

MODIFICACIÓN DEL PGO EN LOS ÁMBITOS

Sistema General (SG-09) "PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA"

Sistema General (SG-31) "PARQUE LAS REHOYAS"

Septiembre 2018

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DE LOS
SISTEMAS GENERALES SG-09 “PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA”
Y SG-31 “PARQUE LAS REHOYAS”**

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández

Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado

Arquitecta

Carolina Saavedra García

Arquitecta

Inmaculada Morales Guerra

Técnico jurídico

Edición y trabajos administrativos:

María del Pino Jansson Mayor

Delineante

María Zoraida López León

Administrativa

Soporte informático:

Argelia Esther Martín Martín

Ingeniera informática

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-09 “PARQUE DEPORTIVO LA BALLENA” Y SG-31 “PARQUE LAS REHOYAS”.

1. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

El desarrollo y formalización territorial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria se concreta en la oportunidad de optimizar el equilibrio entre las piezas urbanísticas asociadas al sistema de parques y espacios libres, por un lado, y el interés general de otras funciones básicas del espacio público (reposición de viviendas y acondicionamiento de dotaciones sociales, culturales y deportivas), por el otro.

En este caso, la ordenación pormenorizada y programación operativa en la rehabilitación y reposición de la urbanización de Las Rehojas-Arapiles (APR-01) es de especial relevancia por la condición de barrio vulnerable, de problemática en el estado de la vivienda y de necesidad de dotaciones.

La participación ciudadana y el análisis sociocomunitario en este capítulo ha concluido entre otros aspectos importantes en la conveniencia de propiciar una reposición mayoritaria de la nueva vivienda en el mismo entorno y en percepción directa por la población de este proceso de renovación urbana a efectos de incentivar la favorable acogida de los residentes y minimizar los efectos psicológicos negativos (desarraigo, temor a la “mudanza”, aceptación del nuevo emplazamiento) en la reubicación residencial en estratos sociales frágiles (tercera edad, niños, etc.).

La colindancia del Sistema General de Espacios Libres del “Parque de Las Rehojas” (SG-31) reúne las condiciones idóneas de suelo disponible en un amplio espacio libre, que en sus condiciones paisajísticas y de valor ambiental posibilita el replanteamiento local de su fisonomía sin incidencia significativa de signo negativo.

Es oportuno, entonces, habilitar un espacio en el perímetro del Parque (con limitada proporción de su superficie) a efectos de emplazar una pieza de edificación residencial que se vincula a la anterior reposición del barrio socialmente vulnerable, propiciando como resultado una mejor solución de densidad edificatoria, volumetría, de oferta dotacional y de espacios libres en la nueva urbanización. Se atiende de ese modo a las condiciones sociológicas de inmediatez a la residencia actual e identidad del entorno cotidiano.

Por otro lado, también es necesario modificar el trazado de la Avda. de Escalerita junto a la urbanización Sansofé (barrio Rehojas Alta) con el fin de liberar espacio para la generación de un colchón verde que potencie y mejore la calidad de vida de la urbanización y los colegios cercanos.

El interés general expuesto, junto con la reordenación de los usos en los sistemas generales SG-09 y SG-31, hacen que estas modificaciones se tramiten conjuntamente al entender que estamos actuando en una misma área “Ciudad Alta” bajo unos mismos objetivos. Asimismo, la

alteración de las superficies de sistemas generales de espacios libres afectan, a la vez, al cuadro justificativo del PGO a efectos del cómputo de los mismos en cumplimiento del derogado artículo 32.2.A.7 del TRLOTENC (sustituido por el vigente artículo 137.2 de la Ley 4/2017). En este sentido, la superficie que se reduce de estos sistemas generales, que no de superficie de espacio libre como se justifica en las modificaciones, se ve incrementada con la nueva superficie de sistema general de espacio libre SG-09C

2. OBJETO, CARÁCTER Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

2.1. OBJETO.

El objeto de la Modificación del PGO es, en el caso del Sistema General SG-09 “Parque Deportivo de la Ballena”, subsanar una serie de errores materiales y de omisión detectados en la ficha del sistema general, así como adaptar el planeamiento a lo ejecutado en la actualidad como resultado de la imposibilidad de llevar a cabo alguna de las actuaciones previstas por el Plan Especial, en el ámbito del Sistema General SG-09C, debido a la mala calidad portante del terreno. Esta situación nos lleva a proponer un cambio de calificación de suelo, de Deportivo a Espacio Libre, y delimitando con este uso, deportivo, una parcela situada en la cabecera del Barranco, en el SG-09D, donde las cualidades del terreno son más aptas para la materialización de una dotación deportiva y aprovechando para recuperar un antiguo objetivo del PGO, modificar el trazado de la Avda. de Escalerita en este tramo a fin de liberar espacio para la generación de un colchón verde que potencie y mejore la calidad de vida de la urbanización y los colegios cercanos.

En cuanto al Sistema General SG-31 “Parque Las Rehoyas”, se propone redelimitar el Sistema General disminuyendo ligeramente su superficie y calificando con uso Residencial la parte extraída con el objeto de poder ejecutar un edificio de aproximadamente 146 viviendas en régimen de protección que permita poner en marcha el proyecto de rehabilitación y reposición de la urbanización de Las Rehoyas-Arapiles (APR-01) actualmente en fase de redacción. A la vez que, se da respuesta a la conexión del Parque con el barrio de Las Rehoyas que a día de hoy ha quedado reducida a un pasaje peatonal y residual junto al colegio CEIP Las Rehoyas.

2.2. CARÁCTER.

El carácter de Modificación se fundamenta en que, en ambas alteraciones, se afecta a la Ordenación Estructural del Plan General, ya que las dos correcciones se llevan acabo en ámbitos delimitados como Sistema General tal y como aparecen grafiados en el plano ge. 01 “Estructura Territorial” del PGO.

2.3. ÁMBITO.

Ambos ámbitos, a pesar de estar ubicados en el mismo área “Ciudad Alta” están claramente delimitados.

Ámbito de actuación de la Modificación del Sistema General SG-31.



Ámbito de actuación de la Modificación del Sistema General SG-09.



3. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Según lo establecido por el artículo 6 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, procede en ámbos supuestos la redacción de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión ordinaria celebrada el 7 de julio de 2017, adoptó el Acuerdo de informar favorablemente la tramitación de las evaluaciones ambientales estratégicas simplificadas relativas a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en los ámbitos de los Sistemas Generales SG-09 “Parque Deportivo La Ballena” y SG-31 “Parque Las Rehoyas”.

Asimismo, se formuló el Informe Ambiental Estratégico considerando que una vez analizado los documentos ambientales estratégicos y teniendo en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, las propuestas de revisión planteadas en el documento borrador, no tienen efectos ambientales significativos sobre el medioambiente.

Así, por Resolución de 13 de julio de 2017, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, se hace público el Acuerdo de la COTMAC de fecha 7 de julio de 2017 antes referido, publicándose en el Boletín Oficial de Canarias número 141 de fecha lunes 24 de julio de 2017.

Si bien la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada ha sido superada se incorpora el Documento Ambiental Estratégico como Anexo del documento que se tramita.

4. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO GLOBAL.

Ambas Modificaciones se tramitan simultáneamente, siendo su denominación y la documentación que las integra lo siguiente:

Modificación del PGO en el ámbito del Sistema General SG-09 “Parque Deportivo La Ballena”.

Documento de Ordenación. Septiembre 2018:

1. Memoria de ordenación (justificación de la Modificación y ordenación urbanística).
2. Normativa de aplicación.
3. Planos.
 - 3.1 Planos de información urbanística.
 - 3.2 Planos de ordenación.
4. Documentos modificados del PGO.
 - 4.1 Memoria de la Ordenación Estructural. Parte 4.
 - 4.2 Anexo de las Normas. Fichas de Áreas Diferenciadas.
 - 4.3 Planos Generales de la Ordenación Estructural.
 - 4.4 Planos de Regulación de Suelo y la Edificación.

Anexo:

1. Documento Ambiental Estratégico. Junio 2017.

Modificación del PGO en el ámbito del Sistema General SG-31 “Parque Las Rehojas”.

Documento de Ordenación. Septiembre 2018:

1. Memoria de ordenación (justificación de la Modificación y ordenación urbanística).
2. Normativa de aplicación.
3. Planos.
 - 3.1 Planos de información urbanística.
 - 3.2 Planos de ordenación.
4. Documentos modificados del PGO.
 - 4.1 Memoria de la Ordenación Estructural. Parte 4.
 - 4.2 Anexo de las Normas. Fichas de Áreas Diferenciadas.
 - 4.3 Planos Generales de la Ordenación Estructural.
 - 4.4 Planos de Regulación de Suelo y la Edificación.

Anexo:

1. Documento Ambiental Estratégico. Septiembre 2016.

Equipo redactor:



Ruth Navarro Delgado

Arquitecta



Carolina Saavedra García

Arquitecta



Inmaculada Morales Guerra

Técnico jurídico