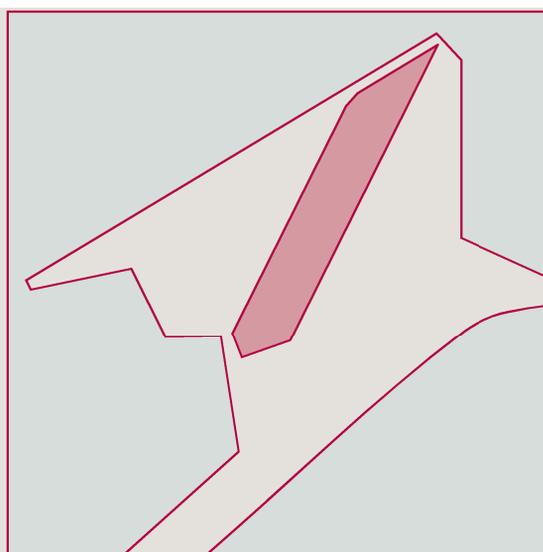


SEPTIEMBRE 2018



Plan Parcial de Rehabilitación "Rehoyas - Arapiles"

Justificación de coherencia con el Informe Ambiental Estratégico

Coordinación municipal.

M^a Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta.

Redacción.

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta.

Inmaculada Morales Guerra. Técnico jurídico.

Mario Suárez Naranjo. Geógrafo.

Redactor a los efectos del
art.16 de la Ley 21/2013

| | |
|--|-----------|
| 1. ANTECEDENTES..... | 2 |
| 2. OBJETIVOS de la ordenación. | 3 |
| 3. CRITERIOS JUSTIFICADOS PREVIAMENTE PARA LA CONSIDERACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA..... | 6 |
| 4. ASPECTOS QUE JUSTIFICAN LOS AJUSTES PUNTUALES DE LA PROPUESTA SUJETA A EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.... | 13 |
| 5. CONCRECIÓN URBANÍSTICA DE LOS AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA..... | 15 |
| 6. COHERENCIA DE LOS AJUSTES DE LA ORDENACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL SUJETAS A EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA | 19 |
| 6.1 Inexistencia de contradicción con el informe ambiental estratégico (I.A.E.) en el ajuste 1. Reubicación de la Parcela del Colegio “Las Rehoyas” a la zona central y cambio de uso de parcela de uso dotacional educativo por el de uso residencial y plaza-espacio libre. Nuevas parcelas residenciales en zona ajardinada y en aparcamientos en superficie..... | 20 |
| 6.2 Inexistencia de contradicción con el informe ambiental estratégico (I.A.E.) en el ajuste 2. Redistribución de las parcelas de uso dotacional y equipamiento..... | 22 |
| 6.3 Inexistencia de contradicción con el informe ambiental estratégico (I.A.E.) en el ajuste 3. Redimensionamiento de la superficie de uso residencial. | 24 |
| 6.4 Inexistencia de contradicción con el informe ambiental estratégico (I.A.E.) en el ajuste 4. Redimensionamiento de la superficie de espacios libres. Mejora de la conexión paisajística con el Parque de Las Rehoyas. Redefinición del tramo de barranquillo | 26 |
| 6.5 Inexistencia de contradicción con el informe ambiental estratégico (I.A.E.) en el ajuste 5. Supresión de viales interiores. Sustitución por espacio libre o dotación. | 29 |
| 6.6 Inexistencia de contradicción con el informe ambiental estratégico (I.A.E.) en el ajuste 6. Redistribución de alturas máximas de edificación..... | 30 |
| 7. conclusión | 32 |

1. ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles” es el instrumento de desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, que se delimita en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO) como APR-01.

Mediante el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 23 de diciembre de 2015 (publicado en el B.O.C. nº 14, de 22 de enero de 2016) se resuelve informar favorablemente la procedencia de la evaluación ambiental estratégica simplificada, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 22.3.a) de la *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales*, así como de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*.

Dicho acuerdo se sustenta en la valoración que se concluye en el sentido de que:

“Una vez analizado el Documento Ambiental Estratégico y tenido en cuenta los criterios incluidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, y, tratándose además de un Plan Parcial que actúa sobre un ámbito ya transformado, y evaluado previamente en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria aprobado en 2012 sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en el marco de la derogada Ley 9/2006, se considera que este Plan Parcial de Rehabilitación “Rehoyas-Arapiles”, APR-01 no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente”.

La anterior evaluación ambiental se formalizó mediante el Documento Ambiental Estratégico, estructurándose en los contenidos requeridos en los instrumentos legales anteriores y los indicadores de detalle al uso en esta modalidad de análisis. En dicho volumen se pormenoriza la valoración de los efectos previsibles en el medio ambiente por parte de varias alternativas de ordenación expuestas en una versión borrador del Plan Parcial de Ordenación.

En este sentido, se definió la variable del paisaje urbano como capítulo medioambiental estructurante en la evaluación que se formula.

La definición en detalle de esa ordenación urbanística de la versión borrador, a los efectos de plasmar el Plan Parcial a aprobarse inicialmente, conlleva una serie de ajustes en la formalización física de los objetivos previstos y las determinaciones asociadas; ajustes para los que se avanza su carácter puntual y la no alteración de los aspectos estructurales de la alternativa seleccionada en su momento.

El presente volumen tiene por objeto justificar que dicha adaptación al detalle territorial conlleva unos efectos afines a los previamente valorados, de modo que no se altera la evaluación ambiental estratégica simplificada en vigor.

2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

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

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

Estos objetivos generales son:

- La rehabilitación y/o reestructuración general de un espacio de urbanización residencial de tipo polígono con problemas importantes de deterioro edificatorio y de degradación funcional y ambiental del espacio público.
- El estudio de distintas alternativas en orden a establecer las mejores ubicaciones, en función de los residentes que decidan permanecer en el lugar.
- La reposición de las viviendas en al menos un 60%, que se correspondería con las unidades del Patronato, determinándose el resto en función del estado de conservación, edad y tamaño de las residencias.
- La mejora de la conectividad y movilidad entre la "ciudad alta" y la "ciudad baja", propiciando entre otros aspectos la conexión entre el barrio de Schamann y la Carretera de Mata.
- El rediseño de la Carretera de Mata, incidiendo en su sección y en la conexión entre ambos márgenes, mejorando tanto la movilidad rodada como la peatonal.
- La mejora de las conexiones entre el barrio de Las Rehoyas-Arapiles y los de su entorno (Polígono Cruz de Piedra, continuidad de la trama con Schamann y Miller).
- La disposición de un área central de dotaciones y equipamientos destinada principalmente a espacios libres, como elemento de relación entre las dos partes edificadas y entre el Parque de Las Rehoyas y los espacios libres del Polígono Cruz de Piedra. Se aprovecha así también para potenciar los valores ambientales de esas zonas en ladera, evitándose además la construcción en las mismas, dada su falta de idoneidad para ello.

- La formalización de un conjunto edificado en la que se incide en una disposición volumétrica con una altura baja-media y mayor ocupación en planta en la zona alta, afín a las características del entorno urbano de Schamann, y una disposición volumétrica de más altura y menor ocupación en la zona baja, en base a una mejor adecuación a la tipología edificatoria de su entorno urbano inmediato.

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

Este escenario justifica los siguientes objetivos medioambientales:

- Cualificar y potenciar el uso ciudadano de los espacios públicos mediante la peatonalización de sus entornos, el desarrollo de la zona verde como elemento identificador y la proliferación del mobiliario urbano orientado al confort y la singularización paisajística de los emplazamientos.
- Ordenar el modelo urbano de acceso rodado hacia una reducción de la presencia del tráfico no doméstico en el entorno de los espacios públicos y en la trama interior del barrio.
- Impulsar el desarrollo de corredores peatonales de largo recorrido en la ciudad baja y alta o en el tránsito entre ambas, favoreciendo la multiplicación del espacio público preparado para el tránsito ciclista y las denominadas "caminatas" en la ciudad.
- Consolidar el parque y la plaza como elementos de identificación del paisaje del barrio, propiciando la relación social y la valorización del entorno urbano doméstico.
- Ordenar la prioritaria rehabilitación paisajística del conjunto residencial mediante un régimen normativo y de intervención que impulse el tratamiento de medianeras vistas y combatir la desorganización de las antenas en cubiertas, la ineficaz integración de la edificación con el espacio público anexo, así como la sobreocupación del espacio público por el vehículo doméstico y situaciones afines.
- Adecuar el tratamiento de las cubiertas a condiciones de cualificación ambiental del espacio urbano consolidado, limitando el efecto degradativo sobre el paisaje de las tendencias domésticas arraigadas en la reestructuración de cuartos y añadidos constructivos espontáneos.

- Potenciar el confort doméstico relacionado con la calidad acústica y atmosférica como elemento de valorización del paisaje residencial mediante un régimen normativo que restrinja la implantación de actividades generadoras de contaminación en este sentido.
- Impulsar la rehabilitación y cualificación paisajística de los rincones singulares de la trama urbana, como elementos de identificación del paisaje de los barrios.

3. CRITERIOS JUSTIFICADOS PREVIAMENTE PARA LA CONSIDERACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

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

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

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

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

- Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio (181.000 m², un 0,2% del municipio y un 0,5% del Suelo Urbano), se coincide con el supuesto de una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.
- Que la nueva ordenación tiene por objeto el desarrollo del PGO cuyas determinaciones ya resultaron evaluadas ambientales mediante el procedimiento de aprobación del mismo.
- Que la nueva ordenación no tiene efectos significativos de signo negativo sobre el medio ambiente.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como requisitos para justificar el supuesto

legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada en la ordenación del Plan Parcial y su procedimiento administrativo de aprobación.

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

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

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

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

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

De ese modo, se induce a la ordenación pormenorizada específica, ajustándose la regulación de los usos, actividades, construcciones y de actuaciones susceptibles de desarrollarse en lo referente a la superficie, edificabilidad, altura, densidad, tipología, relación con los valores medioambientales y paisajísticos, etc....

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

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

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

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

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

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

En tanto la mejora y cualificación del paisaje del municipio constituye uno de los objetivos y capítulos normativos estructurales de la ordenación del Plan General como instrumento fundamental del modelo territorial y urbanístico en Las Palmas de Gran Canaria, el presente Plan Parcial resulta plenamente pertinente en cuanto a la integración de las consideraciones ambientales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El modelo seleccionado es la "Alternativa 3" en base a los siguientes criterios de selección:

- La alternativa se vincula a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental de signo negativo con grado de "Baja" atendiendo a las características y limitaciones geomorfológicas, ecológicas, patrimoniales y paisajísticas del ámbito de Las Rehoyas-Arapiles.
- Se entiende propiciadora del mayor equilibrio entre la ordenación urbanístico-estratégica del barrio y una respuesta más integral al objetivo de cualificación del paisaje urbano en términos de:

- valorización de los elementos fisiográficos presentes,
- una mayor implicación de la zona verde y espacio libre en la definición de la forma urbana global del ámbito,
- una mayor integración en contexto territorial del Valle de Las Rehojas-Mata y
- un diseño del viario y el conjunto edificado como efecto más abierto y con menor congestión-densidad de los elementos urbanos.

Todo lo anterior se observa en el marco del objetivo estratégico de optimizar la sostenibilidad y la calidad de vida en Las Palmas de Gran Canaria. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con la cualificación ambiental y paisajística del territorio urbano.

- La mejora estratégica de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria se entiende asociada a una mejor respuesta en esta alternativa para el barrio de Las Rehojas-Arapiles, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de alto potencial de promoción de sus valores sociales, culturales y económicos intrínsecos a la población residente.
- El carácter cualificado anterior se entiende adscrito a un aprovechamiento más completo de la oportunidad de potenciar la oferta pública de dotaciones y espacios asociados, por un parte, a la satisfacción de las necesidades sociales y estratégicas, y por otra, a la identificación del barrio por la población residente y la consolidación de las pautas de desarrollo sostenible en la ciudad.

Esta “Alternativa 3” recoge, a su vez, diversas variantes en cuanto a la definición de la forma urbana resultante de la distribución de los usos genéricos que caracterizan el modelo (residencial, dotacional, espacios libres y viarios); variantes en la que diversos elementos de la trama se definen mediante composiciones específicas a los efectos de optimizar el resultado de la ordenación y el mayor cumplimiento de los objetivos de cualificación ambiental y del espacio público en el nuevo barrio de Las Rehojas-Arapiles.

En todos los casos se coincide en los resultados aplicados a los distintos indicadores de evaluación, insistiéndose en el objetivo común de la sustitución de la actual urbanización residencial por otra con igual uso característico residencial.

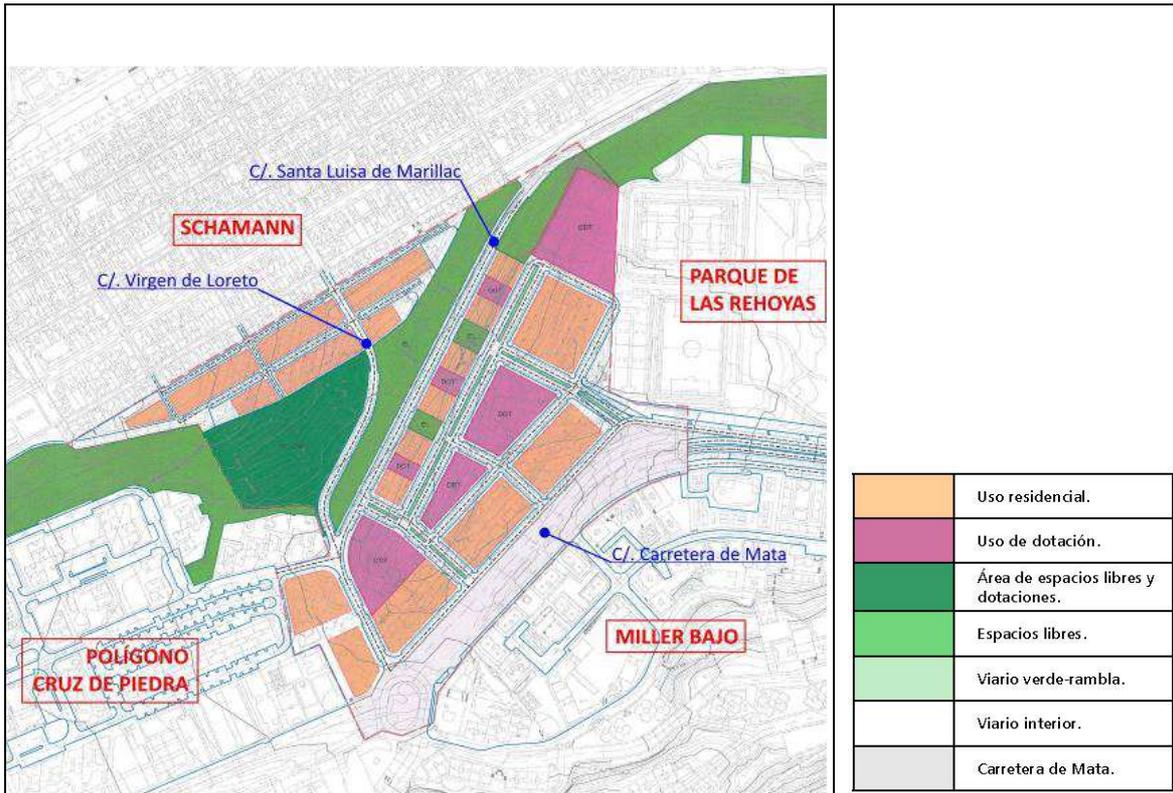


Figura 1. Alternativa de ordenación seleccionada en la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada



Figura 2. Situación territorial y ambiental que se ordena

4. ASPECTOS QUE JUSTIFICAN LOS AJUSTES PUNTUALES DE LA PROPUESTA SUJETA A EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

La traslación al detalle de la ordenación urbanística con vistas a conseguir los objetivos previstos y las determinaciones vinculantes que se regulan en el Plan General de Ordenación para el ámbito APR-01 saca a relucir varios aspectos con incidencia más o menos directa, a saber:

- **Ubicación de inmueble residencial en la superficie de dotación educativa.**

El carácter de Plan Parcial de Rehabilitación conlleva la transformación estructural del espacio urbano preexistente, la reposición de su población residente y la renovación del parque de viviendas.

Resultado de ello, es imprescindible diseñar en el propio plan un programa de etapas y de actuaciones respectivas a los efectos de equilibrar el desarrollo físico de las determinaciones con la minimización de la incidencia del mismo en la población o con las disponibilidades económicas de la Administración.

Este proceso deriva a la necesaria reubicación progresiva de conjuntos de residentes en inmuebles alternativos a efectos de derribar la edificación preexistente e introducir tanto la nueva construcción como la urbanización en que se inserta.

El emplazamiento de las viviendas alternativas puede variar entre las opciones de instalación temporal de los vecinos en el parque de viviendas disponible por la Administración, en su ubicación definitiva en éste o nuevos edificios a construir fuera del ámbito, o en la construcción progresiva de inmuebles en la superficie ordenada.

Resultado de la participación ciudadana en el proceso de análisis y diagnóstico, así como del objetivo de minimizar el efecto sobre la población residente con mayor dificultad de realojo en otras zonas, se selecciona la opción de utilizar con carácter prioritario la construcción progresiva de inmuebles dentro del ámbito APR-01; al menos en la etapa inicial de la reurbanización.

Entonces se hace preciso seleccionar una superficie sin uso residencial actual a efectos de albergar un nuevo edificio de viviendas; concretándose en la parcela del actual Colegio (CEIP Las Rehoyas) y la reubicación dentro del barrio de dicha superficie dotacional en etapas posteriores. Es compatible la actuación con la actividad educativa existente, ya que actualmente no se alcanza (168 alumnos) una proporción destacada de la capacidad de la dotación, tanto en la edificación docente como en la superficie libre en la misma parcela.

- **Adaptación de la superficie de dotación del ámbito a los requerimientos legales.**

En la propuesta de ordenación expuesta en el documento borrador que se evaluó ambientalmente se advirtió la complejidad en la solución de las necesidades de suelo para dotaciones y espacios libres en función del volumen de población residente. Dicha situación hereda la deficiente previsión de estas reservas en la urbanización del barrio y el abigarramiento del conjunto edificado y trama, imposibilitando la ubicación de inmuebles con este fin en el ámbito ordenado.

Este déficit quedó patente con la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978) para los planes parciales a desarrollarse desde entonces, o el artículo 138 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

La propuesta de ordenación evaluada ambientalmente incluyó un 30,6% de la superficie del ámbito como reserva de suelo para espacios libres y dotaciones. Este diseño se vincula al escenario máximo de mantenimiento de un 100% de la población residencia actual en el nuevo barrio. Sin embargo, su formalización en el detalle de las determinaciones urbanísticas aplicables evidencia un necesario ajuste de esa previsión.

Teniendo en cuenta la coherencia con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica precedente, esta necesidad puede satisfacerse con el aumento de la referida reserva, con la reducción del número de viviendas previstas o con una solución mixta entre ambos mecanismos.

El hecho de que el PGO reduce el mantenimiento obligado de la población residente a un 60% y que el detalle de la ordenación pormenorizada sugiere la oportunidad de optimizar y mejorar la distribución de la superficie de dotación y equipamiento se selecciona el mecanismo de la solución mixta anterior.

- **Reducción del parque de viviendas previstas.**

Relacionado con el aspecto anterior, la formalización y determinaciones orientadas a cumplir con el objetivo de mantener la ubicación residencial de la mayor parte de la población en el barrio debe ser coherente con el escenario observado en el procedimiento de evaluación ambiental en vigor.

El emplazamiento de toda la superficie dotacional necesaria para que la nueva urbanización albergue un 100% de la población y número de viviendas preexistentes (escenario máximo previsto en la propuesta del documento borrador) tendría como resultado un necesario aumento de la densidad edificatoria y/o de la altura media de la edificación en el ámbito.

La materialización espacial de ese requerimiento, como consecuencia de la ordenación pormenorizada, supondría una forma urbana conjunta y un paisaje resultante que resultaría incongruente con el escenario evaluado en la etapa anterior, corriéndose el riesgo de propiciar un efecto paisajístico significativo.

Entonces, se hace necesario reducir ese volumen de viviendas con vistas a compatibilizar el aumento de suelo destinado a dotación con el parque residencial al que va destinada; equilibrio que se plantea en una formalización urbana y paisajística afín a la evaluada ambientalmente y en un mínimo de 60% de reposición de la población actual.

5. CONCRECIÓN URBANÍSTICA DE LOS AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Con carácter previo, se subraya que los ajustes en la ordenación propuesta en el Documento Borrador (alternativa 3 seleccionada) no alteran el esquema estructural de la nueva urbanización en cuanto a su formalización general y la modalidad de usos previstos dentro del ámbito. En la siguiente Figura se justifica gráficamente dicho planteamiento.

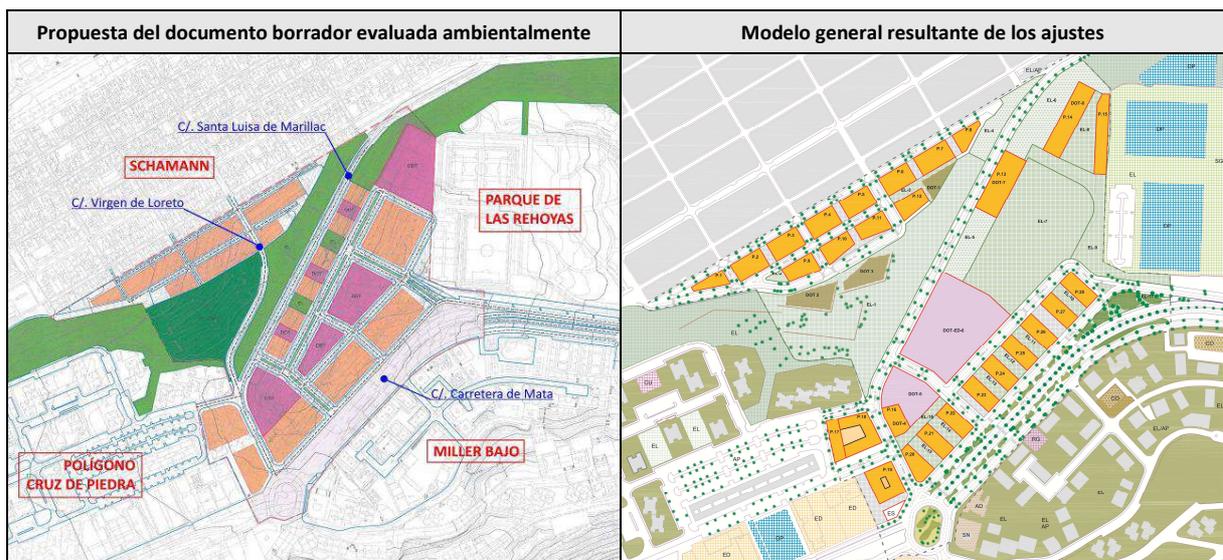
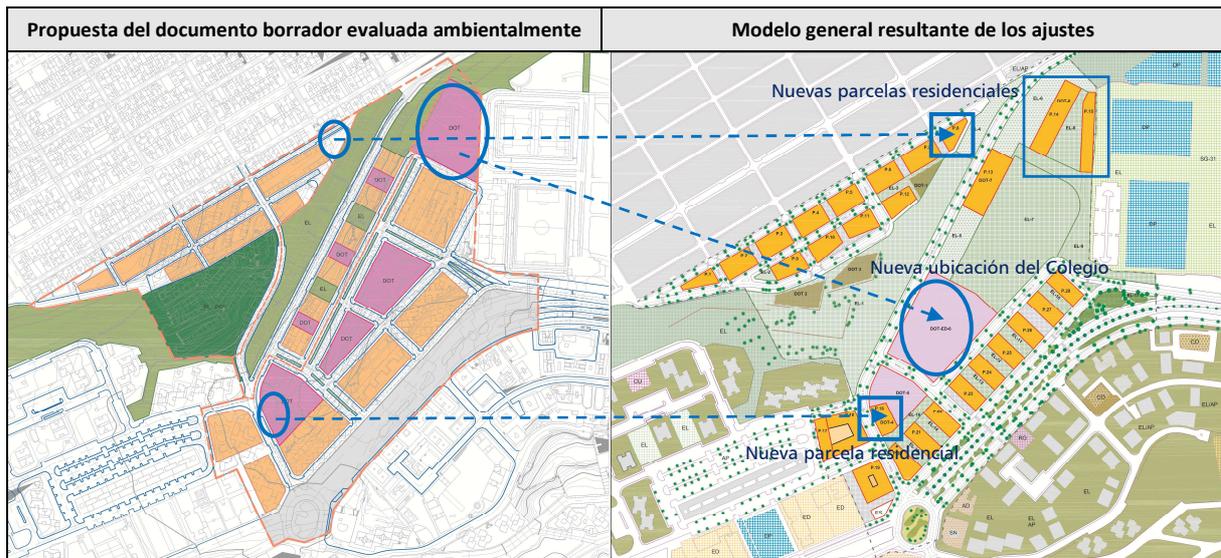


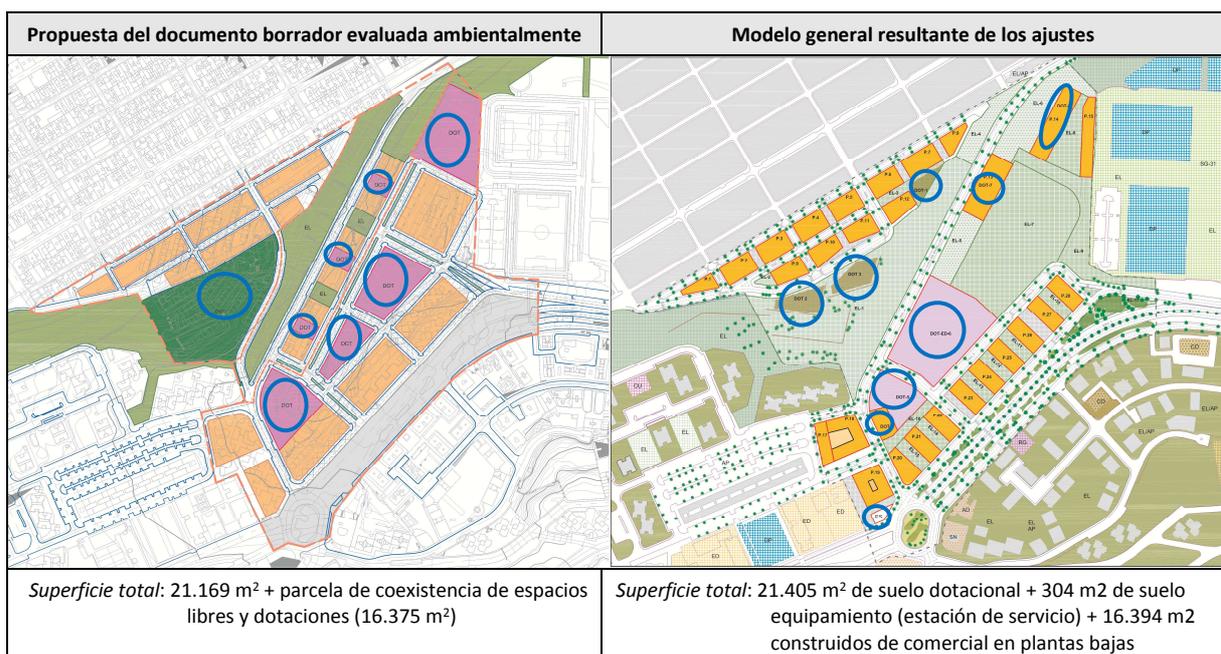
Figura 2. Comparativa del modelo de ordenación evaluado ambientalmente con el resultante de los ajustes

Teniendo en cuenta los criterios anteriores, se concretan los ajustes en la propuesta de ordenación analizada en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada en los siguientes aspectos:

- **AJUSTE 1. Reubicación de la Parcela del Colegio "Las Rehojas" a la zona central y cambio de uso de parcela de uso dotacional educativo por el de uso residencial y plaza-espacio libre. Nuevas parcelas residenciales en zona ajardinada y en aparcamientos en superficie.**



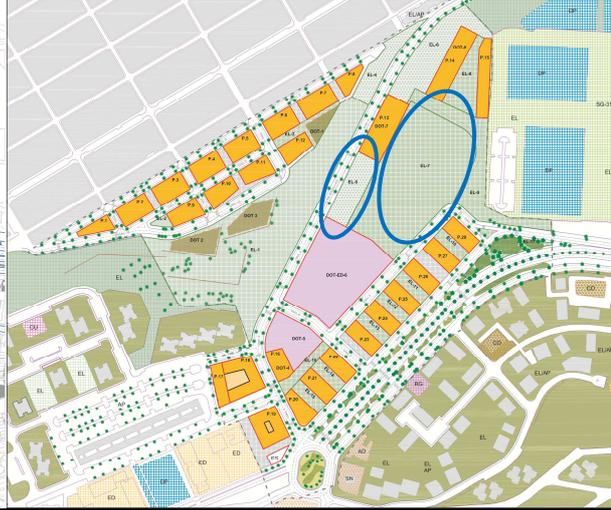
- **AJUSTE 2. Redistribución de la red de parcelas destinada a uso dotacional y equipamiento.**



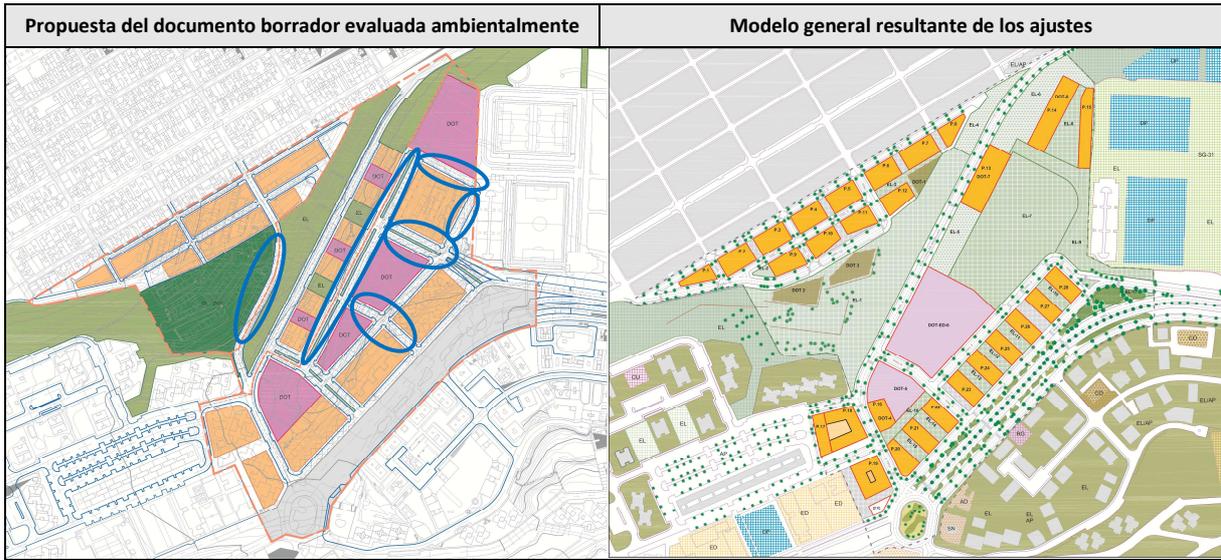
- **AJUSTE 3. Redimensionamiento de la superficie de uso residencial.**

| Propuesta del documento borrador evaluada ambientalmente | Modelo general resultante de los ajustes |
|---|--|
|  |  |
| <p>■ Suelo residencial</p> | <p>■ Suelo residencial</p> |
| <p>Superficie total: 41.587 m² / 2.558 viv. (100% de reposición)</p> | <p>Superficie total: 31.091 m² / 1.766 viv. (69% de reposición)</p> |

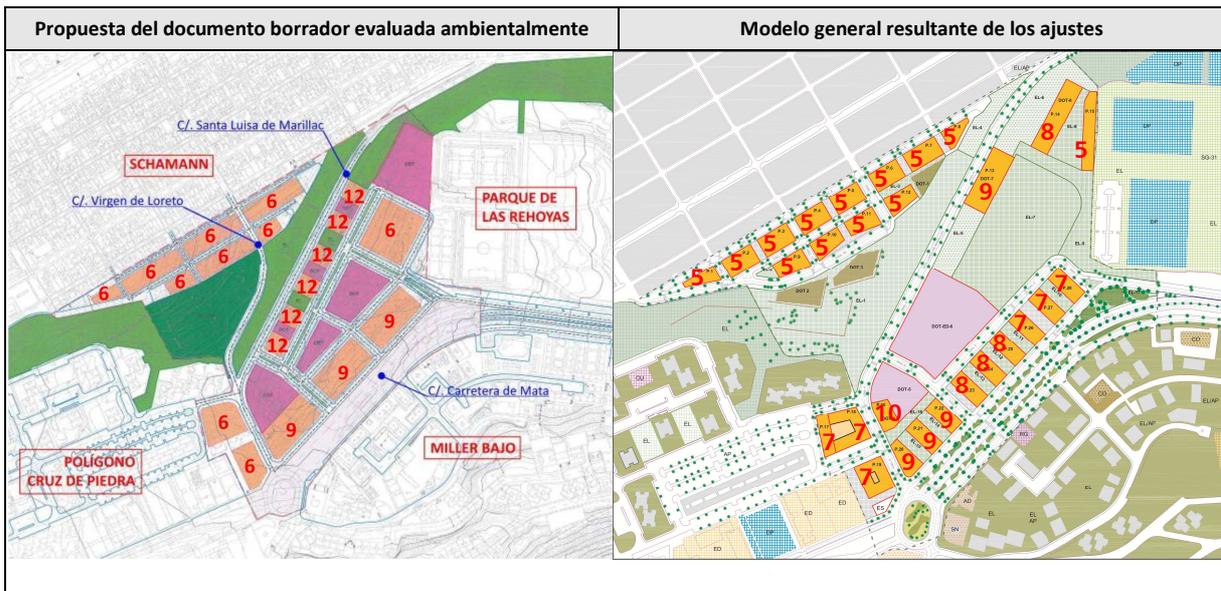
- **AJUSTE 4. Redimensionamiento de la superficie de espacios libres. Mejora de conexión paisajística con el Parque de Las Rehoyas. Redefinición del tramo de barranquillo.**

| Propuesta del documento borrador evaluada ambientalmente | Modelo general resultante de los ajustes |
|---|--|
|  |  |
| <p>Superficie total EL: 17.904 m² + parcela de coexistencia de espacios libres y dotaciones (16.375 m²)</p> | <p>Superficie total EL: 58.389 m² / Excluye tramos con más de 20% de pendiente (10.114 m²)</p> |

- AJUSTE 5. Supresión de viales interiores. Sustitución por espacio libre o dotación.



- AJUSTE 6. Redistribución de alturas máximas de edificación.



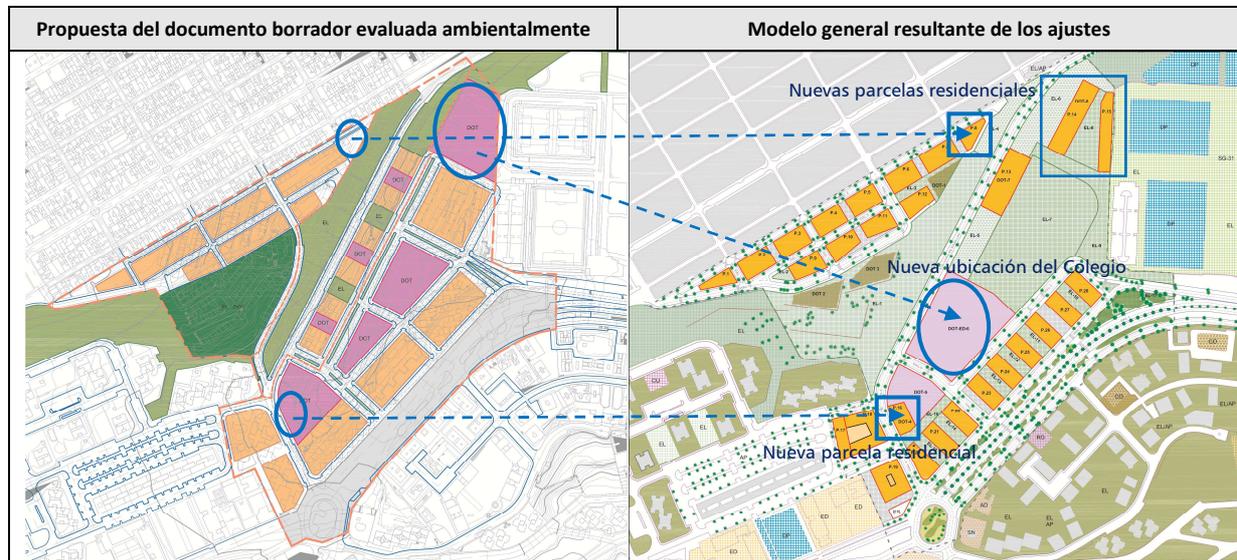
6. COHERENCIA DE LOS AJUSTES DE LA ORDENACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL SUJETAS A EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

En base a las motivaciones expuestas en el apartado 4º que requieren los ajustes de la ordenación pormenorizada en el Plan Parcial de Rehabilitación de “Las Rehoyas-Arapiles” y concretados en el apartado 5º anterior, se avanza la condición de adaptaciones no sustanciales en las determinaciones propuestas en cuanto a las conclusiones del Informe Ambiental Estratégico aprobado en la COTMAC de diciembre de 2015, en el marco del procedimiento de evaluación ambiental simplificada promovido en su momento.

De modo general, esta coherencia se sustenta en los siguientes aspectos:

- Se conserva el uso cualificado residencial en el ámbito ordenado, así como su complementariedad por usos de dotación, equipamiento y espacios libres, así como comercial.
- Se conserva la plena compatibilidad de la nueva ordenación con las determinaciones estructurales reguladas para el ámbito APR-01 desde el Plan General de Ordenación que se desarrolla.
- En la medida en que se determinó la inexistencia de efectos significativos en la propuesta expuesta en el Documento Ambiental Estratégico que justificó la evaluación precedente, los ajustes puntuales que ahora se formulan presentan un efecto menor.
- Se conserva la formalización general de la nueva urbanización que se previó en esa propuesta, así como su concreción en los efectos sobre el paisaje, las condiciones atmosféricas, la estructura del relieve y la salud humana como variables medioambientales implicadas en este ámbito.
- Se conserva y amplía la oferta de espacios libres como pieza urbanística básica en las condiciones ambientales resultantes de la ordenación.
- Los ajustes no afectan directa o indirectamente a espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección. Se incluye en esta valoración, la inexistencia dentro o en las inmediaciones del ámbito de entornos recogidos dentro del Catálogo Municipal de Protección por su condición de Zona de Interés Medioambiental, de acuerdo a valores geomorfológicos, de biodiversidad, edafológicos, hidrológicos, litorales o paisajísticos.
- Los ajustes no afectan directa o indirectamente a enclaves, estructuras, construcciones o inmuebles definidos como Bien de Interés Cultural o como bienes del patrimonio histórico municipal, por su interés arquitectónico, arqueológico, etnográfico o paleontológico recogidos en el Catálogo Municipal de Protección.

6.1 INEXISTENCIA DE CONTRADICCIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (I.A.E.) EN EL AJUSTE 1. Reubicación de la Parcela del Colegio “Las Rehoyas” a la zona central y cambio de uso de parcela de uso dotacional educativo por el de uso residencial y plaza-espacio libre. Nuevas parcelas residenciales en zona ajardinada y en aparcamientos en superficie.



La parcela del colegio actual se propuso para su ordenación como suelo de dotación educativa, abarcando potencialmente todo el espacio considerado e incluyendo en su mayor parte el actual CEIP “Las Rehoyas”.

Por tanto, la ocupación edificatoria y por la urbanización en ese terreno viene acompañada de la irreversibilidad ambiental de la transformación del suelo que, sin embargo, es no significativa por el preexistente uso docente.

Se consideró entonces la no afección a valores geomorfológicos, de biodiversidad o de patrimonio cultural por inexistencia de los mismos, siendo calidad visual del paisaje la variable implicada. La impronta edificatoria conformó el efecto de la determinación, concluyéndose la limitada significación de la misma por estar desarrollada con carácter previo a la ordenación. La inmediatez de la ladera ejerce un papel restrictivo de la cuenca visual que pudiera verse afectada por la edificación, mimetizándose en buena medida con dicho relieve y con el conjunto edificado del entorno de la zona residencial renovada.

La sustitución del uso de dotación educativa por el de uso residencial mantiene el efecto previsto por la superficie edificada que se deriva de la presencia de la estructura construida.

El aumento de la volumetría en ésta no altera el impacto visual percibido, manteniéndose la restricción física de la cuenca de exposición y el papel mimetizador de la ladera que lo antecede hacia la calle Santa Luisa de Marillac.

Los objetivos de cualificación ambiental del nuevo espacio urbano que persigue el Plan Parcial y se analizó en el E.A.E. es resuelto en mejor medida por la previsión expresa de una plaza-espacio libre (con potencialidad para el acompañamiento de zona verde-arbolado) junto al conjunto residencial derivado del ajuste. En ese caso, se sustituye el espacio útil no edificado que se destinaría a canchas u otras funciones propias del uso educativo.

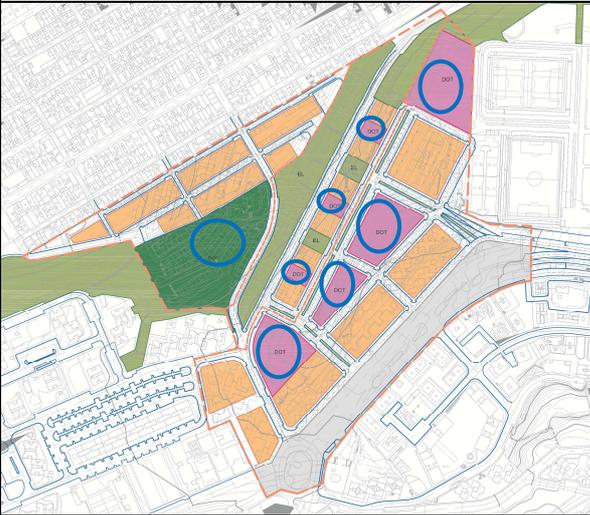
La reubicación del uso de dotación educativa a un tramo central de la urbanización no altera el efecto ambiental previsto ni sus indicadores de impacto, dado que el nuevo emplazamiento ya estaba ordenado como espacio de dotación en la propuesta evaluada ambientalmente.

Esta valoración se complementa a la procedencia de la reserva de suelo necesario para la función educativa, teniéndose en cuenta que la población inferior a 15 años en el barrio ha descendido de 1.091 a 609 personas entre el año 2000 y el 2014. Dicho fenómeno demográfico es coincidente en similar proporción en los barrios aledaños del Polígono Cruz de Piedra, Schamann y Miller Bajo, de modo que la oferta actualmente existente y prevista en los mismos se concluye como alternativa viable para posibles necesidades en Las Rehoyas.

Por otro lado, teniendo en cuenta las fases de reposición se considera necesaria la delimitación de dos nuevas parcelas residenciales, ocupando vacíos existentes. Una, en el espacio ajardinado junto a la calle Santa Luisa de Marillac que con dos plantas bajas destinadas a dotación completará la oferta dotacional de la parcela donde se ubica, y otra, que ocupará una zona de aparcamientos en fondo de saco junto al barrio de Schamann.

No se observan aspectos de incoherencia con las conclusiones del Informe Ambiental Estratégico de este Plan Parcial (COTMAC, diciembre 2005).

6.2 INEXISTENCIA DE CONTRADICCIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (I.A.E.) EN EL AJUSTE 2. Redistribución de las parcelas de uso dotacional y equipamiento.

| Propuesta del documento borrador evaluada ambientalmente | Modelo general resultante de los ajustes |
|---|--|
|  |  |
| <p><i>Superficie total:</i> 21.169 m² + parcela de coexistencia de espacios libres y dotaciones (16.375 m²)</p> | <p><i>Superficie total:</i> 21.405 m² de suelo dotacional + 304 m² de suelo equipamiento (estación de servicio) + 16.394 m² construidos de comercial en plantas bajas</p> |

Como consecuencia de la adaptación de la oferta de suelo para dotación y equipamiento a la traslación al detalle de lo regulado en el marco legal asociado, se redefine la red de suelos reservados para tal fin en la propuesta de documento borrador que fue objeto de evaluación ambiental.

Este ajuste consiste en el reemplazamiento de la parcela dotacional (actual CEIP “Las Rehoyas”) a otra para la que ya se previó con tal modalidad de uso (DOT-ED-6). Ello conlleva un ajuste en el perímetro de la manzana calificada como dotacional o equipamiento, absorbiendo otra situada al sur y suprimiéndose una calle prevista entre ambas. El resultado es una pieza con mayor superficie y posible aprovechamiento de interés general.

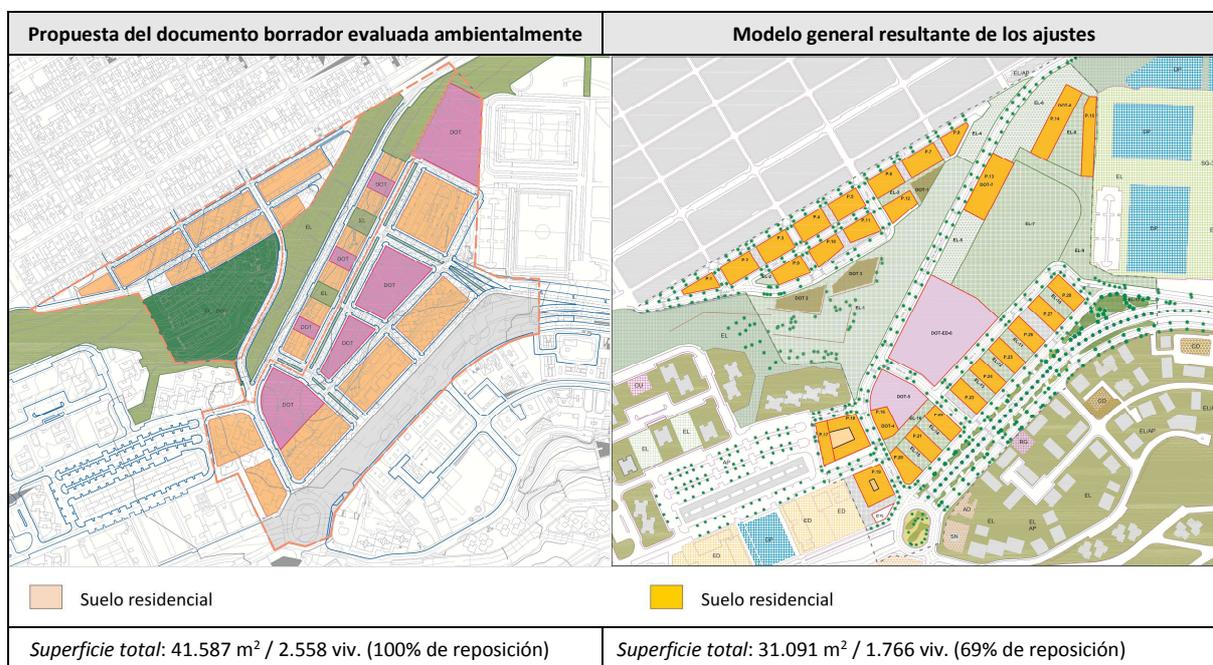
De modo complementario, se delimitan dos pequeños enclaves: uno en el perímetro del nivel superior colindante con el barrio de Schamann y otro en el nivel inferior colindante con el Polígono Cruz de Piedra, en la que se determina la reubicación del equipamiento actual destinado a estación de servicios en una posición más al norte, liberándose esa parcela para otros usos con mayor coherencia en la ordenación de la nueva zona residencial.

No debe concebirse como nuevas reservas de suelo para dotación y equipamiento las dos piezas destinadas a uso social en el margen Oeste de la calle Virgen de La Paloma-Tormento dado que ya en el documento borrador precedente se ordenaba como espacio libre y de dotaciones a formalizar luego en la ordenación pormenorizada (etapa en la que estamos ahora).

Por último, esta redistribución incluye el cómputo de una mayor superficie de uso comercial en los bajos de edificios, constituyendo parte ineludible del equipamiento terciario destinado a la población residente y por ello implicado en la mejora de las dotaciones públicas y equipamientos privados del barrio.

Es un ajuste cuyo efecto en la formalización evaluada ambientalmente en la etapa anterior es mínimo, no existiendo contradicción con el escenario analizado y en tanto se coincide con espacios igualmente urbanizados y edificados y el mantenimiento del dibujo espacial previsto para el ámbito.

6.3 INEXISTENCIA DE CONTRADICCIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (I.A.E.) EN EL AJUSTE 3. Redimensionamiento de la superficie de uso residencial.



El escenario evaluado en el Estudio Ambiental Estratégico se concibió como situación máxima devenida de una solución en que se mantenía la totalidad del número de viviendas y de población residente, a efectos de valor el mayor impacto previsible en la consecución de este objetivo.

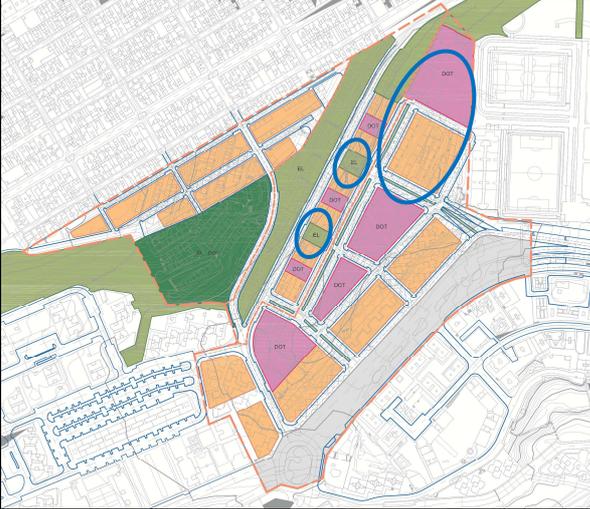
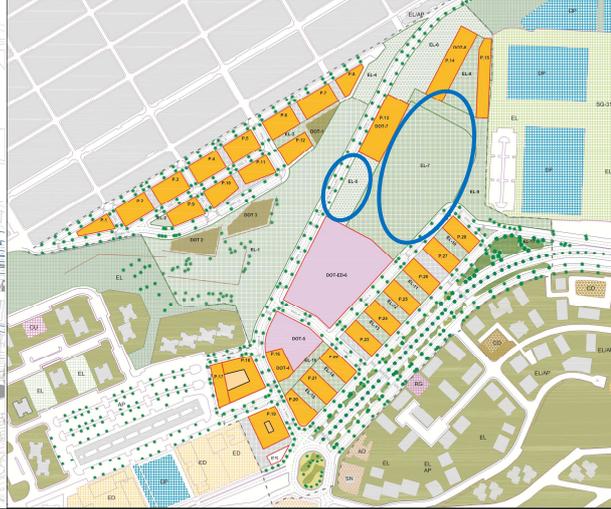
La ordenación pormenorizada advierte, como ya hemos expuesto, una coherencia difícil de dicho máximo con la oferta de suelo dotacional y de equipamiento, haciendo necesaria una ampliación de la superficie destinada a este uso en detrimento de la de espacio libre o viario.

En la medida en que el proceso de participación ciudadana en el diagnóstico del ámbito y que el PGO determina un mínimo de reposición de viviendas y población residente en al menos un 60% del valor actual, se concluye la procedencia de redistribuir una proporción limitada de los habitantes en otros inmuebles residenciales en otras zonas de la ciudad. De hecho, un volumen apreciable de dichas viviendas se encuentra actualmente abandonadas (el último censo cuantifica en el barrio unas 255 viv.), por lo que el efecto negativo global queda diluido en esa circunstancia.

Es una oportunidad que permite reducir la presión en la intensidad de uso de este espacio, de modo que se reduciría el número de viviendas repuestas en el ámbito entorno a las 600 viviendas respecto al escenario que se ajusta y fijándose en un 69% la reposición, minimizándose el impacto social por el realojo de esta población en otros parcelas-inmuebles de vivienda protegida ya definidos como tal en el PGO en vigor (Dr. Chiscano, Lomo Apolinario, Pepe Conçalvez, Las Torres, Tamaraceite Sur y León y Castillo,95).

Es un ajuste cuyo efecto no motiva contradicción con el escenario analizado en el I.A.E., teniendo en cuenta que se coincide con espacios igualmente urbanizados y edificados y el mantenimiento del dibujo espacial previsto para el ámbito.

6.4 INEXISTENCIA DE CONTRADICCIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (I.A.E.) EN EL AJUSTE 4. Redimensionamiento de la superficie de espacios libres. Mejora de la conexión paisajística con el Parque de Las Reho- yas. Redefinición del tramo de barranquillo

| Propuesta del documento borrador evaluada ambientalmente | Modelo general resultante de los ajustes |
|--|---|
|  |  |
| <p><i>Superficie total EL: 17.904 m² + parcela de coexistencia de espacios libres y dotaciones (16.375 m²)</i></p> | <p><i>Superficie total EL: 58.389 m² / Excluye tramos con más de 20% de pendiente (10.114 m²)</i></p> |

La ordenación pormenorizada expuesta en el documento de Aprobación Inicial perfila la delimitación de los espacios destinados a espacios libres, con funciones fundamentales de zona verde, implicación en la calidad ambiental de la zona, oferta de áreas abiertas, de ocio y de esparcimiento al aire libre de la población residente, etc...

No cabe duda que su impronta en la evaluación ambiental de la ordenación urbanística es básica.

Esta traslación al detalle de esta calificación del suelo tiene como primer resultado la definición de una superficie computada mayor en la nueva urbanización residencial de Las Reho- yas, de modo que de los 17.904 m² más otros 16.375 m² que se compartía con el uso de dotación en la propuesta borrador que se abordó en el Estudio Ambiental Estratégico, se determina ahora un cómputo total de 58.389 m². Junto a esta superficie, se delimitan otros 10.114 m² que no se contabilizan por acoger pendientes superiores al 20% y no considerarse su función adecuada para el esparcimiento público. Sin embargo, sí adquieren valor en la formalización de la pieza urbana al constituir un recurso de interés en la oferta de un espacio de calidad ambiental adecuada.

No obstante, este cómputo mayor no debe entenderse como un aumento proporcional de la superficie no edificada y un cambio físico en la implantación de la ordenación, conllevando una alteración del escenario global que fue objeto de evaluación ambiental. Y mucho menos, puede plantearse un aumento previsible del efecto de signo negativo sobre el medio ambiente.

La ordenación pormenorizada concreta la condición de espacio libre de un destacado conjunto de enclaves entre los edificios de uso residencial previstos, con condiciones idóneas para la im- plantación de plazas, parques locales, zonas peatonales, áreas de juegos de niños o de esparcimiento de la población.

Estos espacios intersticiales que por lo general abarcan superficies de entre 500 m² y 800 m² suponen por si solos un 23% del crecimiento teórico en el cómputo de esta calificación. No son piezas de nueva determinación, sino que en el dibujo en manzanas genéricas de la propuesta borrador se concebía la formalización final de áreas no edificadas sin que se concretara su alcance en cada unidad.

Un caso a destacar de estos espacios intersticiales es la reconversión de los definidos en la E.A.E. junto a la calle Santa Luisa de Marillac en el espacio libre EL-5 (2.659 m²) de la nueva ordenación. Este nuevo espacio libre EL-5 se configura como un elemento de conexión de la parte alta con la parte baja (C/ Santa Luisa de Marillac con el EL-7), a través de recorridos peatonales con espacios de estancia.

Similar justificación se concluye en la restante proporción de crecimiento cuantitativo de los espacios libres. Sin embargo, se distingue del grupo anterior por su afección a un tramo concreto de la nueva urbanización, coincidente con el área de contacto con el Parque de Las Rehojas.

La definición espacial del Ajuste 1 (reubicación de la parcela del Colegio "Las Rehojas" a la zona central y cambio de uso de parcela de uso dotacional educativo por el de uso residencial), la creación de un espacio libre central en contacto con el Parque de esa franja.

El resultado es una definición más clara de la conexión ambiental del paisaje urbano entre la nueva urbanización y el sistema general de espacios libres del Parque, concretando el objetivo de mejora de la integración con el entorno y el de una estética cualificada en la función de zona residencial.

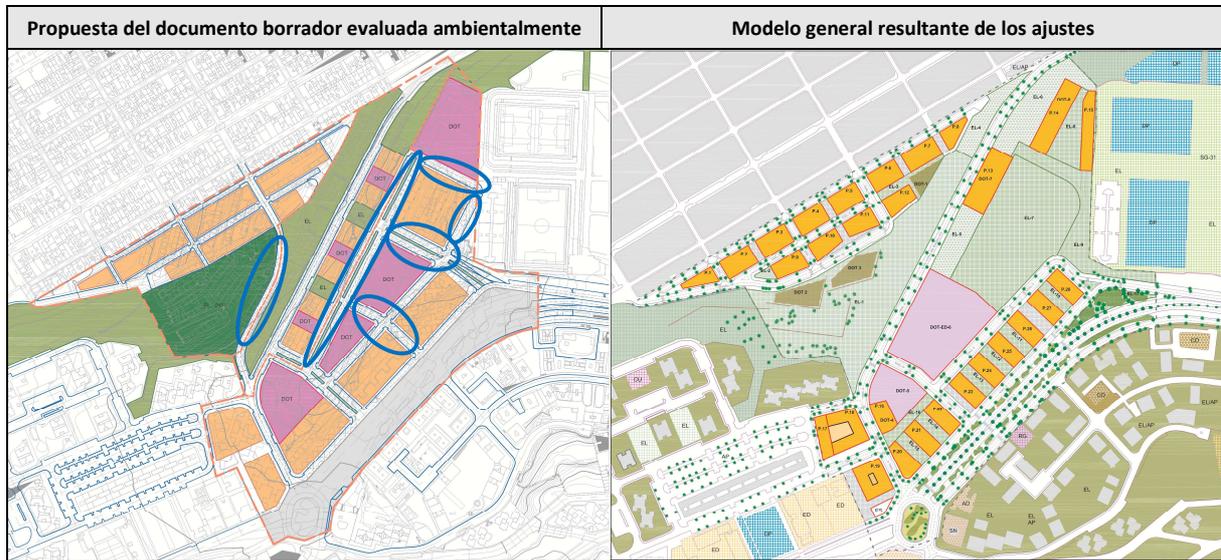
Este conjunto de plaza-parque abarca unos 17.217 m² (EL-7) de nuevo cómputo real, a los que se unen, la nueva plaza de espacio libre entre las parcelas residenciales 2.519 m² (EL-8) y la franja de borde en contacto con el Parque de 4.437 m² (EL-9).

Esa escala de detalle advierte igualmente la oportunidad en redefinir el perfil del terreno coincidente con el recorrido del cauce orográfico en esta zona, tendiendo a su homogeneización y adaptación al restante ámbito residencial y el Parque. Del mismo modo, se minimizan los riesgos de conflictos de salubridad, escorrentías y encorsetamiento de la cuenca visual en este punto, incentivando con ello su calidad ambiental y adecuados niveles de saludabilidad en el espacio usado por la población.

En cualquier caso, esta solución puntual de la ordenación no contradice las conclusiones del Informe Ambiental Estratégico en vigor, valoración extensible al conjunto justificado en este Ajuste 4.



6.5 INEXISTENCIA DE CONTRADICCIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (I.A.E.) EN EL AJUSTE 5. Supresión de viales interiores. Sustitución por espacio libre o dotación.



Es otro ajuste derivado de la ordenación pormenorizada y con una escasa significación en la formalización global de la nueva urbanización residencial de Las Rehojas respecto a la propuesta observada en el Estudio Ambiental Estratégico.

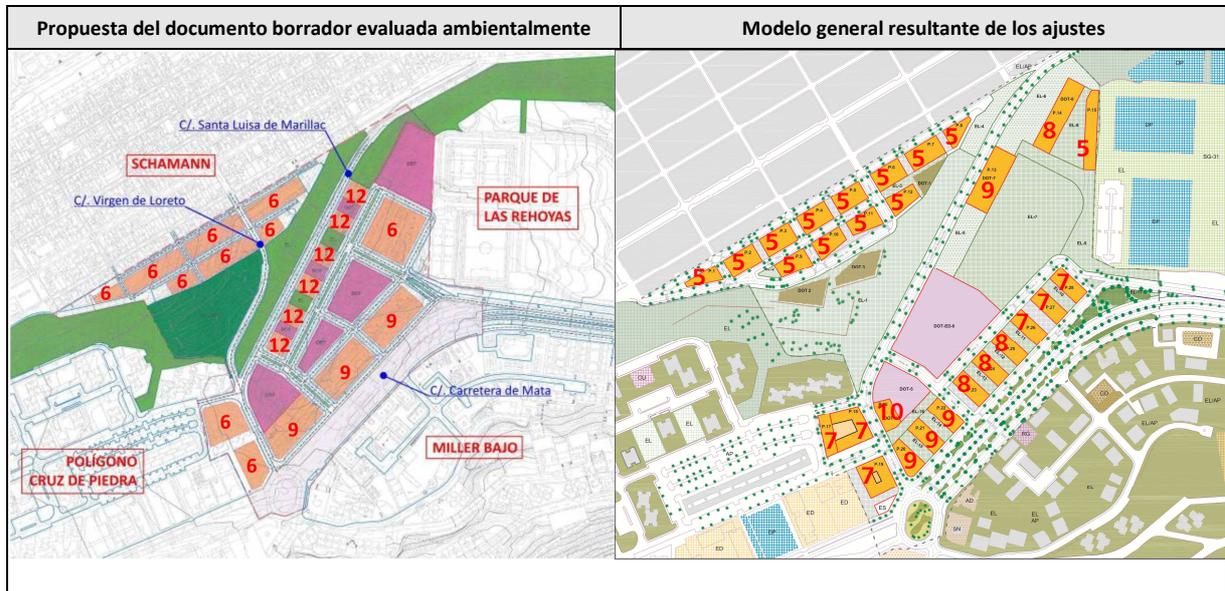
La definitiva disposición de la parcela destinada a dotación en el tramo central del ámbito y su contacto con la superficie de espacio libre analizado en el apartado anterior (Ajuste 4) tiene como resultado una pérdida de relevancia funcional de los dos tramos de vía-calle que se identifican en la figura adjunta, además del vial paralelo a la calle Santa Luisa de Marillac. Por otro lado, el viario junto al Parque deja de tener significación pasando a transformarse en mero acceso a garajes de parcelas residenciales cuyo trazado y diseño se proyectarán conjuntamente con el espacio libre.

Son espacios públicos de alcance local no sólo en la futura accesibilidad del barrio que no se consideran imprescindibles en la configuración del sistema de movilidad.

Su impronta ambiental o paisajística está igualmente encorsetada al recorrido local previsto, sin que el Ajuste formulado suponga una alteración de la evaluación estratégica precedente, tanto más cuando se sustituyan por espacio libre (Ajuste 4) y parte de la parcela dotacional en el margen central (Ajuste 1).

Entonces, no se plantean motivos de incoherencia con el Informe Ambiental Estratégico aprobado por la COTMAC.

6.6 INEXISTENCIA DE CONTRADICCIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (I.A.E.) EN EL AJUSTE 6. Redistribución de alturas máximas de edificación.



La volumetría de la edificación y del conjunto edificado constituye una variable fundamental en la valoración de los efectos de una ordenación en un espacio urbano consolidado, donde la impronta en el paisaje conforma un pilar básico en la evaluación ambiental estratégica.

Partimos de la preexistencia de un barrio con un conjunto edificado con muy alta densidad y una altura media de 6 plantas; característica que se prolonga incluso ladera arriba hacia el barrio de Schamann.

Sobre ello, el PGO determina para el ámbito APR-01 una altura máxima de 9 plantas para la nueva urbanización en la plataforma baja, permitiéndose superar la misma con elementos puntuales en base a un estudio de adecuación al entorno por parte del Plan Parcial.

La decisión de reducir el número de viviendas previsto en hasta un 69% de las actuales (Ajuste 3) y el mayor desarrollo del estudio realizado para la cualificación paisajística del nuevo barrio en base a su ordenación pormenorizada ofrece la oportunidad de mejorar la distribución de las alturas máximas edificatorias y con ello la formalización conjunta de la zona residencial.

Teniendo como límite estricto de valoración el escenario evaluado en el Informe Ambiental Estratégico, el documento de versión inicial del Plan Parcial determina una concentración de las alturas máximas en el frente hacia la Carretera General del Norte. Frente a la altura ordenada de hasta 9 plantas que se incluyó en el documento borrador, se persigue la formalización de una línea irregular de cornisa en ese frente edificado y una solución paisajística más rica que la homogeneidad del planteamiento anterior. Ahora, dichos edificios oscilarían sus alturas entre las 9 y las 7 plantas, aprovechando la aplicación excepcional permitida en el PGO.

Por el contrario, el frente edificado interior de hasta 12 plantas, a los pies de la ladera, se sustituye por una única parcela (P13) con una altura de 9 plantas traducida en 6 plantas residenciales a partir de la rasante de la calle Santa Luisa de Marillac sobre una base dotacional de 3 plantas hacia la rasante del espacio libre EL-7, situada en la parte con mayor desnivel de este tramo.

Si bien en el documento borrador se presentaba esta parcela con la configuración de dos torres, en la propuesta de ordenación se limita la edificabilidad residencial en un 25% con objeto de conseguir propuestas edificatorias permeables e integradas en ese ámbito en relación con el espacio libre EL-5 de conexión entre plataformas.

Por otro lado, se incorpora un nuevo edificio residencial en el extremo sur de la parcela dotacional (DOT-5), que con una altura de 9 plantas hacia la calle Santa Luisa de Marillac resuelve el desnivel existente en esta zona ajardinada con dos plantas dotacionales que complementen este uso con el resto de la parcela dotacional. A causa de este desnivel, se alcanza una altura de 10 plantas respecto a la rasante más baja de la parcela (interior del barrio). Esta solución busca un mayor acercamiento formal a la configuración de la referida urbanización y la continuidad con el frente de cornisa hacia la Carretera General que cuenta en su primera manzana con 9 plantas de altura.

Igualmente, el frente hacia el barrio de Schamann ve reducida la altura máxima de 6 a 5 plantas, propiciando una mejor integración con el conjunto edificado del mismo.

El tramo de edificios hacia el Polígono Residencial de Cruz de Piedra prácticamente se mantiene la altura inicial al fijarse la nueva altura en 7 plantas.

Este mismo objetivo se persigue en las edificaciones de contacto con el Parque de Las Rehoyas, donde las 6 plantas de la manzana residencial en la propuesta borrador y las 4 plantas de la dotación educativa actualmente existente son sustituidas por dos unidades de 5 y 8 plantas.

Esta adaptación del dibujo formal en la nueva urbanización de Las Rehoyas no altera los modelos de edificio residencial observados en el E.A.E., entre el inmueble de vivienda colectiva en altura moderada y el inmueble en torre, así como el objetivo de la irregularidad volumétrica en la distribución de las construcciones en el ámbito y de reducir el efecto paisajístico “en pantalla” que suele derivarse de la homogeneidad formal.

No se plantean motivaciones distintas a las que en su momento se definieron en la procedencia de la evaluación ambiental estratégica simplificada, considerándose limitada la diferencia de impacto entre el escenario del documento borrador y el que actualmente se determina.

7. CONCLUSIÓN

La Aprobación Inicial del Plan Parcial de Rehabilitación de “Rehoyas-Arapiles” (APR-01) recoge un conjunto de ajustes puntuales de la ordenación urbanística respecto al Documento Borrador analizado en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada anterior.

Al respecto de éste último, mediante el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 23 de diciembre de 2015 (publicado en el B.O.C. nº 14, de 22 de enero de 2016) se resuelve informar favorablemente la procedencia de la evaluación ambiental estratégica simplificada, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 22.3.a) de la *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales*, así como de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*.

Vista la justificación expuesta en los apartados anteriores, se concluye que estos ajustes no entran en contradicción con el citado Estudio Ambiental Estratégico, en tanto coinciden en un resultado de similares variables, criterios y resultados en la evaluación asociada. Dichos ajustes puntuales son:

- **AJUSTE 1.** Reubicación de la Parcela del Colegio “Las Rehoyas” a la zona central y cambio de uso de parcela de uso dotacional educativo por el de uso residencial y plaza-espacio libre. Nuevas parcelas residenciales en zona ajardinada y en aparcamientos en superficie.
- **AJUSTE 2.** Redistribución de la red de parcelas destinada a uso dotacional y equipamiento.
- **AJUSTE 3.** Redimensionamiento de la superficie de uso residencial.
- **AJUSTE 4.** Redimensionamiento de la superficie de espacios libres. Mejora de conexión paisajística con el Parque de Las Rehoyas. Redefinición del tramo de barranquillo.
- **AJUSTE 5.** Supresión de viales interiores. Sustitución por espacio libre o dotación.
- **AJUSTE 6.** Redistribución de alturas máximas de edificación.

Redacción.



Ruth Navarro Delgado. Arquitecta.



Inmaculada Morales Guerra. Técnico jurídico.



**Mario Suárez Naranjo. Geógrafo.
Redactor a los efectos del art.16 de la Ley 21/2013.**