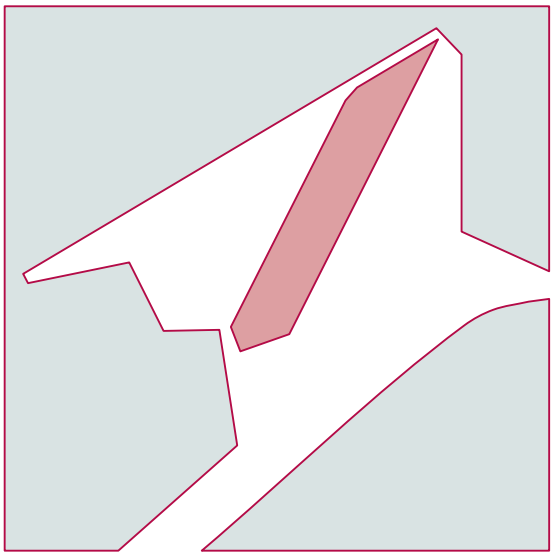
MEMORIA URBANÍSTICO-AMBIENTAL

SOLICITUD DE EXONERACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DICIEMBRE 2013



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

GEURSA

PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN REHOYAS-ARAPILES

DOCUMENTO INFORMATIVO

ÍNDICE

A INTRODUCCIÓN 3

A.1 Objeto del encargo. 3

A.2 Justificación de la necesidad del Plan Parcial. 3

A.3 Objetivos y criterios. 4

A.4 Delimitación del ámbito. 4

A.5 Situación Urbanística. 5

B ANÁLISIS AMBIENTAL 8

B.1 Delimitación y análisis de las variables ambientales significativas. 8

B.1.1 Características geológicas, geomorfológicas y geotécnicas. 9

B.1.2 Características climáticas. 11

B.1.3 Funcionamiento hidrológico y potencial de riesgos naturales. 14

B.2 Análisis del Paisaje. Formalización actual y calidad visual 15

B.2.1 Nivel superior colindante al barrio de Schamann. 17

B.2.2 Conjunto edificatorio sobre el escarpe central. 18

B.2.3 Núcleo edificado oriental. 19

B.2.4 Plataforma baja asociada al cauce del barranco de Mata – Las Rehoyas. 20

B.3 Identificación, delimitación y descripción de elementos medioambientales, socioeconómicos e histórico-culturales singulares 21

B.3.1 La vegetación. 21

B.3.2 La fauna. 24

B.3.3 Presencia de elementos naturales de interés. 25

B.3.4 Presencia de elementos del patrimonio histórico y cultural. 26

B.4 Tipología y localización de los impactos ambientales preexistentes 27

B.5 Diagnóstico ambiental. Objetivos y criterios ambientales. 31

B.5.1 Problemática ambiental previa. 36

B.5.2 Limitaciones de usos. 37

B.5.3 Dinámica de transformación y diagnosis de potencialidad 40

B.5.4 Calidad medioambiental. 41

C ANÁLISIS URBANÍSTICO. 42

C.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. 42

C.1.1 Los polígonos residenciales. Antecedentes. 42

C.1.2 Los polígonos residenciales. Características. 44

C.1.3 Los planes y proyectos estratégicos municipales. 45

C.1.4 Estudios previos de renovación en el barrio de Las Rehoyas - Arapiles. 47

C.2 EL POLIGONO DE LAS REHOYAS - ARAPILES. 50

C.2.1 Características del área. 50

C.2.2 Orígenes del polígono. 51

C.2.3 Grupos de viviendas en el barrio de Las Rehoyas. 54

C.2.4 Titularidad del suelo. 56

C.2.5 Operaciones de mantenimiento. 61

C.3 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO. 64

C.3.1 El espacio público. 65

C.3.1.1 *La red viaria*. 65

C.3.1.2 *Los espacios libres*. 68

C.3.2 Las dotaciones y los equipamientos. 70

C.3.3 La edificación residencial. 73

C.3.3.1 *Características de la construcción*. 73

C.3.3.2 *Tipología edificatoria*. 73

C.3.3.3 *Habitabilidad y Accesibilidad*. 74

C.3.3.4 *Estudio comparativo de estándares*. 77

C.3.3.5 *Deficiencias constructivas y estructurales*. 80

C.4 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO. 95

C.4.1 Conclusiones generales. 95

C.4.2 Justificación de la sustitución de la edificación. 96

C.4.3 Recomendaciones sobre estrategias de intervención. 98

A INTRODUCCIÓN

A.1 OBJETO DEL ENCARGO.

La redacción del presente Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas-Arapiles" se ha encargado 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, en virtud de la resolución 16016/2012.

Es objeto del referido encargo 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.

A.2 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL.

La redacción del presente Plan Parcial de Rehabilitación se realiza a instancias del propio Ayuntamiento y se justifica por la voluntad de la Corporación Municipal de abordar la renovación del parque edificado en el marco genérico de su política de vivienda pública. Esta estrategia de renovación integral de la vivienda pública que desarrolla este Ayuntamiento conforma un capitulo básico del desarrollo urbano de la ciudad, especialmente cuando concurren, como en este caso, deficiencias en materia de urbanización, de calidad ambiental-paisajística, de características de la vivienda, habitabilidad, accesibilidad y movilidad, de oferta de dotaciones y equipamientos, entre otras, siendo todos estos aspectos indicadores de la calidad de vida de la población.

El PGO selecciona y delimita con carácter estructurante la procedencia dentro del modelo urbanístico del municipio de ejecutar la rehabilitación integral del polígono residencial de Las Rehoyas-Los Arapiles, previa redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas-Arapiles" previsto en el mismo e identificado como APR-01. Dicha operación se enmarcaría dentro de la línea de trabajo citada de renovación de la vivienda pública que ya se está desarrollando en otros barrios, como el Polvorín, ahora en su última etapa, y Tamaraceite en pleno desarrollo en estos momentos.

A.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El objetivo principal del Plan Parcial es la renovación de la edificación, mayoritariamente residencial, dado que como podrá comprobarse a lo largo de esta memoria por los datos que se irán aportando, no cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad. De igual forma, la urbanización habrá de ser actualizada en función de estos cambios, favoreciendo una mejor conectividad del ámbito y, además, el escaso sistema de dotaciones y equipamientos, habrá de ser completado.

A.4 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

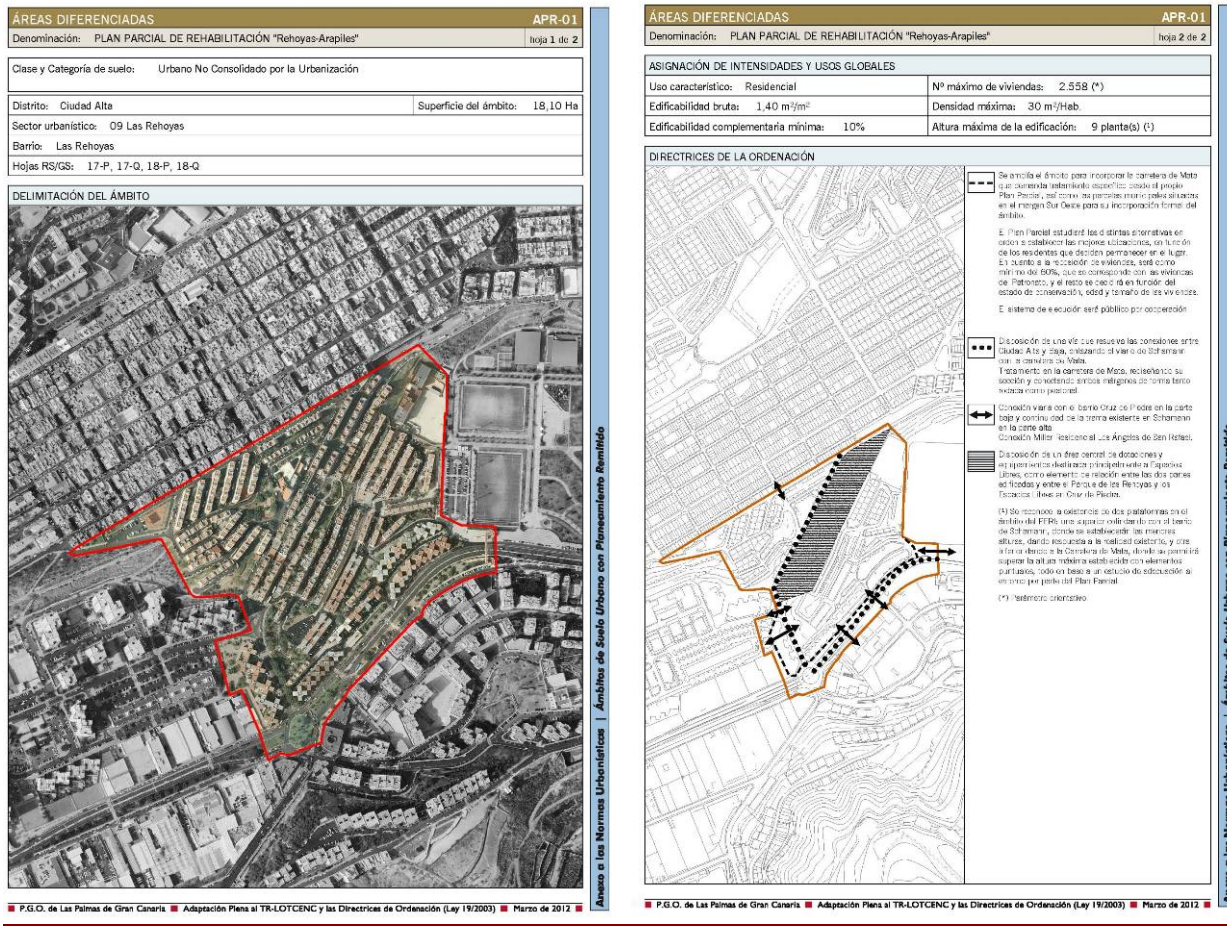
El área del Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas - Arapiles", APR-01, suma una superficie de 18,10Ha y se corresponde con un ámbito que limita al Este por el parque de "Las Rehoyas", al Oeste por el polígono Cruz de Piedra, al Norte por el barrio de Schamann y al Sur por la carretera Calzada General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

Ámbito de ordenación.

A.5 SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Como decíamos, el PGO delimita el ámbito de intervención como APR-01, previendo su desarrollo a través de la redacción de un Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas-Arapiles" que lo reordene propiciando la renovación del tejido edificatorio existente, así como de la urbanización que lo sustenta.

A continuación se aporta la ficha correspondiente al APR-01 del Anexo a las Normas Urbanísticas de Ordenación de Áreas Diferenciadas del planeamiento municipal, según el documento de Adaptación Plena del Plan General al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de la COTMAC de 29/10/2012, donde se establecen las directrices que deberá seguir la ordenación del ámbito.



ÁREAS DIFERENCIADAS — APR-01

Denominación: PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN "Rehoyas-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 Rehoyas

Barrio: Las Rehoyas

Hojas RS/GS: 17-P, 17-Q, 18-P, 18-Q

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

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

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

ÁREAS DIFERENCIADAS — APR-01

Denominación: PLAN PARCIAL DE REHABILITACIÓN "Rehoyas-Arapiles" — hoja 2 de 2

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas: 2.558 (*)
Edificabilidad bruta: 1,40 m²/m²	Densidad máxima: 30 m²/Hab.
Edificabilidad complementaria mínima: 10%	Altura máxima de la edificación: 9 planta(s) (*)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN

Se amplía el ámbito para incorporar la carretera de Mata y un pequeño fragmento específico según el propio Plan Parcial, así como las parcelas medianeras situadas en el margen Sur Oeste para su incorporación formal del ámbito.

El Plan Parcial estudiará las distintas alternativas en cada caso y establecerá las mejores soluciones, en función de los residentes que deciden permanecer en el lugar. En cuanto a la recepción de viviendas, será como mínimo del 60%, que se corresponderán con las viviendas de Patronato, 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.

Disposición de una vía que resuelva las conexiones entre Ciudad Alta y playa, discurriendo el viario de Salamanca con la carretera de Mata.
Tratamiento en la carretera de Mata, reclasificando su sección y conectando sendas peatonales de forma fluida mediante cruces peatonales.

Conexión viaria con el barrio Cruz de Piedra en la parte baja y continuidad de la trama existente en Salamanca en la parte alta.
Conexión Mata- Residencial Los Ángeles de San Rafael.

Disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinados principalmente a Espacios Libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas y entre el Parque de las Rehoyas y los Tabaibales (hoya de Cruz de Piedra).

(*) Se reconoce la existencia de dos plataformas en el ámbito del PERI, una superior colindante con el barrio de Salamanca, donde se establecerán las mayores alturas, dando respuesta a la realidad existente, y otra inferior a la Carretera de Mata, donde se permitirá superar la altura máxima establecida con elementos puntuales, todo en base a un estudio de edificación al entorno por parte del Plan Parcial.

(**) Parámetro orientativo.

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

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

Ficha de ordenación del APR-01.

Concretamente, se establece lo siguiente:

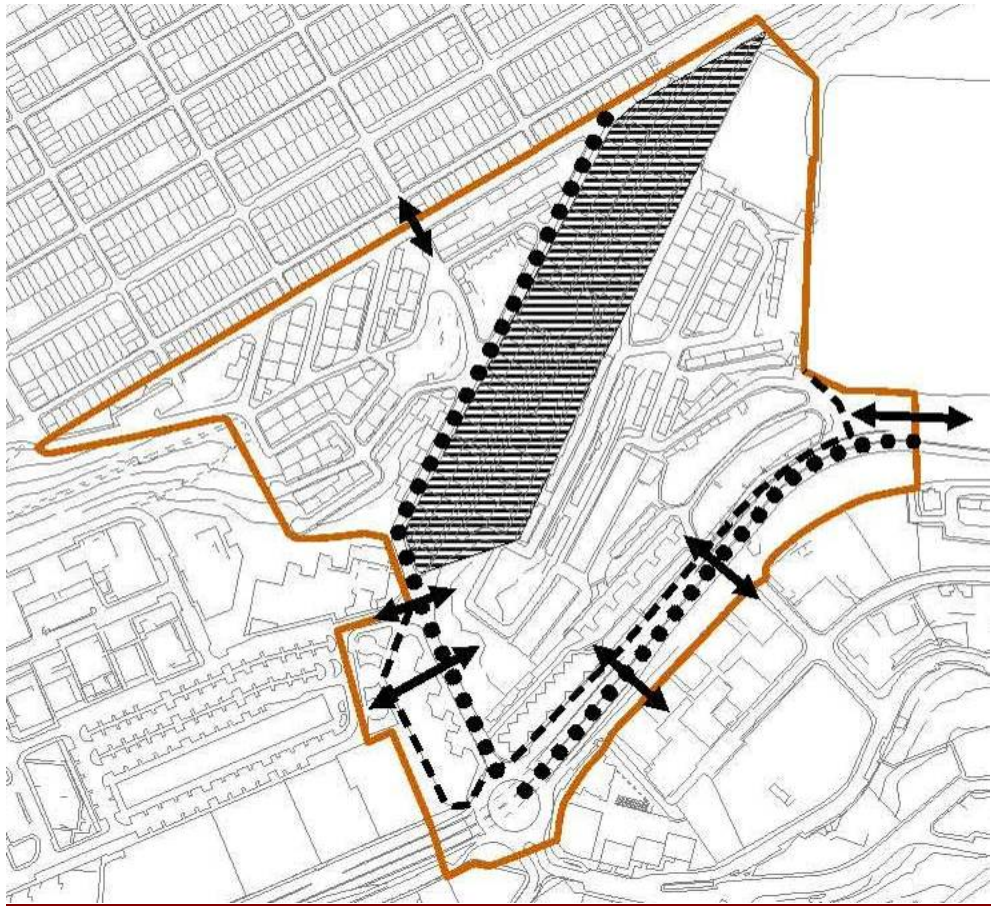
a) En cuanto a usos e intensidades de los mismos:

Usos característico: Residencial	Nº máximo de viviendas: 2.558 *
Edificabilidad bruta: 1,40 m²/m²	Densidad máxima. 30 m²/hab.
Edificabilidad complementaria: 10%	Altura máxima de la edificación: 9 plantas (1)

* *Parámetro orientativo*

(1) Se reconoce la existencia de dos plataformas en el ámbito del PERI: una superior colindando con el barrio de Schamann, dando respuesta a la realidad existente, y otra inferior dando a la Carretera de Mata, (Calzada General del Norte) 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.

b) En cuanto a criterios de ordenación planimétrica:



Esquema de ordenación, según la Ficha del APR-01.

- El tratamiento de la carretera de Mata o Calzada General del Norte, rediseñando su sección y conectando ambos márgenes de forma tanto rodada, como peatonal. En el trámite de aprobación General del Norte.

- La conexión viaria con el barrio Cruz de Piedra en la parte baja.

- La integración de la trama urbana del barrio de Schamann con la plataforma superior.

- La conexión peatonal con las urbanizaciones circundantes (Miller residencial, Los Ángeles de San Rafael, etc.) situadas al otro lado de la Calzada General del Norte.

- La disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a espacios Libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas (plataforma superior y plataforma inferior) y entre el Parque de las Rehoyas y los Espacios Libres en Cruz de Piedra.

- En cuanto a la reposición de viviendas, la cantidad mínima a reponer será del 60%, cifra que se corresponde con las viviendas del Patronato, y la reposición o no del resto se decidirá en función de las alternativas que el Plan Parcial establezca tras estudiar distintas ubicaciones en función de las características del terreno y de la realidad edificatoria e, incluso, de la opinión de los residentes en relación a su permanencia en el lugar.

Ya comentábamos anteriormente que el objetivo fundamental del Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas-Arapiles" es la renovación de la edificación residencial del ámbito, pero, además, el PGO mediante la determinación de estas directrices generales de ordenación pretende que la nueva ordenación que se establezca para el ámbito, dé respuesta también a otros problemas detectados en la zona. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Los que se derivan de la deficiente conectividad rodada y peatonal del barrio con otras zonas de ciudad, pero también en el interior del mismo por causa de los importantes desniveles topográficos, en este caso.

  Se hace hincapié en la necesidad de tratamiento específico de la sección de la carretera de Mata para integrar Las Rehoyas-Los Arapiles con el tejido urbano situado en el margen opuesto de la misma, pero también en la integración del ámbito con Schamann a través de la inserción de una nueva vía.

- La escasez de dotaciones y espacios libres del barrio, que se prevé solventar en la nueva ordenación, sobre todo en el caso de los segundos, mediante el establecimiento de una franja central destinada a tal fin que facilite, además, la interrelación entre las zonas alta y baja del ámbito.

B ANÁLISIS AMBIENTAL

B.1 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.

B.1.1 **Características geológicas, geomorfológicas y geotécnicas**.

El soporte geológico 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 Guiniguada.

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 Guiniguada, 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 Guiniguada.

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.

La geología que conforma el área de ordenación Las Rehoyas – 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 Rehoyas, 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 Rehoyas.

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 Rehoyas 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 Guiniguada y Tenoya, dentro de las cuales puede extraerse a mucha menor escala la subcuenca de Las Rehoyas – Mata. Para el Plan Hidrológico de Gran Canaria este cauce queda delimitado como sector intercuenca de las dos principales citadas.

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 miocenas, básicamente conglomeráticas. Se trata de un conjunto estable pero relativamente poco erosionable, dada la cobertura general de los materiales blandos por episodios lávicos del 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 Rehoyas, 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 deshechos 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.

B.1.2 **Características climáticas**.

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.

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.

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

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

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

B.1.3 **Funcionamiento hidrológico y potencial de riesgos naturales**.

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.

En relación a lo anterior, en el área de ordenación de Las Rehoyas - 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.

B.2 ANÁLISIS DEL PAISAJE. FORMALIZACIÓN ACTUAL Y CALIDAD VISUAL

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 Rehoyas-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 Rehoyas – 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).

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.

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, alti-

tud, 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.

B.2.1 **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 vía 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, pues 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 perdida 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.

Imagen de la unidad.

B.2.2 **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, vertebra 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 intersictios 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 bloques dispuestos de norte a sur sobre el escarpe y sus carencias de salubridad y ornato.

Imagen de la unidad.

B.2.3 **Núcleo edificado oriental**.

Se corresponde fisiograficamente 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 Rehoyas.

Se configura como una unidad densamente edificada sin más resquicio al espacio verde que dos o tres especimenes arboreos 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.

B.2.4 Plataforma baja asociada al cauce del barranco de Mata – Las Rehoyas.

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 Rehoyas.

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 Rehoyas.

El espacio central de la unidad esta 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.

Imagen de la unidad.

B.3 IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS MEDIOAMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS E HISTÓRICO-CULTURALES SINGULARES

B.3.1 La vegetación.

La cercanía al mar, la escasa altitud y las condiciones geomorfológicas y climáticas predominantes en el entorno de Las Rehoyas – 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 han 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.

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 fisiograficamente 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.

Especies más comunes observadas en los sectores ajardinados del ámbito

• *Ficus benjamina*.	• *Ficus microcarpa*.	• *Araucaria heterophylla*.
• *Phoenix canariensis*.	• *Casuarina equisetifolia*.	• *Nerium oleander*.
• *Dracaena draco*.	• *Cassia didymobotrya*.	• *Agave americana*.
• *Washingtonia filifera*.	• *Delonix regia*.	• *Kleinia neriifolia*.
• *Hibiscus rosa-sinensis*.		

Detalle de la vegetación de la zona urbana.

Detalle de la vegetación de la zona urbana.

B.3.2 **La fauna**.

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 (*Steptopelia 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 domesticas sin control como el gato (*Felis silvestres catus*). En los reptiles se 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 boettgueri*) y la lisa de Gran Canaria (*Chalcides sexlineatus*).

Especies faunísticas observadas en el ámbito

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

B.3.3 **Presencia de elementos naturales de interés**.

Como conclusión, del análisis de la biota presente en el ámbito se puede considerar que las características de las comunidades vegetales y animales existentes en el ámbito de Las Rehoyas – Arapiles se resumen en lo que a aspectos de valoración se refiere por:

- 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.

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 habitats, ecosistemas y especimenes naturales incluidos en:

- El Catálogo de Especies Amenazados de Canarias (CEAC), creado por el Decreto 151/2002 de 23 de julio.
- El Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP), creado mediante la Ley 4/2010, de 4 de junio.
- El Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (CNEA), regulado por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo.
- La Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- La Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre de interés comunitario. (Directiva Hábitat). Red Natura 2000.
- El Convenio de 19 de septiembre de 1979, acerca de la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).
- El Convenio sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre, publicado en Washington, el 3 de marzo de 1973 (CITES).

B.3.4 **Presencia de elementos del patrimonio histórico y 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.

B.4 TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES

Los impactos ambientales preexistentes en el interior del ámbito de estudio están asociados indefectiblemente a la dinámica urbana y el uso residencial del espacio.

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 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.

- Impactos relacionados con la edificación.
    - Inadecuación arquitectónica.
    - Generalización del deterioro arquitectónico. Deficiencias estructurales.
    - Pérdida de habitabilidad.
    - Deterioro paisajístico por perdida de ornato en fachadas y bordes.
    - Proliferación de construcciones marginales de planta baja en los espacios inter bloques.

- Impactos relacionados con la presencia de residuos y vertidos.
    - Proliferación de basuras y escombros en las franjas de terreno no edificadas y en parques y jardines de uso público.
    - Habituales filtraciones de agua procedentes de edificios de vivienda.

Detalle de los impactos ambientales preexistentes.

- Impactos relacionados con la urbanización.
    - Deterioro y abandono de los espacios públicos.
    - Desaprovechamiento de espacios libres, zonas verdes y zonas de esparcimiento y recreo.
    - Degradación del mobiliario urbano.
    - Reducción de la accesibilidad por inadecuación de trazados.
    - Inexistencia de soluciones arquitectónicas ante la adversidad topográfica de muchos sectores.
    - Existencia de barreras que dificultan la accesibilidad.
    - Mal estado del firme en muchas vías y calles.
    - Inadecuación de la red de alumbrado.
    - Inadecuación de los sistemas de recogida de residuos.

Detalle de los impactos ambientales preexistentes.

- Impactos relacionados con la alta densidad circulatoria.
    - Contaminación acústica.
    - Contaminación olfativa. Proliferación de humos
    - Reducción del espacio peatonal público por presencia de vehículos en aceras y espacios no reservados al aparcamiento.
    - Deterioro de la movilidad general en el espacio como consecuencia de la alta densidad de vehículos privados.

Detalle de los impactos ambientales preexistentes.

B.5 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.

El ámbito de ordenación se engloba en un área que aparece definida en la Unidad Ambiental UAM-032 "Las Rehoyas - 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.

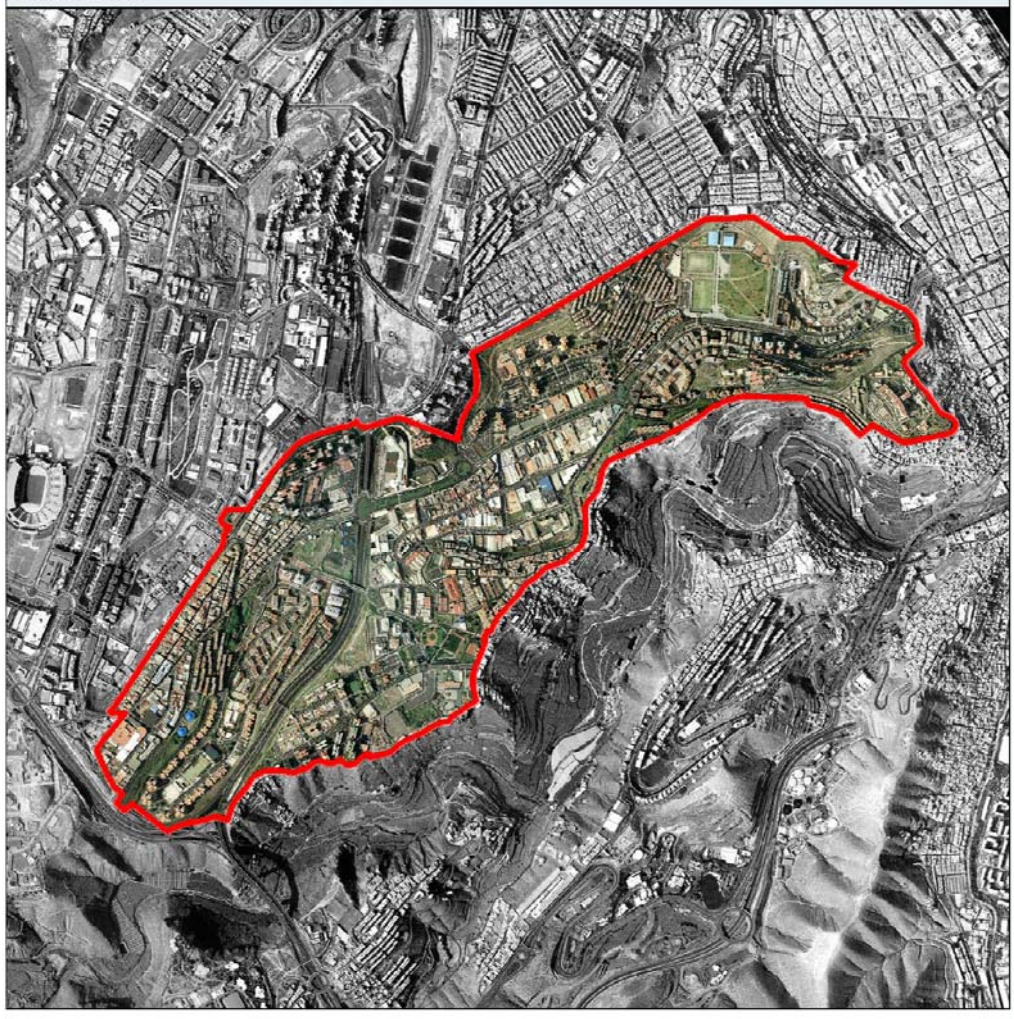
FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL **UAM-032**

Denominación: **LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA** hoja 1 de 7

EMPLAZAMIENTO

Superficie 2.795.174,07 m²	Altitud mínima 32 m	Altitud máxima 205 m
Sector Urbanístico La Paterna, Rehoyas		

DELIMITACIÓN



RESUMEN GRÁFICO

Unidades Ambientales

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

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

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	UAM-032
Denominación: **LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA**	hoja 2 de 7

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

SITUACIÓN AMBIENTAL	
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^2
Usos predominantes	Industrial, Residencial, Urbano Consolidado
Intensidad de uso	Alto
Resumen	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, Copherfan y San Antonio), de polígonos industriales (Miller y Las Torres) y de parques emblemáticos (Las Rehoyas 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. 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 Rehoyas, adquieren una marcada fragilidad paisajística a causa de la amplia cuenca visual que generan.

Ficha de Evaluación Ambiental del área urbana en que se integra el ámbito de ordenación. Hoja 2.

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	UAM-032
Denominación: **LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA**	hoja 3 de 7

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

CONDICIONES FUNCIONALES	
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

PATRIMONIO HISTÓRICO	
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

PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO	
Hábitats de Interés Comunitario	Inexistente.
Zona de Interés Medioambiental	No contiene ZIM
Espacios protegidos	No afectada
Red Natura 2000	No afectado por el LIC
Dominio público	Hidráulico

INTERÉS AMBIENTAL	
Relieve	Muy Bajo
Potencial agrológico	Muy Bajo
Biodiversidad	Muy Bajo
Patrimonio Histórico	Muy Bajo
Paisaje	Bajo
Global	Muy Bajo

ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS	
Agrólogico	Sin relevancia
Geológico	Sin relevancia
Geomorfológico	Sin relevancia
Biodiversidad	Sin relevancia
Paisaje	Sin relevancia

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

El análisis de las características ambientales del territorio se ha realizado partiendo de un criterio integrador, estableciendo unidades fisiográficamente homogéneas que tienen como base variables paisajísticas definitorias y diferenciadoras.

Estas unidades planteadas son porciones del espacio urbano analizado, conformadas por elementos, formaciones y procesos similares, caracterizadas por un paisaje y funcionamiento común. En relación a ello, es preciso señalar que en un entorno plenamente urbano, se carecen de variables naturales con las que establecer criterios de diferenciación que permitan realizar acotaciones espaciales. Por ello, en el caso que nos ocupa hemos acudido a la urbanización y su diferente plasmación en el territorio como factor base a la hora de establecer delimitaciones.

De esta manera. En la definición de las unidades se han utilizado como variables diferenciadoras la localización topográfica, la disposición y orientación de la urbanización y la individualización de sectores por confluencia de elementos urbanos separadores.

- **UA1. Nivel superior colindante al barrio de Schamann**.

Unidad localizada al norte del ámbito en contacto con el borde sur del barrio de Schamann. La presencia de varios espacios libres y una serie de taludes ajardinados al oeste del ámbito le confieren un mínimo valor paisajístico respecto al resto del espacio.

- **UA2. Conjunto edificatorio sobre el escarpe central.**

Se conforma esta unidad por el desarrollo longitudinal a lo largo del talud central del ámbito de 4 hileras de bloques de vivienda divididas por un espacio circulatorio central (rotonda y aparcamiento) y una escalera de conexión con el sector inferior envuelta por una zona verde parcialmente arbolada. Esta unidad, central en el ámbito, ejemplifica el deterioro edificatorio, la inadecuación paisajística, el deterioro ambiental de los intersticios edificados por vertidos diversos, la disfuncionalidad urbana y los problemas derivados de la alta densidad de vehículos privados.

- **UA3. Núcleo edificado oriental**.

Es la unidad que se localiza más al este del espacio, justo bajo el escarpe central. La forman 6 hileras de bloques de viviendas dispuestos de norte a sur y un amplio equipamiento educativo. La escasez de espacios verdes, la alta densidad edificatoria y el deterioro paisajístico que aporta en su conjunto el desarrollo urbano jerarquizan la caracterización ambiental de la unidad.

- **UA4. Plataforma baja asociada al cauce del barranco de Mata – Las Rehoyas**

Se trata de la unidad más extensa y topográficamente llana del espacio. Se caracteriza fisiograficamente por su condición de fachada meridional a través de un continuo edificatorio y

por contener a modo de borde la principal vía circulatoria del entorno. Participa del deterioro constructivo y además soporta los mayores conflictos relacionados con el tráfico y la movilidad interior.

B.5.1 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 Rehoyas – 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 Rehoyas- 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.
- 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.

B.5.2 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 Rehoyas – 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**.

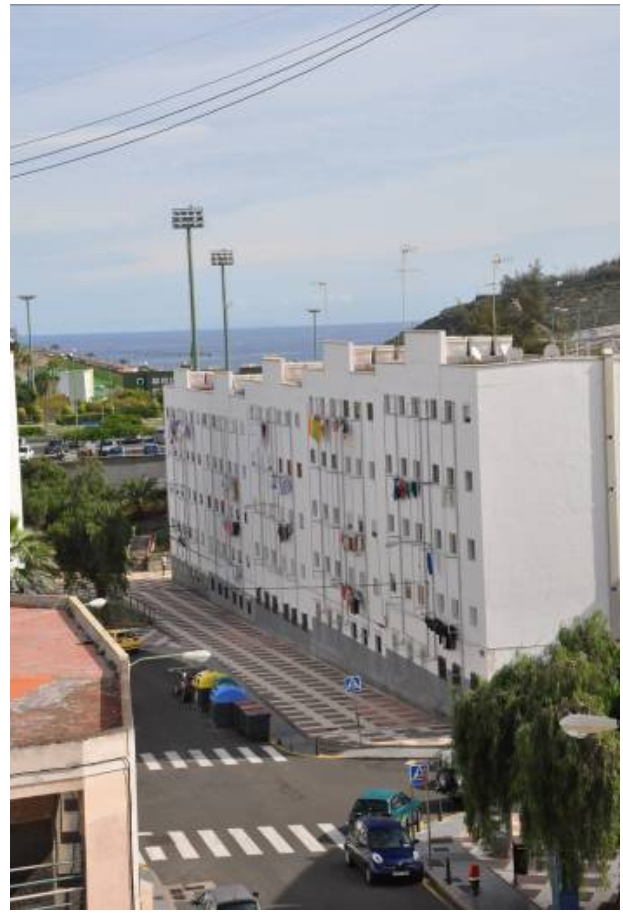
La ubicación del sector en el borde septentrional de un Valle abierto y la presencia en su flanco sureste de una extensa dotación de ocio carente de edificaciones en altura, lo sitúan en el corazón de una gran cuenca visual que se percibe en toda su dimensión desde el contacto elevado con el barrio de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

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 Rehoyas – 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.



Condicionantes orográficos del entorno urbano.

B.5.3 DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN Y DIAGNOSIS 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 perdida de la relación fisiográfica con el Barranco de Mata y el escarpe de Shamann.
- Aumento de la problemática urbana asociada al trafico rodado, la accesibilidad y la movilidad interior como consecuencia de la no reestructuración de la infraestructura viaria.
- 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.

B.5.4 CALIDAD MEDIOAMBIENTAL.

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 endemicidad y diversidad, y la presencia de áreas de ínteres florístico
- Interés faunístico: se considera la presencia de especies singulares con alto índice de endemicidad 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.
- 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.

C ANÁLISIS URBANÍSTICO.

C.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

C.1.1 Los polígonos residenciales. Antecedentes.

La aparición masiva del polígono residencial es posterior a los años cincuenta, pero ya en los cuarenta a través de la acción del Mando Económico y del Ayuntamiento se produjeron operaciones de construcción de vivienda pública en la que llamamos Ciudad Alta. Se trata de las 422 viviendas de "Escaleritas" y las 427 de "General Franco", que siguieron parámetros tipológicos propios de "ciudad jardín", de modo excepcional.

Entre los cuarenta y cincuenta se construyeron más viviendas con carácter social, las llamadas "viviendas baratas", promovidas por el Patronato Francisco Franco o la Obra Sindical del Hogar entre las que se encuentran, por ejemplo, las de Zárate (1.063 viviendas), Martín Freire (1.488 viviendas), Escaleritas (1.868 viviendas) o Arapiles (1.060 viviendas). En este caso, la tipología edificatoria adoptada es la de bloque.

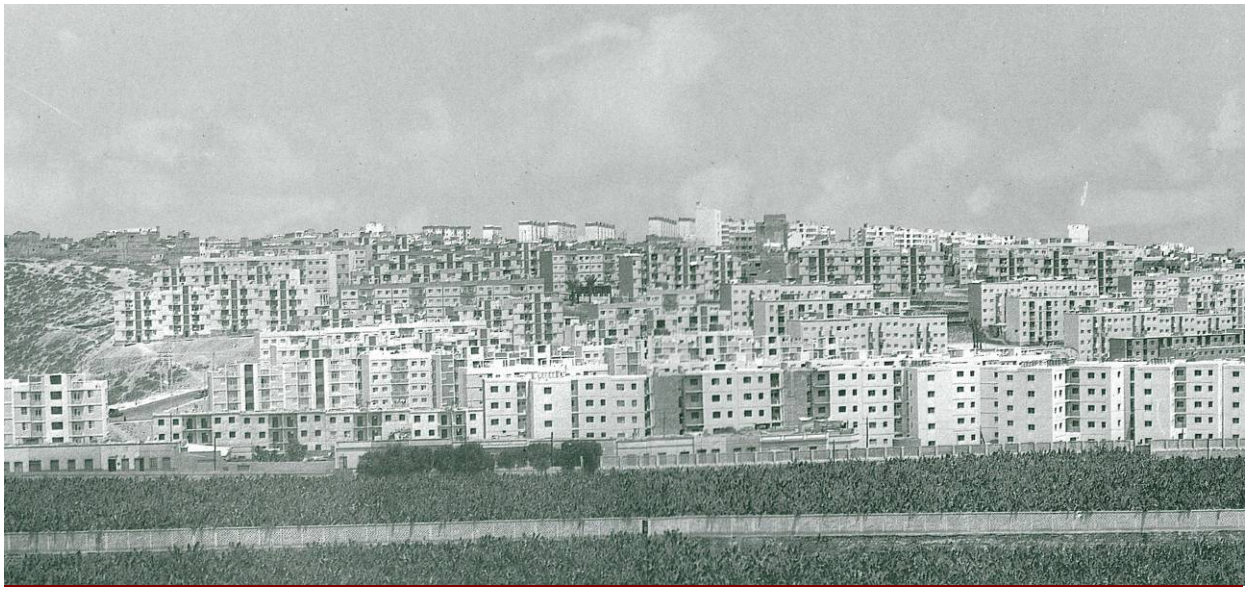


Imagen de Las Rehoyas en los años 60s.

En estos primeros momentos, la incorporación de infraestructuras y dotaciones queda de forma oficiosa a cargo del buen criterio municipal y del proyecto de edificación correspondiente.

El Plan Nacional de la Vivienda, una vez creado el Ministerio de la Vivienda en 1957 y la Gerencia de Urbanización en 1960, previó la construcción de numerosos polígonos en toda Es-

paña, siguiendo la normativa establecida en cuanto a densidades, infraestructuras y dotaciones, toda vez que en el año 1956 se había redactado la ley sobre *Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, que regulaba de forma clara las intervenciones tendentes a la creación de nuevo suelo urbano, exigiendo una planificación general previa. De este modo, las actuaciones se desarrollaron en ese tiempo siguiendo los correspondientes proyectos de urbanización.

Al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1962 surgen las primeras promociones privadas planificadas (San Francisco y Las Chumberas), aunque todavía el mayor peso en la construcción de viviendas lo siguió llevando la promoción pública, a la que no se le exigía planeamiento previo. Es a partir de los años setenta, con las expectativas creadas por la clasificación del suelo y la reglamentación de la edificación del Plan General, así como la existencia de un marco jurídico-urbanístico más asentado y desarrollado, concretamente con la importante aportación que supuso la figura del Plan Parcial, a lo que se añadió el impulso que tomó el sector de la construcción de la mano del boom turístico del momento, cuando la iniciativa privada se hizo con la delantera en la construcción de las llamadas viviendas de protección oficial, quedando relegada a un segundo plano la promoción pública. Esta circunstancia junto con la incorporación del concepto de estándar urbanístico por la regulación normativa y jurídica propició la ampliación del muestrario de tipologías edificatorias al uso.

Imagen de El Polvorín en los años 60s.

C.1.2 Los polígonos residenciales. Características.

Los polígonos residenciales se desarrollaron a través de operaciones unitarias, teniendo como objetivo fundamental la producción masiva de viviendas para población de estratos medio y bajo. En ellos, la vivienda y sus diferentes combinaciones constituyen el único elemento morfológico protagonista, adoptándose generalmente el tipo edificatorio de bloque, que es el resultado de la agrupación de habitaciones con ventilación exterior para evitar la disposición de patio.

Una de las principales características de la construcción de los polígonos residenciales, "barriadas", llevada a cabo en los años 60 promovida por la administración, es su localización periférica con respecto a la ciudad existente, sin ninguna relación estructural con ella, a pesar de su contigüidad. La morfología que se adopta en estos asentamientos no tiene nada que ver con la trama urbana de la ciudad tradicional, observando sólo reglas de composición interna derivadas de la agregación de viviendas.

Los análisis de la ciudad efectuados por los CIAM (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna) del primer cuarto de siglo XX concluyeron en la separación de las funciones urbanas: vivienda, trabajo, ocio y transporte. Se acuñó así la teoría urbanística de referencia para la ejecución de estos polígonos en esa época, el llamado zoning, que plantea una organización territorial urbana por "manchas", separando espacialmente esos usos y concentrándolos. Como consecuencia, aparecen barrios satélites, los llamados barrios dormitorio, que carecen de dotaciones o servicios, que sólo tienen la capacidad para acoger la función residencial y una relación con la ciudad limitada a su conexión viaria.

El crecimiento urbanístico de la ciudad ha "engullido" a estos barrios, sin prestar atención a sus necesidades particulares, por lo que éstas se han ido recrudeciendo a lo largo del tiempo. Su articulación con el resto del tejido urbano y sus deficiencias propias han sido siempre una asignatura pendiente para los distintos planes generales de la ciudad.

Imagen de un bloque de viviendas en Tamaraceite.

Otra de las características propias de estos enclaves es el importante deterioro del tejido edificatorio por un lado debido a la escasa calidad de los materiales empleados en su construcción, que atendía exclusivamente a la necesidad de satisfacer de forma masiva la demanda de vivienda del momento, sin plantearse aspectos como durabilidad o confort, pero también por la inexistencia de mantenimiento por parte de la administración como propietaria de los inmuebles.

C.1.3 Los planes y proyectos estratégicos municipales.

En la memoria del Avance del Plan General Municipal de Ordenación, de junio de 1997, se dedica un capítulo, bajo el título genérico *"Áreas de Edificabilidad Agotada"*, al estudio de todos estos barrios. En él, tras un minucioso análisis, se agrupan los mismos según la naturaleza de los problemas presentes y, sobre todo, en función de la intervención más adecuada para resolverlos. La denominación de cada grupo coincide con el nivel de intervención necesario en cada caso, más o menos intenso en consonancia con las deficiencias a subsanar:

- GRUPO I: Áreas de Sustitución.

- GRUPO II: Áreas de Reestructuración.
- GRUPO III: Áreas de Ordenación General.
- GRUPO IV: Áreas de Reurbanización.

Imagen de Las Rehoyas en los años 60s.

El barrio de Rehoyas – Arapiles se encuentra encuadrado en el primer grupo –*Grupo I, Áreas de Sustitución*-, junto con El Lasso, El Polvorín y Tamaraceite.

En este apartado se incluyen aquellos barrios con un modelo de ocupación del suelo con escasas posibilidades de desarrollo, alta densidad de viviendas, déficit de equipamientos para albergar las actividades de ocio y relación, con nulo mantenimiento de la construcción, con escasos m^2 por vivienda para los estándares mínimos de habitabilidad al uso.

Todo lo anterior desaconseja que se realicen intervenciones de rehabilitación que tiendan a consolidar los planteamientos erróneos del modelo de ocupación y, por ello, se opta por una operación de sustitución de las viviendas, para aportar soluciones definitivas a estos barrios. Tanto la escala de la intervención, como la situación del barrio en el marco de la ciudad requiere que las reflexiones, el análisis, así como la intervención, sean acometidas desde una óptica territorial.

Se pretende, además, que las intervenciones en estas áreas recalifiquen el paisaje urbano, recuperando el espacio cotidiano a partir del tratamiento de las áreas libres públicas y su puesta en uso para pequeños lugares de estancia y relación, así como pequeñas dotaciones

deportivas y de ocio, facilitando la identificación y lectura de dichos barrios en la globalidad de la ciudad y fomentando también la incorporación de su población a la convivencia y la vida asociativa, aspecto que quedó desatendido en aras de un planteamiento que enfocaba exclusivamente la resolución del problema de la vivienda. Se entiende adecuado utilizar el carácter simbólico de los equipamientos como elementos estructurantes. En pocas palabras, se trata de cualificar la escena urbana buscando su mejora y posibilitando un aumento del binomio Calidad Urbana-Calidad de Vida.

C.1.4 Estudios previos de renovación en el barrio de Las Rehoyas - Arapiles.

Para el caso concreto de la sustitución edificatoria en Rehoyas – Arapiles, el Avance del Plan General Municipal de Ordenación, de junio de 1997, propuso una serie de ideas para su ordenación:

- Se distinguen dos zonas diferenciadas en función de la configuración topográfica del enclave, situándose la primera en una plataforma superior y la segunda en una plataforma inferior, dejando parte de la ladera libre de edificación para su tratamiento como espacio libre. La intervención propuesta en una y otra varía:

    - En la bancada superior se propone una tipología de vivienda unifamiliar aislada, que se asienta en los solares de las actuales edificaciones, eliminando las dotaciones existentes en esta zona. La introducción de esta tipología de vivienda no favorece la integración con el tejido residencial del barrio de Schamann pero, por otro lado, su baja densidad permite la ocupación de la ladera sin ofrecer una imagen impactante.

    - En la terraza inferior se realiza una propuesta arquitectónicamente más contundente, con la introducción de una volumetría edificatoria variada, potenciando una imagen bastante fragmentada, con un nuevo viario interior en forma de aspa y proponiendo una revitalización del área centrada en una arquitectura de viviendas actual, con posibilidad de usos mixtos. Se distinguen en ella tres zonas diferenciadas que se definirán tomando como referencia el plano que se aporta.

- Se propone una nueva reorganización de los viales en esta zona, convirtiendo la calle Virgen de la Macarena en la principal vía de conexión con el barrio de Schamann y eliminando la calle Santa María de la Cabeza. Con dicha medida se conecta la calle Virgen de Loreto con la calle Agustina de Aragón. Esta decisión supone la creación de muros de contención de más de 10 metros de altura.

- En la antigua parcela del "Buque de guerra" se proyecta la construcción de unos bloques lineales de 5-6 plantas. Esta solución es de difícil ejecución al haberse construido en este

solar un edificio comercial con aparcamientos, que tiene su acceso por la calle Santa Luisa de Marillac.

A continuación, apreciamos mediante el siguiente plano de ordenación un mayor nivel de detalle de la ordenación propuesta:

Planta de ordenación propuesta.

En relación con la plataforma inferior y las tres zonas que se distinguirían, cabe concretar lo siguiente:

- Edificación hacia la calle Carretera general del Norte:

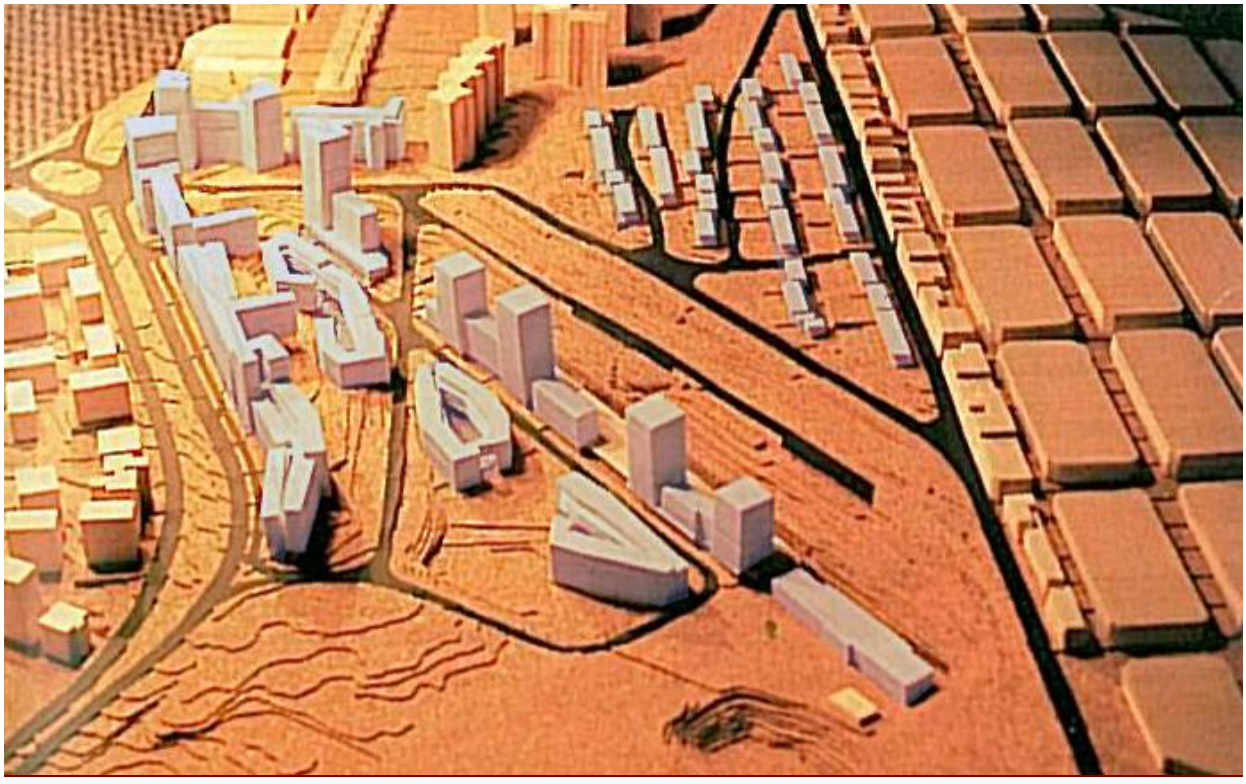
  Se propone una imagen de edificación muy compacta, potenciando la idea de la calle. Habría que achacar una cierta rigidez a dicha solución por la excesiva longitud del tramo de edificación y poca permeabilidad de sus piezas, que conlleva una dificultad añadida de accesibilidad transversal al sector.

- Solar anexo al barrio de Cruz de Piedra:

  Continúa la solución volumétrica anterior, pero con una mayor altura y con cierta capacidad como elemento de transición entre las alturas dominantes en ambos barrios y sus conexiones de accesibilidad.

- Zona interior:

  Se distinguen dos propuestas diferentes, la primera con la adopción de una solución gestual y una tipología de vivienda en bloque lineal semiabierto, donde se liberaliza el espacio alrededor de las promociones, dando como resultado un espacio libre continuo conectado con el Parque de Las Rehoyas. La segunda propone la alineación a calle, ofreciendo una solución que combina la edificación en altura con edificación en bloque lineal, e introduciendo equipamiento complementario. No se interviene en el colegio Calvo Sotelo.



Volumetría de ordenación propuesta.

C.2 EL POLIGONO DE LAS REHOYAS - ARAPILES.

C.2.1 Características del área.

Se trata de un barrio caracterizado por su gran densidad poblacional y la carencia de dotaciones.

Imagen desde el noroeste del ámbito y su entorno.

La topografía del sector se convierte en factor determinante en su ocupación: se define por una ladera de pendiente pronunciada que conforma dos plataformas topográficas con un fuerte desnivel entre ellas (25 metros). La disposición de estos bancales reproduce en este enclave una de las características topográficas de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que es la de constituirse en dos niveles: una plataforma costera (ciudad baja) y una terraza superior (ciudad alta).

Gran parte de los bloques de viviendas se levantan sobre la ladera, ofreciendo una imagen de masificación de la edificación, que se instala como telón de fondo en el paisaje urbano, en una intervención que contrasta fuertemente con las realizadas en el Polígono Cruz de Piedra, Parque de Las Rehoyas y barrio de El Polvorín, donde se ha procurado recuperar la ladera e integrarla como una pieza enriquecedora del paisaje urbano.

El sistema viario de la zona se constituye en un elemento conflictivo por cuanto nos encontramos en un punto de conexión viaria entre la ciudad baja y la ciudad alta, circunstancia a la que se une la complejidad propia de una configuración volumétrica muy fragmentada que atiende a la orografía del lugar.

Imagen desde el sur del ámbito y su entorno.

Otras características definidoras de este área son: su falta de integración con el resto del tejido urbano, lo que produce marginación del tejido social; una gran desarticulación interna agravada por la ausencia de elementos identificadores, lo que desincentiva la cohesión social; una indefinición de sus espacios libres, cuando no su escasez o incluso su ausencia, lo que unido a la mala calidad de la urbanización dificulta la vida asociativa; una excesiva especialización funcional en el uso de la vivienda, lo que provoca falta de actividad; y una mala calidad de la edificación que, unido a su nulo mantenimiento, ha provocado el deterioro de una ya de por sí mínima vivienda.

C.2.2 Orígenes del polígono.

Las 2.558 viviendas del barrio de Las Rehoyas se construyeron en distintas fases y promociones, siendo realizadas para el antiguo Patronato Benéfico de Construcción Francisco Franco.

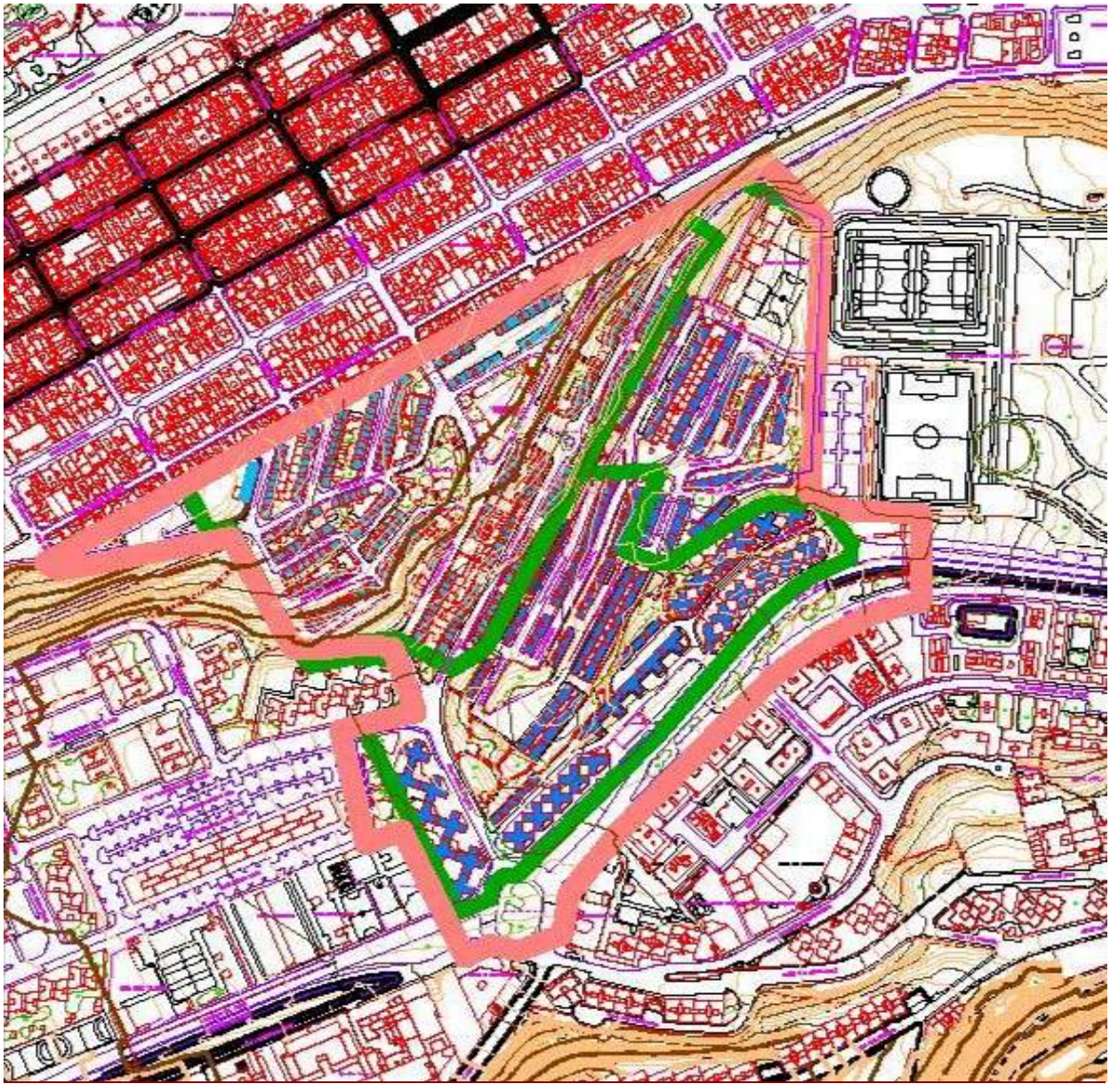
En el plano de urbanización del año 1961 que insertamos a continuación se observa que el barrio se planificó para su ejecución en tres fases, que se distinguieron como A, B, y C, con la previsión de construcción de 1.000 viviendas en cada sector. Dicho documento especifica que el sector A lo constituían 1000 viviendas ya construidas, el sector B, 1000 viviendas ya proyectadas tipo social y el sector C 1000 viviendas tipo subvencionadas en proyecto.

A pesar de la alta densidad propuesta, en esta primera urbanización se observa la definición de objetivos en cuanto a dotaciones, equipamientos y espacios libres cualificados. No obstante, la urbanización del sector A no dio respuesta a su conexión con el barrio de Schamann, quedando pendiente de su desarrollo en una fase posterior. Sin embargo, con el paso del tiempo este área se fue colmatando por la edificación, obviándose como resolver la unión entre ambas partes y constituyendo un punto conflictivo en la actualidad.

Plano de Urbanización de 1961.

Por otro lado, el resultado final de los sectores B y C es completamente diferente al proyectado, con el traslado de la parcela educativa al sector B y la disminución de viviendas en el mismo. Si comparamos la urbanización planteada en el sector C con su resultado final, podemos percibir que se prescindió de construir dotaciones y equipamientos en este área, atendiendo exclusivamente a la construcción de viviendas y al acceso rodado.

A continuación se aporta un plano actualizado del barrio con la correspondencia de la delimitación de los ámbitos A, B y C originarios donde se aprecian los cambios producidos sobre la ordenación prevista.



Correspondencia de la zonificación general.

C.2.3 Grupos de viviendas en el barrio de Las Rehoyas.

Como comentábamos, la construcción de las 2.558 viviendas de Las Rehoyas – Arapiles se abordó en distintas fases y promociones, distinguiéndose los siguientes grupos:

- Grupo Martín Cobos: 890 viviendas.
- Grupo Casas del Ramo del aire: 96 viviendas.
- Grupo Nuestra Señora de La Paz: 500 viviendas.
- Grupo viviendas de renta limitada "subvencionadas": 1.072.

- **Grupo Martín Cobos: 890 viviendas**.

Imagen del grupo de viviendas Martín Cobos.

El grupo Martín Cobos se construyó en el año 1960 y estaba formado por 1.000 viviendas más 18 "viviendillas".

El área donde se asienta este grupo está constituida por las calles Santa Luisa de Marillac, Virgen de La Paloma, Virgen de La Macarena, Tormento, Virgen de Loreto, Virgen de Candelaria, Virgen de Los Volcanes, Virgen de La Peña, Virgen de Guadalupe, Virgen del Sagrario, Virgen de Monserrat, Yuste, Plaza de Martín Cobos, Plaza de La Paz y los correspondientes espacios libres entre edificaciones.

En diciembre de 2004 se demolieron 32 viviendas por problemas estructurales en los portales 7 y 9 de la calle Virgen de Candelaria y 10 y 12 de la calle Virgen de La Paloma.

Además, 96 viviendas fueron vendidas, de modo que en la actualidad el grupo Martín Cobos lo constituye un total de 890 viviendas.

- **Grupo Casas del Ramo del Aire**.

Imagen del grupo de viviendas del Ramo del Aire.

En esta área, El Patronato de Viviendas Francisco Franco vendió una parcela al Ejército de Aire donde se construyeron las 96 viviendas que constituyen el denominado grupo Casas del Ramo del aire.

- **Grupo Nuestra Señora de La Paz.**

Imagen del grupo de viviendas de Nuestra Señora de la Paz.

Este grupo de viviendas se construyó en el año 1964. La finca, de forma irregular, está delimitado por las calles Santa María de La Cabeza, Virgen de Begoña, Montejurra, Virgen de Las Angustias, Plaza de la Navidad y espacios libres entre edificaciones.

- **Grupo de 1.072 viviendas de renta limitada "subvencionadas"**.

Este grupo se construyó entre los años 1962 y 1967, con un total de 1.072 viviendas, de las cuales 30 de ellas se enmarcan en una ampliación del grupo Martín Cobos y las otras 1.042 viviendas fueron vendidas a particulares. A su vez estas 1.042 viviendas se dividen en dos grupos de 720 viviendas y de 322 viviendas.

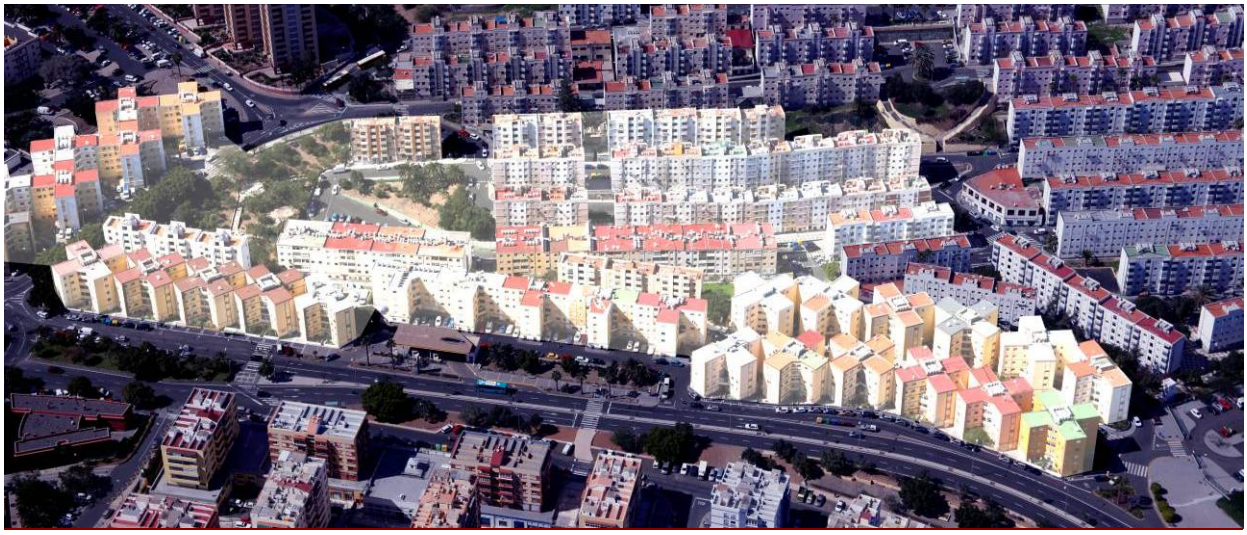


Imagen del grupo de viviendas "subvencionadas".

- El Grupo de 30 viviendas de Ampliación Martín Cobos se sitúa en la calle Virgen de Lourdes nos 14, 15 y 16.
- Los Grupos de 720 viviendas y de 322 viviendas se sitúan en una finca, de forma irregular, que se encuentra delimitada por las calles Farmacéutico Pedro Rivero, Santa Luisa de Marillac, Virgen de La Paloma, Montejurra, Santa María de La Cabeza, Virgen de Las Angustias, Virgen de Lourdes, Virgen de Fátima, Plaza del Escorial, Calzada Lateral del Norte y espacios libres entre edificaciones.

C.2.4 Titularidad del suelo.

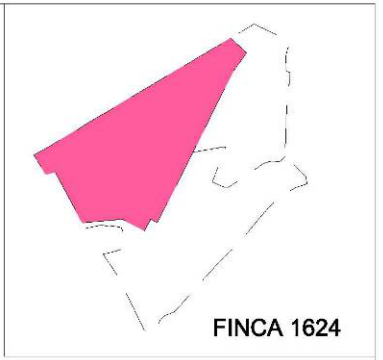
En el ámbito del Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas – Arapiles" coexisten la propiedad privada de la edificación y la propiedad pública de la mayor parte de los espacios no edificados. Las originales viviendas sociales, en alquiler o venta, han estado inmersas en un proceso de privatización que no ha llevado aparejada la privatización de los espacios exteriores, excepto en el caso de las viviendas pertenecientes al Ramo del Aire, que posee la propiedad de los espacios libres interiores de la manzana donde se asientan.

En la actualidad sigue en curso el proceso de regulación de la propiedad del suelo, para su adscripción primero al Patronato Francisco Franco y posteriormente al Ayuntamiento.

En relación con esta titularidad del suelo expresada de manera genérica, existen particularidades como las que se expresan a continuación:

- El colegio Calvo Sotelo se encuentra incluido en el inventario de patrimonio municipal con el número 438.
- La plaza Nuestra Señora de la Paz y los locales sociales constan en el patrimonio municipal. Sin embargo, se entiende que la titularidad de la iglesia es de la Diócesis de Canarias, a pesar de que no se encuentra segregada.
- Existe una gasolinera de propiedad privada (DISA).
- Existen locales independientes sobre los que no constan documentos de propiedad, de los que habría que estudiar su posible existencia.

Se aportan a continuación unas fichas en las que se aportan datos relativos a la propiedad del suelo referidos a las fincas 1624, 1720 y 1718, que se corresponden respectivamente con las zonas A, B y C, citadas en el apartado anterior.



FINCA RESTO
809 VIVIENDAS
PATRONATO CASAS DEL RAMO DEL AIRE
FINCA 46571
FINCA 12523
FINCA 46569
FINCA 46567

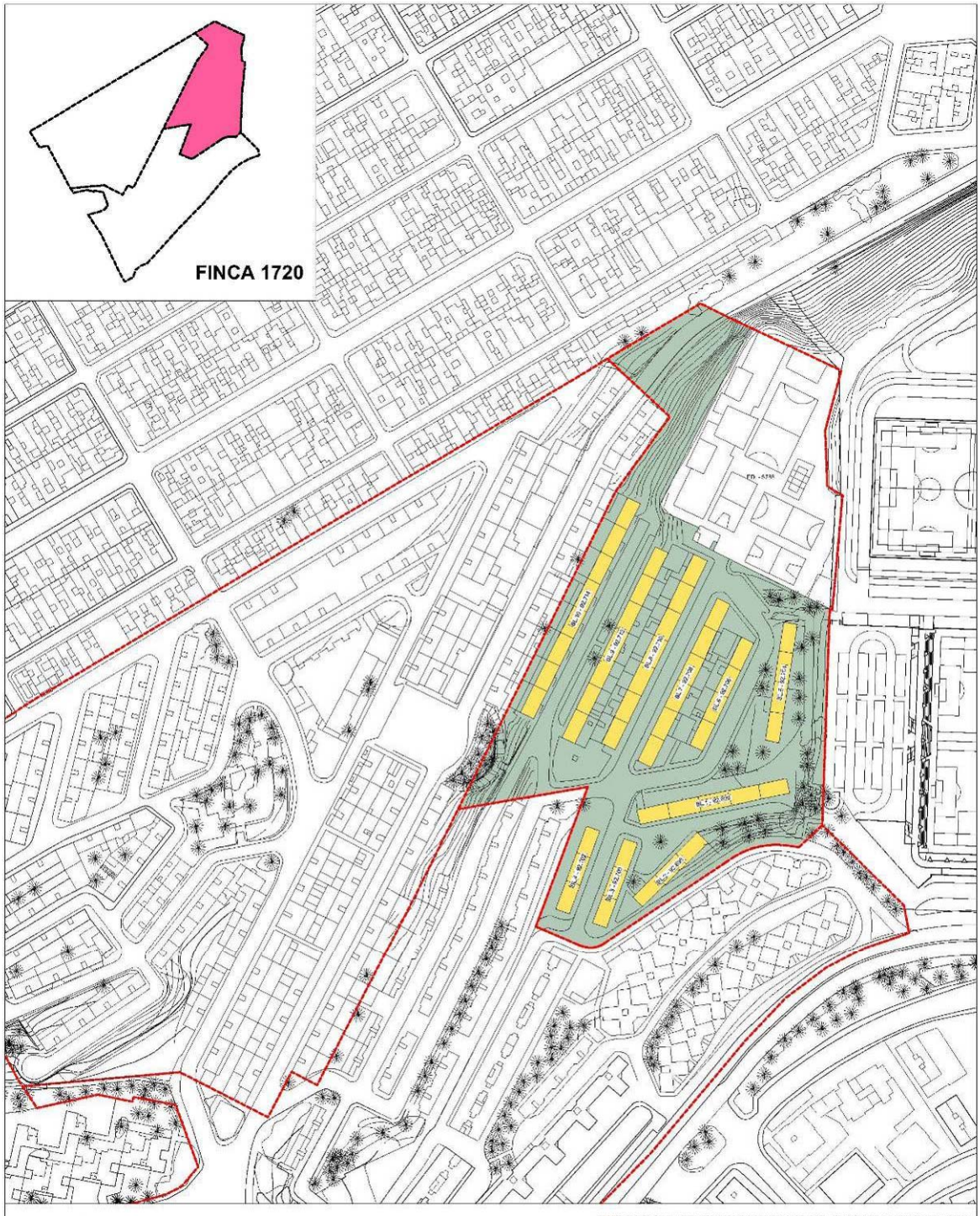
FINCA RESTO DEL PATRONATO BENEFICO DE CONSTRUCCION FRANCISCO FRANCO

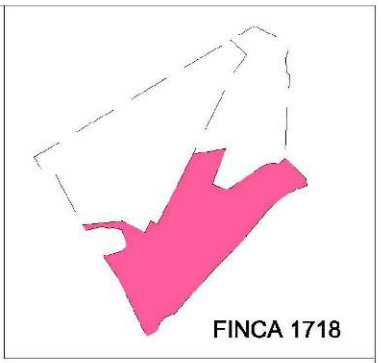
FINCA 1624

SITUACION: LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
BARRIO: LAS REHOYAS
PLANO: ESTADO ACTUAL
ESCALA 1/1000
FECHA OCTUBRE 2013
PLANO 01

ÁREA DE DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y AGUA
SERVICIO DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.


FINCA 1720
FINCA RESTO
500 VIVIENDAS
720 VIVIENDAS
EDUCATIVO
FINCA RESTO DEL PATRONATO BENEFICO DE CONSTRUCCION FRANCISCO FRANCO
FINCA 1720
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
LAS REHOLLAS
ESTADO ACTUAL
01
ÁREA DE DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y AGUA
SERVICIO DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.



FINCA RESTO
322 VIVIENDAS
500 VIVIENDAS
720 VIVIENDAS
DISA
FINCAS CARRETERAS DEL NORTE

FINCA RESTO DEL PATRONATO BENEFICO DE CONSTRUCCION FRANCISCO FRANCO

FINCA 1718

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

SITUACIÓN: LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

BARRIO: LAS REHOYAS

PLANO: ESTADO ACTUAL

ESCALA 1/2500

FECHA: OCTUBRE 2013

Núm. 01

ÁREA DE DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y AGUA
SERVICIO DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

C.2.5 Operaciones de mantenimiento.

Ya entrados los años 80, se hace perceptible el deterioro que sufren las edificaciones debido a la baja calidad de su construcción, a una ausencia total de mantenimiento y al mal uso de las instalaciones, que se evidencia por ejemplo en una utilización inadecuada de las zonas comunes y la ocupación de los locales de planta baja de forma insalubre. Dada la gravedad de la situación, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria encargó en el año 1989 a la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Las Palmas de Gran Canaria un estudio sobre el estado de conservación de la edificación.

El resultado de este estudio-análisis puso de manifiesto la absoluta falta de mantenimiento de la edificación, tanto de sus zonas comunes, como de las privativas. Se detectaban averías en instalaciones de fontanería y saneamiento; grandes humedades por ausencia de impermeabilización, tanto en cubierta como en el trasdós de los muros; pésima calidad, mal estado o inexistencia de revestimientos y carpintería; construcciones ilegales y ubicación inadecuada de depósitos de agua en las azoteas, requiriendo esto último de una actuación inmediata para evitar daños estructurales en los bloques. Con respecto al entorno, el estudio señala falta de equipamiento de toda índole, pero fundamentalmente del que fomenta las relaciones vecinales.

Por todo ello, la Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicitó en el año 1990 al Taller de Arquitectura y Estudios de Planeamiento el desarrollo de un proyecto de rehabilitación para las viviendas del Patronato, que contemplase y diseñase las obras necesarias a realizar en un bloque tipo para conseguir la mejora de sus zonas y servicios comunes.

La propuesta realizada abarcó la sustitución de las instalaciones generales del edificio, la adecuación del acceso y la caja de escaleras, la reparación de cubiertas y la reorganización del espacio común de las azoteas, así como la repercusión que conllevaban estas modificaciones en la estructura del edificio y su incidencia en las fachadas.

Imagen anterior (izquierda) y posterior (derecha) a la rehabilitación.

El 23 de junio de 1992 se suscribe el Convenio para abordar las actuaciones relativas a la Comisión Liquidadora del Patronato Provincial de Viviendas, entre el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que contemplaba la realización, en lo que respecta al barrio de Las Rehoyas, de los trabajos de rehabilitación de instalaciones y zonas comunes de las viviendas.

El desarrollo de las actuaciones previstas se realizó a través del Plan de Actuación aprobado por su Comisión Institucional de Seguimiento el 9 de Diciembre de 1992, que especificaba y temporizaba las obras a ejecutar en un programa iniciado en el año 1993.

Entre septiembre de 1993 y octubre de 1998 se realizaron las obras de rehabilitación de las viviendas del Patronato Francisco Franco en el barrio de Las Rehoyas con una inversión total de 6.351.713,10 euros.

Imagen anterior (izquierda) y posterior (derecha) a la rehabilitación.

Los proyectos y las obras ejecutadas mejoraron las condiciones de las viviendas en lo referente a las instalaciones generales e impermeabilización de las cubiertas, consiguiendo la recuperación de las azoteas para uso común, tras la eliminación de múltiples construcciones ilegales e ilegalizables y de numerosas antenas y bidones. En cuanto a las instalaciones, se sustituyeron en la red de saneamiento desde cada pieza del baño y cocina, hasta la arqueta en la acera, así como los ascendentes y descendentes de fontanería, incorporando nuevos depósitos de agua y centralizando los contadores. También se realizó una nueva acometida eléctrica desde el cuadro general en el portal, hasta el cuadro individual de cada vivienda, interviniéndose también en el alumbrado de caja de escaleras, los porteros automáticos y la antena colectiva.

A modo de conclusión, cabe exponer que a pesar de la acción rehabilitadora emprendida, no se ha logrado una mejora en las condiciones de habitabilidad de las viviendas, pues las causas principales del deterioro progresivo son su intensa ocupación y lo obsoletas que han quedado las mismas en cuanto a condiciones de habitabilidad. Por otra parte, se evidencia el nulo mantenimiento y conservación de las viviendas y zonas comunes que, junto a la calidad y antigüedad de los materiales, aceleran su deterioro y aminoran su corta vida útil prevista.

C.3 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.

El Patronato de Viviendas Benéfico Francisco Franco realizó el proceso de urbanización de este barrio sin contar con un modelo previo de planificación urbana, tomando como única guía para el desarrollo de la actuación la combinación de modelos de bloques de viviendas mínimas, muy estudiados para abaratar costos, según el modo habitual de intervención en el momento en que se produjo, como se ha explicado en apartados anteriores: se incorporaba a la ciudad nuevo suelo residencial para acoger las necesidades de vivienda de gran cantidad de nuevos usuarios.

Estas bolsas de suelo se situaban en la periferia de la ciudad y se "adherían" a la misma sin estudios previos, ni propuestas de conjunto que propiciaran su organización en una estructura propia, ni su relación con el resto de la ciudad como una parte de la misma. Simplemente se disponía una infraestructura viaria que permitiera el acceso a éstas y, una vez en su interior, a cada una de las parcelas residenciales que, en un planteamiento finalista como éste, habían de ser cuántas más, mejor. Todo ello en respuesta a la demanda masiva de viviendas del momento.

El resultado de esta política urbana fue la generación de un tejido urbano fuertemente segregado, donde podemos destacar la carencia de cualidad, la fragmentación y la desarticulación existente en sus espacios públicos, lo que ha conllevado la falta de una imagen urbana unitaria y precisa del barrio; la escasez de dotaciones y equipamientos adecuados a su población y, sobre todo, una insuficiencia de conexiones con otras partes de la ciudad que agravan su infradotación. En el barrio de Rehoyas – Arapiles las consecuencias de este planteamiento se agravan por las condiciones topográficas del enclave, que provocan problemas de movilidad y accesibilidad.

A estas deficiencias en origen, por la falta de planificación previa y ausencia de objetivos fuera de la obtención de nuevas viviendas, que se han comentado, se une la baja calidad constructiva y el nulo mantenimiento de la edificación residencial, también expresada, agravándose de este modo la situación del barrio que, por diversas razones, entra en un proceso de declive que concierne a aspectos que van más allá de lo meramente físico, entre los que podemos destacar:

- Problemas de índole social, por carencia de espacios comunitarios e indefinición de los espacios públicos.
- Problemas de índole familiar, con disminución de la sensación de bienestar a consecuencia del nivel de hacinamiento de las viviendas.
- Problemas del envejecimiento prematuro de las viviendas por su falta de calidad y de mantenimiento.

C.3.1 El espacio público.

De forma específica, el espacio público, esto es, el viario y los espacios libres, adolece de una serie de deficiencias entre las que pueden diferenciarse las que se derivan del propio diseño y las que tienen que ver con la falta de mantenimiento. Son las siguientes:

- Difícil tránsito a través del espacio público por las condiciones topográficas del ámbito y la ordenación adoptada, a lo que se añade la presencia de barreras arquitectónicas y el insuficiente acondicionamiento para el uso del peatón, traduciéndose todo ello en dificultades para la movilidad de la población.
- Se detecta la presencia de barreras urbanas respecto a su entorno, que se traducen en problemas de accesibilidad que incrementa el aislamiento del barrio.
- La urbanización y los pavimentos se encuentran en mal estado y la jardinería y el arbolado en estado de abandono, por su parte, el mobiliario urbano es escaso y obsoleto.
- Se detectan deficiencias en las instalaciones en general, incluyendo aspectos como la señalización, las casetas y los postes de las instalaciones, los cubos de basura, etc.

C.3.1.1 *La red viaria*.

Entrando en la evaluación más específica de los aspectos relacionados con el viario, se detectan los siguientes problemas:

a) La excesiva superficie que ocupa el viario, dado que para conseguir pendientes aceptables en el mismo, ha de acudirse a un mayor desarrollo o lo que es lo mismo una mayor ocupación en planta, lo que significa gran cantidad de suelo destinado a tal función y mayor presencia del mismo, significando también gran fragmentación del ámbito.

   Concretamente, la superficie ocupada por el viario asciende a 78.834,81 m^2, cifra que representa el 43,55% de la superficie del ámbito. Si añadimos, además, la cifra correspondiente al espacio libre – viario, esto es el que queda entre vías, que suma 7.512,32 m^2, se alcanzan los 86.347,13 m^2, con lo que el porcentaje de suelo consumido asciende al 47,70%. Por tanto, casi la mitad del ámbito está ocupada por viario, cifra que excede a todas luces lo que parece razonable, además de estar muy por encima de las cifras que habitualmente se destinan a tal fin en la práctica del planeamiento.

   Se concluye, pues, la necesidad de racionalizar esa estructura viaria, para evitar el consumo de suelo que supone, a favor de incrementar la superficie de suelo destinada a espacios libres y dotaciones que, como veremos más adelante, es deficitaria.

b) Se detectan problemas estructurales en el viario derivados del planteamiento seguido para abordar la intervención en Las Rehoyas, que enfocaba la propuesta únicamente a alcanzar el objetivo de la misma, que no era otro que la construcción de viviendas en un nuevo enclave urbano, sin plantearse como necesidad su integración en el tejido urbano circundante, ni la satisfacción de otros aspectos fuera de éste.

   Entre las deficiencias detectadas encontramos: la existencia de calles planteadas en fondo de saco; la falta de aparcamientos; la falta de jerarquía de vías; el escaso dimensionado de aceras y la falta de conexión con zonas adyacentes.

   Con respecto a este último aspecto, cabe mencionar los casos siguientes:

   - Problemas de conexión con Schamann, dada la carencia de continuidad viaria entre ambos barrios.
   - Problemas de conexión con Miller y Cruz de Piedra, por la presencia de la Calzada General del Norte, cuya intensidad de tráfico, sección de vía y falta de conexiones peatonales transversales, dificulta la relación entre ambos márgenes.

     Esta dificultad disminuiría con la definición de una vía de servicio separada del vial principal a través de un espacio verde de transición. También parece necesario mejorar el nudo de tráfico, en el que actualmente se producen retenciones.
   - Problemas de conexión con el Parque de Las Rehoyas debido a la topografía del lugar y a la falta de conexiones peatonales entre ambas zonas.

c) Hay que destacar también la ineficacia de la ordenación viaria efectuada, dado que no satisface tampoco de forma óptima la función que persigue, puesto que el acceso a los bloques de vivienda no se produce a nivel en la mayor parte de los casos, lo cual constituye en la actualidad un grave problema en el barrio, dado que su población ha ido envejeciendo.

   Así, se concluye también, la necesidad de que la estructura viaria sirva de manera eficaz al acceso a la edificación en un planteamiento que ha de tener en cuenta, por tanto, la topografía del enclave, sin imponer soluciones artificiosas.

Imagen de ejemplo de accesos por encima (arriba) y por debajo (abajo) de la rasante.

C.3.1.2 *Los espacios libres*.

Los espacios libres no constituyen una estructura reconocible, reflejo de la falta de planificación previa expresada. Tampoco son de fácil acceso por la difícil topografía del lugar, como también se ha comentado, por lo que los que existen están aislados, se localizan en las laderas o en lugares de paso y cuentan con poca cualidad en cuanto a su diseño. De forma puntual, el Ayuntamiento ha mejorado las condiciones de urbanización, así como el mobiliario y juegos infantiles en algunos de ellos, aunque de forma insuficiente.

Otra particularidad en relación con los espacios libres del barrio es la existencia de ámbitos cuya finalidad habría de ser ésta, que se ubican entre bloques -entre las fachadas traseras de éstos- en los que además de darse las deficiencias que acaban de citarse, se detecta la ocupación ilegal de los mismos por parte de los vecinos de las plantas bajas de los inmuebles, por lo que no son accesibles por parte de los potenciales usuarios del barrio. Prácticamente la totalidad de los mismos se encuentran en esta situación.

La superficie de suelo ocupada por espacios libres asciende a 49.914,38 m^2, de los que 22.771,21 m^2 se corresponden con los espacios libres situados entre bloques citados, por lo que podría decirse que, de forma neta, la superficie dedicada a espacio libre asciende a 27.143,17 m^2. Además, de esta cifra habría que descontar 6.486,34 m^2 por encontrarse en ladera y faltos de cualquier tipo de urbanización, por lo que no pueden ser tampoco disfrutados por los vecinos. Por tanto, la superficie útil de espacio libre ascendería a 20.656,83 m^2.

El artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que establece las reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y urbano no consolidado, establece la necesidad de determinar para ámbitos cuyo destino sea predominantemente residencial una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, debiendo destinar al menos la mitad de esta cifra a espacios libres. Teniendo en cuenta que la superficie residencial construida asciende a 146.606 m^2C, la superficie destinada a dotaciones debería ser de 58.642,24 m^2, de los cuales al menos 29.321,20 m^2 habrían de destinarse a espacio libre.

Se concluye, por tanto, que la dotación de espacios libres es insuficiente para las necesidades del barrio, más que por falta de superficie dedicada a tal fin, que también, por las condiciones de inaccesibilidad en que se encuentran muchos de los que hay. Hay que tener en cuenta, además, que el Plan General establece en la ficha correspondiente al APR-01 una edificabilidad para el ámbito mayor que la actual, concretamente de 1,40 m^2/m^2, lo cual supone una edificabilidad total de 253.400 m^2C, por lo que la superficie dedicada a dotaciones y espacios libres habrá de incrementarse notablemente.

Ha de destacarse la colindancia del ámbito con el Parque Urbano de Las Rehoyas, circunstancia que podía paliar la falta de espacios libres de rango local especificada, por lo que ha de estudiarse la disposición de conexiones peatonales adecuadas que permitan una accesibilidad óptima desde el barrio.

Imagen de la plaza de La Paz (izquierda) y plazo de El Escorial derecha).

Imagen del Parque y Plaza de La Paz y Plaza con aparcamiento en Virgen de Loreto.

C.3.2 Las dotaciones y los equipamientos.

En la actualidad, este barrio cuenta con un colegio público (ED) cuyo ámbito de servicio es mayor que el del propio barrio, un local social (CU) y una iglesia (RG). Asimismo existen pequeños locales para la actividad comercial (CO), algunos en mal estado de conservación y otros cerrados, y una gasolinera (ES).

Las parcelas dotacionales y de equipamiento ocupan una superficie de 12.523,48 m², que se desglosa del siguiente modo:

- ED: 7.400 m².
- CU: 370 m².
- RG: 400 m².
- CO: 4.053,48 m².
- ES: 300 m².

Sólo las tres primeras computarían a los efectos de satisfacer los requerimientos de dotaciones del artículo 36 del Texto Refundido que citamos anteriormente, dadas las características del resto de las actividades contempladas, ascendiendo la suma total a 8.170 m², por tanto. Dicha cifra junto con la de espacios libres no alcanza los 58.642,24 m² exigidos, por lo que se confirma definitivamente la escasez de dotaciones en el ámbito.

Colegio Público Calvo Sotelo.

Para la utilización de otras dotaciones y equipamientos como centro de salud, áreas deportivo-recreativas, guardería, centro de mayores, centros culturales o sociales, etc. la población residente en el barrio debe trasladarse a otras áreas próximas del barrio, por lo que resulta fundamental la mejora de los aspectos relacionados con la accesibilidad y la movilidad en el mismo.

Asociación de vecinos Santa Luisa de Marillac.

Imagen de locales comerciales.

Imagen de local comercial en desuso.

Dotaciones y equipamientos en el ámbito urbano próximo.

C.3.3 La edificación residencial.

Las viviendas fueron cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad, con un plazo de amortización de 50 años. Una vez transcurrido dicho plazo y abonadas las cuotas fijadas en los contratos, los adjudicatarios adquirían el derecho a que se les otorgara la correspondiente escritura pública a su favor. Sin embargo, habida cuenta que el Patronato Francisco Franco acordó proceder a la liquidación de todo su patrimonio inmobiliario ofreció, en el año 1990, la amortización anticipada de los contratos a sus respectivos adjudicatarios, quienes, abonando las cantidades pendientes de pago, obtuvieron la escritura pública de sus viviendas.

C.3.3.1 *Características de la construcción*.

Las viviendas del barrio se edificaron siguiendo dos tipologías de bloque de vivienda, básicamente:

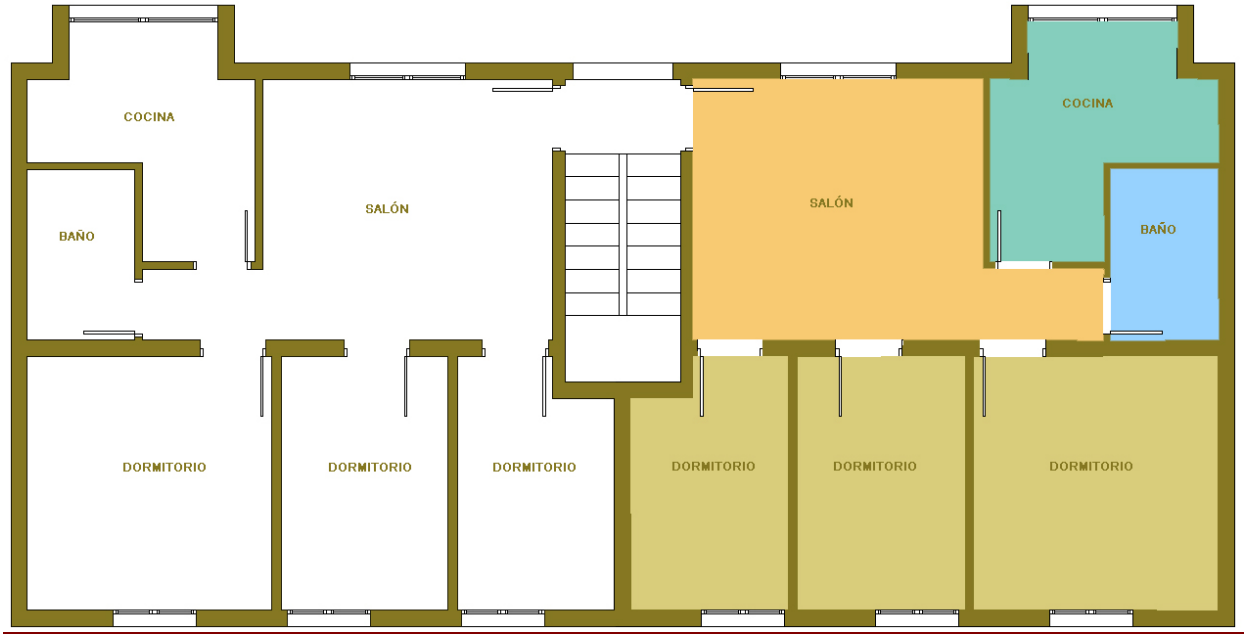
- La primera se corresponde con viviendas agrupadas en bloques en hileras, con una altura de 4 o 5 plantas, según la promoción, con escalera central y dos viviendas por planta. También, de forma excepcional, encontramos un bloque de 6 plantas
- La segunda se corresponde a una organización de bloque en cruz, con escalera central y cuatro viviendas por planta y 5 plantas de altura.

En ambos casos el sistema constructivo es de muro de carga: los muros de las fachadas son de bloques macizos de picón de 25cm de espesor y distan entre sí aproximadamente 6m, disponiéndose también un muro central de ladrillo macizo de hormigón de 12cm. La tabiquería interior está realizada con bloques de 6cm de espesor, a excepción de los que definen las cajas de escaleras que son de bloques de 12cm y, tanto las escaleras, como los forjados, están formados por losas de hormigón armado de 15cm de canto. El cuerpo central está configurado por la caja de escaleras, contando con grandes huecos delimitados por los descansillos, que se sitúan a medio nivel entre los forjados, posicionándose en los extremos los huecos correspondientes al salón comedor. Dicho cuerpo está enmarcado por un aplacado de lajas de piedra o enfoscado a la tirolesa, que también define el zócalo del edificio.

C.3.3.2 *Tipología edificatoria*.

El tipo edificatorio es similar en todo el barrio, con pequeñas diferencias, y consiste en una edificación en bloque con caja de escalera central y dos viviendas por planta (77% del total), tres viviendas por planta (5% del total) o cuatro viviendas por planta (17% del total), en una repetición continua de un mismo tipo edificatorio. Las viviendas cuentan con una superficie y distribuciones muy ajustadas de 40,30 m² de superficie útil, correspondiente al tipo mayoritario que se aporta a continuación.

La ordenación de estos bloques, a su vez, obedece a la mera repetición de los mismos en agrupaciones en paralelo de éstos, cuya posición concreta obedece a la red viaria dispuesta, que como ya se ha comentado con anterioridad, cuenta con una gran presencia derivada de la necesidad de un amplio desarrollo para evitar los importantes desniveles que la topografía del enclave exigiría.



C.3.3.3 *Habitabilidad y Accesibilidad*.

El nuevo Decreto de Habitabilidad 117/06, de 1 de agosto, contiene anexos dedicados a la descripción de las condiciones técnicas que constituyen las exigencias mínimas para el cumplimiento con unas condiciones de habitabilidad actualizada, haciendo referencia a la funcionalidad, a la sostenibilidad y al incremento de la calidad de vida en la vivienda. Hay que hacer constar que las viviendas en estudio, que cuentan con una antigüedad de más de 30 años, no se ajustan y en algunos casos, ni se acercan a las normativas actualmente en vigor.

A continuación se aporta un cuadro comparativo de superficies por estancia en vivienda-tipo (unidad familiar de 4 miembros), según las exigencias de la normativa de habitabilidad.

Cuadro comparativo de la estructura interior tipo de las viviendas con las condiciones reguladas de habilitabilidad

Estancia	Vivienda tipo	Habitabilidad	Cumplimiento
Salón	10,50 m²	16,00 m²	NO
Distribuidor	1,10 m²	1,10 m²	NO
Cocina	5,50 m²	6,00 m²	NO
Solana	en cocina	3,00 m²	NO
Baño 1º	2,20 m²	3,50 m²	NO
Baño 2º	NO	2,50 m²	NO
Trastero	NO	2,00 m²	NO
Dormitorio principal	9,00 m²	10,00 m²	NO
Dormitorio doble	6,00 m²	8,00 m²	NO
Dormitorio sencillo	6,00 m²	6,00 m²	SI
Superficie total	**40,30 m²**	**mínimo 58,10 m²**	**NO**

En este cuadro se observa que la exigencia de superficie útil mínima es de 58,10 m² para viviendas del tipo predominante en Las Rehoyas, muy por encima de los 40,30 m² con que cuentan éstas.

A continuación se aporta un cuadro comparativo de superficies en zonas comunes, según las exigencias de la normativa de habitabilidad y accesibilidad.

Cuadro comparativo de la estructura tipo de zonas comunes de las viviendas con las condiciones reguladas de habilitabilidad

Estancia	Vivienda tipo	Habitabilidad	Cumplimiento
Portal	10,50 m²	16,00 m²	NO
Ancho escalera	0,80 m²	1,10 m²	NO
Ascensor	NO	obligatorio	NO
Ancho distribuidor acceso vivienda	0,90 m²	1,10 m²	NO
Adaptada minusválido	NO	SI	NO
Evacuación	NO	ancho escalera	NO

En dicha normativa se establece, que para una unidad de cuatro miembros la superficie mínima de vivienda es de 45m2, esto implica que las unidades familiares de más de tres miembros tienen problemas de hacinamiento. Cabe resaltar además que ninguna de las estancias alcanza las superficies de referencia del cuadro nº 1.

Por otra parte, en cuanto al cumplimiento de otros condicionantes relacionados con la habitabilidad de los inmuebles como ventilación o iluminación natural, cabe afirmar que la escasez de superficie o el estado de conservación lamentable se convierten en lo menos preocupante, suponiendo incluso un papel secundario, puesto que en la mayoría de las estancias no existe ni ventilación, ni iluminación natural, a lo que hay que añadir la falta de salubridad ocasionada por la existencia de un alto grado de humedad que agrava la casuística anterior, convirtiéndolas en chabolas encubiertas, circunstancia que empeora con el tiempo, dada la tendencia a compartir el mismo espacio "vividero" a medida que crece la unidad familiar.

Observando el cuadro nº 2 de zonas comunes, se comprueba que las dimensiones del acceso al portal, del ancho de escalera (0,80m) y del acceso a las viviendas son escasas y no cumplen con los mínimos exigidos actualmente tanto por el Código Técnico, por Habitabilidad, como por otras normativas de aplicación en el ámbito de la comunidad autónoma de Canarias.

Por su parte, las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas están reguladas por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.Asimismo son de obligado cumplimiento:

- El REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Entre las medidas que se contempla en estas normativas, destacamos que los edificios de viviendas con más de dos plantas sobre la de acceso, en función del número de viviendas edificadas por encima de dicha planta de acceso, contarán con rampa o con ascensor accesible, o bien cumplirán las condiciones que permitan su instalación posterior.

Para satisfacer el objetivo de estas normativas, los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y preurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen a continuación, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de las personas con algún tipo de discapacidad. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible. Los itinerarios peatonales garantizarán, tanto en el plano del suelo como en altura, el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento. Serán continuos, sin escalones sueltos y con pendientes transver-

sal y longitudinal que posibiliten la circulación peatonal de forma autónoma, especialmente para peatones que sean usuarios de silla de ruedas o usuarios acompañados de perros guía o de asistencia.

Todas estas prescripciones se incumplen en su totalidad. La situación la podemos considerar más grave cuando comprobamos la existencia de una gran población de personas de la 3ª edad, estando algunos de ellos limitados además con algún tipo de minusvalía física.

Las viviendas cuentan con un problema añadido en relación a la accesibilidad, que tiene que ver con el acceso a éstas desde el exterior, dada la topografía del lugar que obliga a la existencia de recorridos peatonales con fuerte pendiente.

C.3.3.4 *Estudio comparativo de estándares*.

Actualmente contamos con razonables niveles de salubridad y de soporte tecnológico para conseguir el confort de la viviendas, así como un cada día mejor conocimiento por parte del ciudadano de lo exigible en materia de habitabilidad, pero al mismo tiempo existe la tendencia por parte de las instituciones de fomentar las energías alternativas limpias y renovables, con una incipiente sensibilidad medioambiental por parte de los ciudadanos.

En el cuadro siguiente mostramos una comparación a modo de análisis entre las viviendas que se construyeron en Las Rehoyas entre los años 1960-1964 y las viviendas actuales. Se observa, apartado por apartado, que los estándares de habitabilidad, dotaciones, servicios, condiciones para su mantenimiento, sostenibilidad y sensación de bienestar que ofrecen las nuevas viviendas no se contemplan en las viviendas existentes en Las Rehoyas.

Cuadro comparativo entre las viviendas construidas en el barrio de Las Rehoyas y las viviendas actuales

Característica	Viviendas originales de Las Rehoyas (1960-1964)	Requerimientos sobre las viviendas en la actualidad
Habitabilidad	• No adaptada a las exigencias funcionales actuales. Viviendas con estándares de habitabilidad inferior a lo exigido en la actualidad.	• Se requieren mayores estándares de superficies y equipamientos.
Calidad y mantenimiento	• Baja calidad de los materiales de construcción y sistemas constructivos empleados, por debajo de la calidad media en la época en que se construyeron. • No se realizan operaciones de mantenimiento.	• Se promueve la utilización de materiales homologados y con controles de calidad. Se realizan controles de calidad de los sistemas constructivos y ensayos finales que garanticen la correcta ejecución. • Se realiza un control de operaciones de mantenimiento de los elementos constructivos del edificio, que se recoge en el Libro del edificio. Es obligatoria la realización de operaciones de mantenimiento de ascensores y extintores.
Accesibilidad	• Edificios con problemas de accesibilidad para minusválidos y personas mayores. Presentan numerosas barreras físicas para el acceso a la vivienda. Carecen de ascensores, con escaleras, pasillos de acceso a viviendas y portales muy estrechos.	• Las viviendas contemplan la supresión de cuantas barreras impidan el acceso a la vida normal de las personas discapacitadas, fomentando por una parte, la accesibilidad a la vivienda y zonas comunes, por otro, la adaptación de las instalaciones, edificaciones y espacios libres ya existentes.
Instalaciones eléctricas	• La instalación eléctrica de estas viviendas no garantiza una adecuada protección de las personas, ni la integridad de los aparatos eléctricos. No soluciona las necesidades actuales de las viviendas, reduciendo la sensación de confort y bienestar. • Los riesgos de incendios y accidentes eléctricos son altos.	• Mayor ahorro energético con un menor consumo. • Mayor seguridad para personas y aparatos eléctricos frente a accidentes. • Diseño adaptado a un consumo acorde a las necesidades actuales. • Mejora de la iluminación interior de las viviendas. • Posibilita la instalación de calefacción, aire acondicionado, domótica e instalaciones de telecomunicaciones.
Instalaciones contraincendios	• Las viviendas no poseen ninguna medidas de seguridad en protección contraincendios, lo que supone un riesgo potencial muy elevado. Carecen de seguridad pasiva y activa frente a un incendio. • La escalera existente para evacuación del edificio en caso de incendios, no está ni dimensionada para este fin, ni sus materiales dan mayor tiempo para proceder a la evacuación del edificio.	• Presenta mayor seguridad pasiva, es decir que la capacidad de resistencia al fuego de los materiales empleado en las viviendas evita una rápida propagación del fuego y proporciona mayor tiempo para la evacuación del edificio. • Presenta mayor seguridad activa. • Cuenta con un sistema de protección contraincendio. Los habitantes tienen medios para evitar la propagación o extinción de un foco de incendio.
Instalaciones de fontanería y saneamiento	• Problemas de humedades, que prácticamente es un hecho permanente. El origen de los innumerables focos de humedad existentes procede de las instalaciones de fontanería y del saneamiento, por lo que en estos casos no se pueden acometer las obras que solucionen definitivamente el problema.	• Se utilizan nuevos materiales, que suponen un menor número de averías y pérdidas de aguas. Se mejora el consumo, con mayor caudal y presión en la instalación. • Se mejoran las operaciones de mantenimiento, por su mayor facilidad de montaje. En instalación de agua caliente se reducen las pérdidas de calor.

Cuadro comparativo entre las viviendas construidas en el barrio de Las Rehoyas y las viviendas actuales

Característica	Viviendas originales de Las Rehoyas (1960-1964)	Requerimientos sobre las viviendas en la actualidad
Instalaciones de telecomunicaciones	• Carece del mismo. Existencia de multitud de antenas individuales, con presencia de cableados exteriores.	• Realización de una instalación adecuada que permite el acceso a la oferta de programas de televisión y radiodifusión sonora y de otros servicios de telecomunicación, como teléfono, domótica y banda ancha.
Instalación solar	• Carece de la misma.	• Supone mayor ahorro energético, con reducción importante del consumo eléctrico y ahorro en la facturación. • Se utiliza una energía no contaminante. • Se logra parte del autoabastecimiento energético de las viviendas.
Aislamiento térmico y acústico	• Carece de los mismos.	• Incorporación de soluciones de aislamiento térmico para aprovechar la inercia térmica de los materiales y componentes de construcción. Es decir, retrasar el calentamiento de la vivienda durante el día, liberando el calor por la noche. Se minimiza el uso de calefacción y aire acondicionado en los edificios. • Se aumenta el confort de las viviendas, reduciendo los niveles de contaminación acústica.
Ahorro energético	• Carece del mismo.	• Posee Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, por el que se asigna a cada edificio una "Clase Energética de eficiencia" en función del consumo energético necesario y la emisión de CO2 para satisfacer la demanda energética del edificio, en condiciones normales de uso y ocupación. • Diseños ecoeficientes en las edificaciones. • Se fomenta el uso de energías renovables, el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía con equipamientos eficientes, la innovación en materiales y la concienciación de los usuarios. Además, hay que tener en cuenta que todo esto debe ir unido a conseguir el máximo confort en la vivienda.

C.3.3.5 *Deficiencias constructivas y estructurales*.

A continuación se realiza una descripción de los principales problemas de la edificación agrupados en tres apartados.

- **Relacionados con la Accesibilidad**.

Imagen ilustrativa de la infraestructura urbana de accesibilidad.

"Cuando vine a vivir aquí, esta casa me pareció un palacio, pues yo vivía en una cueva; ahora, que con mis años casi no puedo subir estas escaleras, mi casa es una prisión".

Esta frase pronunciada por una residente jubilada de Las Rehoyas resume los graves problemas de accesibilidad que presenta la mayor parte de los bloques de viviendas.

La accidentada topografía, constituida por fuertes pendientes, dificulta la accesibilidad y el traslado a pie hacia algunas zonas del propio barrio. Asimismo, el acceso a los portales de viviendas es, en muchos casos difícil, al haberse realizado el diseño de los viales sin considerar la ubicación los bloques de viviendas. Como resultado, el acceso a algunos portales está una planta bajo rasante, y en otros casos, una planta por encima de la rasante.

Otro problema de accesibilidad lo constituye la existencia de escaleras peligrosas en la urbanización, de tramos largos, sin protecciones en tramos intermedios para evitar una caída rodada, con falta de barandillas de protección, peldaños rotos y escalones descompensados. Este barrio se caracteriza por ausencia de rampas, itinerario adaptado alternativo, presencias de numerosas barreras arquitectónicas y falta de mantenimiento de las aceras y escaleras.

Acceso por debajo de la rasante (foto superior) y por encima (foto inferior) de la rasante.

Acceso a los bloques por encima de la rasante.

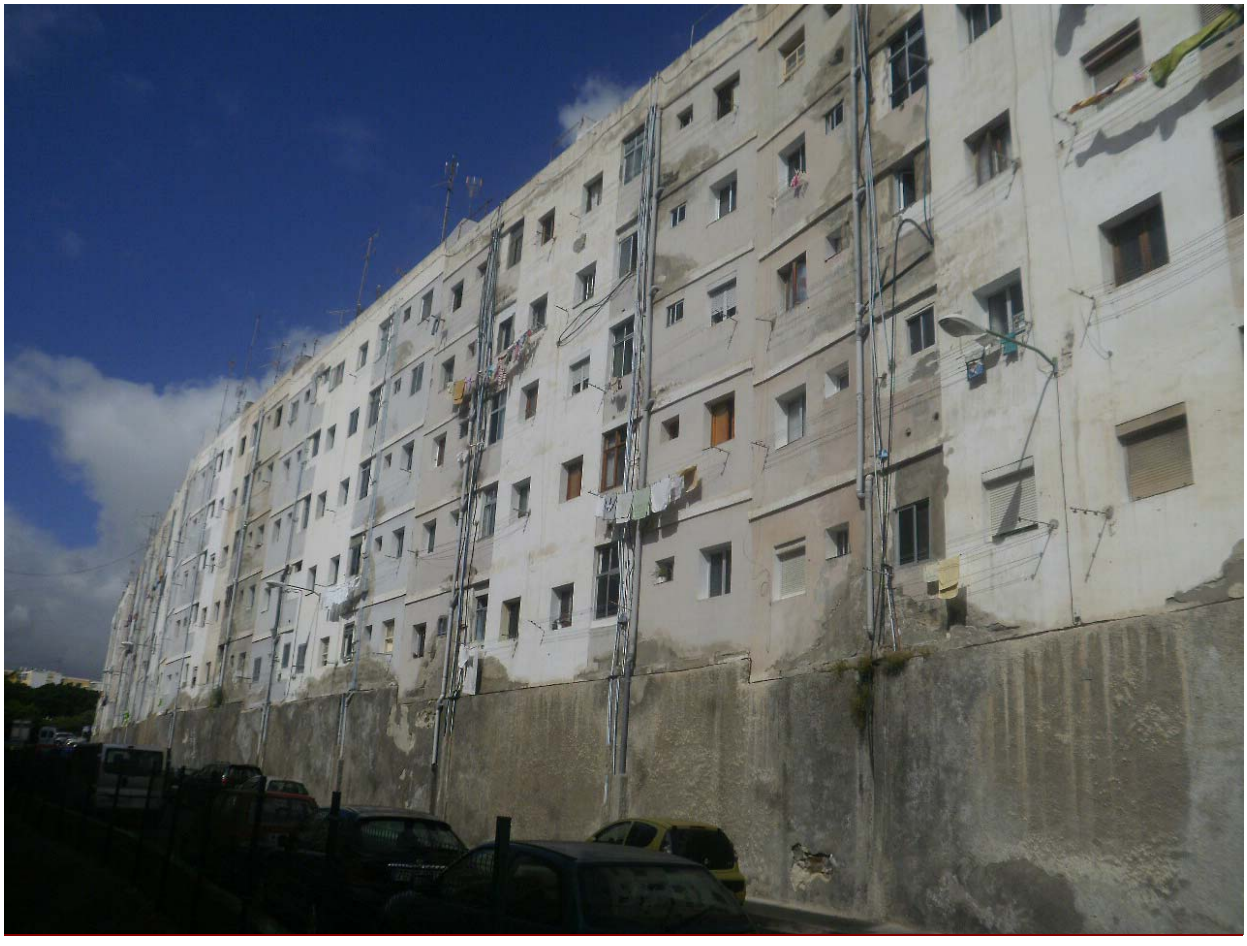
Acceso a los bloques por debajo de la rasante.

Más ejemplo de falta de coordinación entre rasantes y accesos.

- **Relacionados con la fachada.**

Hay una serie de problemas que se repiten de forma sistemática en las fachadas de los inmuebles del barrio:

- Humedades ocasionadas por los bajantes que discurren por las fachadas.
- Desprendimiento del enfoscado como consecuencia de humedades.
- Desprendimientos de elementos constructivos de fachada a consecuencia de las humedades.
- Fisuración de fachadas y pretiles de cubierta.
- Falta de mantenimiento de fachadas.
- Cerramiento de balcones con bloques, sin pintar en la mayoría de los casos.



Deterioro general.

Hay otro aspecto que también incide en la imagen de deterioro de las fachadas de los inmuebles, cual es la utilización del frente trasero de los mismos como tendedero al carecer

estas viviendas de un espacio reservado a tal fin, tanto en el interior de las viviendas como en la cubierta. A continuación se muestran una serie de imágenes de fachadas del barrio que ilustran las patologías definidas:

Deterioro en fachada principal (foto superior) y en fachada trasera (foto inferior).

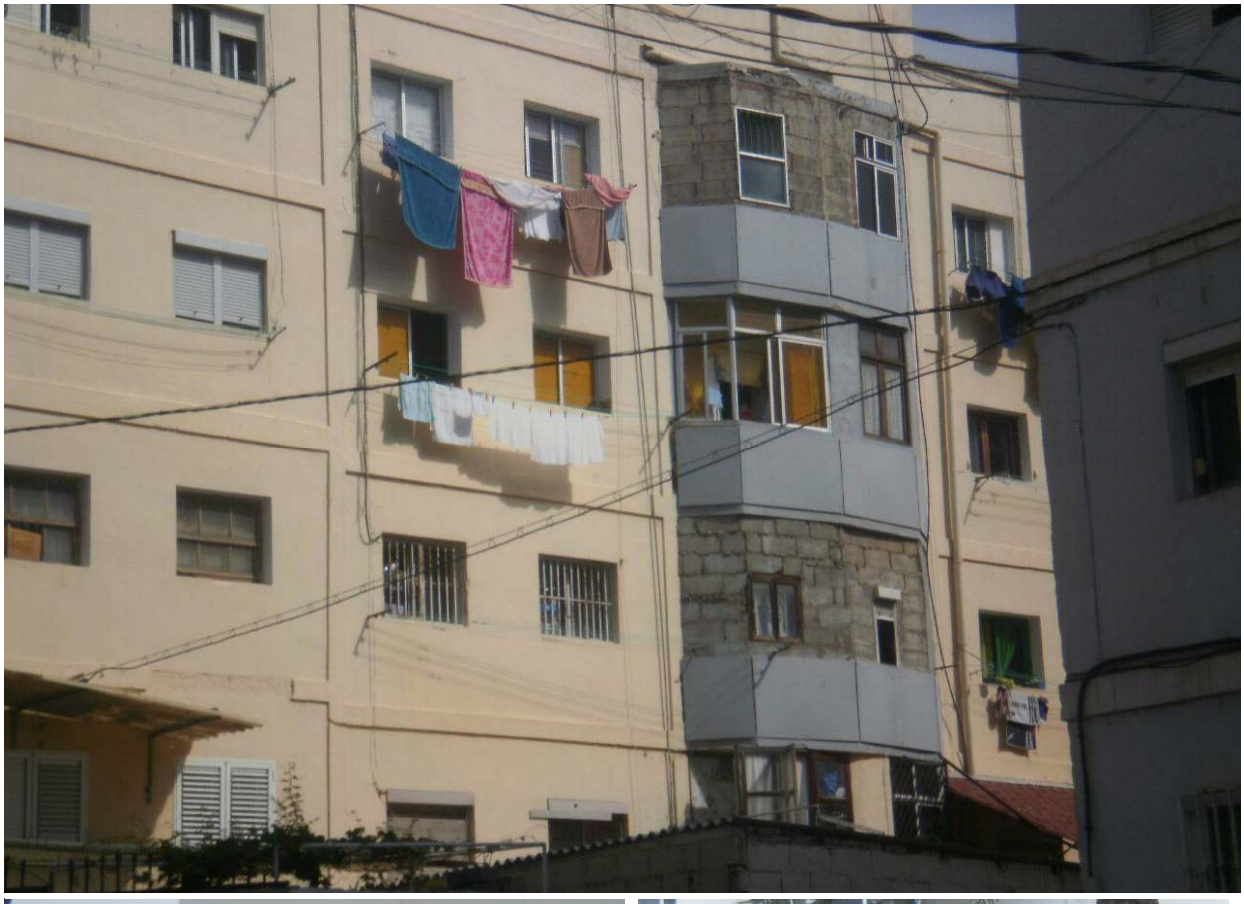
Detalles del deterioro en fachadas traseras.

Detalles del deterioro en fachadas principales.

Detalle del deterioro en fachada trasera.

Detalle del deterioro en fachada principal.

Detalle del deterioro en fachada principal.



Detalles del cierre de balcones en fachada trasera.

- **Espacio libre entre bloques y patios ingleses delanteros.**

En las traseras de estos bloques existe también un espacio comunitario que ha sido invadido por la mayoría de las viviendas de planta baja, con unas construcciones ilegales, lo que conlleva una ampliación de las mismas en deplorables condiciones de insalubridad por la falta de ventilación y de iluminación de las nuevas estancias, además de la consabida pérdida del espacio libre comunitario, que ya ha sido comentada en el apartado C.3.1.2 relativo a espacios libres. De igual modo se construye en los patios ingleses que proporcionan iluminación y ventilación a las viviendas de plantas baja.

Los nuevos cerramientos y cubiertas carecen de la necesaria impermeabilización, sus elementos estructurales no garantizan el cumplimiento de su misión resistente ni su protección frente al fuego. Hay una carencia generalizada de unas mínimas condiciones de salubridad y se imposibilita el mantenimiento de las redes de servicios y de las instalaciones sanitarias existentes.

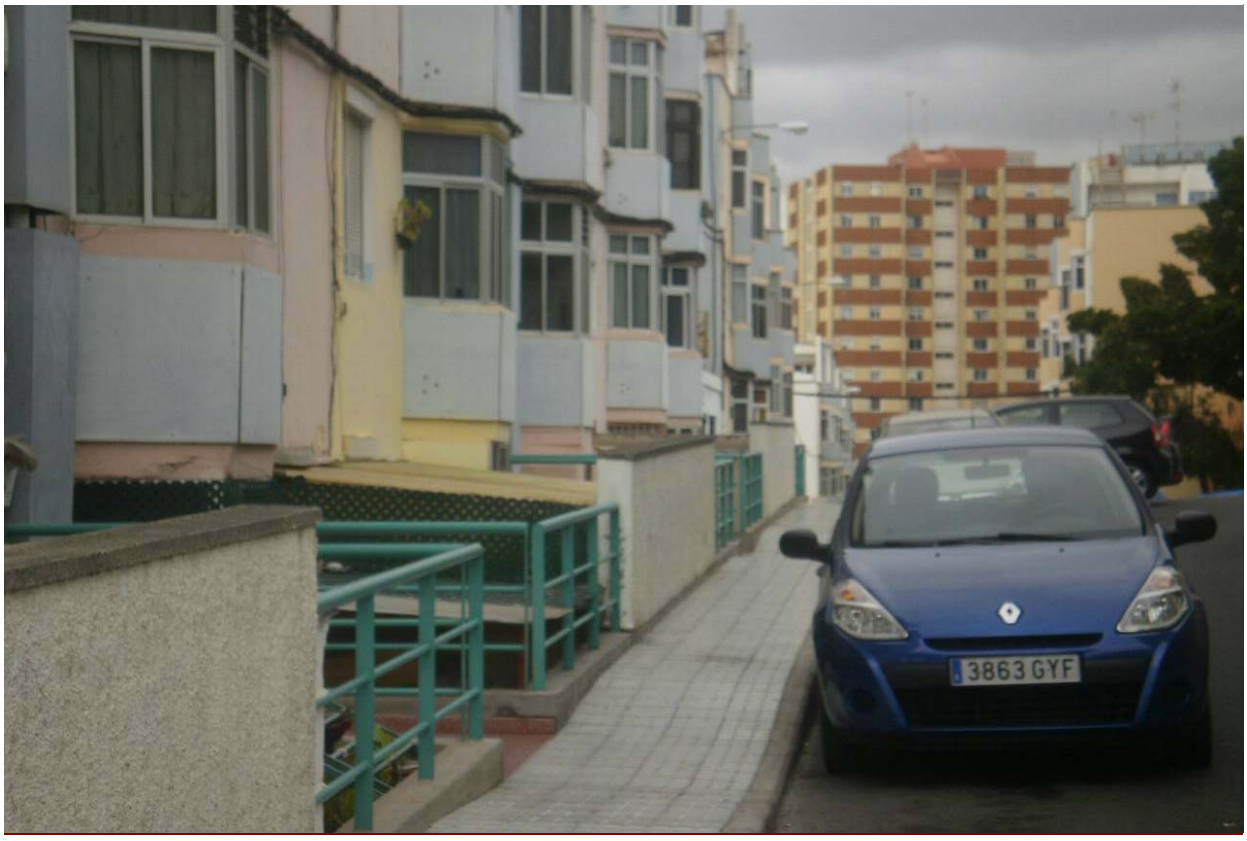
A continuación se aportan imágenes que ilustran la casuística expresada:

Detalle sobre la invasión de espacio libre comunitario.

Detalles sobre la invasión de espacio libre comunitario.

Detalles sobre la ocupación del patio inglés.

Detalles sobre la ocupación del patio inglés.



Detalles sobre la ocupación del patio inglés.

C.4 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.

C.4.1 Conclusiones generales.

Tras el estudio del ámbito de ordenación se concluye la existencia de numerosas deficiencias de orden diverso, entre las que se destacan las siguientes:

a) Respecto a la red viaria:

- Problemas estructurales:
  - Excesiva ocupación de suelo.
  - Ausencia de estructura.
  - Deficiente conectividad con otros ámbitos.
  - Dificultades para la movilidad del peatón.

- Problemas coyunturales:
  - Deficiente urbanización.
  - Falta de mantenimiento.

b) Respecto a los espacios libres:

- Problemas estructurales:
  - Infradotación.
  - Difícil accesibilidad.

- Problemas coyunturales:
  - Deficiente urbanización.
  - Falta de mantenimiento.
  - Ocupación por construcciones ilegales.

c) Respecto a las dotaciones y equipamientos:

- Problemas estructurales:
  - Infradotación.
  - Difícil accesibilidad.

- Problemas coyunturales:
  - Falta de mantenimiento.

d) Respecto a la edificación residencial:

- Problemas estructurales:
  - Baja calidad constructiva.
  - Escasa calidad tipológico-arquitectónica
  - Incumplimiento de estándares de habitabilidad.
  - Difícil accesibilidad.

- Problemas coyunturales:
  - Obsolescencia respecto a habitabilidad.
  - Falta de mantenimiento.

El gran cúmulo de deficiencias detectadas y la naturaleza de las mismas, muchas de las cuales están en el propio origen de las operaciones que dieron lugar al barrio de Las Rehoyas – Arapiles, debido a la dinámica de intervención seguida, propia del momento en que se produjo, dan idea de la gravedad del problema que pretende abordarse. Conviene recordar, en ese sentido, que el deterioro expresado tiene implicaciones que exceden de las relacionadas directamente con el aspecto "físico" del problema, incorporando también derivadas sociales, porque la ordenación del ámbito y su materialización arquitectónica además de no satisfacer las necesidades de la población y provoca otros efectos indeseables:

- La carencia de espacios comunitarios e indefinición de los espacios públicos limita, cuando no impide, las relaciones comunitarias.
- Las dimensiones mínimas de las viviendas supone un importante nivel de hacinamiento, que disminuye la sensación de bienestar.
- La falta de calidad constructiva y la ausencia de mantenimiento provoca el envejecimiento prematuro de las viviendas.

C.4.2 Justificación de la sustitución de la edificación.

La situación expuesta no hace más que destacar la gravedad del deterioro detectado, confirmando la necesidad de la intervención en el ámbito, así como lo drástico del planteamiento a efectuar para solventar la misma, que no puede quedarse en una mera operación de "adecentamiento" general de la edificación y de la urbanización porque, como se ha expuesto, muchas de las deficiencias son de orden estructural, que difícilmente podrían solventarse si no es a través de una operación que signifique la sustitución, en mayor o menor medida, de la edificación existente para establecer una nueva ordenación del barrio, así como nueva edi-

ficación residencia, acorde a las exigencias legales actuales, tanto urbanísticas, como arquitectónicas.

También se confirma, de este modo, la certera clasificación que ya en 1997 realizó la memoria del Avance del Plan General Municipal de Ordenación al encuadrar este barrio perteneciente a las áreas definidas como de Edificabilidad Agotada -ámbitos residenciales surgidos desde mitad del siglo XX hasta la década de los ochenta para resolver a gran escala el problema de vivienda del momento- en el Grupo I, Áreas de Sustitución. Estos grupos se establecieron en función del nivel de intervención necesario para "recuperar" cada una de estos ámbitos, siendo éste más o menos intenso en consonancia con las deficiencias detectadas en cada uno de ellos, como ya se comentó en el apartado C.1.3, Los Planes y Proyectos Estratégicos Municipales.

En este Grupo I se encuadran ámbitos cuyo importante deterioro dificulta iniciativas de intervención enfocadas a la rehabilitación de las viviendas y la solución puntual de otros problemas menores hallados, ya que las importantes deficiencias estructurales existentes se consolidarían. Este es el caso de Las Rehoyas – Arapiles, donde los problemas principales están en el origen, puesto que se derivan de la ordenación urbanística y la solución tipológico - arquitectónica adoptadas. Por ello, resulta imprescindible adoptar soluciones definitivas a esa problemática para conseguir la regeneración total del barrio, de modo que es necesario plantear soluciones que contemplen en mayor o menor medida la sustitución de las viviendas.

Se pretende, además, que las intervenciones en este área recalifiquen el paisaje urbano, recuperando el espacio público y utilizando el carácter simbólico de las dotaciones, en su acepción más amplia, como elementos estructurantes, facilitando la incorporación de su población a la convivencia y la vida asociativa y procurando también la identificación de dichos barrios en la globalidad de la ciudad.

Aunque la operación debe posibilitar la restitución de la totalidad de las viviendas del barrio, esto es, 2.558 unidades, la necesidad de que dichas viviendas deban cumplir con los mínimos exigidos por las normas de habitabilidad vigentes hace necesario que éstas hayan de contar con mayor superficie, por lo que un número idéntico de viviendas supondrá mayor consumo de superficie construida, hasta el punto de que pudiera ser necesaria la ubicación de algunas de ellas fuera del propio ámbito. Por tal motivo, el Plan General en la ficha del Anexo de Áreas de Ordenación Diferenciada correspondiente al APR-01, establece como directriz de aplicación directa la necesidad de que al menos el 60% de las viviendas se reubiquen nuevamente en el ámbito.

C.4.3 Recomendaciones sobre estrategias de intervención.

La propuesta debe pasar, como decimos, por la sustitución del tejido edificatorio, que puede ser total o no, en función de las circunstancias presentes en el mismo y de las estrategias de intervención y realojo que puedan ser factibles. Además, resulta imprescindible también recabar la mayor cantidad de información posible sobre aspectos socioeconómicos presentes, que puedan orientar la opinión sobre la opción a elegir. Asimismo, otro importante factor digno de atención es la opinión de la población afectada, ya que una posición favorable de la misma a las operaciones a materializar es la única manera de llevar adelante su desarrollo.

Resultan decisivos los aspectos siguientes en el planteamiento de la estrategia a seguir:

- El estado de conservación de la edificación puede aconsejar en algunos entornos muy concretos a identificar, la rehabilitación de las viviendas, evitándose así algunas demoliciones.
- La propiedad pública o privada de las viviendas puede suponer una diferencia en el estado de conservación de las mismas, normalmente mejor en el segundo caso, así como en la aceptación del usuario respecto a la sustitución de éstas, que ser más favorable en el primer caso, que en el segundo.
- La identificación de similitudes en cuanto a realidad física de las viviendas, régimen de tenencia de las mismas, características de la población, etc. en cada una de las tres zonas en que se organiza el ámbito, esto es, plataforma superior, plataforma inferior y ladera intermedia, puede aconsejar estrategias diferenciadas entre ellas.
- El planteamiento de distintas fases de ejecución resulta imprescindible para la operatividad de la intervención porque evita el traslado simultáneo de la población y, por tanto, en gran medida su desarraigo.
- La posibilidad de construir fuera del ámbito de ordenación de forma previa o contar con viviendas ya construidas favorece el desarrollo de la operación, puesto que esas nuevas viviendas serían la residencia definitiva de parte de población, de modo que se estaría produciendo un ahorro en el capítulo alojamiento temporal, además de evitarse ese paso intermedio, que es un trastorno para el usuario afectado.