlleven medidas relevantes de corrección del impacto. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 26 y 45 puntos, ambos inclusive.
- Impacto “significativo y severo”. Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado en el conjunto las determinaciones

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



urbanísticas previstas en el ámbito APR se define en una transformación importante de signo negativo de la situación preexistente y las condiciones identificativas de la variable ambiental, de modo que sean necesarias medidas fundamentales de corrección y mimetismo del impacto, a los efectos de garantizar la pervivencia y perceptibilidad de los valores naturales y paisajísticos definitorios. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 46 y 55 puntos, ambos inclusive.

- Impacto “muy significativo y crítico”. Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado en el conjunto las determinaciones urbanísticas previstas en el ámbito APR se define en una transformación drástica de la situación preexistente y las condiciones identificativas de la variable ambiental de modo que sean necesarias medidas de mimetización o de compensación en la incidencia de signo negativo a los efectos garantizar un suficiente nivel de calidad ambiental del territorio implicado. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados superiores a 55 puntos.

### 7.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISTOS SOBRE LAS VARIABLES AMBIENTALES RELEVANTES

La valoración de los efectos de la modificación sobre el medio ambiente descarta todo impacto significativo o severo sobre la formalización territorial y urbana resultante del desarrollo de la nueva ordenación urbanística en sus distintas alternativas.

Ante la inexistencia de valores de patrimonio natural, cultural o paisajístico de relevancia en un ámbito para el que se ha diagnosticado una destacada degradación de la calidad ambiental, la caracterización de los efectos adquiere ineludiblemente un criterio de selección de las determinaciones con resultados más favorables dentro del ra-

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

zonable equilibrio entre las variables, los efectos positivos sobre la población y los indicadores de saludabilidad e identificación del espacio urbano. Ello se confronta con el objetivo general de la evaluación ambiental estratégica en cuanto a advertir los efectos desfavorables de la ordenación.

En este sentido y atendiendo a las variables ambientales analizada, se consideran las siguientes situaciones de efecto previsible.

### 7.3.1 Efectos previsibles sobre el relieve.

La situación heredada en el ámbito del Plan Parcial muestra como el relieve y su soporte geológico en su valor como recurso natural ha sido relegado a mero soporte fisiográfico de la urbanización, como ejemplo de un urbanismo de décadas precedentes con limitada integración del medio ambiente en el crecimiento urbano.

Primando la disposición de la propiedad público del suelo se ejecutó un conjunto residencial sobre el antiguo cauce y ladera arriba hasta su cornisa en su contacto con el barrio de Schamann. No se atendió a una conservación del frente de ladera que conforma el perímetro norte del Valle y que queda expuesto a lo largo del Polígono Cruz de Piedra y el Parque de Las Rehojas.

Uno de los objetivos de ordenación del Plan es precisamente determinar la recuperación en lo posible de ese frente geomorfológico como elemento significativo de la configuración ambiental del barrio, en una línea que podemos corresponder con la desarrollada en el cercano barrio de El Polvorín, donde concurría en su momento una casuística similar. Entonces, todas las alternativas (excepto la de "0" o de no desarrollo del Plan) incluyen un modelo de formalización urbana en que se recoge ese objetivo, coincidiendo por ello en el efecto en esta variable.

Indudablemente, esta reurbanización del espacio resaltando la exposición de la vertiente viene acompañada de una puesta en valor de su uso público mediante determinaciones complementarias a la posible disposición de espacios de plaza-mirador, de recorridos de accesibilidad, de ajardinamiento y de elementos de contención que minimicen el riesgo en la producción de desprendimientos.



24 JUL 2020

La El Secretario  
de la Comisión



El otro elemento geomorfológico que pudiéramos significar en el ámbito, el cauce de antiguo barranco, conserva su carácter de recorrido natural de transporte de agua canalizado y urbanizado, siguiendo el mismo criterio que aparece en los márgenes Oeste y Este del ámbito, donde resulta poco perceptible su prolongación física.

En la Alternativa “3” esta disposición común adquiere no obstante una formalización en la que se destaca un efecto de prolongación del espacio no edificado entre el área central del ámbito y el Parque con prevalente tratamiento de espacio libre. De este modo, puede sugerirse un efecto paisajístico de recuperación formal de aquel recorrido “hidrográfico” que pudiera considerarse una puesta en valor del contacto con el medio natural primigenio, al menos como referencia identificativa en la configuración del nuevo barrio.

Se concluye, por tanto, un previsible impacto más destacado de signo positivo por su efecto de renovación de un conjunto urbano con una formalización más afín a la del soporte fisiográfico, propiciando una mayor integración en este sentido. Se subraya que todo ello ocurriría en un contexto de inexistencia de hitos o valores significativos desde el punto de vista del patrimonio natural geomorfológico o geológico para los que fuese recomendable su conservación.

Dichos escenarios de formalización de la renovación urbana vendrían acompañados de una actualización de los mecanismos de minimización de los riesgos naturales asociados a la disposición y soporte geomorfológico y sus cualidades geotécnicas en condiciones de aceptable integración en el nuevo entorno urbano.

Podemos caracterizar el efecto previsible sobre el relieve mediante el siguiente cuadro.



24 JUL 2020



La El Secretario  
 de la Comisión

**Caracterización del efecto previsible de la ordenación en el relieve con la Alternativa "0"**

<b>Alteración del relieve:</b>	"Muy baja". Mantenimiento de la situación actual de ocupación edificatoria integral del soporte geomorfológico. Nula puesta en valor. Continuidad de conflictos ocasionales derivados del comportamiento natural del relieve (desprendimientos en tramos de ladera abierta, embalsamiento de agua de escorrentía). Valor "0".
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a acontecimientos naturales ocasionales. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a acontecimientos naturales ocasionales. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Hasta tanto se desarrollen actuaciones ordinarias de restitución del problema. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a acontecimientos naturales ocasionales. (1)
<b>Periodicidad:</b>	Periódico. Sujeto a acontecimientos naturales ocasionales. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible", hasta tanto se desarrollen actuaciones ordinarias de restitución del problema. (2)
<b>Acumulación:</b>	Acumulativo en la salud pública por efecto directo de los conflictos asociados (6).
<b>Sinergia:</b>	Sinérgico al derivarse en un empeoramiento ocasional de las condiciones de salud pública y percepción social (6).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento del conflicto y su entorno inmediato. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio natural o cultural ni formaciones ambientales singulares que puedan verse afectados (2)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Nada o Poco Significativo y Compatible (24)</b>
<b>Efectos positivos:</b>	Efectos puntuales en actuaciones locales de reurbanización y puesta en valor de taludes o tramos de ladera abierta.
<b>Efectos negativos:</b>	Acontecimientos o conflictos ocasionales propios de la dinámica natural (desprendimientos de rocas, embalsamiento de escorrentías).
<b>Elementos ambientales vulnerables o alarmas de referencia:</b>	Salud pública.
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar la ladera ni el cauce como referencias geomorfológicas, ni siquiera en su impronta paisajística.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible de la ordenación en el relieve con la Alternativa "0"



### Caracterización del efecto previsible de la ordenación en el relieve con las alternativas de ordenación

<b>Alteración del relieve:</b>	"Moderada" con signo positivo. Reurbanización del frente de ladera liberándolo de edificación y potenciando su condición de espacio libre con efecto de puesta en valor de su configuración geomorfológica y su papel en la definición ambiental del barrio. Redefinición formal del ámbito con distinto modelo de integración del soporte geomorfológico. Tratamiento paisajístico de desmontes y taludes resultantes de la supresión edificatoria. Valor "-3".
<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Limitado al emplazamiento del conflicto que pueda derivarse de riesgos de desprendimientos de ladera abierta. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. Se tiene en cuanto su signo positivo por restitución orientativa de la forma de la ladera abierta. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a las fases en el desarrollo de la renovación urbana. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Persistente. Nueva formalización física del ámbito y de la integración del relieve en el mismo. (3)
<b>Continuidad:</b>	Continuo. Nueva formalización física del ámbito y manifestación indefinida de la integración del relieve en el mismo. (3)
<b>Periodicidad:</b>	No periódico. Manifestación ocasional de los efectos sobre el relieve asociada a acontecimientos propios de ladera abierta, teniendo en cuanto su signo positivo por restitución orientativa de la forma de la ladera abierta. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Reversible. Posibles efectos de signo negativo asociados al mayor potencial de riesgos de desprendimientos propios de la ladera abierta. Subsanables con actuaciones ordinarias de restitución del problema. (2)
<b>Acumulación:</b>	Simple. Al considerarse su signo positivo por restitución orientativa de la forma de la ladera abierta. (2)
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. No se prevén efectos de signo negativo respecto a la situación heredada. En todo caso, la sinergia se produce en el signo positivo hacia la calidad visual del paisaje y la percepción social de la población (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

**Caracterización del efecto previsible de la ordenación en el relieve con las alternativas de ordenación**

<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)	
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento del conflicto que pueda derivarse de riesgos de desprendimientos de ladera abierta. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. Se tiene en cuanto su signo positivo por restitución orientativa de la forma de la ladera abierta. (2).	
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio natural o cultural ni formaciones ambientales singulares que puedan verse afectados (2)	
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Nada o Poco Significativo y Compatible</b> (17)	
<b>Efectos diferenciados entre las alternativas:</b>	No se prevén diferencias reseñables entre las distintas alternativas de ordenación. De manera más puntual, la alternativa 3 incluye un efecto visual añadido en la distribución de los espacios libres centrales con cierta impronta paisajística y de forma urbanizada que recuerda al recorrido del cauce del valle.	
<b>Efectos positivos:</b>	Mejora como consecuencia de la restitución formal del relieve y su papel como elemento representativo de la calidad ambiental del entorno / Implicación en la baja densidad edificatoria.	
<b>Efectos negativos:</b>	Acontecimientos o conflictos ocasionales propios de la dinámica natural	
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	Salud pública y percepción social.	
<b>Recuperabilidad:</b>	Recuperable. Se posibilita la recuperación de la ladera como referencia geomorfológica y su impronta paisajística.	
<b>Alternativa 1:</b>	<b>Alternativa 2:</b>	<b>Alternativa 3:</b>
		



24 JUL 2020

El/El Secretario  
de la Comisión



### 7.3.2 Efectos previsibles sobre la biodiversidad.

Tratándose de un espacio urbano consolidado, no se ha conservado ningún ecosistema natural u originario en el ámbito, prevaleciendo una superficie urbanizada resultante de un proceso acaecido desde mediados del siglo XX.

El perímetro del ámbito del Plan Parcial se encuentra igualmente urbanizado, consistiendo en el desarrollo de manzanas edificadas de los barrios de Schamann, Polígono Cruz de Piedra y Miller Bajo, así como del desarrollo de espacios libres y dotaciones en el Parque de Las Rehojas y en enclaves varios a lo largo del Valle.

Como única representación de la biodiversidad, se desarrollan diversas formaciones de parques, plazas y ajardinamiento público o privado, donde en el que sobresale la zona verde arbolada del parque de Las Rehojas, de reciente implantación.

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

Tampoco constan formaciones o elementos naturales relacionados con la vegetación, la flora o la fauna para los que se deriven relaciones o pautas de valoración positiva por parte de la población formando parte de su memoria o idiosincrasia de barrio o de entorno residencial cotidiano.

Un aspecto importante en los efectos de la ordenación sobre la biodiversidad se corresponde con el tratamiento de la oferta de espacios libres y zonas verdes respecto a la alternativa 0 y la situación preexistente. Conviene subrayar que en este tipo de entornos urbanizados, una proporción mayoritaria de estos elementos naturales coexisten con las formaciones de parque y ajardinamiento urbano, sirviendo la vegetación de soporte de las comunidades faunísticas adaptadas a estos escenarios.

Con respecto a la Alternativa 0, la ordenación del Plan Parcial en sus distintas variantes determina un crecimiento de la superficie de espacios libres, de modo que frente a los 21.324 m<sup>2</sup> de superficie pública actualmente vigente se delimitaría en la alternativa 2 (variante más favorable) una extensión conjunta de 68.503 m<sup>2</sup>. Las alternativas 1 y 2 prevén una superficie respectiva de 37.237 m<sup>2</sup> y 35.836 m<sup>2</sup>.

24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
de la Comisión

Un standard común en los espacios libres de la ciudad sitúa la zona verde con plantación de formaciones arbustivas y arbóreas con preferente selección de especies autóctonas en un 25-30% de superficie urbanística de Espacio Libre y adaptada a la situación preexistente. En el peor escenario posible en cada caso, de ello resultaría una superficie mínima de zona verde plantable de 5.331 m<sup>2</sup> en la alternativa "0", de 9.309 m<sup>2</sup> en la alternativa "1", de 17.127 m<sup>2</sup> en la alternativa "3" y de 8.959 m<sup>2</sup> en la alternativa "2".

Otra hipótesis de interés es la aplicación de una media común de prever un individuo arbóreo por cada 25 m<sup>2</sup> de zona verde efectiva de acuerdo a la media aproximada de las zonas verdes de la ciudad. Entonces, la alternativa "0" se vincula a un potencial máximo de 213 árboles, en la alternativa "1" se darían unos 372 individuos, en la alternativa "3" se podrían dar unos 685 individuos y, por último, en la alternativa "2" unos 358.

Entonces, el resultado del desarrollo urbanístico previsto en el Plan Parcial se asocia a una mayor superficie de zona verde y un emplazamiento más numeroso de arbolado de apreciable impronta en la calidad ambiental del enclave, redundando en una representación más voluminosa de la biodiversidad de jardines y espacios públicos urbanos. A falta de formaciones naturales o autóctonas que pudieran resultar perjudicadas por la competencia ambiental de estos nuevos elementos, se propone concluir un signo positivo en el impacto de la ordenación sobre la biodiversidad (incluyendo la fauna con soporte en la superficie vegetal).

En este sentido, la alternativa 3 constituye la variante con valores más favorable para cumplir esta función, en tanto prevé la mayor superficie de espacio libre potencialmente vegetal.

No se plantea una concreción del tipo de especies implicadas en esta previsión, partiendo de una base genérica de recogerse una representación común a las zonas verdes de la ciudad en las que coexisten elementos autóctonos con otros foráneos que enriquecen la impronta biótica, ambiental y paisajística del espacio urbano.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



**Caracterización del efecto previsible de la ordenación en la biodiversidad con la Alternativa "0"**

<b>Alteración de la biodiversidad:</b>	"Muy baja". Mantenimiento de la situación actual de ocupación edificatoria integral del espacio con distribución aleatoria de enclaves de parque o zona verde con presencia de vegetación de jardín. Nula puesta en valor. Continuidad de conflictos ocasionales derivados de la marginalización en el emplazamiento de la vegetación. Situación común de mantenimiento de zonas verdes públicas. Posibles mejoras en replantación de laderas perimetrales. Valor "0".
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Hasta tanto se desarrollen actuaciones ordinarias de mejora de zonas verdes. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Periodicidad:</b>	Periódico. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible". Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (2)
<b>Acumulación:</b>	Acumulativo en la salud pública por efecto directo de la mejora ambiental. (6).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de la zona verde y su entorno inmediato. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio natural o cultural ni formaciones ambientales singulares que puedan verse afectados (2)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Nada o Poco Significativo y Compatible</b> (20)
<b>Efectos positivos:</b>	Efectos puntuales en actuaciones derivadas de la gestión pública ocasionales y de puesta en valor de la zona.
<b>Efectos negativos:</b>	No definidos. Irreversibilidad actual de la ocupación urbana y la destrucción del ecosistema natural primigenio.
<b>Elementos ambientales vulnerables o alarmas de referencia:</b>	Salud pública.
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar de manera significativa la relación de la biodiversidad con la configuración del barrio, excepto en la impronta paisajística de actuaciones locales.

2/4 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible de la ordenación en la biodiversidad con la Alternativa "0"



### Caracterización del efecto previsible en la biodiversidad con las alternativas de ordenación

<b>Alteración de la biodiversidad:</b>	"Moderada" con signo positivo. Reurbanización del frente de ladera liberándolo de edificación y potenciando su condición de zona verde con posible re-plantación de formaciones bióticas. Multiplicación de la impronta espacial del área no edificada en el interior del ámbito con posible acompañamiento de formaciones naturales y crecimiento importante de la presencia de biodiversidad. Redefinición formal del ámbito con distinto modelo de integración de la vegetación y la fauna en el entorno urbano. No constan elementos o enclaves de parques y zonas verdes aisladas que requieran conservación por puesta en valor de los residentes. Valor "-3".
<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sustitución del sistema actual de zonas verdes. Nueva formalización física del ámbito y de la integración de la biodiversidad en el mismo con previsible crecimiento del número de enclaves e individuos. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a las fases en el desarrollo de la renovación urbana. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Persistente. Sustitución del sistema actual de zonas verdes. Nueva formalización física del ámbito y de la integración de la biodiversidad en el mismo con previsible crecimiento del número de enclaves e individuos. (3)
<b>Continuidad:</b>	Continuo. Sustitución del sistema actual de zonas verdes. Nueva formalización física del ámbito y de la integración de la biodiversidad en el mismo con previsible crecimiento del número de enclaves e individuos. (3)
<b>Periodicidad:</b>	No periódico. Sustitución del sistema actual de zonas verdes. Nueva formalización física del ámbito y de la integración de la biodiversidad en el mismo con previsible crecimiento del número de enclaves e individuos. Posible reacción contraria por parte de vecinos o entidades vecinales a la supresión de determinados enclaves. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Reversible. Sustitución del sistema actual de zonas verdes. Nueva formalización física del ámbito y de la integración de la biodiversidad en el mismo con previsible crecimiento del número de enclaves e individuos. Posible reacción contraria por parte de vecinos o entidades vecinales a la supresión de determinados enclaves. Situación solventable con la nueva configuración ambiental del barrio con posible efecto de creación de enclaves significativos en la valoración ambiental y social (2)

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible en la biodiversidad con las alternativas de ordenación

<b>Acumulación:</b>	Simple. Al considerarse su signo positivo por multiplicación de la actual superficie de zonas verdes en el interior del ámbito y la configuración de espacios amplios de referencia natural. Situación probable de mejora de la calidad visual del paisaje (2)		
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. No se prevén efectos de signo negativo respecto a la situación heredada. En todo caso, la sinergia se produce en el signo positivo hacia la calidad visual del paisaje y la percepción social de la población (2).		
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).		
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales, especies de biodiversidad, de flora o de fauna singulares, ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)		
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado en su caso a ciertos enclaves de zona verde a sustituir con presencia de individuos arbóreos. (2).		
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio natural o biótico ni formaciones ambientales singulares que puedan verse afectados (2)		
<b>Valor del impacto:</b>	<i>Nada o Poco Significativo y Compatible (16)</i>		
<b>Efectos diferenciados entre las alternativas:</b>	No se prevén diferencias reseñables entre las distintas alternativas de ordenación. Podemos definir una excepción en el mayor efecto positivo de la alternativa 3 al prever una mayor superficie de espacios libres, en especial, en el área central del ámbito, con probable crecimiento de elementos naturales asociados. Mayor impronta en este sentido de la biodiversidad en el paisaje.		
<b>Efectos positivos:</b>	Mejora como consecuencia de la restitución formal del sistema de zonas verdes y acompañamiento natural del espacio público y su papel como elemento representativo de la calidad ambiental del entorno / Implicación en la baja densidad edificatoria.		
<b>Efectos negativos:</b>	No previstos. Poca probabilidad de rechazo social en la supresión de algunos de los actuales enclaves de zona verde por su valor social.		
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	Salud pública y percepción social.		
<b>Recuperabilidad:</b>	Recuperable. Se posibilita la recuperación del acompañamiento natural en la configuración del barrio y su impronta paisajística.		
	<b>Alternativa 1:</b>	<b>Alternativa 2:</b>	<b>Alternativa 3:</b>

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



### 7.3.3 Efectos previsibles sobre el valor agrológico del suelo.

El carácter de suelo urbano consolidado, su completa urbanización y su alta densidad edificatoria y de infraestructuras propias de los barrios residenciales explican la inexistencia de formaciones de suelo que pudiera tener algún valor agrológico.

Las condiciones de ladera en buena parte del ámbito del Plan Parcial y el desarrollo orográfico del terreno respecto al recorrido del cauce primigenio se consideran factores naturales que restringen el potencial de generación de tierras con valor moderado o alto en términos agrológicos, pese a la inmediatez de una formación de valle.

En este sentido, la fotografía aérea histórica expuesta en web por GRAFCAN ([www.idecanarias.es](http://www.idecanarias.es)) permite distinguir una formación agrícola que abarcada la actual urbanización de Millar-Copherfam y otra menor en el margen oeste del Polígono Cruz de Piedra hasta mediados de los 60s, cuando se inició la urbanización de la que resultaron sendos barrios. En cambio, en los años 50s el ámbito del Plan Parcial ya estaba urbanizado y edificado, habiéndose perdido el posible uso agrícola que pudiera haber tenido en el margen cercano a la carretera general.

El proceso de relleno y de adaptación de la topografía para acoger la urbanización de Las Rehojas-Arapiles vino a destruir todo recurso edafológico asociado a un valor productivo. Si acaso, el sustrato sedimentario propio de la Terraza de Las Palmas en que se ubica el ámbito pudiera motivar el emplazamiento de alguna formación aislada de arcilla u otro material rocoso bajo la urbanización con propiedades para la plantación, cuya recuperación resulta de alto coste e improcedente en el objetivo de la ordenación.

Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones.

24 JUN 2020



El Secretario  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible en el valor agrológico con la Alternativa "0"

<b>Alteración del valor agrológico:</b>	"Muy baja". Mantenimiento de la situación actual de ocupación edificatoria integral del espacio urbanizado desde años 50s. No afección a formaciones de suelo de valor agrológico de mínimo interés. Valor "0".
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a acontecimientos de actuación pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a acontecimientos de actuación pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Hasta tanto se desarrollen actuaciones ordinarias de reurbanización. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a acontecimientos de actuación pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Periodicidad:</b>	No periódico. Sujeto a acontecimientos de actuación pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible". Sujeto a acontecimientos de actuación pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (2)
<b>Acumulación:</b>	No acumulativo. Situación genérica de espacio urbano consolidado e inviabilidad de nuevas formaciones agrícolas relevantes. (2).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de posible relicto de suelo de interés bajo la actual urbanización. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio natural o cultural ni formaciones ambientales singulares que puedan verse afectados (2)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Nada o Poco Significativo y Compatible</b> (16)
<b>Efectos positivos:</b>	No previstos.
<b>Efectos negativos:</b>	No previstos.
<b>Elementos ambientales vulnerables o alarmas de referencia:</b>	No definidos.
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar de manera significativa la relación de los suelos de valor agrológico con la configuración del barrio, excepto en el posible aprovechamiento para zonas verdes de relictos locales que afloran durante la reurbanización

24 JUN 2020



El Secretario  
de la Comisión



**Caracterización del efecto previsible en el valor agrológico con la Alternativa "0"**



**Caracterización del efecto previsible en el valor agrológico con las alternativas de ordenación**

<b>Alteración del valor agrológico del suelo:</b>	"Muy baja". Reproducción de la situación preexistente de espacio urbano consolidado con ocupación edificatoria mayoritaria. No afección a formaciones de suelo de valor agrológico de mínimo interés. Valor "0".
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a acontecimientos del proceso de renovación urbana del barrio y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a acontecimientos del proceso de renovación urbana del barrio y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Hasta tanto se desarrollen actuaciones del proceso de renovación. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a acontecimientos del proceso de renovación urbana del barrio y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Periodicidad:</b>	No periódico. Sujeto a acontecimientos del proceso de renovación urbana del barrio y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible". Sujeto a acontecimientos del proceso de renovación urbana del barrio y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento. (2)
<b>Acumulación:</b>	No acumulativo. Situación genérica de espacio urbano consolidado e inviabilidad de nuevas formaciones agrícolas relevantes. (2).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de posible relicto de suelo de interés bajo la actual urbanización. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio natural o cultural ni formaciones ambientales singulares que puedan verse afectados (2)
<b>Valor del impacto:</b>	<i>Nada o Poco Significativo y Compatible</i> (16)

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible en el valor agrológico con las alternativas de ordenación

<b>Efectos diferenciados entre las alternativas:</b>	No se prevén diferencias reseñables entre las distintas alternativas de ordenación.		
<b>Efectos positivos:</b>	No previstos.		
<b>Efectos negativos:</b>	No previstos.		
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	No definidos.		
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar de manera significativa la relación de los suelos de valor agrológico con la configuración del barrio, excepto en el posible aprovechamiento para zonas verdes de relictos locales que afloren durante la renovación.		
	<b>Alternativa 1:</b>	<b>Alternativa 2:</b>	<b>Alternativa 3:</b>
			

#### 7.3.4 Efectos previsibles que puedan asociarse al cambio climático

El planeamiento en vigor ya determina un escenario de urbanización del suelo que ineludiblemente vendría acompañada de un reajuste en las condiciones preexistentes en relación al cambio climático, la huella de carbono y, en general, los factores climáticos y atmosféricos.

En ese contexto, las distintas alternativas conservan la condición de espacio urbano consolidado en la situación actual y la coexistencia de los usos residenciales, dotacionales y de espacios libres, que de modo puntual pueden complementarse con usos comerciales y servicios. Por tanto, se descarta toda referencia a actividades industriales potencialmente causantes de contaminación atmosférica por emisión de sustancias, como una de las variables básicas asociadas a la producción del cambio climático a nivel macroescalar en sus diversas modalidades de acontecimientos.

Careciéndose de formaciones naturales acuícolas, los factores que en el ámbito de ordenación pueden considerarse implicados en esta variable se concretan en el con-

24 JUL 2020



La/E/ Secretario  
de la Comisión



junto edificado y la consecuente producción de residuos, el parque de vehículos generados por la funcionalidad de los usos implantados y en el desarrollo de la zona verde como potencial sumidero de la huella de carbono y la distribución de situaciones ocasionales de índole microclimática.

El Ministerio español de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente define la huella de carbono como la totalidad de gases de efecto invernadero emitidos por efecto directo o indirecto por un individuo, organización, evento o producto, que en relación a la ordenación urbanística vendría a concebirse como la suma de estas actividades en un territorio dado. A través de la misma, se cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son liberados a la atmósfera como consecuencia del desarrollo urbano.

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivos del impacto que genera dicho desarrollo en el calentamiento global, convirtiendo de esta manera la huella de carbono en una herramienta de sensibilización de gran valor. Hoy en día, ya se perfila como un elemento diferenciador de los planes que deciden comprometerse con el medio ambiente y apuestan por el desarrollo sostenible; estrategia implícita en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y, como en este caso, en sus modificaciones o revisiones.

La dificultad en el objeto analítico perseguido estriba en la inexistencia de información sobre el comportamiento del municipio de Las Palmas de Gran Canaria y, en concreto, del ámbito de Las Rehojas-Arapiles para cuantificar con mínima objetividad el alcance que el presente Plan Parcial y sus alternativas pudieran derivar en el incremento de la huella de carbono.

Pese al destacado avance de la investigación en esta materia, en especial a partir del Protocolo de Kyoto, la inexistencia de estándares de referencia para los distintos usos del suelo y sus elementos asociados en condiciones de amplitud suficiente para extraer una suma que nos permita definir el comportamiento del ámbito ordenado constituye un condicionante ineludible.

A modo enunciativo, podemos proponer la implicación del parque de vehículos y el consumo eléctrico expresamente generados por los usos residenciales y dotacionales previstos en el ámbito del Plan Parcial, a partir de las siguientes ponderaciones en el peor escenario que consideramos en términos realistas y atendiendo a la guía que al respecto ha promovido el citado Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y otras fuentes oficiales.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Teniendo en cuenta lo anterior, se concluyen varios resultados genéricos en el desarrollo de las alternativas del Plan Parcial que condicionan su potencial de efectos asociados a riesgos de incremento del cambio climático, a saber:

- Ninguna de las alternativas de ordenación conlleva un aumento de la edificabilidad residencial en el ámbito respecto a la situación actual, manteniéndose el uso residencial como prevalente y los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.
- Asociado a lo anterior, no es previsible un crecimiento de la población residente y usuaria potencialmente afectable o generadora de los riesgos del cambio climático, teniéndose en cuenta que una proporción de la actual población relocizará su residencia en otros ámbitos.
- Ninguna de las alternativas de ordenación conlleva un aumento significativo del espacio de uso comercial y de estaciones de servicio, limitándose a los bajos edificatorios o a la relocalización de la actual gasolinera a otros enclaves.
- Dada la reconfiguración del sistema viario en un barrio residencial y, en el peor de los escenarios, el mantenimiento o descenso de la población residente y usuaria, no es previsible un crecimiento de la huella de carbono derivada de las emisiones del tráfico, teniéndose en cuenta la inexistencia dentro del ámbito de tráfico interior asociado a recorridos de vehículos industriales o el proceso de renovación genérica del parque de vehículos hacia modelos con menor potencial de contaminación y emisiones a la atmósfera.
- Dado el mantenimiento de la condición de barrio residencial con similar o menor edificabilidad y población residente o usuaria no es previsible un crecimiento de la huella de carbono derivada de las emisiones de consumo eléctrico, teniéndose en cuenta los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.

En respuesta a ello, en el Protocolo de Kioto se consideran los sumideros como usos o actividades del suelo que limitan el efecto de la huella de carbono, al constituir enclaves de almacenamiento del CO<sub>2</sub>, facilitando el cumplimiento de los compromisos de reducción de emisiones.

Entre esas actividades se subrayan los espacios de “revegetación” como lugares con al menos 500 m<sup>2</sup> con este tipo de elementos naturales.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



En este sentido, se expuso en el apartado de efectos sobre la biodiversidad la valoración en términos positivos del impacto en la ordenación en sus distintas alternativas, en especial en la “3”, al aumentarse de manera proporcionalmente reseñable la superficie sujeta a espacios de revegetación en el desarrollo de la ordenación prevista en el Plan Parcial.

El carácter espacio urbanizado no incluye en el ámbito de Las Rehojas-Arapiles de formaciones de agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su conservación. Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas ante la inexistencia de formaciones afines en el entorno a media distancia. El funcionamiento del ciclo hidrológico en esta zona de la Isla se encuentra representada en las aportaciones de las precipitaciones de lluvia. Por tanto, es la escorrentía resultante la variable a tener en cuenta, no constatándose en el ámbito la existencia de recursos subterráneos que puedan verse afectados por la nueva ordenación.

En tanto acogería un sistema de recogida, saneamiento y transporte de las escorrentías naturales, no es previsible en ninguna de las alternativas la producción de acontecimientos de riesgo asociados al desarrollo funcional del Plan Parcial.

#### Caracterización del efecto previsible de la ordenación en los riesgos de cambio climático con la Alternativa “0”

<b>Alteración de los factores del cambio climático:</b>	“Muy baja”. Mantenimiento de la situación actual de ocupación edificatoria integral del espacio con mejoras puntuales de la casuística asociada a los efectos del tráfico rodado y el consumo energético como variables fundamentales del comportamiento asociable al cambio climático en la realidad del barrio actual. Exclusión de usos industriales contaminantes. Continuidad de conflictos ocasionales derivados de la alta densidad edificatoria y su efecto en la calidad atmosférica. Situación común de mantenimiento de zonas verdes públicas como atenuantes de los acontecimientos excepcionales del clima. Valor “0”.
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Periodicidad:</b>	Periódico. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



**Caracterización del efecto previsible de la ordenación en los riesgos de cambio climático con la Alternativa "0"**

<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible". Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de mejoras. (2)
<b>Acumulación:</b>	Acumulativo en la salud pública por efecto directo de la mejora ambiental. (6).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio natural o cultural ni formaciones ambientales singulares que puedan verse afectados (2)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Nada o Poco Significativo y Compatible</b> (20)
<b>Efectos positivos:</b>	No previsibles.
<b>Efectos negativos:</b>	No previsibles. Irreversibilidad actual de la ocupación urbana y su carácter residencial.
<b>Elementos ambientales vulnerables o alarmas de referencia:</b>	Salud pública.
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar de manera significativa la relación de configuración del barrio con la atención reseñable a los factores potencialmente ocasionantes de cambio climático.

Formalización de referencia:



24 JUL 2020



El/El Secretario  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible en los riesgos de cambio climático con las alternativas de ordenación

<b>Alteración de los factores del cambio climático:</b>	“Moderada” con signo positivo. Reurbanización del frente de ladera liberándolo de edificación y potenciando su condición de área abierta. Multiplicación de la impronta espacial del área no edificada en el interior del ámbito con posible acompañamiento de formaciones naturales y crecimiento importante de la presencia de vegetación como factor atenuante. Redefinición formal del ámbito con distinto modelo de integración de la vegetación en el entorno urbano, manteniendo su condición de zona residencial con exclusión de usos industriales contaminantes. Valor “-3”.
<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Periodicidad:</b>	Periódico. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto “reversible”. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de mejoras. (2)
<b>Acumulación:</b>	Acumulativo en la salud pública por efecto directo de la mejora ambiental. (6).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio natural o cultural ni formaciones ambientales singulares que puedan verse afectadas (2)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Nada o Poco Significativo y Compatible (13)</b>
<b>Efectos diferenciados entre las alternativas:</b>	No se prevén diferencias reseñables entre las distintas alternativas de ordenación. Podemos definir una excepción en el mayor efecto positivo de la alternativa 3 al prever una mayor superficie de espacios libres, en especial, en el área central del ámbito, con probable crecimiento de elementos naturales asociados y mejor respuesta a los factores del cambio climático.
<b>Efectos positivos:</b>	Mejora como consecuencia de la restitución formal del sistema de zonas verdes y acompañamiento natural del espacio público y su papel como elemento representativo de la calidad ambiental del entorno / Implicación en la baja densidad edificatoria en la mejor respuesta a los factores del cambio climático.
<b>Efectos negativos:</b>	No previstos.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
 de la Comisión

**Caracterización del efecto previsible en los riesgos de cambio climático con las alternativas de ordenación**

<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	Salud pública y percepción social.		
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en este Plan no altera la condición de barrio residencial con la atención reseñable a los factores potencialmente ocasionantes de cambio climático.		
	<b>Alternativa 1:</b>	<b>Alternativa 2:</b>	<b>Alternativa 3:</b>
			

**7.3.5 Efectos previsibles sobre el patrimonio cultural**

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

El perímetro de dicho ámbito se encuentra igualmente urbanizado, mediante desarrollos de reciente implantación que ha venido a sustituir de modo integral el precedente espacio agrícola constatado a mediados del siglo XX (zonas actuales del Polígono Cruz de Piedra y de Miller-Urbanización Los Ruiseñores) y sus elementos de representatividad de interés etnográfico.

No existen enclaves considerados como Bien de Interés Cultural, incluidos en el Catálogo Municipal de Protección ni otras figuras de protección derivadas del marco legal afín al patrimonio histórico.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



No existen manifestaciones de índole socio-cultural que presenten un especial interés etnográfico, limitándose a los acontecimientos vecinales y/o festivo-religiosos propios de los barrios residenciales de la ciudad. En ningún caso, se prevé impactos de signo negativo como consecuencia del desarrollo de la ordenación prevista en el Plan Parcial o, en su defecto, el mantenimiento de su desarrollo urbanístico actual.

#### Caracterización del efecto previsible en el patrimonio cultural con la Alternativa "0"

<b>Alteración del patrimonio cultural:</b>	"Muy baja". Mantenimiento de la situación actual de ocupación edificatoria integral del espacio urbanizado sin localización de enclaves, vestigios o manifestaciones de interés y asociadas al patrimonio cultural de la ciudad. No afección a espacios delimitados en figuras jurídicas de protección e integrados como Bien de Interés Cultural o Catálogo Municipal de Protección. Valor "0".
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Hasta tanto se desarrollen actuaciones ordinarias de reurbanización y la aparición de vestigios de interés arqueológico. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (1)
<b>Periodicidad:</b>	No periódico. Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible". Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (2)
<b>Acumulación:</b>	No acumulativo. Situación genérica de espacio urbano consolidado y contemporáneo. (2).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de posible aparición de posibles vestigios de interés arqueológico. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio cultural ni manifestaciones socioculturales singulares que puedan verse afectados (2)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Nada o Poco Significativo y Compatible</b> (16)
<b>Efectos positivos:</b>	No previstos.
<b>Efectos negativos:</b>	No previstos.
<b>Elementos ambientales vulnerables o alarmas de referencia:</b>	No definidos.

24 JUL 2020



La J.ª Secretaria  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible en el patrimonio cultural con la Alternativa "0"

<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar de manera significativa el patrimonio cultural que pudiera haber existido en el desarrollo previo a la actual urbanización de Las Rehojas-Arapiles, con posible vinculación etnográfico-agraria.
<b>Formalización de referencia:</b>	

### Caracterización del efecto previsible en el patrimonio cultural con las alternativas de ordenación

<b>Alteración del patrimonio cultural:</b>	"Muy baja". Mantenimiento de la situación actual de ocupación edificatoria integral del espacio urbanizado sin localización de enclaves, vestigios o manifestaciones de interés y asociadas al patrimonio cultural de la ciudad. No afección a espacios delimitados en figuras jurídicas de protección e integrados como Bien de Interés Cultural o Catálogo Municipal de Protección. Valor "0".
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Hasta tanto se desarrollen actuaciones ordinarias de reurbanización y la aparición de vestigios de interés arqueológico. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (1)
<b>Periodicidad:</b>	No periódico. Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible". Sujeto a descubrimientos accidentales de vestigios de interés arqueológico presentes bajo la urbanización. (2)
<b>Acumulación:</b>	No acumulativo. Situación genérica de espacio urbano consolidado y contemporáneo. (2).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)



24 JUL 2020

La J.ª Secretaria  
 de la Comisión

### Caracterización del efecto previsible en el patrimonio cultural con las alternativas de ordenación

<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de posible aparición de posibles vestigios de interés arqueológico. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).	
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Baja. No existen valores de patrimonio cultural ni manifestaciones socioculturales singulares que puedan verse afectados (2)	
<b>Valor del impacto:</b>	<i>Nada o Poco Significativo y Compatible</i> (16)	
<b>Efectos diferenciados entre las alternativas:</b>	No se prevén diferencias reseñables entre las distintas alternativas de ordenación.	
<b>Efectos positivos:</b>	No previstos.	
<b>Efectos negativos:</b>	No previstos.	
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	No definidos.	
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar de manera significativa el patrimonio cultural que pudiera haber existido en el desarrollo previo a la actual urbanización de Las Rehojas-Arapiles, con posible vinculación etnográfico-agraria.	
	<b>Alternativa 1:</b>	<b>Alternativa 2:</b>
		
		<b>Alternativa 3:</b>
		

#### 7.3.6 Efectos previsibles sobre la población y la perspectiva de género.

El Plan Parcial no lleva consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios significativos de signo negativo en la variable de la población, atendiendo a su volumen de efectivos residentes en el barrio de Las Rehojas.

Teniendo en cuenta la básica orientación del Plan Parcial a redefinir la forma urbana y el conjunto edificado para en el peor escenario posible propiciar el mismo número de viviendas, el único factor de previsible alteración en este sentido son el aumento de edificabilidad y de alturas máximas permitidas.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



Dichos ajustes no conllevan una ampliación del suelo residencial potencial y la acogida de nuevos habitantes respecto al parque de viviendas existentes. En todo caso, en función de la variante desarrollada en cuanto a la proporción de residentes que permanecen en el barrio, es posible incluso que se reduzca la presión o efecto ambiental asociado al volumen y densidad de población.

Al contrario, es previsible un descenso de la presión poblacional como consecuencia de la reducción del número de viviendas y del techo máximo de residentes derivado de los objetivos del Plan Parcial.

La situación actual representada en la ordenación inducida desde el Plan General de Ordenación se define en un volumen de 2.558 viviendas y un techo máximo poblacional (indicador de máxima ocupación utilizado como referencia en la ordenación urbanística, sin perjuicio del comportamiento real del uso de dichas unidades residenciales por razones sociales, de propiedad, de mercado o de estado de conservación) de 8.185 residentes (según el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, actualmente se encuentra empadronados un volumen de 5.265 personas).

Por su parte, las distintas alternativas de ordenación prevén una formalización diferenciada del conjunto urbano en el nuevo barrio, pero con un volumen máximo similar de viviendas y de posibles residentes, a expensas de las particularidades de la gestión en el proceso de reposición y el cambio de residencia de una proporción de vecinos a otros barrios. Esta ordenación prevé un volumen máximo de 1.766 viviendas y un techo máximo de población de 5.651 residentes (similar a la población real actual, si bien con un previsible crecimiento real limitado como consecuencia de la mejora en el atractivo del espacio urbano una vez renovado).

Igualmente, no se prevén alteraciones reseñables de signo negativo en el comportamiento de la estructura por sexo y edades, ni restantes variables demográficas, derivadas de la aplicación de las determinaciones de este Plan Parcial.

El impacto previsible desde la perspectiva de género no presenta igualmente resultados de signo negativo en las alternativas de ordenación, pudiendo considerarse las siguientes características del proceso de desarrollo de la ordenación en Las Rehojas-Arapiles:



24 JUL 2020

El Secretario  
de la Comisión

- No existen determinaciones que de modo directo prevea una alteración en el papel de las mujeres en la definición de las pautas socio-culturales de intervención o uso del suelo.
- No se prevé una transformación de la caracterización demográfica en el desarrollo de la ordenación que derive en alteraciones reseñables en el comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el barrio, sin perjuicio de que puedan derivarse procesos asociados al dinamismo de la zona a medio y largo plazo como parte de la evolución social de la ciudad.
- La actualización de la superficie de suelo rotacional y su diversificación funcional respecto a la oferta preexistente conlleva efectos moderados de signo positivo en la satisfacción de las demandas de las mujeres en edad anciana, en relación a sus necesidades de servicios urbanísticos.
- La formalización conjunta del barrio prevista en el Plan Parcial, en especial en la alternativa “2”, concluye una relación más cualificada, confortable y segura entre la mujer y el espacio público, facilitando su desarrollo en aspectos básicos tales como los recorridos cotidianos hacia zonas centrales, dotaciones y espacios de esparcimiento del barrio, aparcamientos, áreas de compra o transporte público.
- La formalización del barrio prevista en las alternativas del Plan Parcial llevan consigo una actualización y mejora de las condiciones del espacio público en cuando a la satisfacción de las necesidades de seguridad y mobiliario urbano específico.

#### Caracterización del efecto previsible de la ordenación en la población y la perspectiva de género con la Alternativa “0”

<b>Alteración de la población y perspectiva de género:</b>	“Muy baja”. Mantenimiento de la situación actual de ocupación edificatoria integral del espacio y techo máximo de población con ajustes puntuales de la casuística asociada al comportamiento demográfico y del parque de viviendas. No alteración previsible de los factores asociados a la perspectiva de género. Continuidad de conflictos ocasionales derivados de la alta densidad edificatoria y su efecto en la densidad demográfica. Valor “0”.
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



**Caracterización del efecto previsible de la ordenación en la población y la perspectiva de género con la Alternativa "0"**

<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Periodicidad:</b>	Periódico. Sujeto a acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible". Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de mejoras. (2)
<b>Acumulación:</b>	Acumulativo en la salud pública por efecto directo de la intensificación de los factores de deterioro de la urbanización y la calidad residencial. (6).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de acontecimientos propios de una zona residencial densa y de mejoras de gestión pública ocasionales. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Moderada. Vulnerabilidad urbana y social apreciable en el barrio (12)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Moderadamente Significativo y Compatible (30)</b>
<b>Efectos positivos:</b>	No previsibles.
<b>Efectos negativos:</b>	No previsibles. Irreversibilidad actual de la ocupación urbana y su carácter residencial.
<b>Elementos ambientales vulnerables o alarmas de referencia:</b>	Salud pública.
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar de manera significativa la relación de configuración del barrio con las características de la población y la perspectiva de género.

Formalización de referencia:



24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible en la población y la perspectiva de género con las alternativas de ordenación

<b>Alteración de la población y perspectiva de género:</b>	"Moderada" con signo positivo. Reconfiguración del conjunto urbano con resultado de menor volumen de población, así como de la presión y densidad demográfica sobre el espacio. Mejoras importantes en las cualidades de la vivienda, así como en los factores y elementos urbanos asociados a unas mejores condiciones de vida y funcionalidad residencial en la mujer. Valor "-3".
<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Mejoras en el comportamiento del espacio urbano asociada a la reducción del techo máximo de población, de densidad demográfica y reducción de los factores de vulnerabilidad. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a las fases en el desarrollo de la renovación urbana. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Persistente. Mejoras en el comportamiento del espacio urbano asociada a la reducción del techo máximo de población, de densidad demográfica y reducción de los factores de vulnerabilidad. Posibles ajustes derivados de un aumento puntual de la población en estratos más jóvenes ante el atractivo residencial de nuevo barrio. (3)
<b>Continuidad:</b>	Continuo. Mejoras en el comportamiento del espacio urbano asociada a la reducción del techo máximo de población, de densidad demográfica y reducción de los factores de vulnerabilidad. Posibles ajustes derivados de un aumento puntual de la población en estratos más jóvenes ante el atractivo residencial de nuevo barrio. Mejores condiciones en los factores asociados a la perspectiva de género. (3)
<b>Periodicidad:</b>	No periódico. Mejoras en el comportamiento del espacio urbano asociada a la reducción del techo máximo de población, de densidad demográfica y reducción de los factores de vulnerabilidad. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Reversible. Mejoras en el comportamiento del espacio urbano asociada a la reducción del techo máximo de población, de densidad demográfica y reducción de los factores de vulnerabilidad. Efecto de la nueva configuración ambiental del barrio con posible efecto de creación de enclaves significativos en la valoración ambiental y social. Posibles ajustes derivados de un aumento puntual de la población en estratos más jóvenes ante el atractivo residencial de nuevo barrio. Mejores condiciones en los factores asociados a la perspectiva de género. Mejoras en las condiciones de respuesta a la vulnerabilidad urbana y social (2)
<b>Acumulación:</b>	Simple. Al considerarse su signo positivo por mejoras en el comportamiento del espacio urbano asociada a la reducción del techo máximo de población, de densidad demográfica y reducción de los factores de vulnerabilidad. Efecto de la nueva configuración ambiental del barrio con posible efecto de creación de enclaves significativos en la valoración ambiental y social.(2)
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. No se prevén efectos de signo negativo respecto a la situación heredada. En todo caso, la sinergia se produce en el signo positivo hacia la salud pública y la percepción social de la población (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado en su caso a enclaves concretos de mayor percepción negativa de los cambios en el barrio. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Moderada. Vulnerabilidad urbana y social apreciable en el barrio (12)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Moderadamente Significativo y Compatible (27)</b>

24 JUL 2020

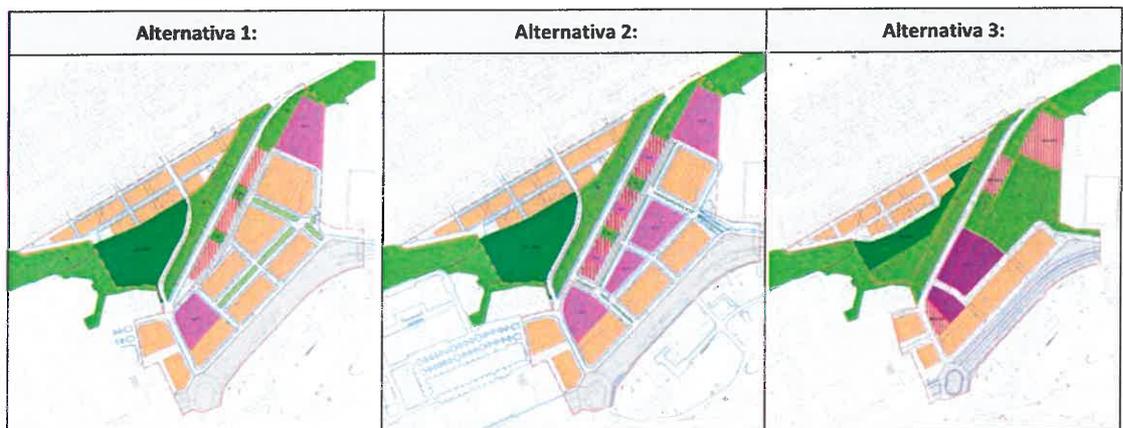


*[Firma]*  
 La/El Secretario  
 de la Comisión

**Caracterización del efecto previsible en la población y la perspectiva de género con las alternativas de ordenación**

<b>Efectos diferenciados entre las alternativas:</b>	No se prevén diferencias reseñables entre las distintas alternativas de ordenación. Podemos definir una excepción en el mayor efecto positivo de la alternativa 3 al prever una mejor respuesta a los factores asociados a la perspectiva de género
<b>Efectos positivos:</b>	Mejoras en el comportamiento del espacio urbano asociada a la reducción del techo máximo de población, de densidad demográfica y reducción de los factores de vulnerabilidad. Posibles ajustes derivados de un aumento puntual de la población en estratos más jóvenes ante el atractivo residencial de nuevo barrio. Mejores condiciones en los factores asociados a la perspectiva de género.
<b>Efectos negativos:</b>	Posibles, aunque poco probables, efectos de rechazo social a los resultados del cambio en el barrio en enclaves específicos y localizados.
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	Salud pública y percepción social.
<b>Recuperabilidad:</b>	Recuperable. Los posibles efectos de rechazo social a los resultados del cambio en el barrio en enclaves específicos y localizados son fácilmente respondibles mediante la gestión pública.

**Caracterización del efecto previsible en la población y la perspectiva de género con las alternativas de ordenación**



**7.3.7 Efectos previsible sobre la salud pública.**

El desarrollo de la ordenación prevista en el Plan Parcial conserva el uso residencial predominante que caracteriza el barrio de “Las Rehoyas-Arapiles”, por cuanto es previsible la formalización de un escenario genérico similar en relación a la salud pública de la población residente y los factores que la condicionan.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



El proceso de renovación urbana en cualquiera de sus alternativas se desarrollaría en un escenario de respeto escrupuloso a la normativa sectorial referida a las variables de la salud pública en la ciudad, tales como la recogida y gestión de los residuos y su infraestructura, la tipificación de las instalaciones de abastecimiento y saneamiento de aguas, la potenciación del uso de energías renovables, el desarrollo de planes de acción procedentes en el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, la configuración constructiva de las viviendas y su accesibilidad, la funcionalidad y seguridad del espacio público y sus instalaciones, etc. Entonces, partimos de la base de que toda implementación de las determinaciones del Plan Parcial prevé un efecto de signo positivo en buena parte de los aspectos de la situación actual que se derivan como impactos o conflictos de la calidad ambiental preexistente en el entorno urbano.

Al respecto, se subrayan las siguientes conclusiones:

- No se introducen entre la zonificación y los usos permitidos que definen el nuevo régimen urbanístico nuevas actividades industriales o grandes superficies comerciales y de ocio que como consecuencia de su desarrollo deriven en efectos asociados a la contaminación atmosférica, especialmente acústica.
- La reducción de la densidad edificatoria, la ampliación formal del espacio público viario y la multiplicación de los espacios públicos libres o zonas verdes prevén un efecto de signo positivo de distinto alcance en las alternativas, asociado a unas condiciones de ambiente urbano más saludable y con mayor confort.
- Adquiere una relevancia específica en el apartado anterior, la previsión de una formalización urbana que facilite el disfrute y dinamismo urbano de la población vulnerable y, en concreto, las personas con movilidad reducida.
- Se actualizan las infraestructuras de servicios asociadas a la gestión del metabolismo urbano, tales como la recogida y gestión de residuos, el abastecimiento y saneamiento de aguas, la orientación de los servicios hacia una transición energética y mayor uso de energías renovables, etc.
- Los proyectos de ejecución implementarán las normativas sectoriales en cuanto a la gestión de los residuos generados durante las obras de reposición, así como el diseño pormenorizado de las actuaciones con arreglo a los distintos aspectos que le caracterizan y se asocian a las condiciones de salud pública y bienestar de la población.

24 JUL 2020



La Jefe Secretario  
de la Comisión



- El desarrollo funcional de la ordenación conlleva la conservación de la actual modalidad de “zona residencial” en cuanto a la calidad acústica, siéndole de aplicación el marco legal sectorial en materia de ruidos y la implementación del Mapa Estratégico de Ruidos de Las Palmas de Gran Canaria y sus planes de acción que se encuentran formulándose en estos momentos por el Ayuntamiento.
- No se plantean en la ordenación la posible producción de circunstancias excepcionales que discrepen de la implementación del objetivo de formalizar un entorno urbano saludable y con recursos suficientes para incrementar el bienestar y la aceptación positiva de la calidad ambiental por parte de los residentes.

Entonces, el resultado del desarrollo urbanístico previsto en el Plan Parcial se asocia a una actualización de las condiciones formales de diseño y construcción de las viviendas, la urbanización y el espacio público incluyendo los parámetros requeridos en la actualidad, exigentes en resultados de calidad ambiental y de saludabilidad del entorno doméstico de la población.

Se prevé una mayor superficie de zona verde y un emplazamiento más numeroso de arbolado de apreciable impronta en la calidad ambiental del enclave, redundando en una representación más voluminosa de uno de los elementos con valoración más positiva en la percepción de los espacios públicos urbanos, así como la mejora asociada a la renovación del conjunto edificatorio y la restricción de los conflictos asociados a su deterioro y degradación funcional.

Igualmente, el diseño de la urbanización y del espacio público limita en gran medida los conflictos asociados a la restricción en el disfrute del entorno urbano como consecuencia de la congestión o las limitaciones en la población con movilidad reducida, siendo especialmente perceptible en el sistema viario y de accesibilidad y en la relación con los espacios de esparcimiento y vida colectiva.

En este sentido, la alternativa 2 constituye la variante con valores más favorable para cumplir el conjunto de estos resultados, en tanto prevé la mayor superficie de espacio libre potencialmente y una impronta de mayor presencia en la configuración global del barrio.



24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

**Caracterización del efecto previsible de la ordenación en la salud pública con la Alternativa "0"**

<b>Alteración de la salud pública:</b>	"Muy baja". Mantenimiento de la situación actual de ocupación edificatoria integral del espacio con distribución aleatoria de comportamientos relacionados con la salud pública y el bienestar de la población. Nula puesta en valor, limitándose al alcance de los programas eventuales de mejora urbana a desarrollar por la administración pública. Valor "0".
<b>Signo:</b>	Negativo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Temporal. Hasta tanto se desarrollen actuaciones ordinarias de mejora de la vivienda y del espacio público. (1)
<b>Continuidad:</b>	Discontinuo. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor de las condiciones de bienestar en el emplazamiento afectado. (1)
<b>Periodicidad:</b>	Periódico. Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor de las condiciones de bienestar en el emplazamiento afectado. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Impacto "reversible". Sujeto a acontecimientos de gestión pública ocasionales y efecto puntual de puesta en valor del emplazamiento y efecto puntual de puesta en valor de las condiciones de bienestar en el emplazamiento afectado. (2)
<b>Acumulación:</b>	Acumulativo a la calidad visual del paisaje en los emplazamientos afectados por actuaciones eventuales. (6).
<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. Reproducción de escenario preexistente (2).
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)
<b>Magnitud espacial:</b>	Limitado al emplazamiento de la eventual actuación de mejora y su entorno inmediato. Superficie afectada inferior al 25% del ámbito del Plan. (2).
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Moderada. Vulnerabilidad urbana apreciable en el barrio, con efecto en proporción destacada de los factores de calidad del espacio residencial y urbano doméstico (12)
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Moderadamente Significativo y Compatible (30)</b>
<b>Efectos positivos:</b>	Efectos puntuales en actuaciones derivadas de la gestión pública ocasionales y de puesta en valor de las condiciones de bienestar en el emplazamiento afectado.
<b>Efectos negativos:</b>	No definidos. Irreversibilidad actual de la ocupación urbana y el escaso alcance posible en los posibles programas de mejora del entorno.
<b>Elementos ambientales vulnerables o alarmas de referencia:</b>	Salud pública.
<b>Recuperabilidad:</b>	Irrecuperable. El potencial máximo en esta alternativa no permite recuperar de manera significativa la relación del bienestar de la población con la configuración del barrio, excepto en la impronta paisajística de actuaciones locales.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### Caracterización del efecto previsible de la ordenación en la salud pública con la Alternativa "0"



### Caracterización del efecto previsible en la salud pública con las alternativas de ordenación

<b>Alteración de la salud pública:</b>	"Moderada" con signo positivo. Reurbanización del conjunto urbano del barrio con probable mejora en las condiciones y parámetros relacionados con la salud pública y el bienestar de la población. Multiplicación de la impronta espacial del área no edificada en el interior del ámbito con posible acompañamiento de elementos funcionales con alto potencial de mejora en la calidad del disfrute del entorno por la población. Redefinición formal del ámbito con sustitución de la actual situación de degradación destacada de la vivienda y el espacio público. Valor "-3".
<b>Signo:</b>	Positivo
<b>Probabilidad:</b>	Probable. Sustitución de la situación actual con destacada percepción de degradación en el barrio. Nueva formalización física del ámbito y de la integración del espacio público de disfrute del entorno en el mismo. (1)
<b>Momento:</b>	A medio o largo plazo. Sujeto a las fases en el desarrollo de la renovación urbana. (1)
<b>Duración o persistencia:</b>	Persistente. Sustitución de la situación actual con destacada percepción de degradación en el barrio. Nueva formalización física del ámbito y de la integración del espacio público de disfrute del entorno en el mismo. (3)
<b>Continuidad:</b>	Continuo. Sustitución de la situación actual con destacada percepción de degradación en el barrio. Nueva formalización física del ámbito y de la integración del espacio público de disfrute del entorno en el mismo. (3)
<b>Periodicidad:</b>	No periódico. Sustitución de la situación actual con destacada percepción de degradación en el barrio. Nueva formalización física del ámbito y de la integración del espacio público de disfrute del entorno en el mismo. (1)
<b>Reversibilidad:</b>	Reversible. Sustitución de la situación actual con destacada percepción de degradación en el barrio. Nueva formalización física del ámbito y de la integración del espacio público de disfrute del entorno en el mismo. (2)
<b>Acumulación:</b>	Simple. Sustitución de la situación actual con destacada percepción de degradación en el barrio. Nueva formalización física del ámbito y de la integración del espacio público de disfrute del entorno en el mismo. Situación probable de mejora de la calidad visual del paisaje. (2)

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

### Caracterización del efecto previsible en la salud pública con las alternativas de ordenación

<b>Sinergia:</b>	No sinérgico. No se prevén efectos de signo negativo respecto a la situación heredada. En todo caso, la sinergia se produce en el signo positivo hacia la calidad visual del paisaje y la percepción social de la población (2).		
<b>Carácter transfronterizo:</b>	Local. Se limita al ámbito, sin posible afección a otros países comunitarios (0).		
<b>Riesgos ambientales:</b>	Mínimos. No existen valores naturales, especies de biodiversidad, de flora o de fauna singulares, ni efecto apreciable en los indicadores de calidad ambiental (1)		
<b>Magnitud espacial:</b>	General. Sustitución de la situación actual con destacada percepción de degradación en el barrio. Nueva formalización física del ámbito y de la integración del espacio público de disfrute del entorno en el mismo. (6).		
<b>Vulnerabilidad del área:</b>	Moderada. Vulnerabilidad urbana apreciable en el barrio, con efecto en proporción destacada de los factores de calidad del espacio residencial y urbano doméstico (12)		
<b>Valor del impacto:</b>	<b>Moderadamente Significativo y Compatible (30)</b>		
<b>Efectos diferenciados entre las alternativas:</b>	No se prevén diferencias reseñables entre las distintas alternativas de ordenación. Podemos definir una excepción en el mayor efecto positivo de la alternativa 3 al prever una mayor superficie de espacios libres, en especial, en el área central del ámbito, con probable crecimiento de la calidad visual del paisaje y la percepción social del entorno.		
<b>Efectos positivos:</b>	Mejora como consecuencia de la restitución formal de la vivienda y el espacio público como elemento representativo de la calidad ambiental del entorno / Implicación en la reducción de la densidad edificatoria.		
<b>Efectos negativos:</b>	No previstos. Poca probabilidad de rechazo social en la supresión de algunos de los actuales enclaves de zona verde por su valor social.		
<b>Elementos ambientales vulnerables:</b>	Salud pública y percepción social.		
<b>Recuperabilidad:</b>	Recuperable. Se posibilita la recuperación del acompañamiento natural en la configuración del barrio y su impronta paisajística.		
	<b>Alternativa 1:</b>	<b>Alternativa 2:</b>	<b>Alternativa 3:</b>
			

24 JUL 2020



La J.ª Secretaria  
de la Comisión

## 7.4 CARACTERIZACIÓN ESPECÍFICA DE LOS EFECTOS PREVISTOS SOBRE EL PAISAJE URBANO

### 7.4.1 Criterios específicos de valoración.

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

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

Sobre ese razonamiento y de acuerdo a los criterios estructurantes expuestos en la Memoria Borrador, la valoración de los efectos de la nueva ordenación sobre la calidad visual y configuración del paisaje atiende a varios principios sustantivos:

- La definición del ámbito directamente implicado como entorno urbano consolidado con inexistencia de valores naturales o culturales en presencia requiere la utilización de indicadores específicos de caracterización del efecto, más asociados a la estructura urbana y su efecto sobre la población que al propio medio natural o patrimonio histórico como variables tradicionalmente relevantes en el análisis del impacto ambiental (es decir, siendo parámetros sustantivos en el marco legal, se entienden ineficaces en la valoración del efecto sobre el paisaje urbano cuando se carece de valores).
- La calidad del paisaje potencialmente impacta por el efecto de la ordenación no se mide exclusivamente en la mera alteración visual de la situación territorial preexistente sino como que ésta es una variable complementaria que precisa de otros indicadores de implantación física o cualitativos (estética resul-



24 JUL 2020

*[Firma]*  
La/E Secretario  
de la Comisión



tante de la localización de las piezas urbanas –edificación, accesos-, proporción de superficie de espacio libre y/o zona verde o la relación física y ambiental con los espacios de borde). (es decir, la potencial implantación de la edificación en torre respecto al perfil de alturas reinante no se concibe como impacto significativo negativo en si mismo, si viene acompañado de su condición de hito de calidad arquitectónica, ganancia de espacios libres y abiertos, calidad en el diseño del espacio público, preexistencia de torres en la cuenca visual, etc.).

- La significación y grado del impacto se ven condicionados por el escenario actual en que toda variable ambiental ya ha sido irreversiblemente alterada por el desarrollo urbano precedente y por el previsto en el Plan General en el entorno al ámbito de ordenación; de modo que esta situación debe entender un factor de ponderación a la baja en los casos de efectos de signo negativo motivados por las determinaciones propuestas. (es decir, el efecto potencial de la reordenación urbanística del ámbito no añade mayor significación de signo negativo desde el punto de vista medioambiental, dado que ésta es ya predominante en la zona. Es un paisaje urbanizado y masivamente edificado).
- A falta de valores naturales y culturales concretos, la definición interesada de la significación del impacto sobre el medio ambiente prevista es el resultado final de la relación entre los potenciales efectos negativos y positivos en el conjunto del ámbito y en las distintas piezas urbanísticas interiores; de modo que el espíritu de la evaluación ambiental reglada se entiende orientada hacia la lectura de los efectos negativos y, en su caso, su corrección. (es decir, la potencial significación de un aumento de edificabilidad determinado en el ámbito y su efecto de alteración visual respecto al perfil de alturas de la zona es manifiestamente compensado en su supuesta significación negativa por el aumento de espacios libres y la redistribución de la superficie edificable prevista en el Plan en vigor en favor de una mejor interacción ambiental con el borde).



24 JUL 2020

Leopoldo Secretario  
de la Comisión



#### 7.4.2 Método específico de valoración.

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

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

El efecto paisajístico de una determinación urbanística abarca teóricamente la totalidad del perímetro del emplazamiento afectado visualmente por la misma, condicionándose a partir de ahí por variables tales como la cercanía, la existencia de obstáculos de observación o la existencia de elementos de singularidad paisajística.

La selección de los enclaves relevantes de visualización responde a dichas variables, tomando como factor estructurante la coincidencia de un volumen representativo de población fija susceptible de verse afectada por el efecto paisajístico.

Estos enclaves conforman los puntos de referencia a partir de los que se valora el efecto de la ordenación sobre el paisaje, atendiendo a la potencial alteración de las líneas de visión o a las perspectivas de las cuencas visuales implicadas. Se definen los siguientes:

- A – Parque de Las Rehoyas. (Orientación Este-Oeste).
- B – Carretera de Mata-Miller Bajo. (Orientación Sur-Norte).
- C – Calle Agustina de Aragón Oeste. (Orientación Noroeste-Sureste)
- D – Calle Agustina de Aragón Este. (Orientación Noreste-Suroeste)

Una vez ello, interesa reflejar los ámbitos o elementos que por su condición de piezas territoriales de valor natural (relieve, geología, biodiversidad, agua, etc.), cultural (patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnográfico) o paisajístico (ámbitos protegidos, zonas de interés, enclaves de valoración estética o compositiva) que resulten sus-

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



ceptibles de verse afectados por la alteración al situarse en el tránsito de la respectiva cuenca visual.

En este caso, sólo se observa como ámbito de singularidad paisajística el Parque de Las Rehoyas.

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

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

La coincidencia de un paisaje adscrito a un predominante entorno urbano consolidado condiciona, en cierto modo, los indicadores susceptibles de utilizarse; teniéndose en cuenta la vocación de conjunto edificado, de limitado valor natural o cultural y con destacado volumen de población afectable en el espacio que se analiza.

En esta diversidad y “singularidad” de indicadores para este caso, la experta M<sup>a</sup> Yazmina Lozano (2012) utilizó una propuesta pormenorizada de variables de valoración del impacto paisajístico para el caso de una reformulación urbanística en un ámbito igualmente urbano (Díaz Casanova). Dicha propuesta recoge un cuadro de indicadores que se gradúan en diferentes intensidades de efecto atendiendo a criterios de objetividad, incluso de carácter matemático.

Teniendo cuenta el matiz a observar sobre la carga no cuantitativa en el paisaje y el territorio se entiende de especial interés en el caso que nos ocupa.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

**Propuesta de variables de valoración de impacto paisajístico**

Indicador de valoración	Resultado posible	Valor
<b>A.- El enclave de referencia y su recorrido visual hacia el ámbito de ordenación se define en los siguientes rasgos:</b>	Zona rústica llana	1
	Zona rústica accidentada	2
	Zona forestal o comunidades vegetales perceptibles	3
	Zona agrícola	1
	Zona de urbanización residencial	-2
	Zona de urbanización industrial	-2
	Zona de urbanización turística	-1
	Zona terciaria, comercial o de ocio	-2
	Máximo posible de Indicador A (suma de coincidencias)	7
<b>B.- El enclave de referencia y su recorrido visual integra los siguientes ámbitos de singularidad paisajística:</b>	Parque de Las Rehoyas	2
	Máximo posible de Indicador B	2
<b>C.- El enclave de referencia se encuentra respecto al ámbito de ordenación en el siguiente grado de distancia:</b>	Inmediato (menos de 100 m.)	8
	Cercano (de 100 m. a 1 km.)	6
	A media distancia (de 1 km. a 3 km.)	3
	Lejano (más de 3 km.)	1
	Máximo posible de Indicador C	8
<b>D.- El enclave de referencia verá interrumpido su recorrido visual hacia otros puntos de interés paisajístico por la presencia edificatoria en el ámbito de ordenación:</b>	Interrupción total	4
	Interrupción parcial	2
	No se interrumpe	0
	Máximo posible de Indicador D	4
<b>E.- Proporción del ámbito de ordenación (conjunto edificado) expuesto desde el enclave de referencia:</b>	Observación completa (100 %)	6
	Observación parcial (más de un 75 %)	4
	Observación parcial (más de un 50 %)	3
	Observación parcial (más de un 25 %)	2
	Observación parcial (menos de un 25 %)	1
	Observación inexistente (0 %)	0
Máximo posible de Indicador E	6	
<b>F.- El ámbito de ordenación supondrá el potencial desarrollo de nuevos espacios de interés para la observación o disfrute paisajístico accesible visualmente desde el enclave de referencia:</b>	Espacio de observación paisajística singular (mirador)	-2
	Espacio regenerado en sus valores naturales	-2
	Espacio regenerado en su forma paisajística mediante edificación o pieza urbana singular	-2
	Espacio cualificado paisajísticamente mediante arbolado o zona verde	-2
	Otros espacios	-2
Máximo posible de Indicador F (suma de coincidencias)	0	
<b>G.- El punto de observación es frecuentado de modo cotidiano por un volumen de población potencial-</b>	Volumen alto (más de 500 hab./día)	4
	Volumen moderado (de 100 a 500 hab./día)	2



24 JUL 2020

El Secretario  
de la Comisión



**Propuesta de variables de valoración de impacto paisajístico**

Indicador de valoración	Resultado posible	Valor
<b>mente afectable por el desarrollo de la ordenación:</b>	Volumen bajo (menos de 100 hab./día)	1
	Máximo posible de Indicador G	4
<b>H.- Desde el enclave de referencia, la línea expuesta de altura máxima de las edificaciones:</b>	Predominio de línea de coronación expuesta de alta volumetría (más de 5 plantas o 17,5 m. y más del 75% de la longitud de la línea de coronación expuesta).	12
	Alternancia de la línea de coronación expuesta de alta volumetría ( <i>más de 5 plantas o 17,5 m.</i> ) y moderada volumetría ( <i>de 3 a 5 plantas o 10 a 17,5 m.</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación.	10
	Predominio de línea de coronación expuesta de moderada volumetría (de 3 a 5 plantas o de 10 a 17,5 m. y más del 75% de la longitud de la línea de coronación).	8
	Alternancia de la línea de coronación expuesta de moderada volumetría ( <i>de 3 a 5 plantas o de 10 a 17,5 m.</i> ) y baja volumetría ( <i>menos de 2 plantas o menos de 10 m.</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación, con percepción menor de coronación de cuerpos de alta volumetría.	6
	Alternancia de la línea de coronación expuesta de moderada volumetría ( <i>de 3 a 5 plantas o de 10 a 17,5 m.</i> ) y baja volumetría ( <i>menos de 2 plantas o de 10 m.</i> ), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación.	4
	Predominio de línea de coronación expuesta de baja volumetría (menos de 3 plantas o de 10 m. y más del 75% de la longitud del ancho).	2
	Predominio de línea de cota de zona no edificada ( <i>más del 75%</i> ).	1
	Máximo posible de Indicador H	12
<b>I.- La diferencia de la línea expuesta de coronación máxima resultante de la ordenación respecto al conjunto edificado existente y colindante en la cuenca visual desde el enclave de referencia:</b>	Más de 4 plantas	4
	De 2 a 4 plantas	3
	De 1 planta	2
	Coronación inferior a la del entorno	1
	Máximo posible de Indicador I	4
<b>J.- Las medidas ambientales de integración o mimetismo previstas y perceptibles desde el enclave de referencia:</b>	Distribuir el conjunto edificado de modo irregular en cuanto a su coronación máxima para minimizar el efecto pantalla.	-2
	Distribuir zona verde y superficie arbolada en el frente hacia el punto de observación a efectos de distorsión del impacto y mimetismo paisajístico.	-2
	Desarrollar una actuación de cualificación ambiental o paisajística en el frente hacia el punto de observación a efectos de distorsión del impacto y mimetismo paisajístico.	-2
	Conservar fachadas edificadas de interés visual.	-2
	Conservar elementos de patrimonio histórico.	-2

24 JUL 2020



La/Ea Secretario  
de la Comisión



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

Indicador de valoración	Resultado posible	Valor
	Conservar elementos de patrimonio natural.	-2
	Conservar la conexión visual hacia puntos exteriores de interés desde los puntos de observación.	-2
	Acompañar el uso de materiales, efecto lumínico y tipología constructiva tendente a minimizar el impacto visual.	-2
	Máximo posible de Indicador J (suma de coincidencias)	0
<b>VALOR DE IMPACTO MÁXIMO POSIBLE PERCIBIDO DESDE EL ENCLAVE DE REFERENCIA (Suma de indicadores)</b>		<b>53</b>
Intervalos de referencia	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>MUY SIGNIFICATIVO</b>	Más de 35
	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>SIGNIFICATIVO</b>	De 25 a 35
	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>MODERADAMENTE SIGNIFICATIVO</b>	De 13 a 24
	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>POCO SIGNIFICATIVO</b>	De 5 a 12
	Impacto paisajístico desde el enclave de referencia <b>NADA SIGNIFICATIVO</b>	Menos de 5

#### 7.4.3 Valoración del impacto en la Alternativa 0.

La continuidad de la situación territorial preexistente en el ámbito de Las Rehoys-Arapiles reproduciría previsiblemente la forma urbana predominante de barrio con alta densidad edificatoria en planta, limitada cohesión del espacio público, limitada presencia de la zona verde como factor de calidad ambiental, entre otros factores.

Este modelo que supone un ejemplo tipológico de barriada residencial propia de las urbanizaciones de mediados del siglo XX, cuya integración y calidad ambiental se ve condicionada por el desarrollo en ladera.

La disposición del conjunto edificado y de la trama resulta distinta respecto del recorrido fisiográfico del Valle de Las Rehoys-Mata y de buena parte de las piezas de urbanización existentes en esa unidad territorial, lo cual se traduce en un efecto distintivo sobre el paisaje que dificulta la integración del barrio en su conjunto urbano.

El resultado paisajístico se entiende, pues, en una pieza territorial de edificación casi masiva y abigarrada, que interiormente repite el mismo modelo constructivo, cuyo efecto de homogeneidad acentúa el impacto. En dichas condiciones, resulta difícil la

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



adopción de medidas de cualificación ambiental del barrio en su conjunto, más allá del tratamiento cromático de fachadas o la introducción de alguna pieza puntual que actúe de mejora en el entorno.

#### Valoración de impacto paisajístico en la Alternativa 0

Indicador de valoración	Enclave A. Parque de Las Rehojas	Enclave B. Carretera de Mata-Miller Bajo	Enclave C. C/. Agustina de Aragón Oeste	Enclave D. C/. Agustina de Aragón Este
<b>A.- El enclave de referencia y su recorrido visual hacia el ámbito de ordenación se define en los siguientes rasgos.</b>				
Zona de urbanización residencial.	-2	-2	-2	-2
<i>Impacto del indicador A</i>	-2	-2	-2	-2
<b>B.- El enclave de referencia y su recorrido visual integra los siguientes ámbitos de singularidad paisajística.</b>				
Parque de Las Rehojas	2	0	0	0
<i>Impacto del Indicador B</i>	2	0	0	0
<b>C.- El enclave de referencia se encuentra respecto al ámbito de ordenación en el siguiente grado de distancia.</b>				
Inmediato (menos de 100 m.)	8	8	8	0
<i>Impacto del Indicador C</i>	8	8	8	8
<b>D.- El enclave de referencia verá interrumpido su recorrido visual hacia otros puntos de interés paisajístico por la presencia edificatoria en el ámbito de ordenación.</b>				
No se interrumpe	0	0	0	0
<i>Impacto del Indicador D</i>	0	0	0	0
<b>E.- Proporción del ámbito de ordenación (conjunto edificado) expuesto desde el enclave de referencia.</b>				
Observación parcial (más de un 75 %)	0	0	4	4
Observación parcial (más de un 50 %)	3	0	0	0
Observación parcial (más de un 25 %)	0	2	0	0
<i>Impacto del Indicador E</i>	3	2	4	4
<b>F.- El ámbito de ordenación supondrá el potencial desarrollo de nuevos espacios de interés para la observación o disfrute paisajístico accesible visualmente desde el enclave de referencia.</b>				
Espacio cualificado paisajísticamente mediante arbolado o zona verde	-2	-2	-2	-2
<i>Impacto del Indicador F (suma de coincidencias)</i>	-2	-2	-2	-2
<b>G.- El punto de observación es frecuentado de modo cotidiano por un volumen de población potencialmente afectable por el desarrollo de la ordenación.</b>				
Volumen alto (más de 500 hab./día)	4	4	4	4
<i>Impacto del Indicador G</i>	4	4	4	4
<b>H.- Desde el enclave de referencia, la línea expuesta de altura máxima de las edificaciones.</b>				
Predominio de línea de coronación expuesta de moderada volumetría (de 3 a 6 plantas o de 10 a 17,5 m. y más del 75% de la longitud de la línea de coronación).	8	8	8	8
<i>Impacto del Indicador H</i>	8	8	8	8

24 JUL 2020



El Secretario  
 de la Comisión



#### Valoración de impacto paisajístico en la Alternativa 0

Indicador de valoración	Enclave A. Parque de Las Rehojas	Enclave B. Carretera de Mata-Miller Bajo	Enclave C. C/. Agustina de Aragón Oeste	Enclave D. C/. Agustina de Aragón Este
<b>I.- La diferencia de la línea expuesta de coronación máxima resultante de la ordenación respecto al conjunto edificado existente y colindante en la cuenca visual desde el enclave de referencia.</b>				
Más de 4 plantas	0	0	0	0
De 2 a 4 plantas	2	0	0	0
De 1 planta	0	0	1	1
Coronación inferior a la del entorno	0	0	0	0
<i>Impacto del Indicador I</i>	2	0	1	1
<b>J.- Las medidas ambientales de integración o mimetismo previstas y perceptibles desde el enclave de referencia.</b>				
<i>Impacto del Indicador H</i>	0	0	0	0
<b>SUMA DEL IMPACTO DESDE EL ENCLAVE DE REFERENCIA EN LA ALTERNATIVA 0</b>	23	18	21	21
	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo

#### 7.4.4 Valoración del impacto en la ordenación propuesta en este Plan Parcial.

La ordenación urbanística propuesta en el Plan Parcial determina la transformación integral de la actual urbanización de Las Rehojas-Arapiles y su conjunto edificado a los efectos de albergar una nueva pieza de urbanización residencial, de acuerdo a los objetivos de ordenación planteados.

Estos objetivos se definen en la intención de implantar un parque de vivienda actualizado desde el punto de vista estructural, morfológico, superficial y de calidad arquitectónica, una respuesta más adecuada de la oferta de dotaciones y equipamientos y un papel estructurante y potenciador de la calidad ambiental del conjunto por parte de los espacios libres.

Sobre esta base, se definen distintas variantes de la ordenación que presentan una estructura urbana muy común, resultando su efecto ambiental muy similar en su visión global del modelo. Sin embargo, las especificidades puntuales en dichas variantes motivan igualmente rasgos singulares en el impacto previsto, los cuales tienden fundamentalmente a concluir un mayor o menor signo positivo en la intensidad del mismo.



24 JUL 2020

El Secretario  
de la Comisión



Aspectos como la disposición de los edificios residenciales y la configuración de las manzanas, la altura de los inmuebles, la superficie de dotaciones, la modalidad de viario interior y la mayor asimilación de la nueva trama respecto a la perspectiva morfológica del Valle constituyen los indicadores que intervienen en estas singularidades del impacto; siempre centrado básicamente en la variable del paisaje urbano.

### Valoración de impacto paisajístico en las Alternativa 1, 2 y 3

Indicador de valoración	Enclave A. Parque de Las Rehojas	Enclave B. Carretera de Mata-Miller Bajo	Enclave C. C/. Agustina de Aragón Oeste	Enclave D. C/. Agustina de Aragón Este
<b>A.- El enclave de referencia y su recorrido visual hacia el ámbito de ordenación se define en los siguientes rasgos.</b>				
Zona de urbanización residencial	-2	-2	-2	-2
<i>Impacto del indicador A</i>	-2	-2	-2	-2
<b>B.- El enclave de referencia y su recorrido visual integra los siguientes ámbitos de singularidad paisajística.</b>				
Parque de Las Rehojas	2	0	0	0
<i>Impacto del Indicador B</i>	2	0	0	0
<b>C.- El enclave de referencia se encuentra respecto al ámbito de ordenación en el siguiente grado de distancia.</b>				
Inmediato (menos de 100 m.)	8	8	8	8
<i>Impacto del Indicador C</i>	8	8	8	8
<b>D.- El enclave de referencia verá interrumpido su recorrido visual hacia otros puntos de interés paisajístico por la presencia edificatoria en el ámbito de ordenación.</b>				
No se interrumpe	0	0	0	0
<i>Impacto del Indicador D</i>	0	0	0	0
<b>E.- Proporción del ámbito de ordenación (conjunto edificado) expuesto desde el enclave de referencia.</b>				
Observación parcial (más de un 75 %)	0	0	4	4
Observación parcial (más de un 50 %)	3	0	0	0
<i>Impacto del Indicador E</i>	3	2	4	4
<b>F.- El ámbito de ordenación supondrá el potencial desarrollo de nuevos espacios de interés para la observación o disfrute paisajístico accesible visualmente desde el enclave de referencia.</b>				
Espacio de observación paisajística singular (mirador)	-2	0	-2	-2
Espacio regenerado en sus valores naturales	-2	-2	-2	-2
Espacio regenerado en su forma paisajística mediante edificación o pieza urbana singular	-2	-2	-2	-2
Espacio cualificado paisajísticamente mediante arbolado o zona verde	-2	-2	-2	-2
Otros espacios (áreas dotacionales al aire libre)	-2	-2	-2	-2
<i>Impacto del Indicador F (suma de coincidencias)</i>	-10	-8	-10	-10

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



### Valoración de impacto paisajístico en las Alternativa 1, 2 y 3

Indicador de valoración	Enclave A. Parque de Las Rehoyas	Enclave B. Carretera de Mata-Miller Bajo	Enclave C. C/. Agustina de Aragón Oeste	Enclave D. C/. Agustina de Aragón Este
<b>G.- El punto de observación es frecuentado de modo cotidiano por un volumen de población potencialmente afectable por el desarrollo de la ordenación.</b>				
Volumen alto (más de 500 hab./día)	4	4	4	4
<i>Impacto del Indicador G</i>	4	4	4	4
<b>H.- Desde el enclave de referencia, la línea expuesta de altura máxima de las edificaciones.</b>				
Alternancia de la línea de coronación expuesta de alta volumetría (más de 5 plantas o 17,5 m.) y moderada volumetría (de 3 a 5 plantas o 10 a 17,5 m), con una longitud de ambas de más del 75% respecto a la línea de coronación.	10	10	10	10
<i>Impacto del Indicador H</i>	10	10	10	10
<b>I.- La diferencia de la línea expuesta de coronación máxima resultante de la ordenación respecto al conjunto edificado existente y colindante en la cuenca visual desde el enclave de referencia.</b>				
De 2 a 4 plantas	0	2	2	2
De 1 planta	1	0	0	0
<i>Impacto del Indicador I</i>	1	2	2	2
<b>J.- Las medidas ambientales de integración o mimetismo previstas y perceptibles desde el enclave de referencia.</b>				
Distribuir el conjunto edificado de modo irregular en cuanto a su coronación máxima para minimizar el efecto pantalla.	-2	-2	-2	-2
Distribuir zona verde y superficie arbolada en el frente hacia el enclave de referencia a efectos de distorsión del impacto y mimetismo paisajístico.	0	0	-2	-2
Desarrollar una actuación de cualificación ambiental o paisajística en el frente hacia el enclave de referencia a efectos de distorsión del impacto y mimetismo paisajístico.	0	-2	-2	-2
Acompañar el uso de materiales, efecto lumínico y tipología constructiva tendente a minimizar el impacto visual.	-2	-2	-2	-2
<i>Impacto del Indicador H</i>	-4	-6	-8	-8
<b>SUMA DEL IMPACTO DESDE EL ENCLAVE DE REFERENCIA EN ALTERNATIVAS 1, 2 Y 3</b>	24	21	24	24
	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión

#### 7.4.5 Valoración del impacto. Resultado comparativo y caracterización final.

Indicador de valoración	Enclave A. Parque de Las Rehoyas	Enclave B. Carretera de Mata-Miller Bajo	Enclave C. C/. Agustina de Aragón Oeste	Enclave D. C/. Agustina de Aragón Este
<b>EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN PREEXISTENTE.</b> ALTERNATIVA 0	23	18	21	21
	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo
<b>ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA EN ESTE PLAN PARCIAL.</b> Alternativas 1, 2 y 3	24	21	24	24
	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo	Moderadamente significativo



24 JUL 2020

La/Da Secretario  
de la Comisión



## 8. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

De acuerdo a los aspectos anteriores, la ordenación propuesta en el Plan Parcial incide sobre un ámbito en Suelo Urbano a partir de las determinaciones vinculantes que a tal efecto se regulan en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en tanto instrumento urbanístico de desarrollo del mismo (Plan Parcial de Rehabilitación. APR-01).

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

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un ajuste de las determinaciones urbanísticas a los efectos de cumplimiento de un escenario de oportunidad en relación con la gestión del suelo y la mejora de las condiciones espaciales y urbanas del conjunto residencial.

A partir de este objeto, la componente ambiental se manifiesta en objetivos complementarios de optimizar las previsiones del planeamiento general en cuanto a la mejora y cualificación del entorno urbano en el área del Barranco de Las Rehojas-Mata.

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

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

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

24 JUL 2020



La Secretaría  
de la Comisión



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

### 9.1 JUSTIFICACIÓN DEL SUPUESTO LEGAL

El presente Plan Parcial diseña la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de Las Rehojas-Arapiles que se determina estructuralmente en el Plan General de Ordenación a través de la figura del Área de Planeamiento Remitido (APR-01); conllevando la conservación del modelo de ordenación urbanística estructural en cuanto a la clasificación del suelo, el papel del ámbito en el modelo general de la ciudad y la conservación del sistema general de espacios libres y dotaciones.

Mediante el presente Documento Ambiental Estratégico se acompaña un suficiente contenido de valoración de la situación ambiental y su aplicación urbanística sobre las condiciones del entorno, respecto a lo cual se subrayan los siguientes aspectos:

- Se trata de una pieza específica de Suelo Urbano ocupado por la edificación y la urbanización; si bien, en condiciones determinada de “No Consolidado” dentro del Plan General de Ordenación.
- No existen espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.
- Igualmente, no existen entornos recogidos dentro del Catálogo Municipal de Protección por su condición de Zona de Interés Medioambiental, de acuerdo a valores geomorfológicos, de biodiversidad, edafológicos, hidrológicos, litorales o paisajísticos.
- No existen en el ámbito ni en el entorno de influencia enclaves, estructuras, construcciones o inmuebles definidos como Bien de Interés Cultural o como bienes del patrimonio histórico municipal, por su interés arquitectónico, arqueológico, etnográfico o paleontológico recogidos en el Catálogo Municipal de Protección.

24 JUN 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en la parcela y en la ordenación propuesta en esta Modificación los siguientes supuestos:

- Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio (181.000 m<sup>2</sup>, un 0,2% del municipio y un 0,5% del Suelo Urbano), se coincide con el supuesto de una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.
- Que la nueva ordenación tiene por objeto el desarrollo del PGO cuyas determinaciones ya resultaron evaluadas ambientales mediante el procedimiento de aprobación del mismo.
- Que la nueva ordenación no tiene efectos significativos de signo negativo sobre el medio ambiente.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como requisitos para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada en la ordenación del Plan Parcial y su procedimiento administrativo de aprobación.

Sin perjuicio de la justificación en los contenidos y aspectos posteriores, se subraya el hecho de que para el conjunto de las determinaciones del Plan no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente en la alternativa seleccionada, de acuerdo a la definición que sobre los mismos se regulan en el artículo 5º de la anterior Ley estatal.

Aparte de ello, las determinaciones estructurales que en el Plan General de Ordenación definen el ámbito APR-01 que se desarrolla mediante este Plan Parcial de Rehabilitación de “Las Rehoyas-Arapiles” se incluyeron en la evaluación ambiental de la ordenación urbanística del citado instrumento superior (aprobado mediante el Acuerdo de la entonces COTMAC, de octubre de 2012), con arreglo al marco legal en vigor en ese momento. Dicha evaluación ambiental fue aprobada mediante la *Resolución del Director General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canaria, de 11 de marzo de 2011, por la que se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 25 de febrero de 2011, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental de la adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.*



24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

No sólo se valoró el efecto general de la pieza urbanística de renovación urbana de manera específica sino que se sumó a la evaluación conjunta de la unidad de evaluación ambiental de “Las Rehoyas-Miller-La Paterna” (UAM-032), cuyas conclusiones sobre la situación ambiental se sintetizaron en el apartado 7.1 del presente Documento Ambiental Estratégico.

La evaluación pormenorizada que se expone ahora implementa los resultados que al respecto se concluyeron en esta zona urbana a efectos de garantizar la coherencia en este apartado por parte del ajuste de las determinaciones.

En su condición de Plan Parcial cuya determinación genérica y estructural fue evaluado junto con el Plan General de Ordenación le resulta de aplicación lo regulado en el artículo 148.1 de *la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* y, en su desarrollo, en el artículo 74 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*. Al respecto, se determina que *“los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumple con las determinaciones del plan general que desarrollen, previamente evaluado”*.

Entonces, y sin perjuicio de los argumentos antes expuestos, la evaluación ambiental estratégica simplificada es procedente en el presente Plan Parcial con arreglo a las propias determinaciones legales en vigor.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



## 9.2 PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NO SOMETIMIENTO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos, a modo de propuesta a valorar para su formalización en el Informe Ambiental Estratégico a formular por la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria:

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

El Plan Parcial tiene por objeto la redefinición de la ordenación pormenorizada que se determina en el Plan General de Ordenación para la superficie integrada dentro del ámbito APR-01. Con ello, se persigue definir la norma urbanística a una mejora de la situación actual del ámbito y la oportunidad resultante para:

- Optimizar el diseño de la forma urbana mediante la redistribución de los tramos edificables, incluida la posibilidad de piezas singulares respecto al conjunto edificado reinante en el entorno.
- Mejorar la disposición local de los espacios libres en relación con la calidad visual y de conexión peatonal del contacto con el Parque de Las Rehojas, el Polígono Cruz de Piedra y el barrio de Schamann y con la potenciación paisajística de la zona en el contexto del Valle de Mata-Las Rehojas, sirviendo de factor decisivo en la mejora del efecto ambiental de la ordenación respecto al escenario actual.
- Mejorar la infraestructura de movilidad de la zona, aumentando la superficie peatonal en sentido longitudinal y transversal respecto a la actual Carretera de Mata, incluyendo algunos recorridos con tipología de rambla; así como la reformulación de ésta incorporando una mayor calidad ambiental y de relación con el entorno urbano.

De ese modo, se induce a la ordenación pormenorizada específica, ajustándose la regulación de los usos, actividades, construcciones y de actuaciones susceptibles de

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



desarrollarse en lo referente a la superficie, edificabilidad, altura, densidad, tipología, relación con los valores medioambientales y paisajísticos, etc....

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

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

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

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento territorial, de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal o del Plan General de Ordenación en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, el Plan Parcial adquiere carácter de figura de planeamiento urbanístico de desarrollo en tanto formaliza pormenorizadamente la ordenación urbanística vigente en el municipio en condiciones de compatibilidad normativa con los citados instrumentos superiores.

La ordenación prevista se entiende una adecuada interacción de la normativa urbanística con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, a falta de unas Directrices de Ordenación General en vigor u otros instrumentos de ordenación de ámbito supramunicipal.

En este contexto, las determinaciones reguladas en este Plan Parcial resultan vinculantes para el posterior desarrollo de las actuaciones, de modo que su influencia es directa y con pleno alcance supeditador de las mismas.

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

En tanto la mejora y cualificación del paisaje del municipio constituye uno de los objetivos y capítulos normativos estructurales de la ordenación del Plan General como instrumento fundamental del modelo territorial y urbanístico en Las Palmas de Gran

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Canaria, el presente Plan Parcial resulta plenamente pertinente en cuanto a la integración de las consideraciones ambientales.

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

La orientación normativa hacia la implantación de varias piezas arquitectónicas singulares que cualifiquen el entorno urbano y sirvan de recurso o referencia expositiva, el desarrollo de un espacio público abierto devenido de la prolongación longitudinal de la ladera en el escenario del Valle de Mata-Las Rehoyas, la nueva forma edificada alejada de la tipología de ocupación masiva del entorno urbano actual, son aspectos sustantivos de la procedencia de este Plan Parcial para responder a los objetivos ambientales estructurales del Plan General.

En este sentido, este instrumento se entiende como un mecanismo a disposición de la administración competente en el control del desarrollo urbanístico (el Ayuntamiento) para orientar el desarrollo de los aprovechamientos resultantes de la ordenación por menorizada hacia un escenario de mejora de las condiciones ambientales y paisajísticas derivadas de la aplicación de la actual normativa en vigor.

- **Los problemas ambientales significativos relacionados con el Plan Parcial.**

De la ordenación urbanística en este Plan Parcial, no se concluyen riesgos de que se produzcan problemas ambientales significativos, en tanto el entorno carece de especiales valores asociados al relieve, la biodiversidad, los suelos, la calidad visual del paisaje o al patrimonio cultural.

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

Para la ordenación del Plan Parcial se prevé un impacto moderadamente significativo de signo positivo de acuerdo a la justificación expuesta en un apartado posterior.

Esta valoración observa en la variable del paisaje urbano el capítulo de mayoritaria relevancia en la apreciación posible de dicho efecto, en tanto se introducen nuevas determinaciones que propician una susceptibilidad de autorizarse piezas edificadas singulares con apreciable desarrollo en altura construida.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



Sin embargo y a modo sintético, se subraya que la cuenca visual afectada no incluye hitos paisajísticos y ambientales relevantes en el contexto municipal o insular, y que dicho efecto distorsionador del paisaje se concibe precisamente como un factor de cualificación y referencia del entorno urbano hacia los espacios libres y zonas de esparcimiento previstos, frente a la disposición regular y de cuenca visual cerrada de las manzanas ahora edificadas respecto a las colindantes.

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

Se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de calidad del medio ambiente urbano y de evaluación ambiental, así como con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

En la medida en que el presente Plan Parcial desarrolla los planteamientos estructurales del Plan General, se entiende la pertinencia del Plan Parcial para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

Con arreglo a los aspectos anteriores, se propone solicitar a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el procedimiento administrativo de evaluación ambiental simplificada previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para el presente Plan Parcial de Rehabilitación de “Las Rehoyas-Arapiles”.

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



## 10. RESUMEN DE MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

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

- Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio municipal, también conocida como “alternativa 0”. En ella se ha concluido las consecuencias ambientales de la actual tendencia de proliferación y dispersión espacial de procesos urbanísticos y edificatorios en el territorio basados en el pronóstico sobre el comportamiento genérico de los parámetros urbanos.

Preferentemente, estas variables se corresponden con el dinamismo social y económico y la degradación paisajística del entorno residencial; proceso para el que se prevé una intensificación de su dinámica y, con ella, de los problemas ambientales derivados.

Esta dispersión y efectos ambientales correspondientes resultan contradictorios con las determinaciones expuestas en el Plan General y en las Directrices de Ordenación General de Canarias para las áreas residenciales en espacios urbanos; circunstancia jurídica que motiva la inconveniencia de esta Alternativa 0 en materia de valoración de la incidencia ambiental.

Es decir, se hace preciso el desarrollo del Plan Parcial, en tanto se entiende necesario y fundamental la solución de los múltiples problemas y desequilibrios territoriales y la discusión de la sostenibilidad ambiental, social y económica del barrio en el contexto del modelo territorial de Las Palmas de Gran Canaria que se ordena en el Plan General.

- Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas al modelo de ordenación del Plan Parcial, partiendo de la oportunidad ofertada por las determinaciones recientes del Plan General y por el proceso legal que durante la última década ha hecho especial hincapié sobre el concepto de rehabilitación o de renovación urbana. En este sentido, se viene perfilando el



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



carácter prioritario de este tipo de intervenciones, de modo que se propicie un mayor equilibrio del modelo y una mayor eficacia en la plasmación del mismo en la realidad territorial del entorno de Las Rehojas-Arapiles en relación a la calidad de vida de la población.

Las alternativas de modelo de ordenación del barrio parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos urbanos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos geomorfológicos, paisajísticos y sociales, de modo que se persigue la mejora del conjunto del área urbana, de su conjunto edificado, de su dinamismo como zona residencial y de la calidad ambiental del entorno.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción del espacio urbano a nivel de la ciudad como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico de Las Palmas de Gran Canaria, de modo que se reducen los valores negativos en los indicadores de calidad de vida asociada al espacio público y a la forma urbana.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia asume cada una de los 3 modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

El modelo de ordenación que se propone como escenario de mayor sostenibilidad y equilibrio ambiental para el desarrollo ambiental, social y económico del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se corresponde con la Alternativa 3.

La selección de dicha alternativa obedece al convencimiento de tratarse la apuesta más adecuada para la ocupación reglada del territorio ordenado atendiendo a los principios básicos emanados del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, atendiendo a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

Con esta premisa, la alternativa que se propone tramitar obedece al convencimiento de tratarse la apuesta más adecuada para el diseño de la rehabilitación-renovación urbana del barrio de Las Rehojas-Arapiles atendiendo a los principios básicos emanados del planteamiento y la legislación supramunicipal, y a las características espaciales

24 JUL 2020



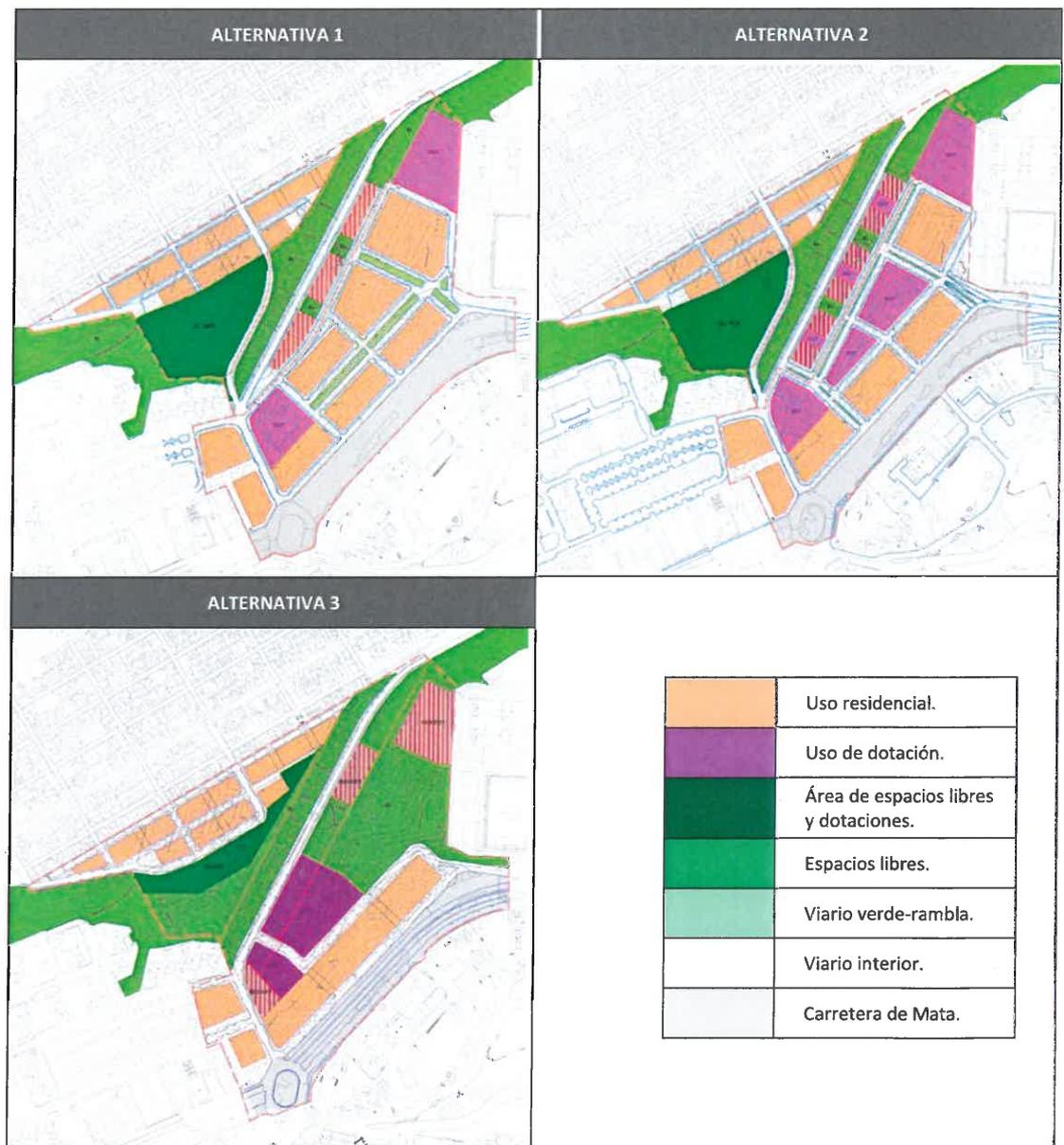
La/E/ Secretario  
de la Comisión



concluidas del diagnóstico ambiental, en razón a los aspectos ambientales, socioeconómicos y funcionales.

Interesa exponer un cuadro comparativo sobre la distribución de las superficies destinadas en cada alternativa a los usos principales como criterio de valoración.

### Distribución de los usos principales. Comparación gráfica de las alternativas ordenadas



24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión



### Distribución de los usos principales. Comparación de superficies en las distintas alternativas

Usos	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	%						
Uso residencial.	62.498,54	34,53	49.212,48	27,19	46.829,19	25,87	41.796,00	23,09
Uso de dotación.	12.523,48	6,92	12.951,51	7,15	16.425,84	9,07	13.166,00	7,27
Área de espacios libres y dotaciones.	0,00	0,00	16.374,70	9,04	16.374,70	9,04	7.834,00	9,04
Espacios libres.	27.143,17 (*)	14,99	17.627,66	9,74	16.602,51	9,17	51.823,00	28,63
Viario verde-rambla.	0,00	0,00	3.235,50	1,78	3.307,32	1,83	0,00	0,00
Viario interior.	55.777,91	30,81	58.541,29	32,32	58.403,54	32,27	43.325,00	23,93
Carretera de Mata.	23.056,90	12,74	23.056,90	12,74	23.056,90	12,74	23.056,90	12,74
TOTAL	181.000,00	100	181.000,00	100	181.000,00	100	181.000,00	100

(\*) Se computa en este concepto una superficie de espacio libre en la ladera que está recogida en las otras alternativas en el concepto de "Área de espacios libres y dotación".

El modelo seleccionado es la "Alternativa 3" en base a los siguientes criterios de selección:

- La alternativa se vincula a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental de signo negativo con grado de "Baja" atendiendo a las características y limitaciones geomorfológicas, ecológicas, patrimoniales y paisajísticas del ámbito de Las Rehoys-Arapiles.
- Se entiende propiciadora del mayor equilibrio entre la ordenación urbanístico-estratégica del barrio y una respuesta más integral al objetivo de cualificación del paisaje urbano en términos de:
  - valorización de los elementos fisiográficos presentes,

24 JUL 2020



La/El Secretario  
de la Comisión

- una mayor implicación de la zona verde y espacio libre en la definición de la forma urbana global del ámbito,
- una mayor integración en contexto territorial del Valle de Las Rehoyas-Mata y
- un diseño del viario y el conjunto edificado como efecto más abierto y con menor congestión-densidad de los elementos urbanos.

Todo lo anterior se observa en el marco del objetivo estratégico de optimizar la sostenibilidad y la calidad de vida en Las Palmas de Gran Canaria. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con la cualificación ambiental y paisajística del territorio urbano.

- La mejora estratégica de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria se entiende asociada a una mejor respuesta en esta alternativa para el barrio de Las Rehoyas-Arapiles, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de alto potencial de promoción de sus valores sociales, culturales y económicos intrínsecos a la población residente.
- El carácter cualificado anterior se entiende adscrito a un aprovechamiento más completo de la oportunidad de potenciar la oferta pública de dotaciones y espacios asociados, por un parte, a la satisfacción de las necesidades sociales y estratégicas, y por otra, a la identificación del barrio por la población residente y la consolidación de las pautas de desarrollo sostenible en la ciudad.

No obstante, conviene advertir que esta “Alternativa 3” recoge, a su vez, diversas variantes en cuanto a la definición de la forma urbana resultante de la distribución de los usos genéricos que caracterizan el modelo (residencial, dotacional, espacios libres y viarios); variantes en la que diversos elementos de la trama se definen mediante composiciones específicas a los efectos de optimizar el resultado de la ordenación y el mayor cumplimiento de los objetivos de cualificación ambiental y del espacio público en el nuevo barrio de Las Rehoyas-Arapiles.



24 JUL 2020

La/El Secretario  
de la Comisión



## 11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES

La evaluación de la incidencia ambiental de la ordenación urbanística ordenada en esta Modificación, cuya exposición de las determinaciones y valoración de los efectos ambientales se sintetizan en los apartados anteriores, se encuentra directamente vinculada a la previsión de un sistema de medidas ambientales de corrección de los efectos; excluyendo medidas necesarias de protección o rehabilitación en el ámbito concreto abordado.

Mediante las mismas se pretende responder eficazmente las conveniencias estratégicas de orden medioambiental y los desequilibrios localmente generados por el propio desarrollo de la alternativa que se propone ordenar pormenorizadamente.

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

La coherencia de la ordenación con el planeamiento general y territorial y la legislación de ámbito competencial superior, por un lado, y la respuesta que desde el Plan Parcial se establece en materia de tratamiento medioambiental de la nueva pieza de urbanización, por el otro, tienen como resultado un sistema de medidas ambientales de corrección que adquieren rango de determinación en la gestión del planeamiento urbanístico subsiguiente.

Se entienden como medidas ambientales de corrección aquellas de tipo normativo, de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a integrar ambiental y paisajísticamente las actuaciones previstas en el Plan Parcial en materia de desarrollo urbanístico-edificatorio. Las mismas pueden tener carácter de ejecución directa de acciones programadas, integrándose en los mismos la conveniente operatividad y previsión presupuestaria.

Las medidas ambientales que conllevan intervención espacial se agrupan en varias actuaciones para un mejor procedimiento en la gestión de su desarrollo, las cuales, a su vez, se integran en el Programa de Actuaciones y Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial.



24 JUL 2020

El Secretario  
de la Comisión



- A. Selección de tipología arquitectónica que minimice el efecto de urbanización masiva en el paisaje y adecuada relación ambiental con los espacios libres y con el perfil de la vertiente del Barranco.
- B. Conservación y rehabilitación del relieve y el tabaibal en el frente de ladera anexo al Barrio de Las Rehojas, y su continuación a lo largo del Polígono Cruz de Piedra y el Parque de Las Rehojas, potenciación su valía paisajística.
- C. Adecuado tránsito peatonal y esparcimiento de la población, mediante el destacado papel del arbolado y el dimensionamiento del espacio público de movilidad y esparcimiento.
- D. Adecuación de espacios libres arbolados con prevalencia o presencia destacada de la vegetación termófila o costera autóctona y de palmeral, integrando el recorrido del espacio libre ajardinado anexo.
- E. Potenciación de suministro energético procedente de fuentes alternativas (solar, eólica).
- F. Dimensionamiento de infraestructuras y gestión del abastecimiento de agua de acuerdo a la normativa municipal.
- G. Tratamiento del potencial de contaminación acústica asociado al entorno residencial.
- H. Tratamiento ambiental y paisajístico del nuevo entorno mediante ajardinamiento y minimización de alturas en taludes o muros de contención en su caso.
- I. Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



## 11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Tomando como referencia ineludible el desarrollo de las anteriores medidas ambientales, los objetivos del seguimiento asociado al Plan Parcial pueden definirse en los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con el Plan Parcial y el desarrollo de sus determinaciones el Programa de Seguimiento Ambiental del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria
- Comprobar la realidad sobre los efectos previsibles de la ordenación en el medio ambiente del ámbito de contacto entre el barrio de Schamann, del Polígono Cruz de Piedra, el barrio de Miller y del Parque de Las Rehojas.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales corrección durante la aplicación o desarrollo de la ordenación.

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

- **Agua:**
  - Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria de la urbanización.
- **Atmósfera:**
  - Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de usos industriales o intensidad del tráfico viario.

24 JUL 2020



El Secretario  
de la Comisión



- **Biodiversidad:**
  - Valor “0” en el número de especies botánicas y faunísticas integradas en alguno de los catálogos oficiales de amenaza o protegidas por alguno de los instrumentos legislativos de ámbito regional, estatal o comunitario.
  - Mínimo de un 60% de especies utilizadas en el ajardinamiento de espacios libres de carácter autóctono.
- **Residuos:**
  - Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos generados por el desarrollo de la urbanización y por la población usuaria.
- **Energía:**
  - Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria de la urbanización.
  - Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas.
- **Transportes:**
  - Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria con adecuada dotación de medios de transporte público y ciclo-peatonal.
- **Estructura económica:**
  - Situación de estímulo del empleo en el sector de la construcción durante la etapa de desarrollo de la urbanización y en los sectores sanitario y comercial durante la etapa de funcionamiento de la urbanización.

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



- **Superficie del suelo rústico del municipio protegida por sus valores ambientales afectados por el desarrollo de la ordenación (km<sup>2</sup>):**
  - Valor "0" de ámbitos recogidos en la Red Regional de Espacios protegidos.
  - Valor "0" de ámbitos delimitados como lugar de importancia comunitaria o zona especial de conservación.
- **Superficie de suelo dentro de la delimitación de la Directiva Europea Hábitats 92/43 ambientales afectados por el desarrollo de la ordenación (km<sup>2</sup>):**
  - Valor "0" de conjuntos incluidos en la Directiva Hábitats 92/43 en zonas terrestres.
  - Valor "0" de conjuntos incluidos en los Hábitats de interés recogidos en PIOGC.
- **Superficie de suelo protegida por sus valores culturales integradas en la ordenación (km<sup>2</sup>):**
  - Valor "0" de bienes incluidos en el Catálogo de Protección Municipal. Patrimonio arqueológico.
  - Valor "0" de bienes incluidos en el Catálogo de Protección Municipal. Patrimonio arquitectónico.
  - Valor "0" de bienes incluidos en el Catálogo de Protección Municipal. Patrimonio etnográfico.
  - Valor "0" de bienes incluidos en el Catálogo de Bienes de Interés Cultural.

24 JUL 2020



Leopoldo Secretario  
de la Comisión



- **Normativa específica de protección de valores ambientales y cualificación del paisaje**
  - Coherencia óptima con las Directrices de Ordenación General de Canarias.
  - Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
  - Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria
  - Coherencia óptima con las Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

24 JUL 2020



La El Secretario  
de la Comisión



En Las Palmas de Gran Canaria, a 27 de septiembre de 2019

**Ruth Navarro Delgado**  
Arquitecta

**Mario Suárez Naranjo**  
Geógrafo. Redactor a efectos del art.16 de la  
Ley 21/2013