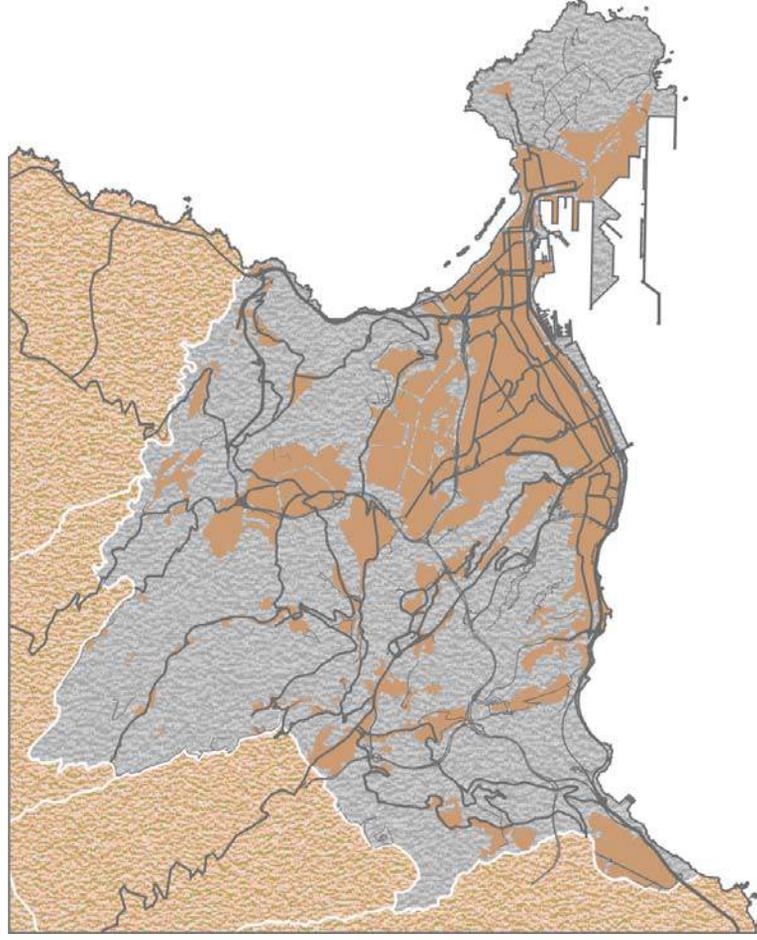


Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



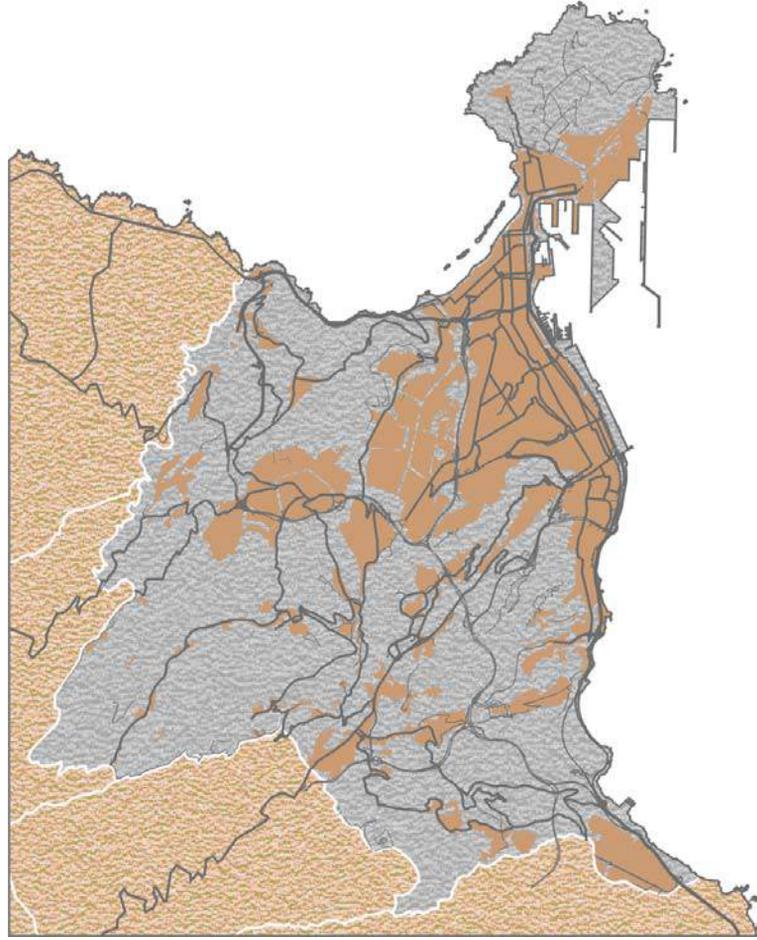


INDICE DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1	LA CONCEPCIÓN DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMO PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL	1
2	LA ORDENACIÓN MEDIOAMBIENTAL PORMENORIZADA	3
2.1	EL PAISAJE URBANO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. CRITERIOS DE ORDENACIÓN, CUALIFICACIÓN Y POTENCIACIÓN... 3	3
2.1.1	Los criterios de ordenación del paisaje urbano	3
2.1.2	Medidas generales relacionadas con el paisaje urbano	8
2.1.3	La ordenación del paisaje urbano en relación con las piezas de rehabilitación y estructuración ambiental determinadas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria como Ejes Verdes Estructurantes	15
2.2	LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS RIESGOS NATURALES	17
2.3	LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA CALIDAD ACÚSTICA	28
2.3.1	La calidad acústica. Criterios de regulación en la legislación estatal	30
2.3.2	Los ámbitos de ordenación urbanística de la calidad acústica	32
3	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS PIEZAS QUE CONFORMAN EL ENTORNO URBANO.	36
3.1	LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	37
3.2	LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	41
3.3	LA ORDENACIÓN ZONAL DEL SUELO URBANO	48
3.4	LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	51
4	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO	54
4.1	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL Y MEDIO DEL PGO	55
4.1.1	Antecedentes	55
4.1.2	Aprovechamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable con planeamiento incorporado. (UZI)	56
4.1.3	Justificación del cálculo del Aprovechamiento del PGO	57
4.1.4	Criterios para el establecimiento de los distintos coeficientes de homogeneización	59
4.2	CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PGO.	64
5	LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO ECONÓMICO	67
5.1	ORDENACIÓN TURÍSTICA DEL MUNICIPIO. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA	68
5.1.1	El modelo de estructura territorial del turismo en el municipio	68
5.1.2	La ordenación de la oferta alojativa	73
5.1.3	Justificación de la carga turística	76
5.1.4	La ordenación urbanística del turismo rural. Criterios y determinaciones generales	83
5.1.5	La ordenación urbanística del turismo rural. Determinaciones específicas de los ámbitos susceptibles de integrar oferta alojativa	86
5.2	LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA	113
5.2.1	La ordenación urbanística del suelo industrial	114
5.2.2	El tejido comercial y los equipamientos terciarios	128
6	EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DEL AGUA	135
6.1	LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	136
6.1.1	Población y Dotaciones	137
6.1.2	Producción	137
6.1.3	Almacenamiento de Reserva	139
6.1.4	Transporte y distribución	140
6.1.5	Resumen de actuaciones y determinaciones	141
6.2	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS	143
6.2.1	Saneamiento y Depuración	144
6.2.2	Drenaje	150



6.2.3	Resumen de actuaciones propuestas.....	151
6.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA DEPURADA.....	154
6.3.1	El sistema ordenado.....	154
6.3.2	Demanda.....	155
6.3.3	Resumen de Actuaciones ordenadas.....	157
7	LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.....	158



1 LA CONCEPCIÓN DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMO PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL

Esta ordenación urbanística se entiende formulada y justificada en coherencia con la condición de Plan Operativo determinado en el artículo 33 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), en tanto se coincide con un municipio en el que residen más de 10.000 habitantes.

En este sentido, se entiende definido como Plan Operativo de este Plan General los siguientes contenidos específicos:

- La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un plan parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado (Apartado 2 de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada. Parte 6, Títulos 1 a 5 y 7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, Planos de Regulación del Suelo y de la Edificación, Anexo de las Normas Urbanísticas. Ámbitos de ordenación diferenciada, Anexo de las Normas Urbanísticas. Suelos Urbanizables Ordenados por el PGO).
- La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que le sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda (Apartado 3 de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada. Parte 6, Títulos 1 a 5 y 7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, Planos de Regulación del Suelo y de la Edificación, Anexo de las Normas Urbanísticas. Ámbitos de ordenación diferenciada, Anexo de las Normas Urbanísticas. Suelos Urbanizables Ordenados por el PGO).
- La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un plan parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado (Programa de Actuaciones, Estudio Económico-Financiero, Planos de Gestión del Suelo y Programación).
- La determinación de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un plan parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado (Apartado 2.1 de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada. Parte 6, Títulos 1 y 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, Planos de Regulación del Suelo y de la Edificación, Anexo de las Normas Urbanísticas. Ámbitos de ordenación diferenciada).
- La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda (Apartado 2.4 de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada. Parte 6, Planos de Regulación del Suelo y de la Edificación, Anexo de las Normas Urbanísticas. Ámbitos de ordenación diferenciada).

A tales efectos, se justifica la estructuración de dicho Plan Operativo a partir de los siguientes contenidos documentales de la Adaptación Plena:

- Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada.
- Planos de Ordenación de la Ordenación Pormenorizada.
- Planos de Regulación del Suelo y de la Edificación.
- Normas de la Ordenación Pormenorizada.
- Anexo de las Normas Urbanísticas (Fichas de ordenación de ámbitos de ordenación diferenciada).
- Anexo de Suelos Urbanizables Ordenados por el P.G.O.
- Programa de Actuaciones.
- Estudio Económico-Financiero.
- Planos de Gestión y Programación.
- Convenios urbanísticos.

Esta concepción de la ordenación urbanística pormenorizada como Plan Operativo justifica la procedencia de su actualización conforme se vayan materializando las determinaciones en el territorio y se vayan resolviendo sus diversos condicionantes.

En este sentido, se determina la conveniencia de su actualización al menos cada cuatro años, pudiendo limitarse ésta a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública. Dicha actualización se desarrollaría mediante el procedimiento establecido en el marco normativo vigente para los planes parciales, sin que de la misma resulta alteración alguna de las determinaciones de la ordenación estructural del Plan.

2 LA ORDENACIÓN MEDIOAMBIENTAL PORMENORIZADA

2.1 EL PAISAJE URBANO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. CRITERIOS DE ORDENACIÓN, CUALIFICACIÓN Y POTENCIACIÓN

2.1.1 Los criterios de ordenación del paisaje urbano

La ordenación estructural del presente Plan General incorpora como capítulo fundamental del modelo de territorio previsto para Las Palmas de Gran Canaria la adecuación del paisaje, y en especial el paisaje periurbano, como testimonio básico de la identidad del espacio geográfico delimitado en el municipio y la valoración que del mismo hace la población, alimentando con ésta buena parte de su idiosincrasia socio-cultural. Biodiversidad, espacios protegidos, barrancos, litoral, paisajes históricos, etc. se ordenan en dicho apartado como marco estructural de la estrategia implícita en el Plan.

En este escenario y habiéndose justificado la ordenación urbanística del paisaje periurbano en la Memoria de Ordenación Estructural y remitido el tratamiento de los espacios protegidos al respectivo instrumento de ordenación, la otra modalidad de paisaje con carácter cohesionador en el desarrollo y configuración del territorio municipal se corresponde con el “paisaje urbano”.

El paisaje urbano representa el resultado más evidente de la apropiación humana del territorio a partir de un conjunto edificado de alta densidad, de un sistema de piezas funcionales de centralidad y de una trama de calles y entornos públicos que se soportan sobre un espacio del que resulta apreciable la influencia de la orografía, la presencia de los barrancos y atalayas paisajísticas, la relación directa con el litoral y el contacto interior con un medio rústico (paisaje periurbano) dotado de unas singulares condiciones medioambientales.

En la presente Adaptación Plena se estima imprescindible potenciar la expresión de la ordenación del paisaje urbano implícita en el modelo territorial previsto, acentuando aún más si cabe su papel en la percepción y cualificación del espacio municipal urbanizado como parámetro básico de la referida estrategia sobre el territorio propuesta por este Ayuntamiento.

El carácter de ordenación básica que suma la intervención y regulación de ámbitos locales requiere igualmente una instrumentación urbanística emanada de la preferente gestión municipal salvo en aquellos aspectos de competencia supramunicipal determinada en el esquema legal imperante en la ordenación del territorio insular y regional, sin excluir la coparticipación del conjunto de las administraciones públicas en la plasmación de dicha ordenación. De este modo, se propone integrar este apartado en el esquema de la ordenación pormenorizada del Plan, imbricándose con el planteamiento previsto para el conjunto del municipio en la ordenación estructural.

La justificación de la ordenación del paisaje urbano, la cual se materializa en un complejo de determinaciones de mayor o menor escala de detalle en las distintas ordenanzas zonales, condiciones específicas de uso y edificación o determinaciones remitidas a instrumentos de desarrollo del Plan, se define en un conjunto de criterios comunes que soportan la conveniencia de las distintas medidas o actuaciones que se regulan, a saber:

- Criterio 1. Potenciación de la vertiente urbana como elemento configurador y definitorio del paisaje urbano

La configuración físico-ambiental de la ciudad y su sistema de asentamientos en la periferia rústica adquieren una destacada irregularidad orográfica, excepto en la plataforma costera oriental y los interfluvios alomados de la ciudad alta. Este carácter accidentado se traduce a nivel global en la relevancia de los “barrancos urbanos” que en forma de abanico fragmentan la fisiografía de la ciudad en su recorrido desde las zonas interiores al litoral; vertientes de barranco que se ven acompañadas de modo transversal por las laderas y escarpes del antiguo acantilado fósil que, siguiendo un recorrido casi lineal de norte a sur, constituía la línea litoral antes de la aparición geológica de la plataforma e Istmo arenoso que conforman hoy la ciudad baja.

Este desarrollo geomorfológico subraya una serie de rasgos medioambientales que, disimulados por la perspectiva común de la ciudad urbanizada y edificada, justifican la potenciación de su papel como elemento conformador del paisaje urbano:

- La singularidad geológica de las vertientes urbanas en tanto testimonian las rupturas del terreno producidas naturalmente sobre la Terraza Sedimentaria de Las Palmas, como complejo geológico casi único en la isla y en el Archipiélago en el que se observa a través de los distintos materiales las distintas etapas de formación geológica de la isla; incluyendo enclaves con presencia de niveles marinos fósiles (antiguas playas) en el acantilado fósil litoral (actuales riscos urbanos).
 - La susceptibilidad de las vertientes urbanas para configurar un conjunto de biodiversidad que combina las formaciones naturales del tabaibal y vegetación termófila con el ajardinamiento en el entorno de Ciudad Jardín. En torno a estos ingredientes, son laderas con una destacada potencialidad para la función de “zona verde” donde la pendiente no se entiende reñida con la estancia y disfrute público de su entorno residencial o con el tránsito ciudad alta-ciudad baja en un escenario de apreciable calidad medioambiental.
 - La idoneidad de las vertientes urbanas como atalayas paisajísticas para observar y disfrutar visualmente la ciudad en las cuencas que conforman los barrancos y el perímetro litoral, añadiendo al valor público de disfrute del entorno un recurso turístico del territorio municipal de primer orden. Esta idoneidad debe traducirse en la potenciación del recorrido peatonal, el mirador y el enclave de estancia y esparcimiento, donde la mirada de la ciudad desde lo alto constituye un rasgo de resalte, y no de lejanía. Igualmente, estas cualidades se entienden ineludiblemente acompañadas de un proceso de integración y adecuación ambiental de los bordes edificados que interactúan con estos valores expositivos, en especial en los riscos urbanos, determinándose tratamientos comunes de fachadas y paredes medianeras y de control volumétrico o tipología constructiva con vistas a dicho proceso.
- Criterio 2. La potenciación de los rasgos del desarrollo histórico de la ciudad

El paisaje urbano actual es el resultado de la ocupación humana del suelo a lo largo de las estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización específicos de cada período cronológico de formación y crecimiento de la ciudad consolidada y de los núcleos de la periferia.

En esa evolución, cada período o conjunto de cualidades de paisaje “histórico” o “cultural” de la ciudad nos definen piezas del espacio urbano consolidado que, subrayando el objetivo de su conservación, rehabilitación y adecuada integración con el resto de las formas del paisaje urbano edificado, requieren tanto de determinaciones

urbanísticas comunes como aquellas otras específicas de cada cualidad o casuística del entorno en que se insertan los elementos que definen esa singularidad del paisaje.

En el apartado de la Memoria de Ordenación Estructural en que se justificó la ordenación del patrimonio histórico se resaltó un conjunto de variantes temáticas con una clara implicación en la configuración del paisaje más o menos inmediato a los inmuebles integrados. Dado su relevancia en este criterio, se entiende adecuado reproducir dichas variantes:

- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función civil, residencial y religiosa en las que coexisten la variedad de estilos artísticos producidos en la ciudad en el período histórico anterior al siglo XIX (gótico, mudéjar, renacentista, barroco) en el entorno del centro fundacional de Las Palmas de Gran Canaria y conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y de Triana.
- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad específica del entorno monumental de Santa Ana, con la presencia de la Catedral, las Casas Consistoriales, la Casa Regental, la Plaza Mayor, y edificios religiosos y residenciales que la circundan.
- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función civil, residencial y religiosa en las que coexisten la variedad de estilos artísticos neoclásicos, historicistas, eclécticos y modernistas (especial referencia en la Calle Mayor de Triana) producidos durante los siglos XIX y XX en el entorno del centro fundacional de Las Palmas de Gran Canaria y conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y de Triana.
- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función militar producidos en la ciudad en el período histórico anterior al siglo XIX, referidos sobre todo a los castillos de La Luz, Mata –incluyendo los restos de la Muralla-, San Francisco y la Torre de San Pedro Mártir, acompañándose durante el siglo XX la fachada de la Base Naval.
- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función civil, residencial y religiosa en las que coexisten la variedad de estilos artísticos neoclásicos, historicistas, eclécticos y modernistas producidos durante los siglos XIX y XX en el entorno de la ciudad baja y centros históricos de los barrios de la ciudad alta y periferia.
- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función civil y residencial en las que coexisten la variedad de estilos artísticos regionalistas y racionalistas producidos en el siglo XX en los conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y de Triana, en Ciudad Jardín, en Tafira Alta y en los centros-barrios históricos de los riscos y ciudad alta.
- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas tradicionales de función residencial que conforman la variedad de casas terreras del siglo XIX y XX en el centro histórico, los riscos urbanos, los barrios tradicionales de la ciudad baja, La Isleta, Schamann, Tamaraceite, San Lorenzo, Tenoya, Tafira entre otros.
- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas rurales de función residencial en la tipología de villas y caserones en el entorno urbano y rústico de Tafira Alta y de Tamaraceite-San Lorenzo.

- Cualificación del paisaje urbano derivada de la representatividad de la arquitectura industrial de formalización y funciones diversas en el entorno urbano-portuario y en el del barrio de Arenales.

Esta diversidad de casuísticas en las que se formalizan los valores del patrimonio histórico urbano y su definición “expositiva” justifica una respuesta desde la ordenación urbanística estructurada en torno a tres elementos fundamentales del tratamiento paisajístico:

- El edificio o inmueble.

Se remite a la catalogación u otros mecanismos de identificación individual del inmueble o edificio, la conservación de la relación singular que se establece entre el paisaje cualificado y valorado por su presencia, por un lado, y las características expositivas de la formalización física de la construcción, de los rasgos de estilo artístico-arquitectónico o de representatividad en relación a la función socioeconómica o cultural que lo acompaña en su recorrido histórico y en de dinamismo urbano actual. En este sentido, las actuaciones de rehabilitación o, en su caso, de reestructuración o renovación constructiva justifican el resalte de los concretos valores arquitectónicos e históricos, como elementos de interacción y valoración paisajística en el emplazamiento.

- El conjunto de inmuebles o la calle.

Se remite a la catalogación u otros mecanismos de delimitación y regulación del suelo, la conservación del componente de paisaje urbano cualificado que se genera a partir de la configuración expositiva de un conjunto de inmuebles de interés histórico o arquitectónico o de su formalización en piezas espaciales concretas que se definen en una calle o manzana. En este sentido, el criterio de ordenación urbanística resulta muy similar al anterior, aunque se aporta el potencial paisajístico y de representatividad del conjunto arquitectónico y su manifestación en los rasgos diferenciados o singulares de un entorno urbano concreto. Dicha diferenciación adquiere especial relevancia en la adecuada integración del conjunto respecto a los ámbitos urbanos circundantes, tanto como enclaves de calidad específica del paisaje urbano como de fragilidad frente al dinamismo y renovación de dicho perímetro. En esta configuración del conjunto se determina el papel singular de los rincones, plazas y elementos del espacio público o privado que actúen de estructuración del paisaje en su visión expositiva.

- El barrio histórico o tradicional.

La concentración de inmuebles y piezas urbanas de interés arquitectónico o histórico en la mayor parte de un barrio se traduce en la configuración de un paisaje de centro histórico o de barrio tradicional que introduce por si mismo cualidades específicas y de representación en el modelo de paisaje de la ciudad consolidada y los núcleos de la periferia.

En algunos casos (Vegueta, Triana, Perojo), dicho tratamiento paisajístico se justifica, entre otros aspectos, en la definición del espacio urbano como Bien de Interés Cultural con la categoría del “Conjunto Histórico”, respecto a los cuales de justifica un valor expositivo de especial interés por el carácter de centro histórico de la ciudad y de reservorio de un destacado número de manifestaciones arquitectónicas (estilos constructivos, formas, emplazamientos, elementos urbanos complementarios) y de patrimonio histórico urbano (relaciones sociales, religiosas, económicas, políticas y culturales a lo largo del tiempo). Ese valor expositivo se nutre, por tanto, del papel que juegan estos barrios en la configuración de la idiosincrasia de la ciudad como entidad territorial compleja.

Pese a no constituirse como Bien de Interés Cultural, en este apartado se integran los barrios de Tafira Alta y Ciudad Jardín por participar de similares ingredientes y dinámicas a los anteriores.

En otros casos, esta concentración de inmuebles se definen en un barrio tradicional en el que se resalta la cualidad paisajística y de contexto urbano que se produce como consecuencia de desarrollos de forma urbana y arquitectónica conjunta con una alta carga de identidad social y de singularidad expositiva del entorno residencial constituido en etapas precedentes. Se trata por lo general de conjuntos basado en el desarrollo de la “casa terrera” como pieza cohesionadora de la arquitectura y de la trama, sin perjuicio de que se venga acompañada de elementos puntuales de mayor calidad o monumentalidad arquitectónica (iglesias, ermitas, plazas, inmuebles civiles, inmuebles militares, etc.). Se subraya aquí la representatividad paisajística del desarrollo de estos barrios tradicionales en los Riscos (San José, San Juan, San Nicolás, San Francisco, San Roque, San Antonio), en barrios de la ciudad consolidada defintorios de etapas concretas del desarrollo histórico (La Isleta, Schamann, San Cristóbal) o de los núcleos de la periferia (Tamaraceite, Tenoya o San Lorenzo).

De uno u otro modo, las determinaciones urbanísticas relacionadas con el paisaje urbano se justifica en la conservación de los escenarios singulares que se generan por la relevancia de este componente espacial de patrimonio histórico, de desarrollos urbanos tradicionales y, en definitiva, de identidad cultural de la ciudad en su manifestación como territorio. De este modo, el tratamiento pormenorizado se basa en unas condiciones específicas de regulación de la rehabilitación, de adecuada y específica reestructuración o renovación de los inmuebles en su caso, o de potenciación de piezas edificadas o urbanas con capacidad potencial para revalorizar el dinamismo de estos entornos y sus valores arquitectónicos o históricos de conjunto.

- Criterio 3. La potenciación del componente marítimo en la configuración del paisaje urbano

Las relaciones directas que se establecen a nivel territorial entre la ciudad y el medio marino se traducen en una configuración paisajística con una casuística variada, aunque cohesionada por la destacada valoración de dicho medio en la población urbana, mediante las siguientes motivaciones:

- De historia económica y portuaria.
- De cultura marina y de navegación.
- De estrategia turística, de ocio o esparcimiento.
- De rasgos medioambientales.
- De predilección por el horizonte marino.

En este sentido, la ordenación del paisaje urbano asociado geográficamente al componente marítimo se justifica a partir de los objetivos de:

- Conservación de los enclaves medioambientales singulares y de las playas urbanas.
- Potenciación del papel de esta relación en la mejora de la calidad de vida de la población mediante el disfrute de su cuenca visual y las actividades de ocio y esparcimiento, conformando el litoral con una prevalencia funcional de sistema general de espacios libres y dotaciones singulares en este sentido.

- Cohesión y potenciación de las anteriores motivaciones de la población, conservando e integrando en la trama urbana los elementos aglutinadores de dichos estímulos.
- Mejora de la definición paisajística en el proceso de estructuración territorial de las Autovías del Sur y del Norte y del entorno portuario, respecto a las restantes funciones urbanas.
- Criterio 4. Cualificación paisajística del espacio edificado.

La complejidad del territorio que conforma la ciudad consolidada y los barrios de la periferia, de acuerdo a su volumen poblacional, intensidad de usos, desarrollo histórico y materialización de las piezas urbanas, tiene como resultado la configuración de un espacio edificado igual complejo, tanto en su formalización singular como en su situación de degradación y deficiente calidad ambiental o expositiva.

Conjuntos planificados en polígonos residenciales o industriales, conjuntos de barrios de la ciudad consolidada conformados mediante la vivienda de autoconstrucción o unifamiliar en actual proceso de renovación edificatoria, conjuntos de barrios de la ciudad consolidada de aparición espontánea y autoconstrucción o con desarrollos en laderas de difícil cualificación paisajística o núcleos de aparición espontánea y de autoconstrucción en la periferia con difícil integración en el paisaje periurbano o medio rural que lo circunda pueden definirse como los principales conjuntos en los que se define esta casuística.

Estas situaciones justifican un criterio común basado en la cualificación paisajística y mejora ambiental del espacio edificado, como parámetro fundamental de la calidad de vida de la población en el entorno urbano que le es cotidiano.

Dicho criterio se estructura mediante los siguientes aspectos fundamentales:

- La expansión, distribución y cualificación de los parques, zonas verdes y enclaves de ajardinamiento como piezas de mejora del paisaje urbano residencial.
- Tratamientos específicos o mecanismos reguladores de la mejora ambiental del conjunto edificado, en especial el de origen espontáneo, mediante la rehabilitación de fachadas, paredes medianeras, tratamiento de bordes, introducción de enclaves de singularidad ambiental, etc.
- Aprovechamiento del proceso de renovación para introducir piezas arquitectónicas potencialmente cualificadoras del paisaje urbano, al mismo tiempo que propicien una mejora en la creación de espacios libres y zonas verdes en entornos de alta densidad edificatoria.

2.1.2 Medidas generales relacionadas con el paisaje urbano

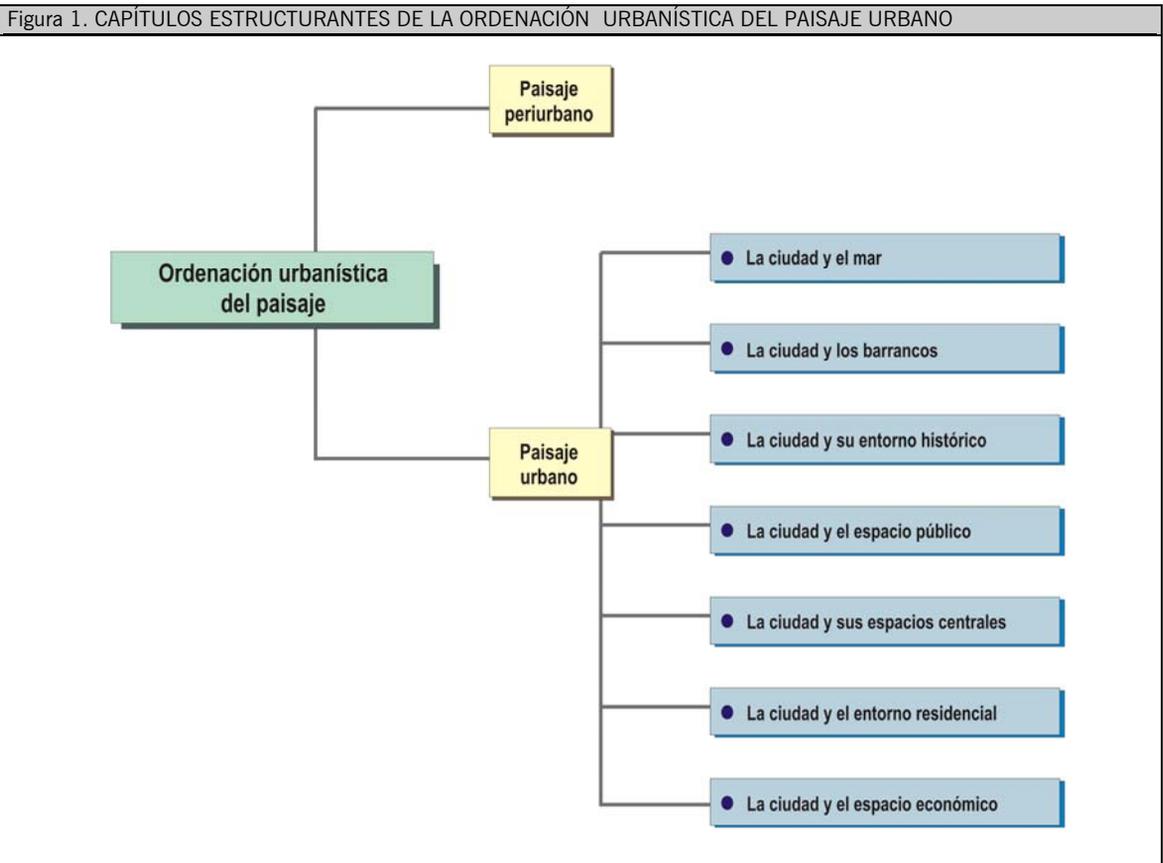
Los anteriores criterios de ordenación urbanística del paisaje urbano tienen su correspondencia en las determinaciones de ordenación pormenorizada a partir de un volumen documental en el que se destacan los siguientes aspectos:

- Síntesis general de la ordenación del paisaje urbano a través del Plano general gp-02 de "ordenación ambiental de entornos" (escala 1:15.000)
- La regulación pormenorizada del suelo y de la edificación atendiendo a tratamientos específicos por tipologías zonales y funcionalidad de las piezas, que se documenta en los Planos de Regulación del Suelo y de la Edificación (Escala 1:2.000) y de las Normas de Ordenación Pormenorizada.



- Las determinaciones complementarias remitidas a los ámbitos de ordenación diferenciada, para los cuales se definen Fichas respectivas de Ordenación, mediante las que se formaliza la ordenación urbanística resultante (suelos urbanizables, suelos urbanos no consolidados, suelos urbanos remitidos a ordenación específica, sistemas generales, etc.).
- La protección de los enclaves medioambientales singulares y el patrimonio arquitectónico e histórico mediante las respectivas fichas del Catálogo Municipal de Protección y las normas asociadas.
- Actuaciones específicas de mejora y rehabilitación del paisaje urbano remitidas al Programa de Actuaciones y Estudio Económico-Financiero.

A estos efectos, se agrupan estas medidas generales en los siguientes aspectos:



- La ciudad y el mar

El emplazamiento costero de la ciudad y las relaciones históricas con el mar configuran uno de los registros identitarios del paisaje urbano de Las Palmas de Gran Canaria; en tanto se hereda una apropiación del frente costero claramente imbricado en la percepción del espacio por la población del municipio, basada en la actividad portuaria, en el uso público y turístico de las playas, en los usos recreativos y de esparcimiento y en un acompañamiento del conjunto edificado residencial de variadas manifestaciones expositivas.

Atendiendo a estas premisas, se determinan las siguientes directrices de ordenación urbanística, supeditadas a la compatibilidad con el esquema legal específico de costas y el planeamiento supramunicipal:

- Se ordena con carácter fundamental la priorización del uso público destinado a la recreación y el esparcimiento del frente marítimo y las playas en aquellos tramos

no ocupados por el espacio portuario. El programa de intervenciones del presente Plan y otros instrumentos de planeamiento y ejecución estarán orientados hacia la potenciación de los tramos peatonales, la ampliación y cualificación de los espacios libres, la proliferación del mobiliario urbano de acogida y la promoción de usos terciarios, culturales y recreativos anexos con potencial capacidad de consolidación del disfrute público al aire libre.

- Se promueve la valorización ambiental de las condiciones naturales y paisajísticas del frente costero y las playas urbanas, potenciándose la interacción de la población con los valores del soporte geomorfológico del litoral basado en el conjunto volcánico de La Isleta, los acantilados de la Terraza Sedimentaria de Las Palmas (El Rincón y La Laja), la exposición visual con los cantiles y riscos urbanos fosilizados, el conjunto sedimentario-arenoso del Istmo de Guanarteme, así como con los valores de biodiversidad asociados al medio marino y la avifauna migratoria de entornos litorales y con la conexión visual con el frente costero del norte y este de Gran Canaria.
- Se potencia la óptima integración de la red arterial de autovías costeras y de accesos rodados del litoral en la conexión peatonal y funcional del borde marítimo con el entorno urbano colindante o entre los bordes marítimos en el tramo de Santa Catalina-Las Canteras, minimizando la presencia de elementos arquitectónicos distorsionadores de este contacto.
- Impulsar el desarrollo de piezas de potenciación del uso público y disfrute del paisaje litoral mediante la adecuación de la playa del Confital y el desarrollo de las playas artificiales y nuevos frentes marítimos en El Rincón y San Cristóbal.
- Integrar el conjunto urbano de la ciudad con el espacio portuario, mediante un predominio de piezas de espacios libres de transición entre ambas entidades territoriales, intensificando el uso público-ciudadano del frente portuario histórico entre el Mercado del Puerto y el Muelle Deportivo.
- Prever el Concurso de Ideas de ordenación del litoral como instrumento marco para el diseño de actuaciones singulares destinadas a la percepción del conjunto del paisaje litoral de la ciudad y el municipio.
- Integrar el planeamiento territorial insular incidente sobre el entorno urbano-turístico de Las Canteras-El Confital, el frente portuario y el frente marítimo de levante como piezas fundamentales en la configuración del modelo de paisaje litoral de Las Palmas de Gran Canaria.
- La ciudad y los barrancos

La configuración orográfica del territorio en el municipio define el barranco como elemento físico fundamental en la definición del paisaje urbano de Las Palmas de Gran Canaria; acentuado por la singularidad del proceso de ocupación de los respectivos entornos mediante el crecimiento edificatorio tradicional.

Las laderas constituyen, en este caso, un ingrediente imprescindible en la percepción del paisaje de la ciudad, considerándose su papel como corredores locales de contacto entre la ciudad baja y la ciudad alta, entre el cauce conectado transversalmente con el litoral y la coronación que actúa de atalayas de observación de la extensa cuenca visual de la ciudad baja.

Atendiendo a estas premisas, se determinan las siguientes directrices de ordenación urbanística:

- Acentuar la componente natural del barranco y las laderas urbanas, potenciando la rehabilitación paisajística mediante la regeneración vegetal y la cualificación de las condiciones geomorfológicas aún perceptibles.
- Restringir el crecimiento edificatorio en los barrancos y laderas urbanas, consolidando la delimitación del perímetro construido en estas zonas y propiciando la conexión visual con los tramos de pendiente acentuada como factor de cualificación ambiental de la urbanización consolidada.
- Controlar el mantenimiento del conjunto edificado en laderas y barrancos en unos intervalos de limitada volumetría propia del crecimiento tradicional de los riscos urbanos, restringiendo la aparición de piezas edificadas de más de 3 plantas y potenciando el adecuado escalonamiento del perfil construido.
- Potenciar los barrancos y laderas urbanas como espacios de uso público y esparcimiento, mediante el desarrollo de equipamientos menores relacionados con el acceso peatonal y el mirador.
- Intensificar el papel de los barrancos urbanos como arterias de interés ambiental, predominando en ellos el espacio libre, la zona verde y el equipamiento recreativo-deportivo al aire libre.
- Determinar un programa de actuaciones y un régimen normativo que multiplique el esfuerzo en la rehabilitación paisajística del conjunto construido, especialmente el de origen espontáneo; impulsando el tratamiento de medianeras vistas y la restricción de tipologías edificatorias con limitada integración visual.

- La ciudad y su entorno histórico

El modelo de desarrollo urbano en Las Palmas de Gran Canaria a lo largo del tiempo ha permitido heredar un conjunto histórico de apreciable singularidad en la constitución de la trama y el desarrollo de tipologías arquitectónicas con eminente carácter propio como ciudad marítima castellana en la zona atlántica del norte de Africa y abundantes conexiones funcionales y tipológicas con la ciudad histórica noreuropea, mediterránea y latinoamericana.

Estos ingredientes propician la delimitación de barrios de Vegueta, Triana y entorno de la calle Perojo como bien de interés cultural con la categoría de conjuntos históricos; si bien podemos extender estos escenarios singulares y representativos a los barrios de Ciudad Jardín y Tafira Alta.

De uno u otro modo, el entorno histórico constituye uno de los baluartes principales en la identificación del paisaje urbano de esta ciudad, de modo que el presente Plan determina un marco de ordenación urbanística destinado a potenciar esta cualidad.

Las directrices derivadas desde el Plan hacia la gestión del paisaje urbano en este apartado son:

- Potenciar del papel del planeamiento y los catálogos de protección como herramientas difusoras del patrimonio histórico y arquitectónico, de modo que se impulse la valorización del paisaje urbano en este sentido por parte de la población.
- Ordenar un modelo territorial de la ciudad en el que se definan piezas centrales que acentúen el disfrute público del entorno histórico mediante la cualificación del tejido económico, el desarrollo del Parque marítimo del Guinguada y una ordenación del sistema viario tendente a reducir la incidencia del tráfico.

- Frente al planeamiento de desarrollo de los otros entornos históricos, conservar directamente el conjunto urbano de Ciudad Jardín como modelo de marcada singularidad en el sistema de ciudades españolas, resaltándose la especificidad tipológica de la trama urbana impulsada por la sociedad británica residente en la ciudad durante la primera mitad del siglo XX.
- La ciudad y el espacio público

La modernización del conjunto urbano en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria se entiende indisoluble de una cualificación del espacio público como premisa básica en la ordenación del paisaje y en la mejora de la calidad de vida de la población.

En este sentido, la potenciación del disfrute del espacio urbano, la intensificación de los indicadores de confort, la limitación de la incidencia del tráfico, la cualificación del espacio libre como zona verde y recreativa, el tratamiento paisajístico de los rincones singulares en los barrios, la potenciación de los equipamientos como elementos dinamizadores de la vida urbana y la calidad paisajística de la trama edificada son mecanismos que convergen en una intencionada ordenación del paisaje urbano hacia un mayor disfrute de la calle por parte de los habitantes.

Atendiendo a estas premisas, se determinan las siguientes directrices de ordenación urbanística:

- 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 territorial del municipio de modo que se oriente la red arterial y 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 de los barrios.
- 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; especialmente en la denominada ciudad tradicional, propiciando la relación social y la valorización del entorno urbano doméstico.
- Potenciar el espacio público como factor de cualificación y disfrute del paisaje urbano mediante la dotación de miradores, el mobiliario informativo de los valores paisajísticos, ambientales y de idiosincrasia histórica.
- Impulsar el desarrollo de instalaciones y de actividades que potencie el uso ciudadano relacionado con los aspectos ambientales del municipio, la interacción del espacio urbano con el medio rural o el ocio y esparcimiento, tales como huertos urbanos en espacios libres o afines, el ocio “turístico”, el dinamismo cultural y de participación social, etc..
- La ciudad y sus espacios centrales

El desarrollo de Las Palmas de Gran Canaria como ciudad dinámica y moderna deriva en el carácter fundamental de los denominados espacios centrales en la funcionalidad de la misma, en tanto aglutinan o concentran la población, las relaciones sociales, el tejido económico y una red viaria adaptada a este papel.

El paisaje urbano en estas zonas resulta, por tanto, inclasificable en una variedad tipológica de escenario con unas cualidades ambientales determinadas; y, sin embargo, se considera imprescindible su tratamiento desde la ordenación urbanística, dado que en estos entornos se plasma una parte importante de la percepción de la ciudadanía sobre el modelo de paisaje y calidad de vida del municipio.

En este sentido, se identifican preferentemente aquellos enclaves de la ciudad que concentran las funciones administrativas y los nuevos centros comerciales y de ocio aparecidos durante los años noventa y principios del siglo XXI.

Atendiendo a estas premisas, se determinan las siguientes directrices de ordenación urbanística:

- Potenciar la integración de la arquitectura heredada en los centros comerciales y los centros de administración pública mediante una ordenación urbanística tendente a desarrollar actuaciones que realcen a aquellos puntos de interés singular en estos conjuntos e integre los tramos con mayor déficit paisajístico.
 - Consolidar el papel del espacio público peatonal y de esparcimiento en estos entornos centrales a los efectos de impulsar su valoración paisajística por parte de la población.
 - Determinar un régimen normativo que facilite el papel de estos centros como herramientas de disfrute del paisaje urbano en el entorno, mediante la potenciación de miradores y otros tipos de zonas de estancia; compatibles con las funciones básicas.
 - Propiciar una ordenación urbanística mediante intervenciones estratégicas destinadas a reducir la incidencia tráfico rodado como elemento distorsionador del disfrute del paisaje urbano, facilitando una mejora del confort de la ciudadanía en estos emplazamientos y en los entornos residenciales circundantes.
 - Expandir la zona verde arbolada mediante especies autóctonas en los espacios centrales como elemento de integración del paisaje urbano propio de la ciudad en el dinamismo funcional.
- La ciudad y el espacio residencial

La ciudad tradicional entendida como los espacios de ensanche y crecimientos urbanos espontáneos acaecidos durante el siglo XX participa del paisaje urbano de Las Palmas de Gran Canaria en la configuración de una trama edificada en manzanas más o menos regulares donde la casa terrera ha venido dando pasado a una variedad de tipologías arquitectónicas de adosados con diferentes resultados paisajísticos.

Precisamente, se sugiere en esta variedad una cualidad intrínseca del paisaje residencial, de modo que se busca potenciar los rasgos singularizadores del ambiente y la observación del entorno urbano consolidado y la progresiva integración de la herencia de elementos edificados y situaciones distorsionadoras de la valorización social de la ciudad doméstica.

Atendiendo a estas premisas, se determinan las siguientes directrices de ordenación urbanística:

- Ordenar la prioritaria rehabilitación paisajística del conjunto residencial tradicional mediante un régimen normativo y de intervención que impulse el tratamiento de medianeras vistas, la desorganización de las antenas en cubiertas, la ineficaz integración de la edificación con el espacio público anexo, 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 tradicional 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 tradicional, como elementos de identificación del paisaje de los barrios.

• La ciudad y el espacio económico

La especialización económica de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria en la actividad comercial y terciaria propicia, en buena medida, la configuración del paisaje urbano a partir del desarrollo del tejido económico en sus distintas formas espaciales.

Derivando por imperativo legal la ordenación del espacio portuario al planeamiento específico de este dominio público, el tratamiento urbanístico de las zonas comerciales abiertas, del entorno turístico de Santa Catalina-Las Canteras y del suelo industrial se consideran a partir de un régimen normativo y un programa de actuaciones tendentes a cualificar el paisaje económico de la ciudad.

Atendiendo a estas premisas, se determinan las siguientes directrices de ordenación urbanística:

- Propiciar la rehabilitación paisajística del entorno urbano asociado a las zonas comerciales abiertas, potenciando los rasgos y piezas identitarias del dinamismo de la ciudad en estos entornos.
- Definir los mercados municipales como enclaves singulares del paisaje urbano, potenciando la componente ambiental del espacio público anexo y de singularidad arquitectónica como referentes de la percepción de la ciudad por la población y el turista.
- Integrar el funcionamiento de las zonas comerciales y el conjunto turístico de Santa Catalina-Las Canteras con el tráfico rodado, de modo que se reduzca la incidencia de éste en la valorización del paisaje urbano resultante del desarrollo de estas áreas.
- Derivar un régimen normativo y un programa de actuaciones en los que se tienda a la cualificación del paisaje en los suelos industriales, potenciando la interacción del dinamismo de estas zonas con el disfrute de los entornos circundantes; en algunos casos de apreciable valor ambiental (El Sebadal, Los Tarahales, Díaz Casanova, La Cazuela).
- Integrar la configuración del paisaje en el espacio económico a partir de una regulación tendente a controlar los niveles de contaminación acústica de estas zonas, el tratamiento de residuos y el ahorro energético y otros elementos definitorios del metabolismo urbano en estas zonas.

2.1.3 La ordenación del paisaje urbano en relación con las piezas de rehabilitación y estructuración ambiental determinadas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria como Ejes Verdes Estructurantes

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria determina un conjunto de piezas de ordenación territorial que georeferenciadas en el ámbito del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se responde en la ordenación urbanística del Plan General en un conjunto de determinaciones que procuran la coherencia con dichas piezas relacionadas con el paisaje urbano.

Los "Ejes Verdes Estructurantes" determinados en el PIOGC se corresponden con aquellos ejes articuladores indicativos, tanto de nueva creación, para organizar el crecimiento en zonas de interés estratégico, como de la propia red viaria existente, situados normalmente en un entorno urbano consolidado. Su objetivo es inducir mejoras importantes en las características geométricas y ambientales, y modificar la función de conexión externa supramunicipal y realizar una integración paisajística del mismo con la ordenación urbana mediante avenidas verdes, rotondas, bulevares,....

En el ámbito de ordenación del presente Plan, se justifica el tratamiento de los casos localizados en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria en los siguientes términos:

- Borde marítimo del Barrio de Vegueta.

Se trata de una pieza integrada en el programa estratégico que la ordenación urbanística define en la rehabilitación paisajística, parque urbano y reordenación del sistema de acceso en la desembocadura del Barranco del Guinguada, concretándose en este caso en el ámbito del Sistema General V.02.

- Barranco del Guinguada. Vegueta-Triana.

Se trata de una pieza integrada en el programa estratégico que la ordenación urbanística define en la rehabilitación paisajística, parque urbano y reordenación del sistema de acceso en la desembocadura del Barranco del Guinguada, concretándose en este caso en el ámbito del Sistema General de Espacios Libres SG-51.

- Frente urbano-portuario histórico.

Se trata de una pieza integrada en el programa estratégico que la ordenación urbanística define en la rehabilitación paisajística y reordenación del frente urbano-portuario a lo largo del espacio de contacto entre la ciudad baja (entorno de Albareda-La Isleta) y el recinto del Puerto de La Luz, concretándose en este caso en el ámbito del Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres SG-DEL.

- Avenida de Mesa y López.

Se trata de una pieza integrada en la ordenación del suelo urbano consolidado, donde prevalece un corredor viario con destacada carga de ajardinamiento en avenida arbolada a lo largo de su recorrido; de modo que se entiende ya desarrollados los objetivos regulados en el planeamiento insular.

- Tamaraceite Sur.

Se trata de una pieza integrada en el nuevo desarrollo urbano ordenado en el margen sur del casco de Tamaraceite, mediante el que se generará un centro de funciones urbanas, residencial y terciaria dentro del sistema territorial del municipio. La concepción en los términos afines al Eje Verde Estructurante forma parte de las determinaciones remitidas al Plan Parcial que desarrolla el sector de Suelo Urbanizable de Tamaraceite Sur (UZR-04)

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



en cuanto a la configuración morfológica y paisajística del sistema viario y de movilidad de la nueva urbanización.

2.2 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS RIESGOS NATURALES

Pese al escaso número de acontecimientos constatados, básicamente asociados a los procesos de escorrentía y consecuencias de precipitaciones de cierta violencia, los riesgos territoriales asociados al comportamiento del medio natural y de las actividades humanas representa una de las cuestiones relevantes de la ordenación del municipio en esta Adaptación del PGO.

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

Una referencia específica a nivel de conceptos en el Archipiélago se define en el Plan Territorial de Emergencia de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias (PLATECA 2/2004). En dicho documento se distinguen genéricamente los riesgos naturales, los riesgos antrópicos y los riesgos tecnológicos, materializándose los mismos en distintas fenomenologías que pueden identificarse mediante el siguiente cuadro:





Cuadro 1. TIPOS DE RIESGOS SUSCEPTIBLES DE DARSE EN EL TERRITORIO	
Grupo	Definición territorial
○ <u>Riesgos naturales</u>	
Inundaciones	<input type="checkbox"/> Crecidas o avenidas. <input type="checkbox"/> Acumulaciones pluviométricas. <input type="checkbox"/> Rotura o daños graves en obras. <input type="checkbox"/> De infraestructura hidráulica.
Movimientos sísmicos	<input type="checkbox"/> Terremotos <input type="checkbox"/> Maremotos
Erupciones volcánicas	<input type="checkbox"/> Erupciones volcánicas
Asociados a fenómenos atmosféricos	<input type="checkbox"/> Nevadas. <input type="checkbox"/> Lluvias torrenciales. <input type="checkbox"/> Olas de frío. <input type="checkbox"/> Granizadas, heladas. <input type="checkbox"/> Vientos fuertes. <input type="checkbox"/> Vientos y oleaje en el mar. <input type="checkbox"/> Olas de calor. <input type="checkbox"/> Sequía extrema. <input type="checkbox"/> Calimas y polvo en suspensión.
Movimientos gravitatorios	<input type="checkbox"/> Desprendimientos. <input type="checkbox"/> Avalanchas. <input type="checkbox"/> Deslizamientos del terreno. <input type="checkbox"/> Erosión costera.
Incendios forestales	<input type="checkbox"/> Incendios forestales
Caídas de meteoritos	<input type="checkbox"/> Caídas de meteoritos
Plagas de langosta	<input type="checkbox"/> Plagas de langosta
○ <u>Riesgos antrópicos</u>	
Desplome de estructuras	<input type="checkbox"/> Desplome de estructuras.
Incendios	<input type="checkbox"/> Urbanos. <input type="checkbox"/> Industriales.
Riesgos en actividades deportivas especializadas	<input type="checkbox"/> Montaña. <input type="checkbox"/> Espeleología. <input type="checkbox"/> Deportes náuticos. <input type="checkbox"/> Rallies. <input type="checkbox"/> Aéreos.
Anomalías en el suministro de servicios básicos	<input type="checkbox"/> Anomalías en el suministro de servicios básicos
Riesgos sanitarios	<input type="checkbox"/> Contaminación bacteriológica. <input type="checkbox"/> Intoxicaciones alimentarias. <input type="checkbox"/> Epidemias.
Riesgos debidos a concentraciones humanas	<input type="checkbox"/> Locales de pública concurrencia. <input type="checkbox"/> Grandes concentraciones humanas. <input type="checkbox"/> Colapso y bloqueo de servicios.
Intencionados	<input type="checkbox"/> Actos vandálicos. <input type="checkbox"/> Terrorismo.
○ <u>Riesgos tecnológicos</u>	
Agresiones de origen industrial	<input type="checkbox"/> Contaminación ambiental o químico-biológica. <input type="checkbox"/> Explosión y deflagración. <input type="checkbox"/> Colapso de grandes estructuras. <input type="checkbox"/> Accidentes en centrales energéticas y/o plantas potabilizadoras. <input type="checkbox"/> Radioactivas: nuclear, instalaciones radioactivas, transporte radioactivo.
Accidentes de transporte	<input type="checkbox"/> Accidentes de carretera. <input type="checkbox"/> Accidentes aéreos. <input type="checkbox"/> Accidentes marítimos. <input type="checkbox"/> Transporte de mercancías peligrosas.

Fuente. Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias. 2004.

Atendiendo a las conclusiones del Diagnóstico que en este sentido se desarrolló en la Parte 3ª de la Memoria de Ordenación Estructural, la ordenación urbanística de los riesgos territoriales se justifica a partir de un conjunto de situaciones-tipo en los que se definen orientadas a limitar el escenario de producción de las respectivas fenomenologías observadas en cada unidad espacial.

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

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

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

Dicha fenomenología se representa en el carácter prolongado y encajado de determinados barrancos y su vinculación potencial a episodios erosivos y de riadas, el carácter sedimentario de muchos entornos del municipio como consecuencia del desarrollo de la Terraza Detrítica de Las Palmas, la destacada pendiente media en las laderas del municipio y su efecto intensificador de las escorrentías en episodios de lluvias torrenciales y, por último, la presencia de actividades y transporte de mercancías potencialmente peligrosas o insalubres en el Puerto de La Luz, la costa nororiental de La Isleta, el Complejo Medioambiental de Salto del Negro y la Central Térmica de Jinámar.

Este comportamiento general se desagrega en un conjunto de ocho situaciones específicas que podemos identificar del siguiente modo:

- TIPO I: Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.

Engloba aquellas unidades de diagnóstico en las que toda su superficie o una proporción importante de la misma se definen en escarpes verticales con destacada formación en materiales sedimentarios, apreciable proceso erosivo de sus vertientes o con efectos evidentes de inestabilidad como consecuencia de actuaciones de desmontes y de alteración del sustrato.

Cuando no se emplazan en la misma unidad, estos riesgos vienen acompañados de la colindancia de unidades anexa con presencia de zonas productivas, infraestructuras viarias o desarrollo residencial disperso que propician una moderada vulnerabilidad por presencia de personas.

Se integra en este escenario tipo el Roque Ceniciento, La Esfinge, los escarpes que sirven de márgenes al Barranco del Guinguada, escarpes del Barranco de Tenoya o los escarpes del Acantilado de La Laja y de los barrancos anexos.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en este Tipo pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Restricción de nuevas edificaciones en entornos con pendiente superior al 50%.
- Supeditación de casos excepcionales derivados de aprovechamientos ordenados en el planeamiento precedente al acompañamiento de instalaciones de protección y estabilización de laderas, con alturas de bermas o muros inferiores a 5 m. y, en su caso, mecanismos de perfil escalonado.
- Generalización de la revegetación y regeneración natural de las laderas en las actuaciones de rehabilitación del paisaje y de desarrollo de usos autorizados, con

prevalencia de especies autóctonas y con alto potencial de estabilización de vertientes.

- Generalización de actuaciones de rehabilitación del paisaje y de desarrollo de usos autorizados con acompañamiento de medidas concretas de minimización de los riesgos erosivos, de escorrentías y de movimientos en masa del terreno en unidades anexas en su cota inferior a entornos agrícolas o núcleos de población.
- TIPO II: Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas cauces de barranco y potencialidad de fenómenos relacionados con las lluvias torrenciales.

Engloban aquellas unidades definidas por los cauces principales de barranco dentro de la red hídrica del municipio, donde el desarrollo longitudinal que presentan (origen externo al municipio) y el efecto de canal que ocasionan sus escarpes anexos acentúan las potencialidades para la producción de efectos asociados a las escorrentías derivadas de lluvias torrenciales y acontecimientos atmosféricos excepcionales afines.

Su espacio se encuentra ocupado por estructuras y parcelas de cultivo que, junto con las actuaciones de ingeniería o de infraestructuras de funciones diversas (desvíos puntuales, represamiento, canalización), incluidas las propias de la gestión hidrológica, atenúan la velocidad y área de afección dentro del cauce.

Las unidades de los barrancos del Guinguada, Tamaraceite, Tenoya, El Acebuchal o Barranco Seco se integran en este conjunto.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en este Tipo pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Estricto cumplimiento de las determinaciones reguladas en la legislación sectorial en materia de Dominio Público Hidráulico.
- Potenciación de actuaciones puntuales de calmado de la escorrentía, aprovechando el recorrido natural de los cauces.
- Acompañamiento de retranqueos de usos agrícolas o, en su caso, de adecuada introducción de elementos de contención con formas y materiales naturales o de alta integración en el paisaje.
- Restricción de usos no agropecuarios asociados a estancia de personas en los cauces, a excepción de instalaciones preexistentes con infraestructuras de desvío de la escorrentía y recorrido natural del agua en situaciones meteorológicas generadoras de “avenidas”.
- TIPO III: Área de riesgo antrópico-tecnológico medio-alto por presencia de actividades industriales, relacionadas con mercancías peligrosas o presencia de servicios básicos.

Esta situación se define en la existencia de urbanizaciones o infraestructuras con presencia de actividades industriales, donde se incrementa el riesgo de fenómenos asociados a incendios industriales, explosiones o accidentes asociados al transporte-gestión de mercancías peligrosas en el conjunto o en buena parte de la unidad.

Dicho riesgo se valora atendiendo a la vulnerabilidad asociada a su potencial afección directa con la población empleada o presente en las unidades o en las anexas, así como a la presencia de infraestructuras de servicios básicos en el conjunto del municipio y la isla, cuya interrupción generaría problemas derivados.

Se integran en este conjunto El Sebadal, el Área Portuaria, el Complejo Medioambiental de Salto del Negro o la Central de Jinámar.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en este Tipo pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Remisión a los servicios públicos de emergencias y de gestión de los riesgos la promoción de las actuaciones de prevención y minimización de situaciones potencialmente asociada a accidentes y riesgos a la población.
 - Distribución y emplazamiento de actividades potencialmente asociadas a riesgos a la población, de modo que se propicie la menor interacción de dichos usos con las zonas residenciales.
 - Remisión a la regulación establecida en la legislación sectorial de las determinaciones relacionadas con el acompañamiento de las medidas de prevención y garantía de seguridad en las actuaciones y construcciones relacionadas con las industrias especiales y gestión de materiales y mercancías peligrosas.
- TIPO IV: Áreas de riesgo natural medio asociado a presencia de edificios volcánicos.

Las características geológicas y geomorfológicas propician la existencia de varios enclaves de formaciones volcánicas en el municipio, cuyos procesos eruptivos potenciales constituyen referencias a tener en cuenta en la ordenación urbanística a efectos de determinaciones preventivas; en especial cuando la tipología de los fenómenos se vinculan a una destacada vulnerabilidad por el amplio alcance geográfico de sus efectos y el volumen de población afectada.

No obstante, la inexistencia de fenómenos asociados en el municipio desde hace siglos y la no constatación de riesgos a corto y medio plazo de acontecimientos eruptivos limitan este riesgo a dicho carácter preventivo.

Los casos del Cascarral-La Isleta o de Montaña Negra de Jinámar definen aquellas unidades donde esta fenomenología resulta la de mayor relevancia frente a otros fenómenos; si bien, en la segunda mención la posibilidad de desprendimientos resulta igualmente apreciable.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en este Tipo pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Remisión a los servicios públicos de emergencias y de gestión de los riesgos la promoción de las actuaciones de prevención y minimización de situaciones potencialmente asociada a accidentes y riesgos a la población.
 - Distribución y emplazamiento de actividades potencialmente asociadas a riesgos a la población, de modo que se propicie la menor interacción posible con los conjuntos volcánicos existente, teniéndose en cuenta el grado de consolidación urbana del territorio.
- TIPO V: Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.

Integran esta situación tipo aquellas unidades localizadas junto al borde costero del municipio donde las características de la dinámica marina anexa y del sustrato rocoso que soportan estas zonas aumentan la potencialidad de los efectos resultantes de

acontecimientos excepcionales relacionados con la combinación de los vientos y el oleaje del mar.

Dicho riesgo se ve acentuado en estas zonas por la vulnerabilidad de sus respectivos entornos al concentrar importantes volúmenes de población, bien por sus funciones de ocio y esparcimiento o la presencia de infraestructuras viarias de alto volumen de usuario; incluyendo en San Cristóbal la función residencial.

De este modo, se diagnostica la adscripción de esta fenomenología como rasgo más evidente en las unidades del Confital, Playa de Las Canteras, Playa de Las Alcaravaneras, Playa de La Laja, San Cristóbal y Avenida Marítima.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en este Tipo pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Estricto cumplimiento de las determinaciones reguladas en la legislación sectorial en materia de Dominio Público Marítimo-Terrestre y la Servidumbre de Protección.
- Potenciación de actuaciones puntuales de protección, aprovechando el recorrido natural del litoral y la dinámica marina.
- Acompañamiento de retranqueos de usos urbanos y recreativos o, en su caso, de adecuada introducción de elementos de contención con formas y materiales de alta integración en el paisaje.
- TIPO VI: Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.

De nuevo, las características geomorfológicas del municipio con carácter accidentado de buena parte de su relieve devienen en la proliferación de vertientes con acentuada pendiente donde se reproducen las condiciones de riesgos observadas en el Tipo I, aunque limitadas por la menor altura y desarrollo longitudinal de dichas paredes orográficas.

En buena parte de los casos, esta modalidad de riesgo se ve acentuada por la vulnerabilidad asociada a los desarrollos residenciales en laderas o en riscos urbanos y la presencia de población residente, así como la constatación de fenómenos puntuales recientes que materializan los efectos de dichos riesgos.

Integran esta situación tipo, las unidades ocupadas por los riscos urbanos de La Cornisa-Barranquillo Don Zoilo, de San Antonio, de San Nicolás, de San Juan-San José, de Lomo Blanco, Hoya Andrea-Almatriche-El Zardo, El Fondillo-La Cantera, Tenoya, Las Mesas, El Toscón, Barranquillo de Van del Valle-El Fondillo, Santa Margarita, Piletas-Isla Perdida y Tamaraceite.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en este Tipo pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Restricción de nuevas edificaciones en entornos con pendiente superior al 50%.
- Supeditación de casos excepcionales derivados de aprovechamientos ordenados en el planeamiento precedente al acompañamiento de instalaciones de protección y estabilización de laderas, con alturas de bermas o muros inferiores a 5 m. y, en su caso, mecanismos de perfil escalonado.

- Generalización de la revegetación y regeneración natural de las laderas en las actuaciones de rehabilitación del paisaje y de desarrollo de usos autorizados, con prevalencia de especies autóctonas y con alto potencial de estabilización de vertientes.
 - Generalización de actuaciones de rehabilitación del paisaje y de desarrollo de usos autorizados con acompañamiento de medidas concretas de minimización de los riesgos erosivos, de escorrentías y de movimientos en masa del terreno en unidades anexas en su cota inferior a entornos agrícolas o núcleos de población.
 - Generalización en entornos urbanos de actuaciones de mejora de la infraestructura de gestión de pluviales, saneamiento y distribución de las aguas de escorrentía y avenida de cauces.
- TIPO VII: Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.

El destacado volumen de población del municipio y su densidad tiene como resultado la proliferación de barrios y zonas donde el riesgo viene determinado por la alta concentración de personas, bien residente o transeúnte, que se asocia potencialmente a fenómenos de incendios urbanos, accidentes de carretera, acontecimientos de índole sanitaria, etc.

Se trata, por tanto, de una modalidad común de las ciudades españolas, para la que la ordenación urbanística encuentra importantes limitaciones de intervención como espacios consolidados por la urbanización y la configuración del modelo territorial de actividades y presencia de población.

Los barrios de la ciudad consolidada y los núcleos mayores de la periferia definen esta potencialidad.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en este Tipo pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Remisión a los servicios públicos de emergencias y de gestión de los riesgos la promoción de las actuaciones de prevención y minimización de situaciones potencialmente asociada a accidentes y riesgos a la población.
 - Distribución y emplazamiento de actividades potencialmente asociadas a riesgos a la población y de contaminación acústica sobredimensionada.
- TIPO VIII: Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.

Integra un pequeño número de unidades en las que el limitado volumen de población, la escasa superficie de los asentamientos residenciales o las características orográficas y territoriales como entorno rústico no observan fenómenos de relevancia en cuanto a la potencial producción de riesgos naturales o antrópico-tecnológicos; sin perjuicio de que puntualmente o en determinados enclaves de sus superficies respectivas se sugieran situaciones de cierta potencialidad.

Lo anterior no debe entenderse como posibilidad de riesgo “cero”, en tanto se trata de una situación muy singular ajena al territorio del municipio; si bien, no se plantean supuestos de priorización de estrategias en la ordenación urbanística.

Los casos de Llanos de La Cobranza, Las Perreras, Los Giles o Llanos de Casas Blancas integran esta situación; si bien, se matiza en el primero de los casos por la previsión de

un desarrollo residencial en el planeamiento vigente que se integra en esta Adaptación Plena.

Cuadro 2. SITUACIÓN MEDIA DE LOS RIESGOS VALORADOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL				
Nº	Denominación	Superficie (m ²)	Tipo	Situación media de riesgo
001	EL CONFITAL	175.625	V	Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.
002	ÁREA MILITAR DE LA ISLETA	591.746	IV	Áreas de riesgo natural medio asociado a presencia de edificios volcánicos.
003	ROQUE CENICIENTO	305.231	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
004	EL CASCARRAL	389.717	IV	Áreas de riesgo natural medio asociado a presencia de edificios volcánicos.
005	LA ESFINGE	363.362	VII	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
006	EL SEBADAL	647.159	III	Área de riesgo antrópico-tecnológico medio-alto por presencia de actividades industriales, relacionadas con mercancías peligrosas o presencia de servicios básicos.
007	ÁREA PORTUARIA	3.087.097	III	Área de riesgo antrópico-tecnológico medio-alto por presencia de actividades industriales, relacionadas con mercancías peligrosas o presencia de servicios básicos.
008	LA ISLETA	1.039.009	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
009	PLAYA DE LAS CANTERAS	246.959	V	Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.
010	SANTA CATALINA	338.640	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
011	MESA Y LÓPEZ	430.433	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
012	GUANARTEME	684.020	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
013	EL RINCÓN	335.979	V	Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.
014	ALCARAVANERAS	323.580	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
015	PLAYA DE LAS ALCARAVANERAS	93.752	V	Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.
016	MUELLE DEPORTIVO	118.752	V	Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.
017	CIUDAD JARDÍN	689.748	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
018	ARENALES	1.169.637	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
019	AVENIDA MARÍTIMA	278.456	V	Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.
020	TRIANA	376.033	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
021	VEGUETA	409.129	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
022	VEGA DE SAN JOSÉ	601.687	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
023	SAN CRISTÓBAL	431.766	V	Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.
024	HOYA DE LA PLATA-PEDRO HIDALGO	522.298	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
025	ZÁRATE	243.546	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
026	RISCOS DE SAN JUAN-SAN JOSÉ	369.823	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
027	RISCOS DE SAN FRANCISCO-SAN NICOLÁS	270.938	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
028	SAN ANTONIO	173.545	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
029	LA CORNISA-BARRANQUILLO DE DON ZOILO	366.674	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
030	CIUDAD ALTA VIEJA	1.788.563	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
031	CIUDAD ALTA NUEVA	5.510.820	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria





Cuadro 2. SITUACIÓN MEDIA DE LOS RIESGOS VALORADOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

Nº	Denominación	Superficie (m ²)	Tipo	Situación media de riesgo
032	LAS REHOYAS-MILLER-LA PATERNA	2.795.174	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
033	ESCARPE DEL GUINIGUADA-CASABLANCA III	152.428	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
034	ESCARPE DEL GUINIGUADA-LOMO APOLINARIO	328.173	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
035	BARRANCO DEL GUINIGUADA	851.303	II	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas cauces de barranco y potencialidad de fenómenos relacionados con las lluvias torrenciales.
036	LOMO BLANCO	255.299	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
037	BARRANQUILLO DE LOS TOLEDO	766.563	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
038	RISCOS DE SAN ROQUE	195.254	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
039	EL BATÁN	368.792	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
040	EL SECADERO-PICO VIENTO	271.426	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
041	LLANO DE LAS BRUJAS	1.168.802	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
042	BARRANCO SECO	705.416	II	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas cauces de barranco y potencialidad de fenómenos relacionados con las lluvias torrenciales.
043	LOMO DE SANTO DOMINGO	3.384.520	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
044	EL LASSO-SAN JUAN DE DIOS	206.471	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
045	BARRANCO DEL LASSO	409.844	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
046	EL FONDILLO-LA CANTERA	116.317	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
047	SALTO DEL NEGRO	393.639	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
048	LA MONTAÑETA- SAN FRANCISCO DE PAULA	642.409	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
049	RIQUIANEZ	1.012.656	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
050	LA CALDERINA	488.304	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
051	SAGRADO CORAZÓN	224.842	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
052	CAMPUS UNIVERSITARIO DE TAFIRA	1.203.905	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
053	BARRANQUILLO DE VAN DEL VALLE-EL FONDILLO	877.742	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
054	MONTAÑA DEL SOCORRO	97.902	IV	Áreas de riesgo natural medio asociado a presencia de edificios volcánicos.
055	TAFIRA ALTA	706.930	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
056	HOYA ANDREA-ALMATRICHE BAJO-EL ZARDO	1.149.145	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
057	LOMOS DE ALMATRICHE	1.059.004	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
058	SAN LORENZO-EL PINTOR	196.495	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
059	PILETAS-ISLA PERDIDA	378.574	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
060	ENSANCHE DE TAMARACEITE	1.500.601	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
061	TAMARACEITE	139.972	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
062	LLANO DE LA COBRANZA	633.759	VIII	Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.



Cuadro 2. SITUACIÓN MEDIA DE LOS RIESGOS VALORADOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

Nº	Denominación	Superficie (m ²)	Tipo	Situación media de riesgo
063	VALLE DE SAN LORENZO	1.824.958	II	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas cauces de barranco y potencialidad de fenómenos relacionados con las lluvias torrenciales.
064	BARRANCO DEL PINTOR	409.131	II	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas cauces de barranco y potencialidad de fenómenos relacionados con las lluvias torrenciales.
065	BARRANCO DE TAMARACEITE	2.183.913	II	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas cauces de barranco y potencialidad de fenómenos relacionados con las lluvias torrenciales.
066	LAS PERRERAS	285.628	VIII	Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.
067	MONTAÑA DE LOS GILES	4.088.360	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
068	LOS GILES	198.056	VIII	Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.
069	LADERA ALTA-CASA AYALA	271.609	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
070	ACANTILADO DEL RINCÓN	977.275	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
071	COSTA AYALA-CAÑADA HONDA	325.199	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
072	EL ROMÁN	41.631	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
073	BARRANCO DE CUEVAS BLANCAS	457.121	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
074	EL TOSCÓN	60.698	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
075	LAS MESAS	466.395	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
076	LA CAZUELA	161.707	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
077	LLANOS DE CASAS BLANCAS	1.964.252	VIII	Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.
078	BARRANCO DE TENOYA	1.629.052	II	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas cauces de barranco y potencialidad de fenómenos relacionados con las lluvias torrenciales.
079	TENOYA	200.885	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
080	BARRANCO DE MASCUERVO	460.447	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
081	BARRANCO DE LEZCANO-EL FIELATO	1.507.762	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
082	LO BLANCO-EL PILÓN	979.600	VIII	Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.
083	BARRANQUERA DE LO BLANCO	255.123	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
084	LLANOS DE MARÍA RIVERO	212.097	VIII	Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.
085	BARRANCO DEL SABINAL-LOMO DEL CAPÓN	1.309.586	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
086	VERTIENTES DE SALTO DEL NEGRO	299.866	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
087	COMPLEJO MEDIOAMBIENTAL DEL SALTO DEL NEGRO	824.904	III	Área de riesgo antrópico-tecnológico medio-alto por presencia de actividades industriales, relacionadas con mercancías peligrosas o presencia de servicios básicos.
088	VERTIENTES DE HOYA DE LA PLATA	164.543	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
089	PLAYA DE LA LAJA-MARFEA	182.444	V	Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.

Cuadro 2. SITUACIÓN MEDIA DE LOS RIESGOS VALORADOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL				
Nº	Denominación	Superficie (m ²)	Tipo	Situación media de riesgo
090	ACANTILADO DE LA LAJA	157.857	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
091	VERTIENTES DEL SABINAL	683.640	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
092	EL TÍVOLI-LA PALMITA	606.394	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
093	MARFEA-PLAYA DEL CERNÍCALO	125.999	I	Áreas de riesgo natural alto o medio-alto asociadas a escarpes con destacado potencial de deslizamiento del terreno y desprendimientos.
094	HOYA DEL SABINAL	315.900	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
095	VALLE DE MARZAGÁN	637.566	VIII	Áreas de riesgo natural y antrópico-tecnológico bajo.
096	SANTA MARGARITA	135.545	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
097	LOMO DEL SABINAL	945.695	VI	Áreas de riesgo natural medio asociado al potencial de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales.
098	MERCALASPALMAS	253.580	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
099	MONTAÑA NEGRA	115.910	IV	Áreas de riesgo natural medio asociado a presencia de edificios volcánicos.
100	LOMO DEL CONDE	627.233	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
101	CENTRAL DE JINÁMAR	201.561	III	Área de riesgo antrópico-tecnológico medio-alto por presencia de actividades industriales, relacionadas con mercancías peligrosas o presencia de servicios básicos.
102	POLÍGONO DE JINÁMAR	351.504	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.
103	MARZAGÁN	489.833	VII	Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.

En este contexto, el tratamiento del riesgo territorial de la ordenación del PGO se justifica sobre los siguientes criterios:

- Identificación y condicionamiento normativo de las actividades y actuaciones susceptibles de producir situaciones de riesgo tecnológico o natural.
- Equilibrio de la ordenación con respecto a la localización y características de las infraestructuras y servicios esenciales en caso de emergencia.
- Definición de las áreas excluidas del proceso de urbanización y edificación por razones de riesgo.
- Establecimiento de criterios de diseño constructivo para minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes como en los ámbitos y sectores a ocupar.

Atendiendo a estos tipos de ámbitos municipales, las Normas Urbanísticas regulan la autorización y desarrollo de los distintos usos del suelo previstos para cada zona atendiendo a una integración implícita de mecanismos de minimización de riesgos.

Los supuestos de mayor desarrollo que se determinan en el PGO, en razón a las características territoriales del municipio se definen del siguiente modo:

- Tratamiento restrictivo de tipologías, volúmenes y densidades constructivas en ámbitos de suelo urbano (ordenanzas “B”, “Bt”, “D”, “Dh”) y asentamientos rurales de laderas y/o con apreciable potencialidad de riesgos.
- Exclusión del uso edificatorio o constructivo en las distintas clases de suelo atendiendo coincidentes con emplazamientos de destacada pendiente y/o potencialidad de riesgos

(escarpes, barrancos, etc.), mediante la delimitación de “Espacios Libres”, “Zonas Libres de Edificación” en asentamientos rurales y determinaciones en este sentido en las fichas de ordenación a cumplir por el planeamiento de desarrollo.

- Distribución de usos autorizados en las distintas clases de suelo, previendo la minimización efectiva del potencial de producción de acontecimientos inductores de riesgos naturales o tecnológicos, teniendo especial relevancia la restricción de nuevas piezas edificadas en el borde litoral no protegido y en los cauces de barranco.

2.3 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA CALIDAD ACÚSTICA

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria aborda en esta Adaptación Plena del Plan General la ordenación de la calidad acústica en el ámbito del Término Municipal; en un proceso ya iniciado con la formulación del Mapa Estratégico del Ruido y mediante el cual se pretende abordar la problemática que a tal respecto de produce en un territorio y una ciudad con la complejidad y características como ésta.

El ruido en su vertiente ambiental, no circunscrita a ámbitos específicos como el laboral, sino en tanto que inmisión sonora presente en el hábitat humano o en la naturaleza, no ha sido tradicionalmente objeto de atención preferente en la normativa protectora del medio ambiente. Cuanto menos, la experiencia en Las Palmas de Gran Canaria se estructura a través de la aplicación de la ordenanza municipal de “protección del medio ambiente atmosférico” y de, modo indirecto, en las inercias programadas desde el modelo territorial del Plan General de Ordenación.

En la legislación española, el mandato constitucional de proteger la salud (artículo 43 de la Constitución) y el medio ambiente (artículo 45 de la Constitución) engloban en su alcance la protección contra la contaminación acústica. Además, la protección constitucional frente a esta forma de contaminación también encuentra apoyo en algunos derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, entre otros, el derecho a la intimidad personal y familiar, consagrado en el artículo 18.1.

En el ámbito de referencia supramunicipal, el ruido carecía hasta la Ley 37/2003 de una norma general reguladora de ámbito estatal; y su tratamiento normativo se desdoblaba, a grandes rasgos, entre las previsiones de la normativa civil en cuanto a relaciones de vecindad y causación de perjuicios, la normativa sobre limitación del ruido en el ambiente de trabajo, las disposiciones técnicas para la homologación de productos y las ordenanzas municipales que conciernen al bienestar ciudadano o al planeamiento urbanístico.

La Unión Europea tomó conciencia, a partir del Libro Verde de la Comisión Europea sobre «Política Futura de Lucha Contra el Ruido», de la necesidad de aclarar y homogeneizar el entorno normativo del ruido, reconociendo que con anterioridad «la escasa prioridad dada al ruido se debe en parte al hecho de que el ruido es fundamentalmente un problema local, que adopta formas muy variadas en diferentes partes de la Comunidad en cuanto a la aceptación del problema. Partiendo de este reconocimiento de la cuestión, sin embargo, el Libro Verde llega a la conclusión de que, además de los esfuerzos de los Estados miembros para homogeneizar e implantar controles adecuados sobre los productos generadores de ruido, la actuación coordinada de los Estados en otros ámbitos servirá también para acometer labores preventivas y reductoras del ruido en el ambiente.

En línea con este principio, los trabajos de la Unión Europea han conducido a la adopción de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (la «Directiva sobre Ruido Ambiental»). La trasposición de esta Directiva ofrece una oportunidad idónea para dotar de mayor estructura y orden al panorama normativo español sobre el ruido, elaborando una ley que contenga los

cimientos en que asentar el acervo normativo en materia de ruido que ya venía siendo generado anteriormente por las comunidades autónomas y entes locales.

La Directiva sobre Ruido Ambiental marca una nueva orientación respecto de las actuaciones normativas previas de la Unión Europea en materia de ruido. Con anterioridad, la reglamentación se había centrado sobre las fuentes del ruido. Las medidas tendentes a reducir el ruido en origen han venido dando sus frutos, pero los datos obtenidos muestran que, pese a la constante mejora del estado del arte en la fabricación de estas fuentes de ruido, el resultado beneficioso de estas medidas sobre el ruido ambiental se ha visto minorado por la combinación de otros factores que aún no han sido atajados.

Diariamente inciden sobre el ambiente de un municipio y una ciudad como Las Palmas de Gran Canaria múltiples focos de emisiones sonoras, con lo que se aprecia la necesidad de considerar el ruido ambiental como producto de múltiples emisiones que contribuyen a generar niveles de contaminación acústica poco recomendables desde el punto de vista sanitario, del bienestar y de la productividad. La Directiva sobre Ruido Ambiental define dicho ruido ambiental como *«el sonido exterior no deseado o nocivo generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el anexo I de la Directiva 96/61/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación»*.

En cuanto a los lugares en los que se padece el ruido, según la Directiva sobre Ruido Ambiental ésta se aplica *«al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos»*. Según la Directiva, esto se produce en particular en zonas urbanizadas, en parques públicos u otros lugares tranquilos dentro de una aglomeración urbana, en zonas tranquilas en campo abierto, en las proximidades de centros escolares y en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido, pero no únicamente en ellos.

Partiendo de la delimitación de su ámbito objetivo que ha quedado apuntada, la Directiva sobre Ruido Ambiental se fija las siguientes finalidades:

- Adoptar planes de acción por los Estados miembros tomando como base los resultados de los mapas de ruidos, con vistas a prevenir y reducir el ruido ambiental siempre que sea necesario y, en particular, cuando los niveles de exposición puedan tener efectos nocivos en la salud humana, y a mantener la calidad del entorno acústico cuando ésta sea satisfactoria.
- Determinar la exposición al ruido ambiental, mediante la elaboración de mapas de ruidos según métodos de evaluación comunes a los Estados miembros.
- Poner a disposición de la población la información sobre el ruido ambiental y sus efectos.

La Directiva sobre Ruido Ambiental impone a los Estados miembros la obligación de designar las autoridades y entidades competentes para elaborar los mapas de ruido y planes de acción, así como para recopilar la información que se genere, la cual, a su vez, deberá ser transmitida por los Estados miembros a la Comisión y puesta a disposición de la población.

Estos propósitos son, de una parte, coherentes con la voluntad del legislador español, que deseaba dotar de un esquema básico y estatal a la normativa dispersa relacionada con el ruido que, en los niveles autonómico y local, pueda elaborarse antes o después de la promulgación de esta ley.

De otra parte, la Directiva sobre Ruido Ambiental pretende proporcionar la base para desarrollar y completar el conjunto de medidas comunitarias existente sobre el ruido emitido por determinadas fuentes específicas y para desarrollar medidas adicionales a corto, medio y

largo plazo. Para ello, los datos sobre los niveles de ruido ambiental se deben recabar, cotejar y comunicar con arreglo a criterios comparables en los distintos Estados miembros; es necesario también establecer métodos comunes de evaluación del ruido ambiental y una definición de los valores límite en función de indicadores armonizados para calcular los niveles de ruido.

El alcance y contenido de esta ley es, sin embargo, más amplio que el de la Directiva que por medio de aquella se traspone, ya que la ley no se agota en el establecimiento de los parámetros y medidas a las que alude la directiva respecto, únicamente, del ruido ambiental, sino que tiene objetivos más ambiciosos. Al pretender dotar de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica en el ámbito estatal en España, contiene múltiples disposiciones que no se limitan a la mera transposición de la directiva y quieren promover activamente, a través de una adecuada distribución de competencias administrativas y del establecimiento de los mecanismos oportunos, la mejora de la calidad acústica de nuestro entorno. Frente al concepto de ruido ambiental que forja la directiva, y pese a que por razones de simplicidad el título de esta ley sea «Ley del Ruido», la contaminación acústica a la que se refiere el objeto de esta ley se define como la presencia en el ambiente de ruidos o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que impliquen molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente.

Con estas premisas, la distribución sostenible y cualificada de la Calidad Acústica en el territorio municipal constituye un objetivo estratégico asumido por el Ayuntamiento, como instrumento de planificación de esta variable dentro del proceso de optimización de la calidad de vida en el ámbito de Las Palmas de Gran Canaria. Su correspondencia con el modelo de ordenación del Plan General resulta, pues, inevitable, de modo que la autonomía en la tramitación y entrada en vigor de este documento no excluye su concepción como capítulo de la configuración y diseño del planeamiento municipal en su próxima edición.

2.3.1 La calidad acústica. Criterios de regulación en la legislación estatal

La Ley 37/2003, del Ruido, define la Calidad Acústica como el *“grado de adecuación de las características acústicas de un espacio a las actividades que se realizan en su ámbito”*. A partir de esta concepción general, estructura su intencionalidad legislativa en este aspecto a partir de la definición de las denominadas *“Áreas Acústicas”*, que se consideran aquel *“ámbito territorial, delimitado por la Administración competente, que presenta el mismo objetivo de calidad acústica”*. Dicho objetivo vendría, a su vez, a definirse como el *“conjunto de requisitos que, en relación con la contaminación acústica, deben cumplirse en un momento dado en un espacio determinado”*.

Con estas premisas, la presente Adaptación Plena aborda el desarrollo territorial de esta variable a partir de la distribución de las áreas acústicas diferenciadas en función del predominio de los usos y actividades ordenadas a nivel urbanístico definiéndose, con ello, el Mapa de Calidad Acústica del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Atendiendo a las determinaciones de la legislación estatal, podemos considerar las distintas áreas acústicas de modo que se prevean, al menos, las siguientes:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que lo reclamen.
- Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Cuando en una zona coexistan o vayan a coexistir varios usos que sean urbanísticamente compatibles, se justifica la determinación del uso predominante con arreglo a los siguientes criterios en referencia a la adecuada calidad acústica:

- Porcentaje de la superficie del suelo ocupada o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente.
- Cuando coexisten sobre el mismo suelo, bien por yuxtaposición en altura bien por la ocupación en planta en superficies mezcladas, se evalúa el porcentaje de superficie construida destinada a cada uso.
- Si existe una duda razonable en cuanto a que no sea la superficie, sino el número de personas que lo utilizan, el que defina la utilización prioritaria puede utilizarse este criterio en sustitución del criterio de superficie anterior.
- Si el criterio de asignación no está claro se tendrá en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles.
- En un área acústica determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos.
- La asignación de una zona a un tipo determinado de área acústica no puede en ningún caso venir determinada por el establecimiento de la correspondencia entre los niveles de ruido que existan o se prevean en la zona y los aplicables al tipo de área acústica.

La delimitación de las áreas acústicas se perfila cartográficamente en el Plano General de Ordenación Pormenorizada (Gp-12) atendiendo a las siguientes directrices generales emanadas del Real Decreto 1367/2005 que desarrolla la citada Ley del Ruido:

- Los límites que delimitan las áreas acústicas son fácilmente identificables sobre el terreno tanto si constituyen objetos construidos artificialmente, calles, carreteras, etc. Como si se trata de líneas naturales tales como cauces de barrancos, costa o límites del término municipal.
- El contenido del área delimitada es homogéneo considerándose las adecuadas fracciones en la delimitación para impedir que el concepto “uso preferente” se aplique de forma que falsee la realidad a través del contenido global.
- Las áreas definidas no son excesivamente pequeñas para tratar de evitar, en lo posible, la fragmentación excesiva del territorio con el consiguiente incremento del número de transiciones y dificultad en la gestión urbanística de la contaminación acústica.

- La distribución de las áreas entiende recogida una adecuada transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superen los 5 dB(A).

2.3.2 Los ámbitos de ordenación urbanística de la calidad acústica

El marco conceptual en el que se definen por parte del citado Real Decreto los criterios específicos de cada área acústica condiciona la delimitación de las mismas en el caso de Las Palmas de Gran Canaria. De este modo, podemos destacar en cada una de ellas los siguientes aspectos:

- Áreas territoriales de uso residencial

Se incluyen tanto las áreas del territorio que se destinan de forma prioritaria e este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Sin bien se delimitan cartográficamente dentro de este grupo, las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignan a esta categoría acústica, se considerarán a efectos de regulación como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en esta Zona pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Remisión al Código Técnico de la Edificación, las determinaciones relacionadas con las medidas de potenciación de la calidad acústica en el interior de los inmuebles.
 - Remisión de las intervenciones necesarias a la consecución de una adecuada calidad acústica de estas zonas en situación de consolidación del espacio urbano al desarrollo de medidas o actuaciones de minimización de la contaminación mediante la promoción del Plan de Acción.
 - Establecimiento en los suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados de determinaciones de transición y adecuado retranqueo de las manzanas y conjuntos residenciales respecto a los enclaves fuente de contaminación acústica, en especial las vías de primer orden, mediante la potenciación de zonas verdes arboladas, el emplazamiento de usos no residenciales cuyos edificios actúen de pantalla del ruido y afines.
 - Remisión a la Ordenanza Municipal de Protección del medio ambiente frente a ruidos, la regulación específica de los niveles de contaminación acústica asumible y en su caso las medidas de ordenación pormenorizada destinadas a propiciar dichos niveles, tomándose como referencia la determinaciones de un máximo de 65 dB(A) en los ámbitos integrados en esta Zona.
- Áreas territoriales de uso industrial

Se incluyen los espacios destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria; incluyendo los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación, en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica, etc.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en esta Zona pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Remisión al Código Técnico de la Edificación, las determinaciones relacionadas en su caso con las medidas de potenciación de la calidad acústica en el interior de los inmuebles y la minimización de su impacto sobre zonas con predominio de uso residencial.
- Remisión de las intervenciones necesarias a la consecución de una adecuada calidad acústica de estas zonas en situación de consolidación del espacio urbano al desarrollo de medidas o actuaciones de minimización de la contaminación mediante la promoción del Plan de Acción.
- Establecimiento en el suelo urbanizable de Llanos de Guinea de determinaciones de transición y adecuado retranqueo de áreas de uso industrial con potencialidad como enclaves fuente de contaminación acústica, mediante la potenciación de zonas verdes arboladas, el emplazamiento de usos no residenciales cuyos edificios actúen de pantalla del ruido y medidas afines.
- Remisión a la Ordenanza Municipal de Protección del medio ambiente frente a ruidos, la regulación específica de los niveles de contaminación acústica asumible y en su caso las medidas de ordenación pormenorizada destinadas a propiciar dichos niveles, tomándose como referencia la determinaciones de un máximo de 75 dB(A), excepto en horario nocturno (hasta 65 dB(A)), en los ámbitos integrados en esta Zona.
- Áreas territoriales con predominio de uso recreativo y de espectáculos

Se incluyen los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en esta Zona pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Remisión al Código Técnico de la Edificación, las determinaciones relacionadas en su caso con las medidas de potenciación de la calidad acústica en el interior de los inmuebles y la minimización de su impacto sobre zonas con predominio de uso residencial.
- Remisión de las intervenciones necesarias a la consecución de una adecuada calidad acústica de estas zonas en situación de consolidación del espacio urbano al desarrollo de medidas o actuaciones de minimización de la contaminación mediante la promoción del Plan de Acción.
- Establecimiento en las Fichas de ordenación de los respectivos sistemas generales y restantes instrumentos de desarrollo del Plan General de determinaciones de transición y adecuado retranqueo de áreas de uso recreativo con potencialidad como enclaves fuente de contaminación acústica, mediante la potenciación de zonas verdes arboladas, el emplazamiento de usos no residenciales cuyos edificios actúen de pantalla del ruido y medidas afines.

- Remisión a la Ordenanza Municipal de Protección del medio ambiente frente a ruidos, la regulación específica de los niveles de contaminación acústica asumible y en su caso las medidas de ordenación pormenorizada destinadas a propiciar dichos niveles, tomándose como referencia la determinaciones de un máximo de 73 dB(A), excepto en horario nocturno (hasta 63 dB(A)), en los ámbitos integrados en esta Zona.
- Actividades terciarias no incluidas en el anterior tipo de sectores

Se incluyen los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto pública como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles les son propias, etc.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en esta Zona pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Remisión al Código Técnico de la Edificación, las determinaciones relacionadas en su caso con las medidas de potenciación de la calidad acústica en el interior de los inmuebles y la minimización de su impacto sobre zonas con predominio de uso residencial.
- Remisión de las intervenciones necesarias a la consecución de una adecuada calidad acústica de estas zonas en situación de consolidación del espacio urbano al desarrollo de medidas o actuaciones de minimización de la contaminación mediante la promoción del Plan de Acción.
- Establecimiento de determinaciones de transición y adecuado retranqueo de áreas de uso recreativo con potencialidad como enclaves fuente de contaminación acústica, mediante la potenciación de zonas verdes arboladas, el emplazamiento de usos no residenciales cuyos edificios actúen de pantalla del ruido y medidas afines.
- Remisión a la Ordenanza Municipal de Protección del medio ambiente frente a ruidos, la regulación específica de los niveles de contaminación acústica asumible y en su caso las medidas de ordenación pormenorizada destinadas a propiciar dichos niveles, tomándose como referencia la determinaciones de un máximo de 70 dB(A), excepto en horario nocturno (hasta 65 dB(A)), en los ámbitos integrados en esta Zona.
- Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica

Se incluyen las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como “campus” universitarios, zonas de estudios, bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural, etc.

Las determinaciones urbanísticas que al respecto se justifican para los ámbitos integrados en esta Zona pueden sintetizarse en los siguientes aspectos o criterios de ordenación e intervención:

- Remisión al Código Técnico de la Edificación, las determinaciones relacionadas con las medidas de potenciación de la calidad acústica en el interior de los inmuebles.
- Remisión de las intervenciones necesarias a la consecución de una adecuada calidad acústica de estas zonas en situación de consolidación del espacio urbano al desarrollo de medidas o actuaciones de minimización de la contaminación mediante la promoción del Plan de Acción.
- Establecimiento en los suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados de determinaciones de transición y adecuado retranqueo de las manzanas y conjuntos urbanos respecto a los enclaves fuente de contaminación acústica, en especial las vías de primer orden, mediante la potenciación de zonas verdes arboladas, el emplazamiento de usos no residenciales cuyos edificios actúen de pantalla del ruido y afines.
- Remisión a la Ordenanza Municipal de Protección del medio ambiente frente a ruidos, la regulación específica de los niveles de contaminación acústica asumible y en su caso las medidas de ordenación pormenorizada destinadas a propiciar dichos niveles, tomándose como referencia la determinaciones de un máximo de 60 dB(A) , excepto en horario nocturno (hasta 50 dB(A)), en los ámbitos integrados en esta Zona.

Estas determinaciones de ordenación urbanística resultan pormenorizadas en el detalle de la ordenación expuesta en los Planos de Regulación del Suelo y de la Edificación (Escala 1:2.000) y las Normas de Ordenación Pormenorizada; donde, si bien no se expone expresamente la referencia al objetivo de calidad acústica, sí regula la distribución, emplazamiento y condiciones de implantación de los distintos usos, edificios y actividades susceptibles de desarrollarse en las distintas áreas acústicas con vistas a conseguir los objetivos de calidad de acuerdo a los criterios anteriores.

Dicha distribución de las Áreas Acústicas se entiende en vigor hasta tanto no entre en vigor el marco jurídico vinculante relacionado con las Servidumbres Acústicas devenidas de los Mapas de Ruido de las respectivas infraestructuras viarias, portuarias y demás reguladas en el artículo 7 del R.D 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que se promuevan por la administración competente.

En la medida en que dicho procedimiento no se ha producido, encontrándose en estos momentos en tramitación la correspondiente a las vías de primer orden por parte del Gobierno de Canarias, una vez se produzca esta entrada en vigor se entiende procedente la adaptación de las presentes determinaciones urbanísticas y áreas acústicas a dicho marco normativo mediante el procedimiento que se estime adecuado por el Ayuntamiento.

En cuanto a los objetivos de calidad acústica en los espacios protegidos, se remite a los respectivos instrumentos de ordenación competentes en estos ámbitos las determinaciones resultantes de la previsión de estos objetivos en los referidos espacios.

3 LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS PIEZAS QUE CONFORMAN EL ENTORNO URBANO.

La calificación urbanística del suelo tiene por objeto asignar a un terreno un uso determinado para el establecimiento de las diferentes calificaciones y en consecuencia el régimen de usos en cada clase y categoría de Suelo, el ejercicio de la discrecionalidad del planeamiento viene condicionado, entre otros factores, por la necesaria coherencia que debe guardar con las características del ámbito de suelo que se trate así como por la correlación que debe darse con la proyección del modelo propugnado en el Plan, teniendo como referencia las demandas y necesidades de la población, y previendo del mismo modo las de la población futura.

Como quiera que la sociedad evoluciona de forma constante, y también sus demandas y necesidades, el Plan debe dotarse del suficiente grado de flexibilidad de tal forma que sea capaz de dar una respuesta ágil y eficiente. En este sentido, debe prever la diversidad de usos a fin de propiciar un régimen de compatibilidad entre sus distintas formas de expresión, para lo que el PGO establece una organización y división de clasificación de usos como método diversificado para su selección en orden a su implantación en el territorio.

Así en función de su instalación los usos, según el nivel de aplicación y consecuente caracterización de las diversas áreas en que se estructura el territorio, se clasifica en:

- Usos cualificados
- Usos compatibles
- Usos vinculados
- Usos complementarios
- Usos alternativos
- Usos autorizables

Los usos cualificados son aquellos que el Plan General y los instrumentos de planeamiento incorporados o remitidos asignan como principal para una determinada área o parcela.

Se consideran funcional y jurídicamente como usos asociados al cualificado, aquellos otros de carácter accesorio que resulten necesarios para la correcta operatividad del uso principal, por venir impuesto desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo cumplir las condiciones particulares de su uso.

Por su parte, los usos compatibles son todos aquellos que, dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con el uso cualificado e, incluso, sustituirlo en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones.

Entre los usos compatibles se diferencian los siguientes:

- Usos vinculados

Son aquellos que deben implantarse de forma obligatoria e inseparable junto al uso principal del edificio. Su localización y limitaciones superficiales si la hubiera, se determinarán mediante las disposiciones que establezcan las Ordenanzas Zonales, las ordenanzas para las

parcelas calificadas como Dotaciones y Servicios y las ordenanzas particulares de los instrumentos de desarrollo.

- Usos complementarios

Son aquellos no obligatorios que sin desplazar el uso principal pueden coexistir con él, aportando diversidad y riqueza funcional al área o edificio donde se implanten. Su localización y limitaciones superficiales se determinarán de la forma indicada en el apartado anterior, considerándose como preferentes las posiciones en planta primera, baja o inferiores a la baja. En ningún caso podrán adquirir la condición de uso principal.

- Usos alternativos

Son aquellos que el Plan General considera que pueden en determinadas condiciones, establecidas en las Ordenanzas Zonales y en las disposiciones para las parcelas calificadas como Dotaciones y Servicios, sustituir en su totalidad al uso cualificado, convirtiéndose en el uso principal del edificio en cuestión y, en consecuencia, el régimen de interrelación con otros usos será el mismo que se le aplicaría al cualificado, a excepción de los usos vinculados donde permanecerá como tal el de Transporte y Comunicaciones que su categoría de Garaje-Aparcamiento, y el resto se convirtieran en complementarios. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán, también, prever su implantación debidamente justificada, imponiendo las condiciones específicas que garanticen su adecuado control.

- Usos autorizables

Tienen este carácter aquellos que por aspectos cuantitativos o cualitativos puedan, si no se controlan adecuadamente, distorsionar al uso cualificado previsto para una determinada área. En consecuencia, sólo son admitidos por el Plan General en situaciones y condiciones específicas reguladas desde el mismo, en la posición de partida y en su evolución posterior. Atendiendo a los factores que motivan la inclusión en este régimen especial o excepcional de compatibilidad, los usos autorizables sólo se admitirán previo sometimiento a Estudio de incidencia ambiental que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión en el tráfico y las condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales. Por su incidencia en la caracterización de un edificio podrán adquirir tanto la condición de principal como la de secundarios.

3.1 LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Pensamos que para una buena regulación de usos y en aras de la correcta y deseada diversidad que debe de coexistir en todos los ámbitos de uso urbano, el Plan incluye dentro de cada zona unos usos cualificados, correspondientes a las dotaciones, que serían los que ayuden y confieran a una determinada zona de su adecuada funcionalidad.

La ordenación urbanística de los equipamientos y dotaciones se propone atendiendo a un conjunto de objetivos específicos, fundamentalmente orientados a cualificar y completar la oferta de reservas de suelo destinados a las distintas funciones de servicio público a nivel local como paso previo al desarrollo de las instalaciones por parte de las administraciones competentes; la cual se entiende complementaria a la red de sistemas generales ordenados en el presente Plan y expuesta en el apartado respectivo de la memoria de Ordenación Estructural.

Estos objetivos de ámbito local, sintetizados en aspectos comunes al espíritu de intervención del plan, se definen del siguiente modo:

- Optimizar la oferta de suelo destinado a dotaciones y equipamientos educativo, sanitarios y de servicios sociales de rango local en la ciudad existente o consolidada, ajustando la misma a la dinámica demográfica y sus aspectos cualitativos.
- Ordenar una oferta cualificada de dotaciones y equipamientos básicos en los espacios de nuevos crecimientos urbanos, potenciando el papel de estas piezas como elementos cualificadores y dinamizadores de las nuevas tramas y aprovechando su proceso pendiente de consolidación para resolver deficiencias de difícil solución en entornos urbanos consolidados.
- Establecer mecanismos de ordenación del espacio urbano asociado a los equipamientos y dotaciones de ámbito local, de modo que interactúen como factores de rehabilitación del paisaje y el entorno de los barrios y con una adecuada implementación de los mismos a la sistema local de accesos y, en su caso, a la red arterial básica del municipio.
- Intensificar la oferta de suelo para el emplazamiento de los equipamientos sanitarios, educativos y servicios sociales denominados especiales o con necesidades específicas derivadas del proceso formativo de la población y de las circunstancias físicas o psíquicas de la misma.
- Ajustar la ordenación de las dotaciones asociadas a la educación universitaria, de modo que se propicie la adecuación urbanística a los objetivos de potenciación y cualificación de este tipo de instalaciones, tanto de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria como de la Universidad Nacional a Distancia.
- Establecer mecanismos regulatorios que propicien la adaptación urbanística de los equipamientos sanitarios y de servicios sociales existentes a los nuevos requerimientos emanados de la legislación sectorial vigente.
- Potenciar la reutilización de las instalaciones en desuso destinadas en su momento a equipamientos para piezas alternativas dinamizadoras del espacio urbano, tanto de tipo dotacional como de otros tipos.
- Establecer un régimen normativo que haga compatible la implantación de equipamientos específicos con crecimientos previstos ordenanzas destinadas a uso residencial, tales como las residencias e instalaciones sociosanitarias destinadas a la tercera edad, los locales sociales, el equipamiento cultural de ámbito local, etc.
- Propiciar la cualificación del tejido económico de la ciudad mediante la adecuada regulación del espacio urbano en relación al desarrollo de equipamientos terciarios de oficinas, servicios, comercio, etc..
- Optimizar la oferta y distribución de la reserva de suelo destinada a equipamientos deportivos y de ocio, como actividades básicas en el proceso de potenciación de la calidad de vida en Las Palmas de Gran Canaria.
- Definir la red de espacios libres locales como pieza fundamental en la configuración del espacio urbano existente y en proceso de consolidación, propiciando la complementariedad de la función de cualificación ambiental del entorno con el uso urbano de recreación y esparcimiento, siendo elementos básicos la previsión de la zona verde arbolada y el mobiliario de sombra, confort y estancia.

En el correspondiente capítulo de las Normas Urbanísticas del PGO se establecen las condiciones específicas que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas del territorio municipal caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, albergando aquellas actividades dentro del espacio urbano edificado vinculadas a dicho carácter, tales como los usos terciarios y dotacionales.

Por su especificidad funcional, cantidad, dinamismo e importancia dentro del desarrollo de la ciudad, se considera su tratamiento diferenciado respecto a las ordenanzas zonales y otros títulos incluidos en las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano, al que se vinculan estas parcelas de uso exclusivo. No obstante, dicho tratamiento se limita a los ámbitos de ordenación directa, en cuanto a los de ordenación diferenciada presentan planeamientos de desarrollo que incorporan sus ordenanzas particulares para estos usos.

Se establece la siguiente pormenorización:

- Educativo. **ED**
- Sanitario. **SN**
- Servicios Sociales. **SS**
- Deportivo. **DP**
- Cultural. **CU**
- Religioso. **RG**
- Espacio Libre. **EL**
- Administración Pública. **AD**
- Servicio Público. **SP**
- Intercambiador de Transporte. **IT**
- Aparcamiento en Edificio. **AP**
- Estación de Servicio. **ES**
- Hotelero. **HT**
- Comercial. **CO**
- Oficinas. **OF**

Del mismo modo, a la hora de referirnos a la protección del patrimonio edificado, se dispone que el ámbito del catálogo excede al de cualquier norma zonal, para convertirse aquél en todo el término municipal, pues la “protección” no actúa sobre un área específica, sino sobre todos y cada uno de los edificios o elementos singulares que se incluyan en el cualquier Catálogo de Protección.

Ambas reflexiones nos llevarán a que tanto las Dotaciones como las Protecciones consignadas en el Catálogo, se regulen por títulos independientes, desgajándose, evidentemente, de cualquier norma zonal.



Cuadro 3. DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PREVISTO PARA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO					
Sectores Urbanísticos	Población 2007	Ejecutados (2007)	Satisfacción existente (m ² /hab.)	Total ordenado (PGO/2000)	Satisfacción final (m ² /hab.)
Marzagán	9.840	28.318	2,88	44.040	4,48
San Cristóbal	29.287	51.770	1,77	51.770	1,77
Vegueta - Triana	13.913	22.656	1,63	22.656	1,63
Arenales	32.039	111.394	3,48	111.394	3,48
Santa Catalina	32.902	12.499	0,38	12.499	0,38
Isleta	24.101	41.967	1,74	42.327	1,76
Guanarteme	27.951	29.382	1,05	35.698	1,28
Los Riscos	17.896	33.025	1,85	33.025	1,85
Rehoyas	27.762	81.556	2,94	81.556	2,94
Schamann	22.604	24.572	1,09	24.572	1,09
Escaleritas	29.891	55.945	1,87	55.945	1,87
Tafira	15.517	66.001	4,25	77.647	5,00
La Paterna	19.597	97.143	4,96	99.292	5,07
Las Torres	32.650	74.227	2,27	147.933	4,53
Tamaraceite	33.359	137.434	4,12	181.818	5,45
San Lorenzo	11.575	8.006	0,69	37.156	3,21
Total Municipio	377.203	876.351	2,32	1.059.833	2,81
o Valor óptimo de referencia recomendado por el Ministerio de Fomento (2000) para el conjunto de las ciudades					1,70
o Valor óptimo de referencia recomendado por el Ministerio de Fomento (2000) para los barrios					1,17

Cuadro 4. DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PREVISTO PARA EQUIPAMIENTO SANITARIO					
Sectores Urbanísticos	Población 2007	Ejecutados (2007)	Satisfacción existente (m ² /hab.)	Total ordenado (PGO/2000)	Satisfacción final (m ² /hab.)
Marzagán	9.840	601	0,06	601	0,06
San Cristóbal	29.287	3.771	0,13	3.771	0,13
Vegueta - Triana	13.913	2.808	0,20	2.808	0,20
Arenales	32.039	20.187	0,63	20.187	0,63
Santa Catalina	32.902	3.647	0,11	3.647	0,11
Isleta	24.101	41.967	1,74	41.967	1,74
Guanarteme	27.951	5.038	0,18	5.038	0,18
Los Riscos	17.896	69.283	3,87	71.020	3,97
Rehoyas	27.762	1.039	0,04	1.039	0,04
Schamann	22.604	2.589	0,11	2.589	0,11
Escaleritas	29.891	1.895	0,06	2.403	0,08
Tafira	15.517	3.291	0,21	6.756	0,44
La Paterna	19.597	0	0,00	0	0,00
Las Torres	32.650	110.566	3,39	112.422	3,44
Tamaraceite	33.359	2.275	0,07	5.718	0,17
San Lorenzo	11.575	2.730	0,24	2.730	0,24
Total Municipio	377.203	231.330	0,61	242.340	0,64
o Valor óptimo de referencia recomendado por el Ministerio de Fomento (2000) para el conjunto de las ciudades					0,30
o Valor óptimo de referencia recomendado por el Ministerio de Fomento (2000) para los barrios					0,10

Cuadro 5. DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PREVISTO PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
Sectores Urbanísticos	Población 2007	Ejecutados (2007)	Satisfacción existente (m ² /hab.)	Total ordenado (PGO/2000)	Satisfacción final (m ² /hab.)
Marzagán	9.840	32.115	3,26	65.651	6,67
San Cristóbal	29.287	33.511	1,14	41.156	1,41
Vegueta - Triana	13.913	0	0,00	0	0,00
Arenales	32.039	14.999	0,47	14.999	0,47
Santa Catalina	32.902	0	0,00	2.928	0,09
Isleta	24.101	19.198	0,80	34.313	1,42
Guanarteme	27.951	0	0,00	6.108	0,22
Los Riscos	17.896	9.230	0,52	18.083	1,01
Rehoyas	27.762	39.423	1,42	45.199	1,63
Schamann	22.604	5.049	0,22	5.049	0,22
Escaleritas	29.891	32.674	1,09	51.921	1,74
Tafira	15.517	27.441	1,77	59.160	3,81
La Paterna	19.597	27.378	1,40	37.681	1,92
Las Torres	32.650	0	0,00	99.789	3,06
Tamaraceite	33.359	18.729	0,56	176.432	5,29
San Lorenzo	11.575	0	0,00	26.117	2,26
Total Municipio	377.203	259.750	0,69	684.585	1,81
o Valor óptimo de referencia recomendado por el Ministerio de Fomento (2000) para el conjunto de las ciudades					0,30
o Valor óptimo de referencia recomendado por el Ministerio de Fomento (2000) para los barrios					0,10

Cuadro 6. DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PREVISTO PARA EQUIPAMIENTO CULTURAL					
Sectores Urbanísticos	Población 2007	Ejecutados (2007)	Satisfacción existente (m ² /hab.)	Total ordenado (PGO/2000)	Satisfacción final (m ² /hab.)
Marzagán	9.840	412	0,04	2290	0,23
San Cristóbal	29.287	2.697	0,09	6398	0,22
Vegueta - Triana	13.913	13.037	0,94	19775	1,42
Arenales	32.039	2.921	0,09	5320	0,17
Santa Catalina	32.902	1.565	0,05	1565	0,05
Isleta	24.101	1.090	0,05	5751	0,24
Guanarteme	27.951	7.876	0,28	7876	0,28
Los Riscos	17.896	4.714	0,26	22750	1,27
Rehoyas	27.762	2.062	0,07	2236	0,08
Schamann	22.604	3.320	0,15	3320	0,15
Escaleritas	29.891	553	0,02	2297	0,08
Tafira	15.517	1.685	0,11	3501	0,23
La Paterna	19.597	4.482	0,23	4822	0,25
Las Torres	32.650	5.067	0,16	12011	0,37
Tamaraceite	33.359	13.948	0,42	35439	1,06
San Lorenzo	11.575	6.792	0,59	9962	0,86
Total Municipio	377.203	72.227	0,19	145323	0,39

3.2 LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Al amparo del apartado 2b del artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio), la Adaptación Plena del Plan General delimita Actuaciones de Dotación con el objetivo de obtener un incremento de dotaciones públicas en zonas de suelo urbano deficitarias. Efectivamente, el citado artículo define las Actuaciones de Dotación como las que tienen por objeto *incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste*. Se desprende, además, de la definición transcrita que se trata de actuaciones a desarrollar en suelo urbano consolidado por la urbanización, puesto que se descarta entre las operaciones a efectuar en el desarrollo de las mismas las de obras de urbanización de cierta consideración.

En tanto no se establezcan por la legislación autonómica determinaciones respecto de las Actuaciones de Dotación a consecuencia de la traslación de la normativa estatal básica al marco autonómico, el presente PGO establece en el *art. 1.1.4, Delimitación de Actuaciones de Dotación*, de las *Normas Pormenorizadas* determinaciones en relación con la gestión de las Actuaciones de Dotación, referidas a:

- a) El sometimiento solidario de los propietarios de los terrenos.
- b) Los deberes legales derivados de la promoción de las Actuaciones de Dotación.
- c) La aplicación del régimen de los ámbitos de gestión urbanística establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto núm. 183/2004, de 21 de diciembre para las Unidades de Actuación, en todo aquello que no contradiga o entre en colisión con las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del referido Texto refundido de la Ley estatal.

Todo ello por entender que las intervenciones en suelo urbano pueden disponer el aumento de la edificabilidad prevista para una zona y que esa circunstancia obliga a que el propio Plan prevea, en el mismo ámbito, la reserva de suelos dotacionales que satisfagan las necesidades que el nuevo aprovechamiento comporta, así como la participación de la sociedad en las plusvalías generadas por éste.

El art. 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo comentado prevé, como decíamos, que el incremento de dotaciones que la ordenación urbanística proponga a través de las Actuaciones de Dotación se produzca para reajustar su proporción no sólo a una mayor edificabilidad, sino también a una mayor densidad o a la asignación de nuevos usos. Este matiz es importante porque proporciona a este instrumento de mayor flexibilidad para adaptarse a la realidad compleja de los tejidos urbanos, además de ampliar la casuística de su prescripción para abordar operaciones urbanísticas que persiguen la “cualificación” de los entornos sobre los que actúan.

Los ámbitos que en esta Adaptación del Plan General al TR-LOTCEC se delimitan como Actuaciones de Dotación son mayoritariamente Unidades de Actuación del Plan General vigente cuyo objetivo primordial es el incremento de las dotaciones urbanas y que, aun no habiendo sido ejecutadas y no contar estrictamente, por tanto, con los requisitos de urbanización exigidos por la legislación urbanística en relación con la ordenación propuesta, se han categorizado como suelo urbano consolidado por la urbanización siguiendo la tendencia de las distintas sentencias que se han ido produciendo en relación con algunas Unidades de Actuación del Plan General de 2000.

Las Actuaciones de Dotación que obedecen a este criterio son las siguientes:

- AD-01 “Lazareto” (antes UA-02)
- AD-02 “Pino Apolinario (Lomo Apolinario) (antes UA-22.2)
- AD-03 “Hermano Ángel Mur” (antes UA-22.3)
- AD-06 “Guatemala” (antes UA-06)
- AD-07 “Secretario Padilla-Simancas (Barranco de Guanarteme)” (antes UA-09.2)
- AD-08 “Simancas-Castillejos (Barranco de Guanarteme)” (antes UA-09.3)
- AD-09 “Castillejos-Vergara (Barranco de Guanarteme)” (antes UA-09.4)
- AD-10 “Paseo de Chil” (antes UA-14)

- AD-17 “Cuarenta Casas” (antes UA-05)
- AD-20 “Presidente Alvear” (antes UA-04)

En el caso de la AD-20 citada (antes UA-04), se da la circunstancia de que existe sentencia judicial, 52/07 de 16/03/2007, reconociendo la condición de suelo urbano consolidado del ámbito delimitado por la misma.

Algunas de estas actuaciones, además de cubrir las citadas necesidades dotacionales, suponen pequeñas operaciones de transformación urbana, dado que para que su materialización sea posible en ámbitos consolidados como en los que se producen, es necesaria una reordenación de los ámbitos en los que se interviene concentrando la edificabilidad y liberando espacio para incorporar estos nuevos elementos dotacionales, espacios libres en su mayor parte. Así, muchas de estas Actuaciones de Dotación se circunscriben a enclaves colmatados de edificación y carentes de renovación, repercutiendo la materialización de sus determinaciones en el enriquecimiento del tejido y el paisaje urbanos, en la línea expresada anteriormente de “cualificación” de las áreas que definen.

Estos ámbitos adoptan, en general, la delimitación y la ordenación que el Plan General vigente contempla para las Unidades de Actuación de las que provienen. Sólo puntualmente se recogen correcciones que afectan a la delimitación o a la ordenación de algunos de ellos:

Los pequeños cambios sobre la delimitación son mínimos ajustes, excluyendo por ejemplo viales cuyo alcance excede del exclusivo del propio ámbito o que se encuentran ejecutados. En otras ocasiones, se sigue el criterio de hacerla coincidir con la realidad registral de las parcelas que constituyen el ámbito, en aras de la ejecución de la ordenación propuesta. También se modifica el límite para excluir del ámbito parcelas cuya finalidad urbanística (dotacional) ya se ha cubierto.

En otros casos se introducen cambios en la ordenación que, sin alejarse excesivamente de la propuesta vigente y procurando asimilarse a las condiciones de aprovechamiento de ámbitos adyacentes, proporcionan viabilidad a la actuación favoreciendo su desarrollo, por tanto.

De este modo, puede concluirse que puesto que se mantiene en estos ámbitos la ordenación prevista en la Unidad de Actuación de procedencia, también se conserva la edificabilidad prevista para ella, que toma como referencia la que se deriva a su vez de los parámetros urbanísticos de aplicación en la zona donde se ubica.

Hay otra serie de Actuaciones de Dotación cuya circunstancia no coincide exactamente con las comentadas anteriormente, puesto que no se trata de Unidades de Actuación en el Plan General vigente, pero sí comparten con éstas el objetivo de la obtención de una dotación, mayoritariamente de espacios libres y viario, a través de una ordenación del ámbito que permita concentrar la edificabilidad para liberar suelo. Hablamos de nuevo de “cualificación” urbanística del ámbito en relación con la ordenación propia de los entornos donde se establecen, que es el que se toma como referencia en cuanto a la edificabilidad a materializar, también en estos casos. Este planteamiento está, además, en perfecta consonancia con la filosofía de las Directrices que pretenden la optimización de los suelos ya ocupados por la edificación buscando la preservación de los que aún se encuentran libres del proceso edificatorio.

Se trata de las siguientes Actuaciones de Dotación:

- AD-05 “Casa Ayala”
- AD-12 “Cayetana Manrique-Lepanto (Mesa y López)”
- AD-13 “Lepanto-Párroco Francisco Rguez. Rguez. (Mesa y López)”

- AD-14 “Párroco Francisco Rguez. Rguez.-Covadonga (Mesa y López)”
- AD-15 “Castillejos, Vergara y Prolongación de Mesa y López”
- AD-16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”
- AD-22 “Marzagán”
- AD-23 “Las Mesas”
- AD-25 “Paseo de Las Canteras - Auditorio”
- AD-26 “Fábrica de Hielo”

Puesto que no se producen incrementos con respecto a las edificabilidades medias de referencia –con excepción de la AD-26-, queda justificada la exención con respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento prevista en el apartado c) del art. 1.1.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en relación con la cesión *“a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación”*.

Como decimos, en el caso de la AD-26 se produce aumento de edificabilidad, por lo que si sería de aplicación la prescripción referida, por lo que se establece en la ficha correspondiente la cifra equivalente al 10% de dicho incremento, en relación con la edificabilidad del área homogénea en que se encuadra esta parcela, según la regulación del Plan General vigente. Veamos:

Se determina que el área homogénea en que se encuadra la parcela de la Fábrica de Hielo es la correspondiente a la franja de ciudad ordenada en su momento por el Plan Especial de los Tramos VI y VII de la Avda. Marítima, cuya edificabilidad media ponderada es de $4\text{m}_2/\text{m}_2$, por lo que la edificabilidad lucrativa de $5,2857\text{ m}_2/\text{m}_2$ asignada a la AD-26 excede en $1,2857\text{m}_2/\text{m}_2$ de la del ámbito de referencia, de modo que la cesión del 10% sobre ese incremento habrá de ser de $0,12857\text{ m}_2/\text{m}_2$, esto es, $405\text{ m}_2\text{c}$.

En relación con la ausencia de incrementos de edificabilidad ya comentada en el resto de las Actuaciones de Dotación, debe especificarse la casuística siguiente:

Las Actuaciones de Dotación AD-05 y AD-06 cuentan con convenio suscrito que se incorpora como documento del Plan General, donde se recogen las cesiones de suelo a efectuar para dotaciones y viales, así como los cálculos de la edificabilidad a materializar derivada de la ordenación prevista en relación con la existente, a los cuales nos remitimos.

En el primero de los casos, la sustitución de la Norma Zonal B por la M genera incrementos significativos de la densidad y cambios de uso, al superar las limitaciones propias de las normas restrictivas que se aplican en los barrios periféricos nacidos de parcelaciones clandestinas. En el segundo, la simplicidad morfológica que se establece, aun partiendo de la de la misma ordenanza básica, la M, dará como resultado un producto cualitativamente diferenciado que unido a los ligeros incrementos de densidad y cambios de uso permitidos, redunda en importantes ventajas comerciales respecto a la ordenación de su ámbito.

Las Actuaciones de Dotación AD-02, AD-03, AD-22 y AD-23 establecen ordenaciones que proponen el esponjamiento de las tramas urbanas en que se enclavan, caracterizadas por un alto índice de ocupación del suelo, producto de la tipología edificatoria correspondiente a la Norma Zonal B, propia de estos barrios periféricos. La incorporación de nuevas dotaciones se produce mediante la concentración de la edificabilidad en piezas edificadas con un menor consumo de suelo sujetas a la Norma Zonal M. Dicha regulación produce tipologías edificatorias más eficientes que comportan mayor densidad al no fijar el número máximo de viviendas por planta, como hace la B, y al no existir ya en la norma urbanística del Plan General regulación alguna sobre la dimensión mínima de las viviendas. Además, este cambio en la Norma Zonal de aplicación supone la posibilidad de incorporar un abanico más amplio de usos.

Así pues, no hay incremento de edificabilidad respecto a cada zona de referencia, pero sí de densidad y se incorporan nuevos usos más rentables.

Las Actuaciones de Dotación AD-01 y AD-20 establecen también ordenaciones con menor porcentaje de ocupación de suelo que las áreas de referencia, buscando el esponjamiento de la trama urbana soporte, caracterizada por un alto índice de ocupación del suelo, producto del trazado urbano adoptado en su momento en los barrios de La Isleta y Santa Catalina-Canteras, respectivamente, sujetos a la Norma Zonal M4. Se opta por incorporar nuevas dotaciones liberando suelo mediante la asignación de mayor altura a unas piezas edificadas que cuentan con menor índice de ocupación que las originales. Se trata de una solución más eficiente aunque no se haya cambiado la Norma Zonal de aplicación, que sigue siendo M, dado que la ordenación que se propone toma como referencia una superficie de parcela mayor, puesto que cada pieza edificada propuesta pretende abordarse en una única promoción, mientras que si se construyera siguiendo las pautas de la M4 sobre la fragmentada parcelación original, nos veríamos muchas veces obligados a construir siguiendo los parámetros de la Norma Zonal B3 por no alcanzar la superficie mínima de 250 m² establecida, tal como determina el Plan General. Además, las parcelaciones mayores representan una ventaja respecto a la optimización de patios, circulaciones verticales, estructura, etc. que revierten en mayor densidad.

También se favorece con la nueva ordenación la implantación de nuevos usos que requieren de unas superficies de local más importantes. Así pues, no hay incremento de edificabilidad, pero sí de densidad, además de incorporarse nuevos usos.

El caso de la AD-10 se asemeja a éste, puesto que la nueva ordenación propuesta no comporta un cambio en la Norma Zonal de aplicación, que sigue siendo D, pero sí se propone una densificación de la misma.

Las Actuaciones de Dotación situadas en el ámbito de Guanartermo, esto es, AD-07, AD-08, AD-09, AD-12, AD-13, AD-14, AD-15, AD-16, AD-17 y AD-25 participan del planteamiento que acabamos de realizar por el que se propone una importante liberación de suelo para dotaciones y viales reduciendo drásticamente la ocupación en planta de las edificaciones, elevando su altura máxima y remitiéndolas a la Norma Zonal M.

La regulación vigente, sobre la que se interpuso recurso contencioso administrativo que se encuentra en vías de resolución judicial, asigna a estos ámbitos en su art. 8.7.8 una edificabilidad de 6m²/m² por parcela aportada. A continuación se incorpora el cálculo correspondiente a la edificabilidad media ponderada del área homogénea donde se ubican las mismas:



En el planeamiento vigente (Adaptación Básica del Plan General al TR-LOTCEC) la superficie de parcelas edificables con Norma Zonal M en el Sector Urbanístico de Guanarteme o en la correspondiente Unidad Ambiental, que a estos efectos no supone variación alguna, es de 286.781,04 m², contando con las parcelas incluidas en las Unidades de Actuación UA-05, UA-06, UA-51, UA-09.1, UA-09.2, UA-09.3 y UA-09.4, sujetas también a ésta.

La edificabilidad materializable es la siguiente:

M2*:2.155,72 m² x 2 m²/ m² (2 plantas) =4.311,44 m²c

M4:19.918,46 m² x 4 m²/ m² (4 plantas) =79.673,84 m²c

M5:.....193.152,20 m² x 5 m²/ m² (5 plantas) =965.761,00 m²c

M6:..... 8.202,19 m² x 6 m²/ m² (6 plantas) =49.213,14 m²c

M7:.....12.433,34 m² x 7 m²/ m² (7 plantas) =87.033,38 m²c

M9:.....47.986,15 m² x 9 m²/ m² (9 plantas) =431.875,35 m²c

M13:.....2.932,98 m² x 13 m²/ m² (13 plantas) =38.128,74 m²c

M:..... 286.781,04 m² x 5,7744 m²/ m² =1.655.996,89 m²c

Además de esta edificabilidad, hay que computar la que resulta de la aplicación del apartado 3 del art. 8.7.9 de la Ordenanza M vigente, que permite que las cubiertas puedan ser intransitables inclinadas en ámbitos con ordenanza M5 o superior, exceptuando el área definida entre la c/ Mario César y la continuación de la Avda. Mesa y López. Dicha regulación supone la incorporación de una planta bajocubierta que añade un 0,50 m²/2 extra de edificabilidad, según las condiciones de volumen establecidas en el apartado 1.a) del art.

6.6.13 y la regulación específica establecida en el apartado 2.f) del art. 6.6.3, donde se exceptúa también el ámbito de Las Canteras afectado por la Regla de Asoleo, que se regula por la Ordenanza Mr (como se especifica en el art. 8.8.8 referido a las condiciones de altura de esta ordenanza) y que es ajeno al cálculo que se está efectuando.

Conforme a esto, habría de calcularse la edificabilidad correspondiente a la aplicación del coeficiente 0,50 m²/m² a las manzanas del ámbito reguladas por una Ordenanza con altura de referencia superior a 5 plantas y que no estén en los casos de excepción, por lo que excluiríamos las reguladas por M4 y las reguladas por M2*, M6, M7, M9 y M13 situadas en el área comprendida entre Mario César y la prolongación de Mesa y López. Veamos:

M5:..193.152,20 m² x 0,5 m²/ m² =96.576,10 m²c

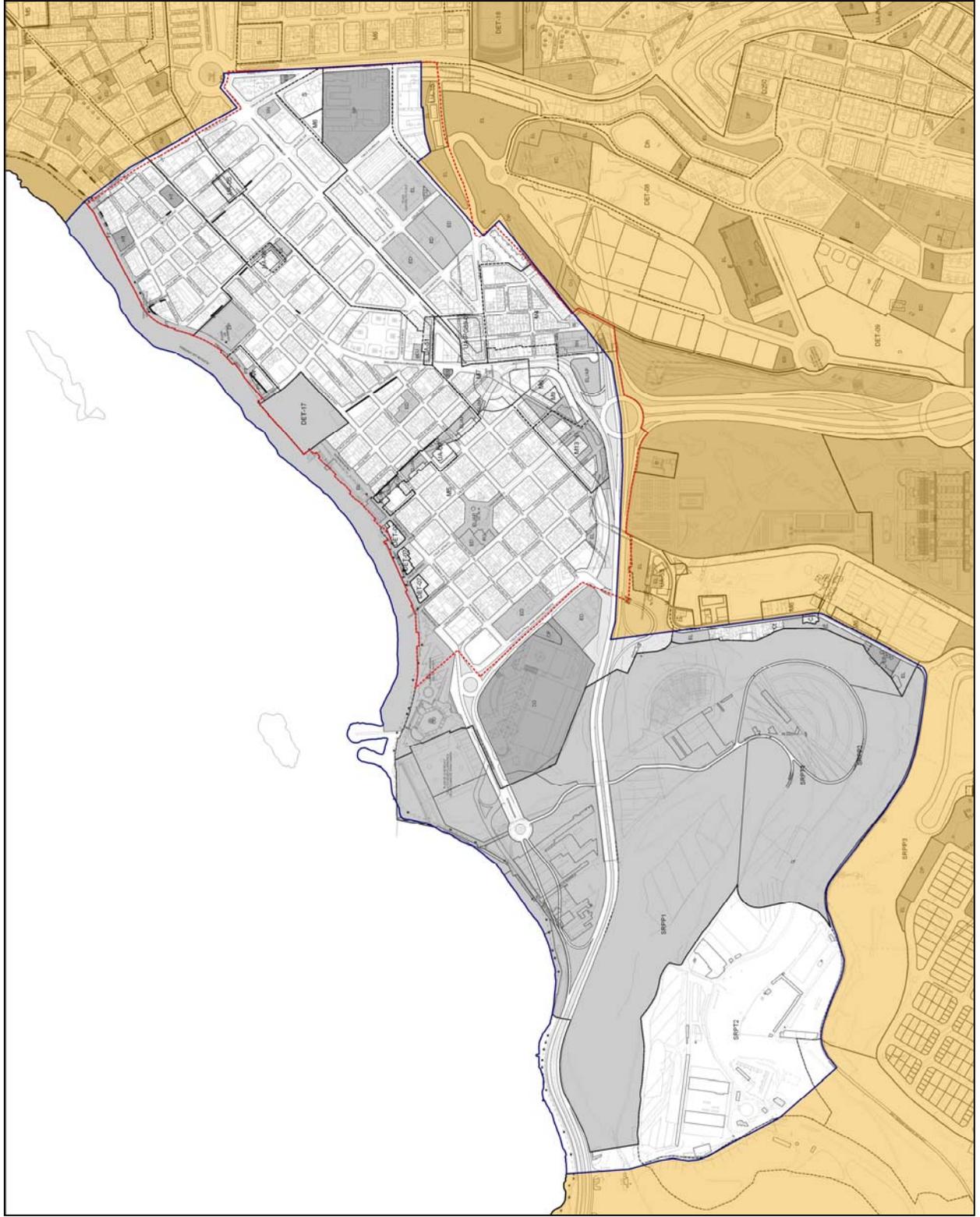
M6:.....4.477,42 m² x 0,5 m²/ m² =2.238,71 m²c

M7:....10.328,55 m² x 0,5 m²/ m² =5.164,28 m²c

M9:....47.252,74 m² x 0,5 m²/ m² =23.626,37 m²c

M:.. 250.210,92 m² x 0,5 m²/ m² =127.605,46 m²c

Ordenación vigente en el ámbito de Guanarteme (Adaptación Básica del PGO. 2005)



Así, la edificabilidad total ascendería a 1.783.602,35 m²c, que representa un coeficiente de 6,2194 m²/ m², superior a la edificabilidad de 6 m²/m² asignada a algunas de las Actuaciones de Dotación de Guanarteme, de modo que no hay incremento de edificabilidad que justifique la cesión del porcentaje de aprovechamiento correspondiente al mismo. Si se produce, en cambio, una densificación de los ámbitos sobre los que se actúa, al concentrar la edificabilidad sólo en determinadas piezas elevando su altura, liberándose así suelo para dotaciones y para la incorporación de una importante sección viaria que acoja la prolongación de la Avda. Mesa y López.

Se trata de una solución más eficiente que la preexistente, aunque no se haya cambiado la Norma Zonal de aplicación, que sigue siendo M, puesto que en esa concentración de parcelas se optimizan patios, circulaciones verticales, estructura, etc. revirtiendo esta circunstancia en una mayor densidad, como decíamos. Además, el Plan General ha eliminado la regulación referida a la superficie mínima de las viviendas que contenía en su art. 5.3.3, sirviendo ahora como referencia la regulación específica de las normas de habitabilidad de la Comunidad Autónoma, favoreciendo también este aspecto una densidad más alta. La ordenación que se propone propicia, además, la implantación de nuevos usos que sólo pueden darse en superficies de local más importantes, además de posibilitar el acceso al régimen de usos alternativos.

Así pues, en resumen, tampoco en este caso se produce incremento de edificabilidad, pero sí de densidad, además de incorporarse nuevos usos, pero sobre todo la propuesta urbana que propugnan estas Actuaciones de Dotación suponen una importante transformación del área en una operación que representa una evidente “recualificación” de la misma.

3.3 LA ORDENACIÓN ZONAL DEL SUELO URBANO

La ordenación pormenorizada del Suelo Urbano que propone el PGO adaptado, en su marco de objetivos asociados a la revitalización, cualificación y mejora de la calidad de vida y el entorno del tejido urbano, asume los principios directivos emanados de las Directrices de Ordenación General de Canarias, así como los regulados en las Directrices del Turismo.

En este contexto, la ordenación estructural recoge la relación de ámbitos de planeamiento incorporado (API), remitido (APR) y de las Unidades de Actuación, cuyo fundamento se entiende vinculado al concepto de rehabilitación integral de las zonas urbanas, excluyéndose en el municipio el destino turístico en este proceso.

Se trata, por lo general, de áreas que, careciendo de valores culturales o urbanísticos apreciables, salvo ciertas excepciones, presentan una densidad o edificabilidad inferior a las propias de los respectivos entornos, justificándose en el Anexo de las Normas Urbanísticas correspondiente a las Fichas de Ordenación Diferenciada sus densidades y edificabilidades.



Otro apartado importante en los procesos de rehabilitación del espacio urbano se corresponde con la ordenación en aquellas zonas, que teniendo o no un interés medioambiental o cultural, precisan de su rehabilitación física, social, económica y funcional, facilitando urbanísticamente la coordinación de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas.

Los sectores residenciales del Polvorín y Las Rehojas-Arapiles, y el sector residencial-turístico de Guanarteme-Las Canteras representan los casos más relevantes en este sentido.

En la misma línea, el tratamiento del centro histórico de la ciudad a través de los respectivos planes especiales de Vegueta-Triana, Perojo y Tafira procura fomentar la conservación de los valores arquitectónico-patrimoniales, al mismo tiempo que su rehabilitación y recuperación en materia de usos residenciales y de actividad económica.

De uno u otro modo, la ordenación del suelo urbano se aborda desde un objetivo común a todo el municipio de esponjamiento y dotación de servicios y equipamientos que optimicen la calidad de vida de los residentes y transeúntes. Así, el esfuerzo normativo tiende a utilizar como elementos de cualificación del tejido urbano e incremento de su calidad ambiental, la jerarquización de vías y el diseño de sus perfiles, la previsión de aparcamientos, la dotación de zonas verdes y la definición de hitos representativos del tejido de la ciudad en sus distintos barrios.

La materialización de estos objetivos se corresponde con la distribución de las distintas ordenanzas zonales, que puede observarse en el plano de Regulación del Suelo.

Cuadro 7. SUPERFICIES MUNICIPALES AFECTADAS POR LAS DISTINTAS ORDENANZAS ZONALES DE SUELO URBANO EN EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGO			
Ordenanzas	Superficie (m ²)	Ordenanzas	Superficie (m ²)
Ordenanza M de Manzana Cerrada	2.595.458	Ordenanza B de Barrio	3.014.986
Ordenanza Vp de Vivienda de Protección	77.561	Ordenanza Bd de Barrio de Baja Densidad	----
Ordenanza Mr de Manzana de Renovación	532.619	Ordenanza Bt de Barrio tradicional	299.675
Ordenanza A de Áreas Agotadas	8.179.102	Ordenanza D de Baja densidad	2.792.819
Ordenanza E de Específica	635.944	Ordenanza Dh de Baja densidad en hilera	197.836
Ordenanza S de Singular	48.780	Ordenanza Ca de Casas adosadas	287.259
Ordenanza I de Industrial	2.501.633	Ordenanza Ct de Casas terreras	276.735
Ordenanza H de Torre	---		
TOTAL			21.440.404

- Las zonas ordenadas como “Barrio”

Los ámbitos regulados con la ordenanza “B” de Barrio son zonas de la ciudad consolidadas generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de viviendas unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados.

- Las zonas ordenadas como “Barrio de Baja Densidad”

Los ámbitos regulados con la ordenanza “Bd” de Barrio de Baja Densidad son zonas que combinan las características territoriales de los entornos incluidos en el apartado anterior y en las situaciones urbanas de Baja Densidad edificatoria, mediante áreas consolidadas generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de viviendas unifamiliares, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.

- Las zonas ordenadas como “Barrio Tradicional”

Los ámbitos ordenados mediante la ordenanza “Bt” de Barrio Tradicional se corresponden a sectores surgidos con criterios de ensanche en el primer cuarto de este siglo, consolidados con vivienda unifamiliar conformando manzanas cerradas con productos normalmente de tipo vivienda tradicional.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados. Al tiempo, se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.

- Las zonas ordenadas como “Baja Densidad”

Los ámbitos definidos por la ordenanza “D” de Baja Densidad se refiere a áreas de la ciudad con edificaciones de vivienda unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad.

Para el correcto entendimiento de dicha tipología y para la recuperación del ambiente urbano resultante se propone la plantación de abundante jardinería en la zona libre de la parcela.

- Las zonas ordenadas como “Baja Densidad en Hilera”

Por su parte, la ordenanza “Dh” se vincula a aquellos sectores de la ciudad con edificaciones de vivienda unifamiliar con retranqueos frontales y traseros, conformando manzana o tramos de calle de manzana.

Para el correcto entendimiento de dicha tipología se propone su ejecución en promociones únicas sobre parcela indivisible.

- Las zonas ordenadas como “Casas Adosadas”

Los tramos delimitados mediante la ordenanza “Ca” de Casas Adosadas acogen edificaciones de vivienda unifamiliar, normalmente con retranqueos frontales y traseros que, debido al pequeño tamaño de las parcelas, dan como resultado un frente de casas adosadas, precisando cada una de ellas de un proyecto individual.

- Las zonas ordenadas como “Casas Terreras”

El tratamiento de la ordenanza “Ct” de Casas Terreras se vincula a edificaciones de vivienda unifamiliar, surgidas en borde de accesos tradicionales, hoy enquistadas en el tejido urbano o en posiciones difícilmente tolerables. Se propone el mantenimiento de lo tradicionalmente existente permitiendo, en todo caso, pequeñas ampliaciones.

- Las zonas ordenadas como “Manzana cerrada”

Por contra, la ordenanza “M” de Manzana Cerrada regula urbanísticamente aquellas edificaciones de vivienda colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del residencial.

- Las zonas ordenadas como “Manzana de renovación”

El caso de la “Mr” de Manzana de Renovación se refiere a aquellos tramos de la ciudad donde interesa concluir el incompleto proceso de renovación de la edificación, incentivando la agrupación de parcelas para producir resultados de mayor calidad.

Son áreas con edificaciones de vivienda colectiva, sobre alineación oficial, entre medianeras, conformando manzanas cerradas y con un deterioro del paisaje urbano fundamentalmente por las medianeras vistas y cornisas quebradas dando un aspecto de zonas en desorden e inacabadas.

- Las zonas ordenadas como “Área agotada”

El caso contrario lo representa la ordenanza “A” de Áreas Agotadas donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

- Las zonas ordenadas mediante ordenanza “Singular”

La ordenanza “S” de Singular corresponde a parcelas con edificios existentes surgidos al amparo de planes anteriores, con unas condiciones particulares que dieron como resultado singularidades en el tejido urbano actual que, no correspondiendo con la norma zonal donde se encuentran, el presente Plan no considera conveniente incluirlos dentro del régimen establecido para las edificaciones fuera de ordenación.

- Las zonas ordenadas como “Específica”

Corresponde a parcelas aún sin edificar, provenientes de anteriores planes de desarrollo y cuya ordenación el presente Plan General asume como propia y directa, desapareciendo el anterior plan, por tanto, como figura de planeamiento.

- Las zonas ordenadas como “Industrial”

Por último, la ordenanza I de Industrial aborda aquellas áreas urbanas de uso industrial caracterizadas por una gran diversidad arquitectónica y una escasa integración global. Para la recualificación integral de estas áreas se propone una tipología que se adapte a la diversidad de actividades, sin perder las características del uso principal, potenciando la calidad arquitectónica para mejorar el paisaje edificado.

- Las zonas ordenadas como “Bloque aislado”

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva dispuestas en bloques abiertos con ocupación parcial de la parcela.

3.4 LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

En el marco de la Adaptación del Plan General al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, las Unidades de Actuación se plantean como piezas del entorno de la ciudad que son objeto de reestructuración del conjunto edificado u otros elementos de la funcionalidad de la trama.

Atendiendo a ello, se delimitan como ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que se ordenan según variados criterios, los cuales se determinan convenientemente en las fichas integradas en el Anexo de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Los cambios acaecidos en el escenario legal en los últimos años obligan a la consideración de nuevos aspectos en relación con la citada ordenación; lo cual deriva en la necesidad de revisar los distintos ámbitos previamente delimitados como Unidades de Actuación en el planeamiento en vigor, quedando agrupados en función de las particulares circunstancias que concurren en cada una de ellas. Esa casuística puede resumirse en los siguientes apartados:

- Los ámbitos que por ejecución material de las obras de urbanización, en ejecución de la ordenación prevista por el Plan General, han adquirido las condiciones fácticas y de derecho del suelo urbano consolidado por la urbanización, por lo que quedan recategorizados como tal, incorporando su ordenación al planeamiento general. Es el caso de las siguientes Unidades de Actuación: UA-03, UA-26, UA-30, UA-35.1, UA-43.3, UA-46.3 y UA-51.
- Los ámbitos que, aun no habiendo sido ejecutados, cuentan con los requisitos de urbanización exigidos por la legislación urbanística para ser categorizados como suelo urbano consolidado por la urbanización, incorporando su ordenación al planeamiento general, quedando sujeta la culminación de las obras de urbanización previstas en las mismas que pudieran quedar pendientes de ejecución, al cumplimiento de los artículos 189 y 190 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Es el caso de las siguientes Unidades de Actuación: UA-07, UA-12, UA-21, UA-22.1, UA-27, UA-38, UA-49, UA-19, UA-46.1 y UA-53.
- Los ámbitos que se recategorizan como suelo urbano consolidado por la urbanización incorporando su ordenación al planeamiento, en coherencia con los propios actos administrativos, al encontrarse edificadas conforme a licencia aunque de forma contradictoria con las determinaciones del Plan General, al haber sido concedida la misma con anterioridad a su Aprobación Definitiva. Es el caso de la UA-18.
- Los ámbitos que, acatando sentencias firmes del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se recategorizan como suelo urbano consolidado por la urbanización. Es el caso de la UA-09.1.
- Los ámbitos que, acatando sentencias firmes del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se recategorizan como suelo urbano no consolidado por la urbanización desde su clasificación actual en el PGM como suelo rústico. Es el caso de la desaparecida UA-37.
- Los ámbitos que, aun no habiendo sido ejecutados, cuentan con los requisitos de urbanización exigidos por la legislación urbanística para ser categorizados como suelo urbano consolidado por la urbanización pero que, en la consideración de que constituyen ámbitos cuyo objetivo primordial es el incremento de las dotaciones urbanas, pasan a ser Actuaciones de Dotación de acuerdo con el apartado 2b del art.14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio). La gestión y materialización de la ordenación establecida en dichos ámbitos queda remitida a la iniciativa privada, en las condiciones que se estipulen en los convenios que habrán de suscribirse entre ésta y la administración municipal al efecto y de acuerdo con la regulación que sobre las mismas establece esta Adaptación Plena. Es el caso de las siguientes Unidades de Actuación: UA-02 (ahora AD-01); UA-05 (ahora AD-17); UA-06 (ahora AD-06); UA-09.2 (ahora AD-07); UA-09.3 (ahora AD-08); UA-09.4 (ahora AD-09); UA-14 (ahora AD-10); UA-22.2 (ahora AD-02) y UA-22.3 (ahora AD-03).
- Las Unidades de Actuación que cuentan con expediente administrativo en tramitación en la Unidad de Gestión Urbanística, por lo que mantienen idéntica clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado, así como su ordenación y todas las condiciones establecidas para las mismas por el Plan General vigente. Se exponen en el correspondiente Anexo de Normas y respectivas Fichas el estado "En Ejecución". Es el caso de las siguientes Unidades de Actuación: UA-10, UA-11, UA-24.1, UA-24.2, UA-25, UA-31, UA-33, UA-36, UA-39.1, UA-39.2, UA-40.1, UA-43.1, UA-43.2, UA-52, UA-PG89-13, UA-PG89-14, UA-PG89-17 y UA-PG89-19.

Se produce una excepción en el caso de la UA-16, dado que recayó sentencia firme en relación con la ordenación de la misma, por lo que ha sido corregida en consonancia.

- Los ámbitos que debido a especiales circunstancias en presencia como una excesiva dimensión que pueda complicar su gestión, una comprometida ubicación desde el punto de vista medioambiental que haga necesaria la incorporación de estudios más precisos relativos a este aspecto, o la necesidad de verificar la eficacia de otras posibles alternativas a la propuesta del Plan General, en consonancia con el "Documento de Referencia" del Gobierno de Canarias en relación con los criterios de la ley 9/2006, de 28 de abril, que se deriva a su vez de la la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se considera necesaria la tramitación de un Plan Parcial que los ordene, por lo que conservan su clase y categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, pero con la matización de que no están ordenados directamente por el Plan General. Es el caso de las siguientes Unidades de Actuación: UA-17 (ahora APR-11); UA-23 (ahora APR-12); UA-34 (ahora APR-13); parte de la UA-35.2 (ahora APR-16); UA-47 (ahora APR-14); UA-41 (ahora APR-15) y UA-47 (ahora APR-14).
- Los ámbitos que se mantienen como Unidades de Actuación conservando, por tanto, idéntica clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el Plan General y que, a diferencia de las que se citaron en el apartado 7 no han comenzado su tramitación, por lo que se reconsidera su delimitación; su ordenación, completándola y mejorándola; además de exigírseles el cumplimiento del artículo 36 del TR-LOTCEC o la justificación, en su caso, de su incumplimiento. Es el caso de las siguientes Unidades de Actuación: UA-01.1, UA-01.2, UA-01.3, UA-40.2, UA-40.3, UA-45, UA-46.1, UA-48 y UA-50.
- Los ámbitos que se mantienen como Unidades de Actuación conservando, por tanto, idéntica clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado, cuya delimitación y ordenación se incorpora del Plan General de 1989 y que, a pesar de que no han comenzado su tramitación como las citadas en el apartado anterior, a diferencia de éstas no se reconsidera su delimitación, ni su ordenación, ni se les exige el cumplimiento del artículo 36 del TR-LOTCEC, dada su anterior procedencia. Es el caso de las siguientes Unidades de Actuación: UA-PG89-12 y UA-PG89-16.

4 EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO

La Ley y los Planes definen con límites precisos el contenido y extensión del derecho de propiedad en función de la clasificación y calificación urbanística de los terrenos. Esta clasificación y calificación del suelo varía, según cada caso, lo que conduce a definiciones igualmente diferentes del derecho de propiedad en cada supuesto en lo que respecta a su contenido y extensión concretos.

Si tomamos como punto de partida el Suelo Rústico, es decir, el suelo que no es susceptible de acoger desarrollos urbanos, el aprovechamiento de esta clase de suelo viene definido por sus características naturales, y en su caso, por aquellas que le reconoce el planeamiento territorial y municipal, quienes fijan el régimen de usos a los que se pueden destinar los terrenos en función del régimen de protección que aquellos le asignan.

Sin embargo, tanto para el suelo clasificado como urbano o urbanizable se le asignan, desde los postulados del modelo del Plan, una serie de contenidos del planeamiento, es decir, ajenos en principio a la condición natural del terreno.

Para la adquisición de los referidos contenidos se requiere del propietario del suelo el desarrollo de una actividad determinada, un comportamiento que en definitiva debe compensar y justificar la asignación de los mencionados contenidos adicionales. De ello se deriva la obligación de contribuir a la acción urbanística desarrollada por los entes públicos.

Para que los propietarios del suelo clasificado como urbano o urbanizable puedan adquirir efectivamente e integrar en su patrimonio los contenidos artificiales asignados por el planeamiento, es decir, el aprovechamiento susceptible de apropiación, que como hemos dicho, inicialmente no están en el contenido natural de la propiedad, éstos deben realizar una serie de actividades entre las que se incluye la cesión de un porcentaje de esos aprovechamientos a la comunidad (el 10%), que costeen la urbanización para que finalmente pueden materializar el aprovechamiento correspondiente mediante la edificación.

Desde luego, que en el suelo urbano consolidado el aprovechamiento susceptible de apropiación es el que es, es decir, el que se deriva de la realidad del entorno de la ciudad en que se encuentra y que viene determinado por la ordenanza aplicable. Por lo tanto, el aprovechamiento viene definido por aquella y el propietario del terreno sólo puede edificar o reedificar en aquellas condiciones determinadas por la correspondiente ordenanza.

Sin embargo en el suelo urbano no consolidado, concurre la necesidad de realizar la transformación del suelo con el fin de que los terrenos adquieran la condición de solar y por tanto se adquiera el derecho a poder edificar. Precisamente, fruto de la transformación del suelo, se produce para el propietario una adición de contenidos a su propiedad, devenidas de las determinaciones del planeamiento que requieren, como hemos expuesto, la necesidad de devolver una parte de los beneficios obtenidos a la comunidad que es la que se los ha otorgado.

Así ocurre también el suelo urbanizable en la medida en que, fruto de las determinaciones del planeamiento, el suelo que inicialmente era rústico se clasifica como urbanizable, es decir, una clasificación del suelo que define la transición al suelo urbano y en que se deben realizar todas aquellas operaciones necesarias para su transformación final en urbano.

Todas estas operaciones, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable deben estar regidas por el derecho al justo reparto de beneficios y cargas del planeamiento,

de tal forma que todos los propietarios tienen que cumplir una serie de deberes, y en consecuencia adquirir los derechos que se derivan de la ejecución del planeamiento. De todo ello se deriva el establecimiento previo, por parte del Plan, de los usos e intensidades que se pueden aplicar en un ámbito o sector, además de la ordenación de éste, y de cuyo desarrollo resulta el beneficio que obtiene el propietario de los terrenos, bien para proceder a la materialización de éste mediante la edificación, o bien, mediante su valor económico.

El parámetro que define el beneficio que supone la ejecución de las determinaciones del planeamiento viene definido por el aprovechamiento urbanístico, que es el resultante de la conjugación de las intensidades y usos globales señalados por el Plan a los terrenos, homogeneizados según sus valores relativos. La homogeneización tiene como finalidad establecer precisamente el equilibrio entre sectores y ámbitos y reducir las desigualdades que se puedan producir entre aquellos.

El aprovechamiento asignado a cada propietario del suelo viene determinado por la participación de la superficie de los terrenos de los que cada uno es titular.

Para determinar el aprovechamiento medio de cada uno de los ámbitos establecidos por el PGO, se han utilizado una serie de técnicas que se desarrollan en los siguientes apartados.

4.1 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL Y MEDIO DEL PGO

4.1.1 Antecedentes

Una vez definido el modelo del PGMO aprobado en su Avance, el siguiente paso lo constituyó la regulación jurídica del mismo a través de las determinaciones del propio Plan. La delimitación de los sectores de suelo urbanizable en los que se plantea el crecimiento de la ciudad requería a priori la realización de las operaciones urbanísticas necesarias para que tuviese lugar el justo reparto de beneficios y cargas derivadas de la acción urbanística, tanto para la delimitación de los sectores como en la fijación del aprovechamiento correspondiente para cada uno de ellos.

Aún cuando de la legislación entonces aplicable no resultaba exigible la presentación de tales cálculos y operaciones, estos, como no podía ser de otra manera, se llevaron a efecto siguiendo las técnicas de la urbanística tradicional.

En efecto, la situación de convulsión jurídico-urbanística derivada de la STC 61/1997, de 26 de marzo, que trajo promulgación de Ley 6/1998 y la revivificación del TRLS'76, plantearon la controversia sobre si de tal regulación legal se establecía la obligación de consignar una expresión numérica o análoga, en tanto valor de referencia del aprovechamiento medio, o si lo que subyace realmente es el mandato de la "*justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento*", lo que es lo mismo, y por lo que se refiere al PGO, si éste cumple con ello al fijar la intensidad y usos globales asignados a cada sector de suelo urbanizable que viene a ordenar, y si éstos se encuentran homogeneizados según los usos relativos que le viene designados en cumplimiento del mandato del artículo 5 de la Ley 6/1998.

Entendemos que tal obligación no puede sustraerse de la redacción de dicho artículo si hacemos una interpretación sistemática del artículo 18.4 LS'98 y artículo 12.2 TRLS'76. El enlace de una y otra norma, no es otro que el de garantizar la equidistribución, que no es otra cosa que una manifestación en el campo del derecho urbanístico del principio de igualdad del artículo 14 de la Constitución: a cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

Por lo tanto, la obligación del planeamiento es garantizar tal principio a través de las determinaciones establecidas para cada uno de los ámbitos de actuación, si bien con la

matización de que éstos habrán de ser homogéneos, a los efectos de determinar que se da el grado de cumplimiento del principio anunciado.

No obstante lo anterior, como no podía ser de otra forma, se realizaron los cálculos pertinentes a fin de determinar el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística. Dichos cálculos se plasmaron en un documento de trabajo, que dio lugar a las cifras que luego se volcaron en las respectivas fichas de ámbitos de ordenación diferenciada con el resultado que consta en las mismas en el momento de la aprobación del Plan General.

Para realizar este cálculo, se establecieron una serie de coeficientes con el fin de obtener el aprovechamiento de cada uno de los sectores delimitados por el Plan, que permitirían al titular del mismo obtener el beneficio correspondiente al sector en el que se encuentre su propiedad y consecuentemente adquirir el derecho para poder edificar.

En la presente memoria se ha procedido a actualizar, siempre bajo la premisa de mantener inalterado el modelo propuesto en el Avance, los coeficientes utilizados en su momento, así como determinados parámetros urbanísticos motivado por el tiempo transcurrido o por ejecución de sentencias quedando excluidos todos aquellos que ya tuviesen muy avanzada su ejecución jurídica o material.

4.1.2 Aprovechamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable con planeamiento incorporado. (UZI)

La presente revisión parcial del PGO, incorpora sectores de suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo en vigor cuyos aprovechamientos derivan del planeamiento vigente en el momento de la redacción de la presente Revisión Parcial, habiéndose iniciado tanto su ejecución jurídica como material, por lo tanto se mantienen las mismas determinaciones con el fin de no obstaculizar los trámites de gestión ya iniciados y quedando excluidos del cálculo del aprovechamiento medio de esta Revisión.

Los sectores de suelo urbanizable del PGM0-2005 que quedan excluidos son los siguientes:

- UZI-01.- Plan Parcial “Las Torres Polígono I”. Finalizada la gestión y ejecución pasa a SUCU
- UZI-02.- Plan Parcial “Díaz Casanova-Vista Hermosa”. Finalizada la gestión y ejecución pasa a SUCU
- UZI-05.- Plan Parcial “Almatriche I”. Finalizada la gestión y ejecución pasa a SUCU
- UZI-08.- Plan Parcial “Tamaraceite Polígono II”. Finalizada la gestión y ejecución pasa a SUCU
- UZI-09.- Plan Parcial “Las Mesas”. En tramitación
- UZI-10.- Plan Parcial “Ciudad del Campo”. No ha finalizado la gestión.-Dentro del Paisaje Protegido de Pino Santo,
- UZI-11.- Plan Parcial “San Lorenzo”. -Dentro del Paisaje Protegido de Pino Santo.
- UZI-12.- Plan Parcial “San Francisco de Paula”. No ha finalizado la gestión.

4.1.3 Justificación del cálculo del Aprovechamiento del PGO.

Tal y como se establece en el Artículo 60 del TR-LOTCEC, dos son las determinaciones que vienen a definir el aprovechamiento establecido por el planeamiento urbanístico: el aprovechamiento urbanístico global y el aprovechamiento urbanístico medio.

El *aprovechamiento urbanístico global*, es la determinación que cuantifica, en términos de unidades de aprovechamiento (UdA), la intensidad de ocupación de las superficies de suelo de un sector, homogeneizando los usos e intensidades de los que el mismo sea susceptible en función de sus valores relativos y por referencia a los usos y tipologías edificatorias, intensidades y circunstancias urbanísticas que se considere que suponen un mayor rendimiento lucrativo.

La determinación del aprovechamiento global nos servirá para realizar el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de cada sector en suelo urbanizable, el cual se obtendrá dividiendo el aprovechamiento urbanístico global por la superficie total del suelo urbanizable, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo, expresando su resultado en términos de unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (UdA/m²). En definitiva, podemos definir el aprovechamiento urbanístico medio como la determinación de planeamiento que cuantifica, la edificabilidad lucrativa media homogeneizada de las superficies de suelo de un ámbito o sector.

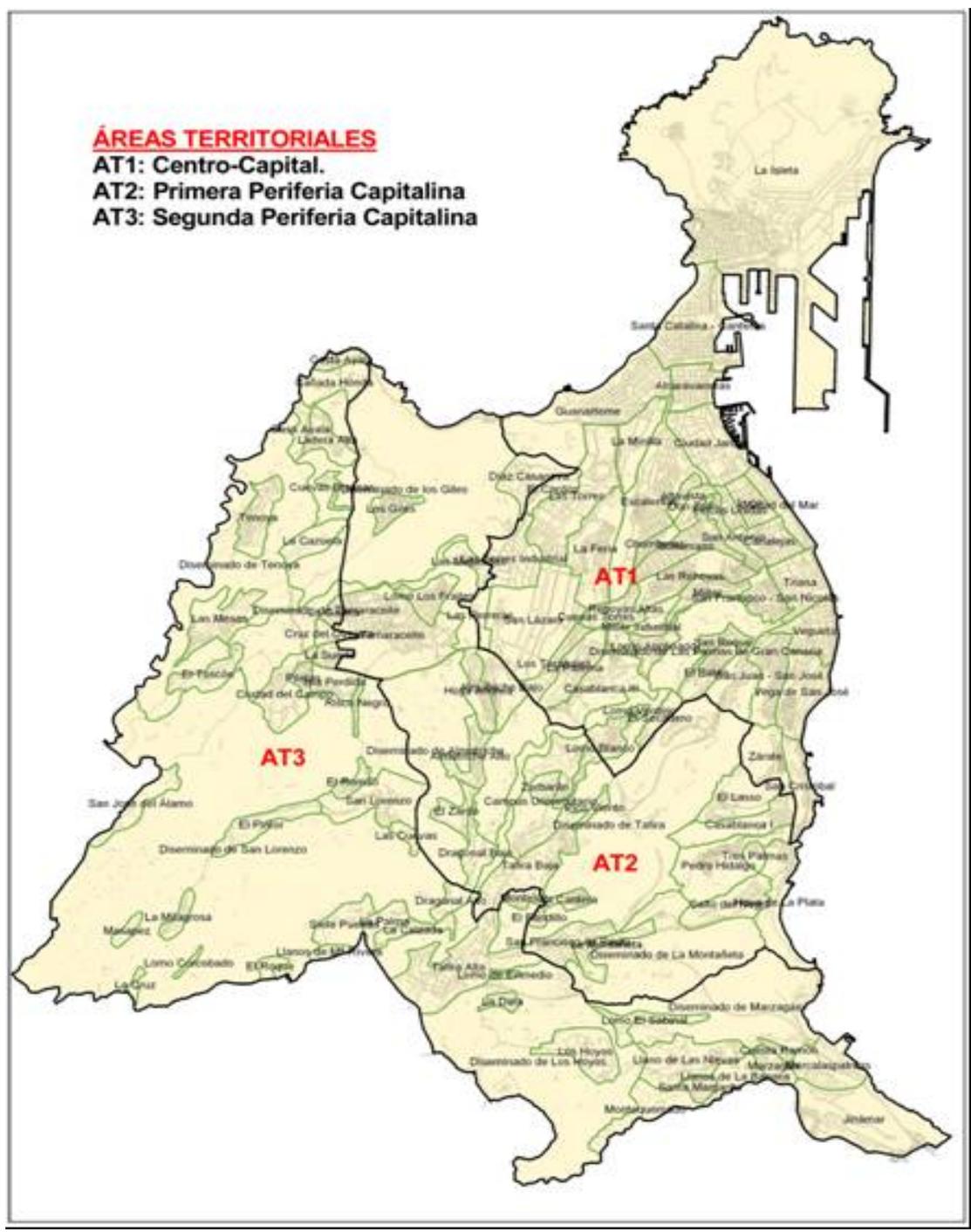
A tal fin, en el TR-LOTCEC se dispone, en el apartado 2 del artículo 32.2.B), que para cada suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda no podrá diferir entre sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.

Esto se traduce en la intención de establecer una franja flexible, pero limitada, entre los aprovechamientos de los distintos sectores de un área territorial, a fin de que las diferencias que se puedan dar entre unos y otros no sean tales que puedan crear situaciones de divergencia que puedan llegar a infringir el principio de igualdad consagrado en la Constitución.



El PGO ha delimitado tres áreas territoriales, definiéndose su alcance territorial en la Normativa Estructural del PGO, Título II, capítulo 2.1.

- AT-1, Centro-Capital
- AT-2, Primera Periferia Capitalina
- AT-3, Segunda Periferia Capitalina



Para el cálculo del Aprovechamiento Medio del PGO se han tenido en cuenta todos aquellos sectores de suelo urbanizable delimitados en el planeamiento vigente los cuales no han sido ordenados o estando ordenados no han finalizado la tramitación del plan parcial que los desarrolla manteniendo en estos casos los parámetros urbanísticos aprobados.

Los sectores incluidos en el cálculo del Aprovechamiento Medio de esta Revisión son los siguientes:

Área Territorial 1: No hay suelos urbanizables propuestos.

Área Territorial 2: UZI-13 "Salto del Negro"
UZO-01 "Barranco Seco"
UZO-02 "Isla Perdida"
UZO-03 "Almatriche II"
UZO-04 "Tamaraceite Sur"

Área Territorial 3: UZR-01 "Costa Ayala"
UZR-02 "Casa Ayala"
UZR-03 "Ladera Alta de Casa Ayala"
UZR-07 "San Lorenzo-El Ebro"
UZR-10 "Llano de Guinea"
UZR-12 "Marzagán Este"
UZR-13 "Marzagán Oeste"

4.1.4 Criterios para el establecimiento de los distintos coeficientes de homogeneización.

Hemos utilizado, de acuerdo con el artículo 60.2 del TR-LOTCEC, una serie de variables que nos permiten calcular el aprovechamiento correspondiente a cada sector, al tiempo que utilizamos otras variables correctoras aplicables sobre las posibles desviaciones que pudieran darse en un concreto sector. Estas se establecen con la finalidad de homogeneizar los aprovechamientos correspondientes de cada uno de ellos y de evitar con ello la creación de desigualdades por encima de los límites establecidos en TR-LOTCEC antes señalados.

Para calcular el aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable, hemos tenido en consideración las siguientes variables:

- Superficie del sector.-

Ésta, viene determinada por el planeamiento al delimitar un perímetro representado en los correspondientes Planos. Nos referiremos a los criterios seguidos para la delimitación de sectores expresados en la presente Memoria.

- Superficie de Sistemas Generales.-

La adscripción o inclusión de sistemas generales a los diferentes sectores se deriva de la incorporación de un elemento corrector al exceso de edificabilidad que pueda resultar de la asignación de los parámetros de la ordenanza aplicable, por lo que la diferencia que supone la adscripción o inclusión del correspondiente sistema general, además de no reducir en exceso la patrimonialización de los aprovechamientos, tiene como finalidad la disminución de la carga pública sobre el dicho sistema, de tal forma que se introduce un factor de equilibrio en todo el sistema de aprovechamientos y distribución de cargas derivados del planeamiento.

- Superficie Total del sector.-

Es el resultado de la suma de las dos superficies anteriores la cual se utiliza como denominador para obtener el aprovechamiento medio del sector.

- Uso General.-

Podemos definirlo como el destino urbanístico predominante que designa el planeamiento para un ámbito o sector, al ser este propósito al que van a ser ordenados la mayor parte de los terrenos. Ello no implica que no se pueda dar la coexistencia con otros usos compatibles con aquel, de acuerdo con lo dispuesto a tales efectos por el plan de desarrollo y así lo permita o tenga previsto el planeamiento general.

- El Coeficiente de Edificabilidad.-

Es el índice establecido por el planeamiento para un concreto sector, en términos de unidad edificada en metros cuadrados por cada metro cuadrado. Este parámetro es la expresión numérica del volumen edificable con destino lucrativo que admite un sector, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento para el mismo, el cual, en cumplimiento del artículo 36 del TR-LOTCEC, no podrá superar la cifra de 1,2 m²/m².

- Edificabilidad total y desglose de superficies.-

Este índice se obtiene de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie del sector sin los Sistemas Generales incluidos o adscritos, expresada en metros cuadrados construidos. En el cuadro de aprovechamiento esta superficie se desglosa en función de los usos característicos establecidos para el sector.

- Coeficientes de homogeneización:

Resulta del producto de todos los coeficientes definidos a continuación, los cuales tienen como finalidad ponderar la importancia relativa de cada uno de los distintos factores que influyen en el valor de un sector más allá de la exclusiva consideración de la edificabilidad que alberga, en un intento de homogeneizar los distintos sectores urbanizables del Plan General. Para la determinación de los mismos, hemos considerado los distintos factores que influyen en el proceso constructivo y el peso específico de cada uno de ellos en éste, de ahí que a cada uno de ellos se pondere a través de un coeficiente cuyo valor está en función de ese papel. Éste será mayor o menor proporcionalmente a su importancia en ese producto.

- a.- Coeficiente de uso.-

Mediante este coeficiente cuantificamos la relación de valor entre el uso global preponderante de cada sector y todos los usos globales establecidos para cualquiera de los sectores que, en función de criterios de mercado, se considera que conllevan un mayor rendimiento lucrativo. El valor de este coeficiente estará entre 0,75 y 1,80, correspondiendo el máximo valor asignado al sector cuyo uso global preponderante se considere más lucrativo. Estos son los valores establecidos en función del uso:

Cuadro 8. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE LOS DISTINTOS USOS			
Uso	Coefficiente	Uso	Coefficiente
Residencial	1,00	Industria/Transformación	0,75
Hotel ciudad	1,80	Aparcamiento uso exclusivo	0,80
Terciario/Com.Exclusivo	1,65	Equipamiento Genérico	0,85
Terciario/Com.L.P.Baja	1,10	Equipamiento Sanitario	1,50
Terciario/Oficinas-Adm	1,10	Equipamiento asistencial	1,60
Terciario/Ocio-Recreativo	1,20	Equipamiento Educativo	0,90
Industria/Almacenamiento	0,80	Equipamiento Deportivo	0,75
		Estación de servicio	1,4

b.- Coeficiente de tipología.-

Mediante este coeficiente cuantificamos la relación de valor entre la tipología global preponderante de cada sector y todas las tipologías establecidas para cualquiera de los sectores que, en función de criterios de mercado, se considera que conllevan un mayor rendimiento lucrativo.

El valor de este coeficiente estará entre 0,85 y 1,60, correspondiendo el máximo valor asignado al sector cuyo uso global preponderante se considere más lucrativo. Estos son los valores establecidos en función del uso:

Cuadro 9. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA DE CONJUNTO EDIFICADO-ORDENANZA			
Conjunto	Coefficiente	Conjunto	Coefficiente
Manzana cerrada baja densidad (B, Bt, M2, M3)	1,00	Bloque aislado. Ocupación menor del 60%. (H)	1,30
		Bloque aislado. Ocupación mayor 60%. (H1)	1,20
Unifamiliar aislada baja densidad (D, Ct)	1,40	Edificio Singular (S,E)	1,50
Unifamiliar hilera densidad media (Dh, Ca)	1,15	Edificio Singular densidad media	1,35
Manzana cerrada densidad media-alta (M4, M5, MR)	1,20	Naves aisladas (Ia)	0,90
Manzana cerrada densidad alta (M13, MR)	1,40	Naves manzana completa (Ic)	0,85
Bloque aislado densidad media (A)	1,15	Edificio Uso exclusivo aislado	1,10
Colectiva abierta escalonada (L)	1,30	Viviendas de alto standing	1,60

c.- Coeficiente de situación territorial.-

Se establecen tres áreas territoriales en función de su localización relativa con respecto a las distintas centralidades del municipio, de modo que pueda ponderarse la contribución de esta circunstancia a un mayor o menor rendimiento lucrativo, según los criterios de mercado. Estos son los valores establecidos en función de la situación territorial:

Cuadro 10. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE SITUACIÓN TERRITORIAL	
Situación territorial	Coefficiente
Área Territorial 1 Centro-Capital	1,20
Área Territorial 2 Primera Periferia	1,10
Área Territorial 3 Segunda Periferia	1,00

d.- Coeficiente por nivel y tipo de urbanización.-

Mediante este coeficiente se pretende valorar el tipo de urbanización en función de la sección de sus calles, aceras, calidad de espacios libres y equipamientos, mobiliario urbano, etc. en definitiva todos aquellos servicios que aumenten el valor del suelo. Se valoran los siguientes:



Cuadro 11. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE NIVEL Y TIPO DE URBANIZACIÓN	
Condicionante	Coefficiente
Urbanización de alto nivel	1,40
Urbanización media-alto	1,10
Urbanización estándar	1,00
Urbanización de escasa entidad	0,90

e.- Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales.-

Mediante este coeficiente se valora la carga que supone a aquellos suelos que el planeamiento establece que el suelo urbanizable tiene que gestionar y ejecutar en su caso los sistemas generales que tiene incluidos o adscritos, estableciéndose como la mayor carga, la ejecución de sistema general viario con un coeficiente 0,75.

Cuadro 12. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE CARGAS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES	
Condicionante	Coefficiente
Cargas ejecución y gestión de SG-DOT	0,80
Cargas ejecución y gestión de SG-EL	0,90
Cargas de ejecución SG-Viario	0,75
Sin cargas de gestión ni ejecución	1,00

f.- Coeficiente por condicionantes topográficos.-

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre la dificultad que pueden presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el sector en el que estas características sean las más favorables.

Cuadro 13. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS	
Condicionante	Coefficiente
Terreno con gran pendiente	0,90
Terreno con pendiente media	0,95
Terreno con grandes condicionantes topográficas	0,85
Terrenos sin grandes condicionantes topográficas	1,00

g.- Coeficiente régimen de protección

Mediante este coeficiente se cuantifica el rendimiento lucrativo de un sector de suelo urbanizable en relación con la existencia o no de un determinado régimen público de protección para sus viviendas.

El valor de este coeficiente estará entre 0,55 y 1,00, correspondiendo el máximo valor asignado a la vivienda privada libre.

Se valoran las siguientes variantes:

Cuadro 14. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA		
Régimen de protección	Coefficiente	Código
Privada en alquiler	0,55	VRP-A
Privada en venta	0,60	VRP-V
Libre	1,00	

En el cuadro para el cálculo del aprovechamiento medio, en la columna que incorpora el desglose de usos característicos, se localiza una casilla que incorpora, en su caso, la edificabilidad destinada a vivienda protegida en régimen de promoción pública en alquiler (VRPP-A) sin establecer coeficientes, en consonancia con el artículo 77 del TR-LOTENC que establece lo siguiente:

- f) Los bienes de los patrimonios públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública serán cedidos, gratuitamente, a favor de la Administración u organismo competente para realizar la promoción, cuando se reserven para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.

La existencia o no de aprovechamiento (lucro) no es una cuestión optativa, sino que se trata de un imperativo legal: los suelos destinados a la construcción de vivienda de protección pública carecen de él.

No se establece, por tanto, el aprovechamiento lucrativo de la Vivienda de Promoción Pública habida cuenta de que carece del mismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 42 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que la define como aquella de titularidad pública promovida sin ánimo de lucro.

Entre las viviendas protegibles de nueva construcción se encuentran las de promoción pública de viviendas en régimen de alquiler que son las previstas.

Por ello, esta edificabilidad no entra a formar parte del cálculo del aprovechamiento global y medio del PGO, por lo que no computa a los efectos de la cesión del aprovechamiento medio.

4.2 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PGO.

Tabla resumen del cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General en los Suelos Urbanizables.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficies					Cálculo de coeficientes										Aprovechamiento					
	SUP. SECTOR m ²	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrito m ²	SUP. total SECTOR +SG m ²	Diagnóstico Usos Característicos	Cof. Edificabilidad m ² /m ²	Dispon. Superficies edificables m ² /C	Cof. Uso	Cof. Tipología	Cof. Situación	Cof. Cond. Urban.	Cof. Cargas SG.	Cof. Topográficas	Cof. VRProt.	Coficiente de Homog.	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m ²				
UZ1 13 "Santo del Negro" SG-Adscrito SG-47 EL "Espacios Libres en Santo del Negro"	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP																
					Residencial VRP-V	34.792	1,00	1,30	1,10	1,00	0,90	0,90	0,60	0,89	24.179,56	0,106507					
					Residencial Libre	59.974	1,00	1,30					1,00	1,18	69.467,61	0,303120					
					Equip Com Local	10.664	1,10	1,00						0,98	10.451,79	0,045806					
					TOTAL UZ1 13	105.430														104.098,96	0,454233
UZ0 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL "Parque Urbano Tamaraceite Sur"	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP	84.862															
					Residencial VRP-V	84.862	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	0,60	0,81	51416,19	0,103300					
					Resid. Libre	75.371	1,00	1,20					1,00	1,01	76109,64	0,152911					
					Equip Com Local	22.492	1,10	1,10						1,02	22901,69	0,048012					
					Equip E. Servicio	1.929	1,40	1,10					1,30	2499,81	0,005022						
					Terc. Com Excluyente	66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523					
					TOTAL UZ0 04	335.516														253.730,61	0,509768
UZ0 01 "Barranco Seco" SG-Incluido SG-55 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"	275.787	138.612	0	414.399	Residencial VRPP	77.012	1,00	1,60	1,10	1,40	0,90	1,00									
					Residencial Libre												1,00	2,22	170.781,81	0,412119	
					Equip Com Local																
					Terciano	6.392	1,65	1,35							3,09	25.908,75	0,062521				
TOTAL UZ0 01	85.404														198.690,56	0,474641					
UZ0 02 "Sala Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRPP	6.700															
					Residencial VRP-V	9.750	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	0,85	0,60	0,87	8593,70	0,059263					
					Resid. Libre CH	9.046	1,00	1,15					1,00	1,08	9726,71	0,087821					
					Resid. Libre M	29.300	1,00	1,20						1,00	1,12	32874,60	0,296820				
					Equip Com Local	2.008	1,20	1,10						1,23	2468,40	0,022287					
TOTAL UZ0 02	58.796														51.633,41	0,466191					
UZ0 03 "Minitiche P" SG-Adscrito Parte SG-03, parte SG-06 y SG-Incluido. Parte SG-V 01	197.590	65.900	36.900	300.390	Residencial VRPP	141.404	1,00	1,30	1,10	1,00	0,80	0,85									
					Residencial Libre	7.074	1,10	1,10									1,00	0,97	137.501,25	0,457742	
					Equip Com Local	300	1,40	1,10											0,91	6.402,54	0,021314
					Equip E. Servicio	300	1,40	1,10							1,15	345,58	0,001150				
					Terciano	3.472	1,10	1,10							0,91	3.142,44	0,010461				
TOTAL UZ0 03	152.250														147.391,80	0,490668					
UZ1-01 "Costa Ayala" SG-Adscrito. SG-43 A-EL "Espacio Libre en Costa Ayala" SG-Vano ya equidado incluido solo a efecto de la continuidad	127.331	0	33.553	160.884	Residencial VRPP-T	14.770	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,95									
					Residencial Libre	51.661	1,00	1,20									0,60	0,82	9.092,66	0,056517	
					Equip Com Local	7.421	1,10	1,00									1,00	1,03	53.003,76	0,329453	
					Terciano	4.899	1,10	1,00							0,94	6.979,45	0,043382				
TOTAL UZ1 01	73.852														69.075,87	0,429352					
UZ1 02 "Casa Ayala" SG-Incluido SG-57 EL "Espacios Libres en Casa Ayala"	70.884	21.500	0	92.384	Residencial VRPP-A	2.127			1,00	1,00	0,90	0,85									
					Residencial VRP-V	8.081	1,00	1,30									0,60	0,80	4.821,20	0,052193	
					Residencial Libre	27.424	1,00	1,30									1,00	0,99	27.273,27	0,295216	
					Equip Com Local	4.899	1,10	1,00							0,84	4.122,51	0,044624				
TOTAL UZ1 02	42.530														36.217,98	0,392033					
UZ1 03 "Ladera Alta de Casa Ayala" SG-Incluido SG-43 B EL "Espacio Libre en Ladera Alta"	108.844	19.383	0	128.227	Residencial VRPP	45.714	1,00	1,20	1,00	0,90	0,90	0,95									
					Residencial Libre	27.755	1,00	1,20									0,60	0,55	25327,65	0,197522	
					Equip Com Local	8.163	1,10	1,00									1,00	0,92	25629,17	0,199873	
					Terciano	4.298	1,10	1,00							0,85	6929,83	0,053887				
TOTAL UZ1 03	81.633														57.886,65	0,451283					
UZ1 07 "San Lorenzo-El Ebro" SG-Adscrito SG-44 EL "Espacio Libre en Lomo de Los Frailes"	85.750	0	32.097	117.847	Residencial VRPP	38.588	1,00	1,40	1,00	0,90	0,90	1,00									
					Residencial Libre	4.298	1,10	1,00									1,00	1,13	43758,23	0,371314	
					Equip Com Local	4.298	1,10	1,00											0,89	3820,16	0,032416
					Terciano	4.298	1,10	1,00											47.678,39	0,403730	
UZ1 10 "Llano de Guines" SG-Adscrito SG-15 "La Mayoradomía"	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta	428.421	0,80	0,85	1,00	0,90	0,90	0,85									
					Industrial M. Cerrada	142.807	1,10	0,85											0,47	200.578,14	0,296303
					Terciano	4.298	1,10	0,85											0,64	91.931,65	0,135347
					TOTAL UZ1 10	571.228														292.509,79	0,430650
UZ1 12 "Marzajón Este" SG-Incluido "SG 60 EL Parque Urbano Marzajón"	136.739	11.000	0	147.739	Residencial VRPP	10.255			1,00	1,00	0,90	1,00									
					Residencial VRP-V	10.255	1,00	1,20									0,60	0,85	6645,52	0,044981	
					Residencial Libre	43.259	1,00	1,20									1,00	1,08	46719,34	0,318229	
					Equip Com Local	4.600	1,10	1,20							1,19	5464,80	0,039990				
TOTAL UZ1 12	68.370														58.829,86	0,398199916					
UZ1 13 "Marzajón Oeste" SG-Incluido "SG 61 EL Parque Urbano Santa Margarita"	266.917	22.000	0	288.917	Residencial VRPP	21.220			1,00	1,00	0,90	1,00									
					Residencial VRP-V	21.220	1,00	1,20									0,60	0,85	13750,50	0,047593	
					Residencial Libre	94.426	1,00	1,20									1,00	1,08	101980,30	0,350974	
					Equip Com Local	4.600	1,10	1,20							1,19	5464,80	0,018915				
TOTAL UZ1 13	141.466														121.195,60	0,419482411					
TOTAL	2.547.752	371.896	248.035	3.167.683												1.767.349					
																1.436.818,87	0,45359				

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



A los efectos del cumplimiento del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTENC:

A.- Para el Área Territorial 2 -segunda periferia-, el Aprovechamiento Medio de esta área territorial es de **0.48539 UdA/m²**

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre:

Máx. 0.5217929 UdA/m² y Mín. 0.4490 UdA/m²

El sector dentro del área con menor aprovechamiento es el UZI-13 “Salto del Negro” con un aprovechamiento medio de **0.454233 UdA/m²**

El sector con mayor aprovechamiento es el UZO-04 “Tamaraceite Sur” con **0.509768UdA/m²**

Por consiguiente la diferencia entre ambos sectores no excede del 15% máximo permitido.

B.- Para el Área Territorial 3 -tercera periferia-, el Aprovechamiento Medio de esta área territorial es de **0.42302 UdA/m²**

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre:

Máx. 0.4547 UdA/m² y Mín. 0.3913 UdA/m²

El sector dentro del área con menor aprovechamiento es el UZR-02 “Casa Ayala” con un aprovechamiento medio de **0.3920 UdA/m²**

El sector con mayor aprovechamiento es el UZR-03 “Ladera Alta de Casa Ayala” con **0.4512 UdA/m²**

Por consiguiente la diferencia entre ambos sectores no excede del 15% máximo permitido.

Una vez verificado el cumplimiento de la no existencia de diferencia de aprovechamiento entre sectores superior a un 15% en cada área territorial procedemos al cálculo del Aprovechamiento Medio del PGO.

- o La superficie total de Sectores de Suelo Urbanizable es..... 2.547.233 m²s
- o La superficie total de Sistemas Generales adscritos e inscritos es... 619.931 m²s
- o El total de Superficie SUS+SG es 3.167.683m²s
- o El total de Unidades de Aprovechamiento de todos los sectores es... 1.436.818 UdA

El Aprovechamiento Medio del Total de Sectores de Suelo Urbanizable de esta Revisión será el resultado de dividir el total de Unidades de Aprovechamiento entre la superficie total de los Sectores de Suelo Urbanizable y Sistemas Generales, siendo el resultado:

Aprovechamiento Medio del PGO = 1.436.818 / 3.167.683= 0,45359 UdA/m²s

Tabla resumen del cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General en las Unidades de Actuación (SUNCO).

SUNCO	Superficies					Cálculo de coeficientes					Aprovechamiento	
	SUP. Ambito m2	SUP. Sistema General Incluido m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. VRProt.	Coefficiente de Homogen.	Aprovecham. Total U.A.	Aprovecham. Medio U.A./m2
A 01.1 "La Isleta" Innovación Urbana	8.618,07	0,00	Residencial VRP	1,19	4.279,56	1,00	1,20	1,20	0,80	1,15	4930,05	0,572080
			Residencial Libre		4.279,75	1,00	1,20		1,00	1,44	8162,84	0,715107
			Terciario (pl. baja)		1.734,77	1,10	1,20			1,58	2747,88	0,318850
			Dotacional		1.026,62							
			TOTAL UA01.1		10.294,08							
A 01.2 "La Isleta" Innovación Urbana	12.427,53	0,00	Residencial VRP	1,50	4.720,61	1,00	1,20	1,20	0,80	1,15	5438,14	0,437588
			Residencial Libre		11.014,77	1,00	1,20		1,00	1,44	15881,27	1,278301
			Terciario (pl. baja)		2.905,91	1,10	1,20			1,58	4602,96	0,370384
			Dotacional		520,61							
			TOTAL UA01.2		18.641,29							
A 01.3 "La Isleta" Innovación Urbana	20.560,68	0,00	Residencial VRP	1,43	1.920,80	1,00	1,00	1,20	0,80	0,98	1843,78	0,089675
			Residencial Libre		17.285,40	1,00	1,20		1,00	1,44	24890,88	1,210611
			Terciario (pl. baja)		10.141,61	1,10	1,20			1,58	16084,31	0,781312
			Dotacional		4.586,35							
			TOTAL UA01.3		29.347,61							
5.2 "La Carretera de El Fondillo"	22.399,24	0,00	Residencial VRP	0,26				1,10				
			Residencial Libre		5.849,00	1,00	1,15		1,00	1,27	7398,99	0,33
			Terciario (pl. baja)									
			TOTAL UA35.2		5.849,00							
37 "Lorno Betista II"	11.758,06	0,00	Residencial VRP	0,19				1,00				
			Residencial Libre		2.190,03	1,00	1,40		1,00	1,40	3066,04	0,280761
			Terciario (pl. baja)									
			TOTAL UA60		2.190,03							
IA 40.2 "El Zardoz"	6.087,00	0,00	Residencial VRP	0,35				1,00				
			Residencial Libre		2.111,76	1,00	1,40		1,00	1,40	2856,46	0,485701
			Terciario (pl. baja)									
			TOTAL UA40.2		2.111,76							
IA 40.3 "El Zardoz"	11.608,36	0,00	Residencial VRP	0,38				1,00				
			Residencial Libre		4.461,35	1,00	1,40		1,00	1,40	6245,89	0,538144
			Terciario (pl. baja)									
			TOTAL UA40.3		4.461,35							
A 45 "Marzagán I"	7.021,20	0,00	Residencial VRP	0,82	1.735,64	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	1388,51	0,197760
			Residencial Libre		4.049,82	1,00	1,00		1,00	1,00	4049,82	0,576799
			Terciario (pl. baja)									
			TOTAL UA45		5.785,46							
46.2 "Marzagán II"	34.695,46	0,00	Residencial VRP	0,80	8.320,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	8658,00	0,191841
			Residencial Libre		19.413,32	1,00	1,00		1,00	1,00	18413,32	0,558535
			Terciario (pl. baja)									
			TOTAL UA46.2		27.733,32							
UA 48 "Linamar"	7.118,51	0,00	Residencial VRP	0,82	1.740,63	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	1392,50	0,195817
			Residencial Libre		4.061,46	1,00	1,00		1,00	1,00	4061,46	0,570549
			Terciario (pl. baja)									
			TOTAL UA48		5.802,09							
A 50 "San Foo. De Paula"	8.404,75	0,00	Residencial VRP	0,49	4.124,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4124,35	0,490717
			Residencial Libre									
			Terciario (pl. baja)		355,04							
			TOTAL UA50		4.124,35							
TOTAL	150.886,86	0,00			118.340,34					143.285,55	0,95	

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



5 LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO ECONÓMICO

El modelo de ordenación del municipio de Las Palmas de Gran Canaria implícito en este PGO tiene como pilar fundamental el principio de la diversificación de la estructura económica como mecanismo de desarrollo sostenible del empleo y de la dinámica positiva en la rentabilidad empresarial, atendiendo al contexto singular de su emplazamiento en el conjunto insular y su función metropolitana en el escenario regional, nacional e internacional.

De este modo, el concepto de “espacio económico” se corresponde con el conjunto de determinaciones urbanísticas de este Plan relacionadas con la adecuación o compatibilidad del territorio respecto a las distintas actividades productivas y de comercialización susceptibles de desarrollarse en un municipio con un modelo de ordenación como el que justifica, así como aquellos usos terciarios o de complementación a dichas actividades comunes.

Este espacio económico vendría a estar conformado por los siguientes apartados fundamentales:

- Las actividades agropecuarias.
- La estructura territorial del turismo.
- El suelo industrial.
- El tejido comercial y los equipamientos terciarios.

Sobre estos capítulos fundamentales, la ordenación del espacio económico en esta Adaptación del Plan General se integra en el modelo territorial del municipio de Las Palmas de Gran Canaria de acuerdo a un conjunto de principios troncales referidos a la intencionalidad de dicho instrumento de planeamiento urbanístico.

En este sentido, debe entenderse estrictamente necesario el acompañamiento de las necesarias políticas sectoriales de revitalización económica y modernización del tejido productivo y de una dinamización del esfuerzo empresariales en términos de innovación, diversificación y armonización de las estructuras funcionales de las empresas y unidades productivas; cuyo alcance supera el marco competencial de actuación de la ordenación urbanística.

Dichos principios pueden definirse en:

- La multiplicación de la capacidad del territorio del municipio para la generación de empleo y riqueza en condiciones de desarrollo sostenible y de diversidad sectorial.
- La optimización, en condiciones de desarrollo sostenible e integrado con otras funciones territoriales, del aprovechamiento del suelo como entidad espacial que actúa de soporte a las actividades económicas y a los flujos de relaciones entre las mismas y su mercado.
- La armonización del régimen normativo de usos a los efectos de propiciar un marco de compatibilidad suficiente para el esfuerzo innovador y de modernización en el tejido empresarial y económico.

- La implementación en el modelo de ordenación urbanística del municipio de aquellas determinaciones relacionadas con el dinamismo económico y el desarrollo de piezas estratégicas ordenadas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y las Directrices de Ordenación General de Canarias; siendo especialmente relevante en este sentido la delimitación del Puerto de La Luz como centro neurálgico, sujeto a la ordenación sectorial como Sistema General Portuario de competencia estatal.

La implementación del paisaje y las cualidades medioambientales del territorio de Las Palmas de Gran Canaria como factor de competitividad y singularidad de la estructura empresarial y productiva.

5.1 ORDENACIÓN TURÍSTICA DEL MUNICIPIO. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA

5.1.1 El modelo de estructura territorial del turismo en el municipio

El PGO concibe la ordenación del municipio de Las Palmas de Gran Canaria como un enclave fundamental en la estructuración del espacio turístico grancanario, en orden a la aportación que este territorio ofrece en materia de productos, recursos paisajísticos-ambientales, oferta alojativa e infraestructuras estratégicas.

En el resumen de la realidad territorial preexistente se incluyeron una serie de conclusiones (crecimiento sostenido del número de turistas alojados, crecimiento importante del tránsito de cruceros, retroceso de la oferta alojativa, etc.) que argumentan la necesidad de una respuesta previsora por parte del esquema ordenancista y urbanístico vigente en el municipio.

En este sentido, el documento de la Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias se plantea como mecanismo mediante el cual se pretende inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que cubra las necesidades actuales de los turistas y de la sociedad canaria. Dicho objetivo marco se entiende indisoluble de la protección y mejora de las perspectivas de futuro, proyectándose una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la identidad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.

El planeamiento municipal manifestado en la configuración del modelo de ordenación del territorio de Las Palmas de Gran Canaria extrae un conjunto de criterios que, en su definición global, abordan la cualificación del enclave turístico capitalino. Dichos criterios pueden resumirse del siguiente modo:

- Esquema estratégico de ordenación que propicia el incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumentos del gasto y del ingreso medio por estancia a través de la tipología de la oferta alojativa y de los equipamientos de interés ambiental, cultural y recreativo.
- Establecimiento de piezas urbanísticas que posibiliten el beneficio de la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- Diversificación de la oferta turística, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- Diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.



- Adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.
- Facilitar desde el contexto urbanístico la gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.
- La conservación de los recursos naturales y paisajísticos del municipio, como objetivo propio del sector.
- Atemperamiento territorial del uso turístico, propiciando la intervención sobre el espacio urbanizado actual, mediante la rehabilitación y renovación del conjunto alojativo y el equipamiento asociado y la exclusión de nuevos suelos urbanizables con destino turístico.
- Orientación de la actividad turística hacia el desarrollo social y económico del municipio y la isla, evitando la alteración negativa de la calidad de vida de la población, su bienestar social y los signos de su identidad cultural y ambiental.
- Equilibrio de la ordenación turística con el sistema de infraestructuras, equipamientos y servicios, de modo que se combine la satisfacción de las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características medioambientales del territorio y la calidad de los productos ofertados.

Cuadro 15. RED DE TRANSPORTE VIARIO DE INTERÉS TURÍSTICO PREVISTA EN EL PGO	
■	Red de gestión regional
-	Circunvalación Tangencial de Las Palmas
-	Autovía GC-1 Las Palmas-Sur
-	Variante del Barranco de La Ballena
-	Variante de Tafira
-	Variante de Tafira-La Montañeta
-	Circunvalación Tangencial de Telde
-	Autovía GC-2 del Norte-Julio Luengo
-	Autovía GC-5 del Centro
■	Red de gestión insular
-	Carretera General del Centro
-	Carretera General del Norte
-	Carretera General del Sur
-	Carretera de Las Palmas a Teror
-	Carretera de Tamaraceite a San Lorenzo-El Pintor
-	Carretera de Lomo Blanco
-	Carretera de Tafira-Las Palmas por Almatriche
■	Selección de Red Básica Municipal
-	Avenida de José Mesa y López
-	Calle Fernando Guanarteme
-	Paseo de Chil
-	Avenida de Escaletritas
-	Calle de Pío XII
-	Calle de León y Castillo
-	Barranquillo Don Zoilo-Juan XXIII
-	Carretera de San Francisco-San Nicolás
-	Carretera de Tafira-Salto del Negro

Atendiendo a estos criterios, el PGO que se adapta propone el desarrollo de una ordenación turística del municipio a partir de un modelo o sistema de elementos territoriales y determinaciones sobre los que se sustenta el desarrollo a corto y medio plazo.



De un lado, el sistema de transporte constituye una red jerarquizada de vías de distinto rango, mediante la cual se propicia la accesibilidad completa al conjunto municipales y al nivel de intensidad de uso de los distintos centros funcionales de la ciudad y su entorno.

Dicho sistema garantiza la adecuada conexión con el recinto del Puerto de La Luz, como nodo internacional de transporte marítimo, de pasajero y de cruceros, así como con el Aeropuerto de Gran Canaria, a través de la Autovía GC-1, y el Puerto de Agaete, a través de la Autovía GC-5.

Esta estructura general viaria sirve de cohesión a otra red, en este caso de espacios destinados a dotaciones y equipamientos cuyo desarrollo funcional mantiene un estrecho vínculo con la actividad turística, enriqueciendo la oferta en este sentido de la ciudad.

En este sistema sectorial se combinan tanto las dotaciones de rango estratégico que pretenden cubrir las necesidades específicas de la ciudad y la isla, las dotaciones y sistemas locales y los equipamientos asociados a actividades comerciales, de ocio y actividades recreativas.

Cuadro 16. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE INTERÉS TURÍSTICO PREVISTOS EN EL PGO	
■ Dotaciones	
- Puerto de La Luz	- Teatro Pérez Galdós
- Frente Portuario de Las Palmas	- Teatro Guiniguada
- Frente Marítimo de Levante	- Teatro Cuyás
- Parque del Rincón	- Museo Canario
- Parque Deportivo de La Ballena	- Casa-Museo Pérez Galdós
- Áreas Recreativas Cono Sur	- Museo Néstor
- Ciudad Deportiva de Siete Palmas	- Museo Diocesano
- Campus Universitario de Tafira	- Castillo de La Luz
- Área Sanitaria y Universitaria S. José	- Castillo de Mata
- Hospital Dr. Negrín	- Castillo de San Francisco
- Recinto Ferial de Canarias	- Muelle Deportivo
- Auditorio Alfredo Krauss	- Mercado del Puerto
- Parque Insular de Bomberos	- Mercado de Vegueta
- Comisaría Central de Las Palmas	- Mercado Central
- Estación de Guaguas de Las Palmas	- Mercado de Altavista
■ Selección de Equipamientos	
- Centro Comercial de Las Arenas	- Zona comercial de Triana
- Centro Comercial de El Muelle	- Zona comercial de Santa Catalina-Puerto
- Centro Comercial La Ballena	- Zona comercial de Mesa y López
- Centro Comercial de Siete Palmas	- Zona comercial de Pedro Infinito
- Centro Comercial Hipercor	- Zona comercial de Jinámar
- Frente Portuario de Las Palmas	- Campo de Golf de San Lorenzo
- Zona comercial del Muelle Deportivo	- Centro de ocio litoral de La CICER

Por último, a lo largo de la Memoria se ha expuesto varias veces la ordenación medioambiental del municipio prevista en el PGO, de modo que se delimitan una serie de espacios protegidos y de interés medioambiental-paisajístico, así como una suficiente red de sistemas generales de espacios libres.

Estos elementos territoriales se entienden vinculados a la oferta de un espacio suficientemente dotado de singularidades naturales, paisajísticas y culturales que cualifican la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria como destino turístico. Al mismo tiempo, se propicia un sistema de espacios de esparcimiento, mediante el cual se pretende diversificar el producto turístico municipal y facilitar el disfrute de los visitantes en condiciones de destacada calidad temática y funcional.

Parques urbanos y recreativos, parques marítimos, frentes costeros, playas, espacios libres de interés paisajísticos, etc., representan la profusión de esta red de suelos “de esparcimiento”, mediante la cual se ordena las necesidades en este sentido de una ciudad con el volumen poblacional de la que se planifica y con unos objetivos cualificación del espacio público imbricados de modo troncal en el propio modelo de ordenación.

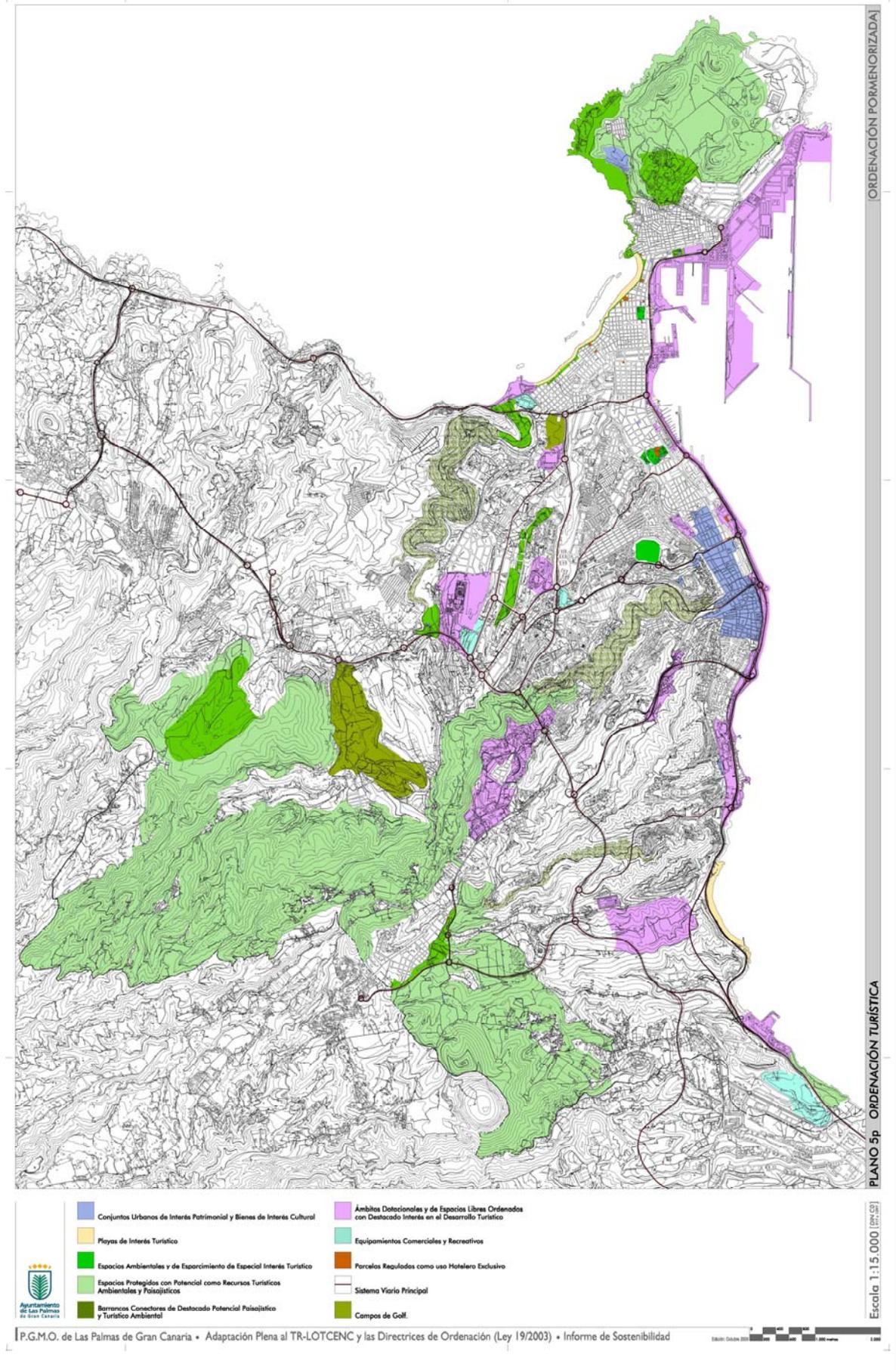
Cuadro 17. GRANDES ESPACIOS LIBRES Y DE ESPARCIMIENTO DE INTERÉS TURÍSTICO PREVISTOS EN EL PGO				
Ámbito	Tipo	Paisaje	Producto turístico	Perfil del turista
Parque Marítimo de El Confital	Entorno litoral con usos ambientales, científicos y recreativos-culturales. Edificación singular mínima	Litoral-Volcánico	Litoral-ambiental	Común
Parque Marítimo Punta de Salinas	Entorno litoral con usos ambientales, científicos y Recreativos-culturales. Edificación singular mínima	Litoral-Volcánico	Litoral-ambiental	Común
Parque de La Isleta	Entorno volcánico con usos ambientales, científicos y recreativos. Edificación singular mínima	Urbano-volcánico	Litoral-ambiental	Común
Parque Deportivo en La Ballena	Entorno de barranco con usos recreativos y deportivos. Golf. Edificación singular	Urbano abierto	Deportivo-recreativo	Deportivo
Parque de La Mayordomía	Entorno rústico con usos de esparcimiento y cultural-etnográfico. Edificación tradicional	Rústico	Cultural-recreativo	Común
Parque de San José del Álamo	Entorno rústico con usos de esparcimiento Edificación tradicional	Rústico	Recreativo-rural	Común
Jardín Botánico Viera y Clavijo	Entorno rústico con usos científico-ambientales Edificación tradicional	Rústico	Ambiental	Común
Parque Urbano de Siete Palmas	Entorno urbano con usos recreativos Edificación urbana en entorno	Urbano abierto	Recreativo	Común
Playa de Las Canteras	Entorno litoral con usos marítimo y esparcimiento. Edificación urbana en entorno	Urbano-litoral	Litoral-recreativo	Común
Playa de La Laja	Entorno litoral con usos marítimo y esparcimiento. Sin edificación	Urbano-litoral	Litoral-recreativo	Común
Parque Doramas	Parque urbano con usos recreativos Edificación urbana en entorno	Urbano	Recreativo	Común
Parque de Santa Catalina	Parque urbano con usos recreativos Edificación urbana en entorno	Urbano	Recreativo	Común
Parque Guinguada	Parque urbano con usos recreativos Edificación urbana en entorno	Urbano	Recreativo	Común
Frente Portuario de Las Palmas	Entorno urbano portuario con usos recreativos, marítimos, comerciales y culturales	Urbano-portuario	Urbano, comercial, cultural, marítimo	Común
Frente Portuario de Las Palmas	Entorno urbano portuario con usos recreativos, marítimos, comerciales y culturales	Urbano-portuario	Urbano, comercial, cultural, marítimo	Común
Frente Marítimo de Levante	Entorno urbano portuario con usos recreativos y marítimos	Urbano-portuario	Recreativo	Común
Paisaje Protegido de Tafira Paisaje Protegido de La Isleta Paisaje Protegido de Pino Santo Monumento Natural de Bandama	Entorno rústico con usos medioambientales, rurales y culturales	Rural	Ambiental, cultural	Común

Esta ordenación turística en el territorio del municipio propone, pues, un modelo basado en los anteriores elementos urbanos y funcionales, vinculándose adecuada y sosteniblemente con los productos turísticos previstos para Las Palmas de Gran Canaria y los recursos disponibles. Dichos productos deducidos de las potencialidades urbanísticas de este PGO se definen del siguiente modo:

- Turismo rural, ecológico o de espacios protegidos
- Turismo litoral-marítimo
- Turismo cultural-histórico-festivo
- Turismo de congresos
- Turismo comercial
- Turismo deportivo
- Turismo de salud-spa



Figura 2. ORDENACIÓN TURÍSTICA DEL MUNICIPIO



P.G.M.O. de Las Palmas de Gran Canaria • Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) • Informe de Sostenibilidad



Escala 1:15.000 (1/15.000)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

5.1.2 La ordenación de la oferta alojativa

La ordenación de la oferta alojativa se basa en el mantenimiento y renovación de la actual planta, previéndose una ordenanza zonal en Suelo Urbano Consolidado específica (“HT” de Hotelero) para aquellos establecimientos que por su tipología y participación dentro de la actividad turística urbana se consideran como de uso exclusivo dentro las parcelas correspondientes.

Parcela	Superficie (m ²)	Parcela	Superficie (m ²)
Imperial Playa	721,2	Astoria	1.234,7
Meliá Las Palmas	2.823,3	Fataga	983,8
Reina Isabel	4.700,1	Santa Catalina	10.243,1
AC Las Palmas	775,9	Iberia	3.272,9
Concorde	1.281,0	Parque	1.022,3
Dunas Canteras	1.392,4	El Rincón	10.900,6

⁽¹⁾ Debe entenderse la posible implantación del uso alojativo turístico en ámbitos regulados mediante otras ordenanzas, excepto Barrio y Barrio Tradicional, definiéndose como uso alternativo al característico de las mismas.

(*) Se remite la ordenanza específica a aplicar en Vegueta-Triana al correspondiente régimen de usos del Plan Especial de Protección (API-01).

Se determina, por tanto, la posible pervivencia de la planta hotelera existente en condiciones de funcionalidad y adscrito a la tipología de “*hotel de ciudad*” (excepto Vegueta-Triana), que garantice su viabilidad dentro de los objetivos de ordenación turística expresado en este apartado. Al mismo tiempo, se establecen una serie de determinaciones que pretenden servir de marco urbanístico para las actuaciones de renovación y rehabilitación de los distintos edificios afectados.

Dicho tejido existente se complementarían con nuevos establecimientos cualificados de posible implantación dentro de la pieza de ordenación asociada al Parque de la Música del Rincón y la recuperación del uso hotelero en el centro histórico de Vegueta-Triana, a los que se sumaría en su caso el establecimiento inducido por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para el ámbito del “Frente Portuario de Las Palmas”.

El caso de la parcela ordenada en el ámbito del Rincón responde a una oferta específica orientada a satisfacer la demanda especializada que se asociada a la actividad de congresos y actividad cultural que emana del Auditorio de Alfredo Krauss, cuyo desarrollo ha reflejado la carencia de una instalación de esta singularidad que se complemente y singularice en materia de turismo de congresos la actual oferta alojativa del municipio.

Se basa, por tanto, en una tipología constructiva y funcional definida como “*hotel de congresos*” enmarcada en los niveles de mayor calidad de servicio hotelero, determinándose su singularidad arquitectónica como pieza edificada en el escenario de entrada a la ciudad por el norte y a la Bahía del Confital-Playa de Las Canteras, de especial interés paisajístico, medioambiental y propiamente turístico.

Su volumen máximo de camas ordenado se determina en 400, entendiendo su ajuste a la demanda específica, determinándose igualmente una superficie mínima de 600 m² destinado a salones de congreso.

Por otra parte, la dinamización, rehabilitación y cualificación del espacio que acoge el centro histórico urbano de Vegueta-Triana desarrolladas en los últimos años a partir del planeamiento y las actuaciones públicas y privadas han venido acompañada de un crecimiento destacado del uso turístico asociado al carácter cultural y monumental del trama, recuperándose en buena medida la intensidad de visitas y disfrute de los recursos de patrimonio histórico perdida a partir de los años ochenta.

Esta dinámica ha coincidido con una proliferación de propuestas de intervención en el centro histórico en materia de implantación de usos alojativos asociados a ese escenario urbano y a ese volumen de visitas; al mismo tiempo que el Plan de Revitalización de los Conjuntos Históricos promovido por el Gobierno de Canarias sugiere el desarrollo de estrategias y actuaciones en ese sentido.

Sin embargo, esta inercia rehabilitadora ha encontrado ciertas limitaciones en el régimen de usos del vigente Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana (API-01) en lo referente a las intervenciones susceptibles de desarrollarse en los edificios protegidos y con un régimen específico de protección.

Comoquiera que se determina el interés estratégico de integrar el uso alojativo como mecanismo de dinamización y rehabilitación del centro histórico y sus valores patrimoniales, en un marco de conservación de los referidos bienes culturales y de cualificación de la oferta turística del municipio, se promueve la remisión de determinaciones específicas que permitan el uso de “*hotel familiar*” al referido Plan Especial, de acuerdo al régimen jerárquico relacionado con la instrumentación del planeamiento urbanístico. Dichas determinaciones integran un volumen máximo de 400 camas para dicho sector urbanístico y un máximo de 40 habitaciones por cada establecimiento.

Dichos parámetros se justifican no sólo en las determinaciones sectoriales vigentes en materia de establecimientos hoteleros en Canarias sino en la evaluación de la capacidad de acogida de aquellos edificios de interés patrimonial que reúnen las suficientes condiciones constructivas para albergar estos establecimientos (mínimo de 300 m² de edificabilidad preexistente), su interacción con la promoción del patrimonio arquitectónico y urbano en condiciones de sostenibilidad del mismo y la oferta prevista de accesibilidad en el centro histórico.

Sin perjuicio de ello, la ordenación no se entiende excluyente del funcionamiento de los establecimientos extrahoteleros, cuyo papel en la actividad turística de la ciudad se considera fundamental en su desarrollo anterior y futuro, de acuerdo a su adecuación a la legislación sectorial vigente. En este sentido, se ordena como plazas alojativas previstas en el municipio el cómputo de los registros existentes de tipología extrahotelera, sin perjuicio de que se difiera las cualidades de su desarrollo, rehabilitación y modernización a lo determinado en la legislación sectorial y en el planeamiento territorial en materia turística.

La ordenación de la infraestructura alojativa presenta como referencia inexcusable el marco operativo determinado en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para los entornos delimitados fuera de las denominadas Zonas Turísticas Insulares (caso del municipio de Las Palmas de Gran Canaria) y hasta tanto el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria no define un escenario distinto con carácter vinculante.

Al respecto, se determina la posibilidad de admitir usos turísticos en Suelo Urbano Consolidado de residencia permanente, regulándose su densidad de acuerdo al hecho diferencial de que resulta razonable el uso mixto de implantaciones hoteleras para viajeros urbanos y para turistas.

Igualmente, los planes territoriales previstos en desarrollo de las actuaciones en el borde litoral de la ciudad, en aplicación de otros criterios paisajísticos, podrán regular específicamente la densidad del uso de alojamiento turístico en sus respectivos ámbitos; circunstancia que afectaría específicamente a zonas como el Frente Portuario de Las Palmas o El Rincón.



Cuadro 19. VOLUMEN DE CAMAS ALOJATIVAS ORDENADAS		
Sector Urbanístico	Camas hoteleras	Camas extrahoteleras
La Isleta	330	170
Santa Catalina	3.433	1.773
Guanarteme	822	80
Vegueta-Triana	400	0
El Rincón	400	0
Entorno rural de San Lorenzo y Tafira	Remitido a planeamiento de espacios protegidos	
Resto LPGC (Arenales, Ciudad Jardín, Alcaravaneras, Tafira)	1.315	0
TOTAL	5.800	2.023

(*) Las plazas ordenadas estarán supeditadas en cada establecimiento al cumplimiento del Decreto 10/2001, de regulación de estándares turísticos o documento que lo sustituya.

En el Suelo Rústico, se prevé un régimen normativo favorable a la implantación de casas y hoteles rurales en los distintos ámbitos de especial interés paisajístico-rural del municipio, donde proliferan abundantes edificaciones tradicionales y entornos propicios para el desarrollo de productos alojativos cualificados (entorno de La Milagrosa y pequeños núcleos colindantes, entorno de San José del Álamo, entorno de La Calzada-Siete Puertas, entorno del Maizep-Guiniguada, entorno de Tafira Alta-Los Hoyos, entorno de Monte Quemado, etc.). Buena parte de cuyo territorio se remite al planeamiento territorial de espacios protegidos en tanto coinciden con dicha cualidad jurídica.

En tanto se determina su interés estratégico como mecanismo de dinamización de su estructura socioeconómica, se propone no definir dicho régimen en los entornos rurales a efectos cuantitativos, en tanto la propia legislación sectorial y el planeamiento territorial insular ya establecen (Decreto 18/1998) o establecerán (Plan Territorial Especial de Turismo Interior) los condicionantes tipológicos y de limitación.

No obstante, la coincidencia de una mayor parte de estos ámbitos espacios protegidos por la legislación regional obliga a la remisión de su efectiva puesta en práctica atendiendo a la compatibilidad con la ordenación del planeamiento territorial específico de cada zona.

En conclusión, la ordenación de la oferta alojativa constituye un parámetro de especial interés, no sólo por la implicación física y urbanística de los establecimientos implicados, sino porque entre otros aspectos permite calibrar el movimiento de turistas alojados. Al respecto, la ordenación turística implicada en el PGO se traduce hipotéticamente en el siguiente cuadro.

Cuadro 20. RESUMEN DE MOVIMIENTO TURÍSTICO ORDENADO	
Indicador	Volumen
Nº de turistas alojados en 2008 ⁽¹⁾	327.395
Nº de pernoctaciones en 2008	760.000
Nº de turistas de cruceros visitantes en 2007 ⁽²⁾	176.321
Nº de turistas de paso en el municipio y alojados en el resto de la Isla en 2008 ⁽³⁾	670.980
Nº de pernoctaciones de turistas alojados en Gran Canaria con probable visita al municipio (25% del total)	1.659.459
Población residente en 2007	377.203
Población Turística Equivalente en 2008 ⁽⁴⁾	4.546,46
Proporción de Población Turística Equivalente respecto a la población residente (2008)	1,20%
Nº máximo de plazas ordenado	7.823
Nº máximo bruto de turistas alojados ordenado ⁽⁵⁾	713.849
Nº máximo de referencia de turistas alojados ordenado ⁽⁶⁾	535.386
Nº de turistas de cruceros visitantes de referencia previstos para 2015	200.000
Nº de turistas de paso en el municipio y alojados en el resto de la Isla en 2015	704.529
Conjunto máximo anual de visitantes ordenados para el dinamismo turístico municipal	1.450.000
Población Turística Equivalente considerado para 2015	5.000
Proporción de Población Turística Equivalente respecto a la población residente (2015)	1,50%
Crecimiento máximo de visitantes previsto en el dinamismo turístico (2008-2015)	20%

- (1) Hipótesis resultante de asignar al municipio el 84% de la Zona 2 datada en la Encuesta de Alojamiento Turístico (ISTAC); 84% que se aplica en tanto dicho valor es la proporción de plazas alojativas del municipio respecto al conjunto de municipios igualmente integrados en la Zona 2.
- (2) Memoria 2007. Autoridad Portuaria de Las Palmas. Se asigna el cómputo total de turistas al movimiento en el municipio por su entrada exclusiva a través del Puerto, desconociéndose el volumen que no utiliza la ciudad como zona de disfrute y visita.
- (3) Hipótesis concluida a partir de aplicar un 25% del número de turistas alojados en Gran Canaria y con probable visita ocasional al municipio.
- (4) Indicador resultante de aplicar el número de pernoctaciones de turistas alojados y los considerados de paso en el municipio que se alojan en el resto de la isla, dividido entre 365 días anuales.
- (5) Hipótesis resultante de aplicar la ocupación total de las plazas en el conjunto del año (100% de ocupación. Actualmente es 51,6%), dividiéndolo por la estancia media estimulada a medio plazo (4 días. Actualmente es 3,17 días).
- (6) Hipótesis resultante de aplicar la ocupación estimulada de las plazas en el conjunto del año 2015 (75% de ocupación. Actualmente es 51,6%), dividiéndolo por la estancia media estimulada a medio plazo (4 días. Actualmente es 3,17 días).

5.1.3 Justificación de la carga turística

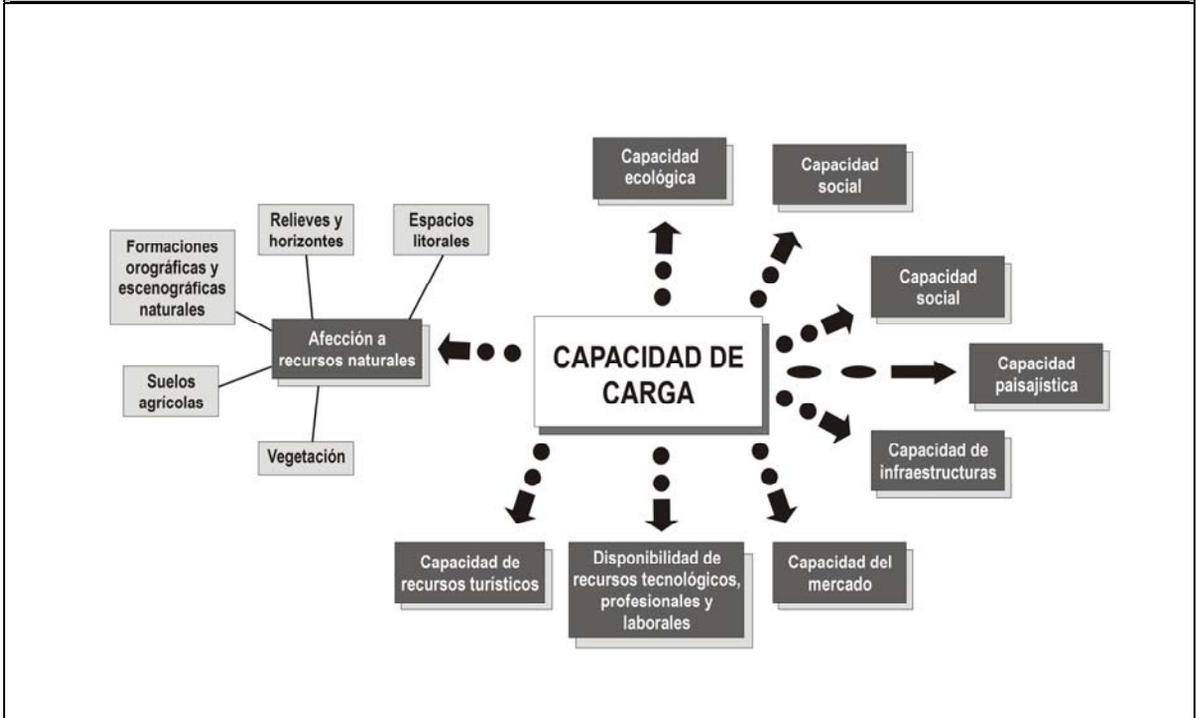
La estructura turística que se ordena en el territorio del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se soporta sobre la determinación de una capacidad de carga, entendida como el conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica, territorial y paisajística inaceptables, ni una afección excesiva sobre la sociedad residente.

Dicha capacidad de acogida se fundamenta igualmente en la disposición de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales precisos para el desarrollo de la actividad y de la población de servicios que demanda.

De partida, se hace preceptivo utilizar la diversidad de indicadores que definen la capacidad de carga del turismo establecida en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril).

Aunque no se acompaña de un modelo empírico u objetivo de delimitación “matemática” del potencial de acogida turística del espacio en condiciones de equilibrio, nos permita constatar el carácter crucial de este concepto en la lectura del territorio insular en los momentos actuales.

Figura 21. INDICADORES DE EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA TURÍSTICA REGULADOS EN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS



Buena parte de la metodología de evaluación de la capacidad de carga del municipio respecto al desarrollo turístico ordenado se soporta sobre la hipótesis expuesta en el proyecto de “Metodología para la apreciación y evaluación de los factores determinantes de la capacidad de carga, especialmente en zonas turísticas” publicada por el Gobierno de Canarias en su web, atendiendo a su interés como documento de referencia.

Ajustando dichos indicadores a las determinaciones remitidas al planeamiento urbanístico, puede justificarse la coherencia de la ordenación turística del municipio con la capacidad de carga del territorio de acuerdo a los siguientes aspectos.

- La capacidad ecológica.

Dicho concepto aborda la identificación y evaluación de los cambios que previsiblemente haya de producir en los ecosistemas la implantación de la actividad turística de que se trate.

De antemano, dicho apartado se integra en el análisis y caracterización global correspondiente a la evaluación ambiental del PGO a partir de las 131 unidades de diagnóstico que se expone en la Parte 5ª de esta Memoria de Ordenación Estructural.

No obstante, se trata de un escenario en el que se subraya la no previsión de suelos urbanizables de uso turístico y la limitación de la ordenación urbanística del turismo a la oferta alojativa en suelo urbano consolidado y a las casas rurales en suelo rústico, por un lado, y al modelo territorial de dotaciones y equipamientos potencialmente identificables como recursos turísticos y elementos relacionados con el dinamismo de este capítulo económico.

Los aspectos anteriores avanzan una limitada incidencia de la ordenación turística en el soporte medioambiental del territorio, formando parte en cualquier caso de la incidencia que

prevé para la ordenación general de cada entorno afectado, donde el turismo coexistiría con otras funciones estratégicas urbanas (centro histórico, residencia, ocio-esparcimiento, zona comercial,...).

El apartado con mayor apreciabilidad en este sentido se refiere a la potencial promoción del disfrute de los valores geomorfológicos, de biodiversidad y paisajísticos identificados en el PGO mediante el Catálogo Municipal de Protección o las actuaciones ordenadas en el litoral y barrancos para la potenciación de los usos de tránsito, esparcimiento y recreativos en torno a dichos valores. Sin embargo, los mecanismos de protección y las condiciones de forma e intensidad que se ordenan respecto a los mismos no sugieren alteraciones reseñables, más allá de la propia regeneración natural de dichos valores a los efectos de acentuar su cualidad didáctica y expositiva del patrimonio natural.

La adecuación de las nuevas playas del Rincón y de San Cristóbal, las cuales pudieran tener un uso turístico complementario, se desarrollan sobre ámbitos artificializados por escolleras de protección, donde los hábitats marinos anexos y preexistentes presentan un alto potencial de reversibilidad ante las actuaciones.

Por su parte, las actuaciones de urbanización y restantes derivadas de la ordenación del modelo territorial del municipio se programan mediante condiciones específicas de integración cualificación ambiental y paisajística de los respectivos entornos, de acuerdo a los principios fundamentales del PGO en materia de calidad ambiental del territorio y resultante calidad de vida de su población. La disposición de las edificaciones, dotaciones e infraestructuras viarias, la ordenación pormenorizada de su volumetría respecto a su incidencia ambiental, la cualificación tipológica y medioambiental de las edificaciones y los espacios públicos, la potenciación de los sistemas generales de espacios libres, zonas verdes y áreas de esparcimiento, etc., son parámetros recurrentes en las distintas piezas de ordenación.

Esta circunstancia se traduce en una adecuada capacidad de acogida del desarrollo de la población y de la calidad del espacio respecto al disfrute turístico teniendo en cuenta los aspectos identitarios del medio ambiente municipal.

De uno u otro modo, el Plan General como instrumento urbanístico realiza un completo análisis de las características físicas, bióticas y antrópicas del municipio, así como una descripción y evaluación de su estado actual y potencialidades (Memoria Informativa y Memoria de Ordenación Estructural –Partes 3ª y 5ª-; anexos cartográficos, Catálogo Municipal de Protección).

Desde el punto de vista de la capacidad de carga, la complementación de este análisis sirve para determinar si los usos y actividades están acordes con las capacidades municipales y con un criterio de sostenibilidad en aspectos como la conservación de los recursos naturales, la protección de suelos valiosos, la reserva de suelos para un desarrollo sostenible, la capacidad de las infraestructuras y las constantes demográficas que permiten comprender la evolución de la población.

La clasificación del suelo es finalmente una integración de todo el análisis, diagnóstico y prognosis del PGO, en la medida que es la expresión formal de las decisiones de ordenación.

Desde el punto de vista de la capacidad de carga, el aspecto básico es el mantenimiento de los suelos valiosos, especialmente teniendo en cuenta que aquellos que forman parte de espacios protegidos tiene una protección superior a la del PGO, por lo que no se contabilizan en este apartado. Los suelos a conservar y que son ajenos a la urbanización turística son aquellos que no tienen protección como parte de espacios protegidos, pero al mismo tiempo resultan acogedores de valores agrológicos, patrimoniales, paisajísticos y de naturales.

Se concluye la justificación anterior de acuerdo a los siguientes indicadores:



Cuadro 22. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA TURÍSTICA. CAPACIDAD ECOLÓGICA		
Factor	Indicador	límite ordenado
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a la conservación de la biodiversidad 		
Riesgo de afección de directa o indirecta a especies catalogadas de interés, amenazadas o en riesgo de extinción	Existencia de riesgo probable de amenaza	Muy bajo
	Especies amenazadas o en peligro afectadas por la ordenación turística	Ninguna
	Introducción de especies exóticas e invasoras, incluidas en la formulación de la ordenación turística	Ninguna
Alteración de los hábitats naturales de interés o protegidos, reducción de su superficie y actividad que alteren los requerimientos de las especies en relación a su hábitat	Eliminación o pérdida de un hábitat crítico y/o protegido	No prevista
	Reducción y superación de la superficie mínima requerida	Restricción de alteraciones de espacios con hábitat protegido
	Existencia de riesgos que alteren sustancialmente los requerimientos de las especies protegidas y esenciales a causa de la actividad turística	Ninguno
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a la capacidad y funcionalidad de los ecosistemas 		
Degradación o alteración irreversible de ecosistemas claves, valiosos o singulares. Alteración de sus elementos funcionales o del suministro de recursos clave	Eliminación o reducción crítica de los recursos necesarios para el mantenimiento del ecosistema (superficie, agua, materiales,...)	No prevista
	Reducción de la superficie por debajo del umbral crítico para el mantenimiento del ecosistema	No prevista
	Alteración crítica de cualquiera de los elementos funcionales clave de los ecosistemas protegidos y valiosos	No prevista
	Fragmentación territorial de hábitats relevantes	No prevista
	Superación del número de visitantes o implantación de actividades por encima de su capacidad de regeneración y absorción de impactos.	No prevista

- Capacidad relacionada con la gestión de los recursos físicos

El comportamiento de los recursos físicos relacionados con el denominado metabolismo urbano como consecuencia de la ordenación constituye un parámetro relevante en la configuración intrínseca del modelo, integrándose en la evaluación específica de los distintos aspectos y piezas territoriales que se promueven desde el planeamiento urbanístico.

La participación de la ordenación turística en esta evaluación resulta inherente a la distribución de la oferta alojativa, el sistema de accesibilidad del municipio, los sistemas de espacios libres y de dotaciones y de los recursos culturales y paisajísticos que, estando orientados generalmente a la población general, son susceptibles de jugar un papel relevante en el movimiento turístico.

En este sentido, la potenciación de la sistema de abastecimiento y tratamiento de agua, la integración de las determinaciones del planeamiento insular en materia de la ordenación territorial relacionada con la gestión de los residuos, la ordenación del litoral, la reducción indirecta de los factores relacionados con la contaminación acústica y atmosférica, el tratamiento de los suelos productivos, etc. son aspectos específicos relacionados con el ajuste de la ordenación general y la del turismo a la capacidad de acogida de estos elementos territoriales.

La prescripción de la Adaptación del PGO al mantenimiento del modelo ordenado en el PGMO/2000 y la estimulación del desarrollo asociado al turismo urbano a partir de un escenario de limitado crecimiento de la oferta alojativa respecto a la preexistente no sugiere proporciones relevantes de crecimiento de la presión de este capítulo económico sobre los recursos físicos, considerándose un crecimiento máximo de un 46% de turistas en 2015 respecto a los valores actuales.

Se concluye la justificación anterior de acuerdo a los siguientes indicadores:

Cuadro 23. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA TURÍSTICA. CAPACIDAD DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS		
Factor	Indicador	límite ordenado
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a factores ambientales clave. Agua 		
Déficit hídrico sobre el agua de abastecimiento disponible en los escenarios de ordenación	Incremento del déficit hídrico según el ámbito de disponibilidad y gestión del recurso, provocado por la ordenación turística, según las previsiones reales de abastecimiento	No previsto en condiciones de impulso de medidas de reutilización ahorro y del agua y adecuado funcionamiento del sistema
Deterioro de los acuíferos y contaminación de las aguas costeras	Incremento en la contaminación del acuífero	No previsto
	Depuración de aguas en terciario	100%
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a factores ambientales clave. Residuos 		
Capacidad de gestión de los RSU generados y disposición final de los rechazos	Superación de la capacidad actual de gestión a nivel municipal, comarcal o insular de los residuos: recogida y disposición final (vertederos, escombreras y sustancias peligrosas)	No prevista en condiciones de desarrollo del Complejo Medioambiental de Salto del Negro
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a factores ambientales clave. Calidad Atmosférica y Acústica 		
Contaminación acústica	Incremento de la contaminación sonora en las áreas turísticas, paisajes y ámbitos visitables sensibles	No previsto en condiciones de adecuado desarrollo de los objetivos de calidad acústica
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a factores ambientales clave. Paisaje 		
Pervivencia de los elementos naturales y morfológicos de los paisajes	Alteración de los elementos básicos naturales definitorios de los paisajes singulares y/o ordenados en el planeamiento como de protección paisajística o similares	No prevista
Mantenimiento de los elementos funcionales del paisaje	Alteración de los elementos funcionales del paisaje (aportes de agua, cortavientos naturales, componentes edáficos, materiales)	No prevista
Conservación de los elementos de conformación de los paisajes culturales	Alteración irreversible de los elementos antrópicos definitorios de los paisajes culturales (murados, terrazas, estructura, materiales, cerramientos, sendas, edificación tradicional)	No prevista
Contaminación lumínica y paisaje nocturno	Cumplimiento de la Ley del Cielo	Adecuado
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a factores ambientales clave. Suelo 		
Agotamiento del suelo urbanizable de reserva disponible	Agotamiento de las reservas de suelo clasificado disponible	Completo, excepto en suelos urbanizables diferidos
Reducción del suelo productivo o valioso	Reducción del suelo productivo o de alto potencial paisajístico	No prevista
Diversificación del suelo	Colapso de posibilidades al desarrollo de nuevas zonas verdes, espacios de ocio y espacios públicos en el sistema residencial-turístico	No previsto
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a factores ambientales clave. Espacio litoral 		
Ocupación del espacio litoral	Afecciones directas a zonas de litoral virgen o desarrollo de nuevos usos y accesos no consolidados actualmente	Entorno del Rincón
Medio marino y actividades náuticas	Superación de la capacidad de carga de los elementos singulares y espacios de alto valor marino circundante como rasas, cantiles, zonas de cría, sebadales, excepto ámbitos costeros con usos consolidados	No prevista
Saturación de playas y ámbito litoral	Percepción y disconformidad por el grado de saturación	Remisión de encuestas de satisfacción ambiental en el Plan de Seguimiento Ambiental

Cuadro 24. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA TURÍSTICA. CAPACIDAD DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS		
Factor	Indicador	límite ordenado
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a factores ambientales clave. Ámbitos de patrimonio cultural 		
Deterioro de entornos físicos del patrimonio cultural	Frecuentación en espacios patrimoniales sensibles	Adecuado a las recomendaciones del Comité Español del Consejo Internacional de Monumentos y sitios (ICOMOS)

- Capacidad de las infraestructuras

La ordenación turística expuesta en este PGO tiene en cuenta el componente de la oferta complementaria, en tanto constituye un factor común en las zonas turísticas como piezas de cualificación de la actividad.

Este capítulo se corresponde con el conjunto de equipamientos que sustentan el ocio turístico más allá de las fronteras de los centros alojativos: restauración, lugares de ocio, cascos históricos y espacios tradicionales, parques temáticos, golf, estaciones náuticas, puertos deportivos, museos, centros de interpretación, spa's, etc., incluyendo la trama urbana de la zona turística como espacio convencional.

Sus efectos territoriales y los relativos a la gestión de recursos se integran en la evaluación de la implantación y dinamismo de estos usos que se ordenan a nivel de cada unidad territorial o ambiental de diagnóstico. No obstante, se reconoce su necesaria adaptación al producto turístico y su dimensionamiento, en tanto incide directamente en la sostenibilidad del destino y, por se ha dicho, es un factor determinante de la diversificación y calidad de la oferta turística.

En este campo, se plantea la integración del campo de golf de La Minilla preexistente, descartándose la pieza ordenada en el PGM/2000 en la vega de San Lorenzo. Igualmente, se definen los usos recreativos y de disfrute medioambiental, tanto a través del uso permitido en la regulación de la trama urbana adecuada a los mismos como mediante piezas de ordenación urbanística en el entorno litoral y barrancos dentro del marco de la ordenación prevista en el planeamiento territorial supramunicipal.

En el caso de las infraestructuras de transporte, la ordenación general del Plan intenta responder, dentro de la extrema complejidad y alcance supramunicipal del fenómeno, la elevada densidad del uso viario.

En este sentido, el ámbito de aplicación del planeamiento urbanístico prevé los mecanismos y piezas que se entienden promotoras de pautas de movilidad que induzcan a acercarse a la sostenibilidad, mediante la cualificación del sistema viario municipal, la distribución de intercambiadores de transporte, la coherencia con las previsiones del planeamiento insular en materia de infraestructuras de transporte alternativo, peatonalización y estructuración física del espacio público a los efectos de estimular este tipo de movilidad y de los carriles bici, etc. se entienden como los parámetros más relevantes en el caso de Las Palmas de Gran Canaria.

Igualmente, la relación de la ordenación turística con respecto a la acogida de las infraestructuras de abastecimiento y dotaciones colectivas se encuentra definida por la limitada proporción de población turística que pueda hacer uso de las mismas de modo coetáneo a la población residente. Este dato se correspondería con el hecho de que los turistas alojados en el municipio en condiciones de máxima ocupación de la oferta no alcanzaría un 2% de la población residente prevista para 2015, puntualmente aumentado por las visitas de cruceros y procedentes del resto de las zonas turísticas de la isla.



Cuadro 25. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA TURÍSTICA. CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS		
Factor	Indicador	límite ordenado
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a la oferta complementaria 		
Uso y carga óptima de las infraestructuras de ocio marino	Limitación de nuevos planes y proyectos relacionados con infraestructuras de ocio litoral, mientras la capacidad y uso multifuncional de las existentes no hayan alcanzado su nivel de saturación	Escenario de saturación o inexistencia de infraestructuras
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a las infraestructuras de transporte 		
Capacidad del viario	Saturación del aforo máximo del viario de acceso a conexiones usuales y de la capacidad del aparcamiento público	Integración del planeamiento territorial supramunicipal. Previsión de piezas de limitación de la saturación
Dependencia del vehículo privado	Total dependencia de los turistas del sistema de vehículo privado, tanto en accesibilidad general como en accesibilidad a los recursos turísticos	No prevista
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a las infraestructuras de agua, suministro eléctrico y comunicaciones 		
Capacidad y trazado de la red de suministro eléctrico	Saturación de la capacidad de la red de suministro eléctrico en la zona	No prevista
	Requerimiento de ampliaciones de la red con ocupación de espacios no urbanos o nuevos tendidos que afecten a elementos importantes del paisaje	No prevista en relación al turismo municipal
Capacidad de las redes de abastecimiento, saneamiento e infraestructura de tratamiento y reutilización	Saturación de la capacidad de la red de abastecimiento y saneamiento	No prevista en relación al consumo turístico
	Superación de la capacidad de tratamiento y depuración obligatorios de las aguas usadas	No prevista

- Capacidad del mercado

La ordenación turística del PGO plantea la hipótesis de la obsolescencia del producto turístico tradicional basado en el disfrute del litoral y, en todo caso, del centro histórico y determinadas zonas rurales emblemáticas en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

En respuesta a la misma, se definen piezas urbanas y determinaciones territoriales que tienden a propiciar la segmentación y la diversidad de dicho producto por parte de los agentes económicos y sociales implicados.

En esta línea propositiva, la capacidad de carga no se constriñe únicamente a los efectos territoriales y ambientales del sistema de la planta alojativa como un hecho aislado, sino que se otorga a la misma un factor más del producto, debiendo ajustarse por ello a su perfil y mejor aprovechamiento de los recursos y atractivos existentes.

La premisa anterior motiva que la capacidad de acogida se evalúe atendiendo al aprovechamiento y adaptación óptima de los recursos en lo que se refiere al ámbito de actuación del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta los posibles desequilibrios entre la oferta y la demanda, o entre la oferta y las expectativas de los turistas.

Este objetivo se traduce en la adaptación del PGO en el mantenimiento del modelo territorial y la básica coincidencia de las piezas potencialmente vinculadas al disfrute turístico respecto al PGMO/2000.

Más que la introducción de nuevos elementos territoriales, la ordenación urbanística vincula directamente la calidad del disfrute turístico en Las Palmas de Gran Canaria a aspectos como el estado y percepción del entorno, el nivel de conservación y mantenimiento de sus recursos y atractivos básicos y el tratamiento de los elementos territoriales potenciadores de la singularidad y grado de integración de la oferta turística.

La disponibilidad de zonas verdes y áreas de esparcimiento público, la calidad y no saturación de los espacios de ocio y zonas comunes, la seguridad y calidad de los servicios públicos son aspectos específicos en los que se incide en el Plan a estos efectos.

Cuadro 26. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA TURÍSTICA. CAPACIDAD DEL MERCADO		
Factor	Indicador	límite ordenado
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a la capacidad del mercado y la diversificación del producto turístico 		
Adecuación al mercado y capacidad de nuevos producto	Incremento de la oferta sobre recursos de capacidad limitada	No previsto
	Incremento o desarrollo de nueva oferta alojativa en condiciones de recursos de la oferta complementaria en situación de saturación	No previsto en un escenario de desarrollo importante del modelo territorial
<ul style="list-style-type: none"> Relativos a la calidad del destino 		
Disponibilidad de espacios comunes de ocio público y zonas verdes	Reducción de la superficie de zona verde y áreas de ocio públicas disponible por habitante	No prevista Coherencia con superficie verde per cápita recomendada por la Agencia Europea del Medio Ambiente
Percepción de saturación	Niveles negativos de percepción en un período de dos años	No prevista. Previsión de una encuesta de percepción ambiental en el Plan de Seguimiento Ambiental del PGO

5.1.4 La ordenación urbanística del turismo rural. Criterios y determinaciones generales

Una de las piezas relevantes de la ordenación urbanística del turismo y los recursos turísticos del territorio en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria se corresponde con la red complementaria de alojamientos menores que, interactuando con el paisaje periurbano y los espacios protegidos, conforman la estructura de turismo rural o de interior.

De acuerdo al marco normativo regulado en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, y de la Sección 31 (arts.223-232) de la normativa del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, se justifica un conjunto de determinaciones urbanísticas destinadas a ordenar pormenorizadamente la implantación de estos elementos de productividad económica y generación de empleo, así como su integración en el sistema territorial determinado en el modelo de ordenación de este Plan.

El punto de partida puede situarse en la regulación normativa que el PGM0/2000 y el documento de Adaptación Básica (2005) exponía respecto a las edificaciones en suelo rústico vinculadas al turismo rural; de modo que se ordenaba un escenario básico de referencia para la propiedad privada de un conjunto de inmuebles de interés arquitectónico a los efectos de adscribir los mismos a un proceso de rehabilitación paisajística de este apartado del patrimonio histórico-cultural y a un capítulo complementario de diversificación económica en el medio rural.

Sobre esta premisa, en la presente Adaptación se justifica una potenciación de dicho objetivo mediante una definición más clara de los criterios y edificaciones o ámbitos de aplicación, de modo que de este esfuerzo resulte una mayor claridad expositiva de la singularidad del caso municipal en el contexto del turismo rural de Gran Canaria y una delimitación del escenario de desarrollo de esta actividad. En este sentido, se reitera y subraya el papel de referencia de los anteriores instrumentos normativos en la definición de dicho escenario.

Las determinaciones urbanísticas sobre el desarrollo de oferta alojativa del turismo rural en Las Palmas de Gran Canaria se soportan sobre los siguientes criterios de ordenación:

- La oferta de alojamiento de turismo rural se limita fundamentalmente a la figura de la “casa rural”, en tanto constituyen edificaciones de arquitectura tradicional, definida expresamente en las Normas de este Plan, de interés representativo del patrimonio inmueble y cultural del medio rural del municipio, normalmente aisladas y vinculadas en su origen a explotaciones agrícolas o ganaderas. Se entienden recogidas en este concepto las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas tales como alpendres, cuartos de aperos y otras instalaciones afines, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e históricos de edificación tradicional regulados en las Normas. Lo anterior no excluye la posibilidad de integrar la figura del “hotel rural”, de acuerdo a las condiciones que se regulan de manera sectorial y en este Plan.
- Sin perjuicio de lo regulado en la Norma de este Plan, la edificación tradicional susceptible de integrarse en la oferta alojativa de turismo rural deberá tener una antigüedad anterior a 1950 y no se haya visto acompañada de obra nueva en más de un 25% de su superficie edificada ni de ampliaciones, reestructuraciones o construcciones anexas que hayan alterado la fisonomía tradicional valorada.
- No se adscribe a la oferta alojativa de turismo rural las instalaciones móviles y estacionales de acampada, los campamentos, albergues, refugios o análogos.
- La implantación y desarrollo de las distintas piezas de alojamiento rural presenta un objetivo imprescindible de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y cultural de los inmuebles en el medio rural, de rehabilitación del paisaje periurbano y de regeneración de sus valores naturales; conformando por tanto la calidad ambiental del entorno un requisito fundamental a justificarse en los proyectos susceptibles de autorizarse. De este modo, cada proyecto deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones ambientales específicas que se exponen en las fichas integradas en el presente apartado, constituyendo la verificación de dicha justificación un factor directo de valoración y, en su caso, de autorización.
- En este sentido, la oferta de alojamiento rural debe interactuar, al menos, con las determinaciones de rehabilitación y cualificación del paisaje periurbano del municipio, identificándose claramente la unidad ambiental y los valores intrínsecos del entorno rústico a los que se vincula cada pieza alojativa; sin perjuicio que la actividad del turista integre igualmente el disfrute de los espacios protegidos presente en el municipio y en los municipios anexos y en los que se entiende definida la modalidad de paisaje de medianías rurales del norte grancanario. Esta integración paisajística y ambiental se entiende excluyente en todos los casos de la apertura de nuevas pistas y accesos rodados, de modo que la potencialidad de un inmueble para este uso estará condicionada por la disponibilidad de un acceso preexistente, susceptible de adecuarse en función de las condiciones específicas que para dicho uso se regule en la Norma del Plan.
- El desarrollo funcional de estos elementos constructivos se entienden tanto como explotaciones económicas exclusivas dentro del medio rural en que se implanta, como usos complementarios de una parcela que por su superficie y desarrollo precedente permite la coexistencia con los usos agrícolas, ganaderos y residenciales.
- La definición de la casa rural y, por tanto la adecuación urbanística de la misma, conlleva los siguientes condicionantes estructurales:
 - Cuando la casa rural con fines turísticos se considere de manera conjunta con otros usos, integrará un máximo de 8 habitaciones dobles y/o individuales y de 15 plazas, de modo que cada habitación doble deberá presentar al menor una

superficie de 10 m² y una habitación individual se asociará a una superficie de al menos 6 m².

- Cuando la casa rural con fines turísticos se agrupe en inmuebles gestionados por varios propietarios, podrá asociarse a un máximo de 3 unidades alojativas; con una limitación de hasta 2 habitaciones dobles y/o individuales y de 5 plazas por cada unidad.
 - Cuando la casa rural con fines turísticos constituya un uso exclusivo del inmueble, se podrá disponer de hasta un máximo de 6 plazas a repartir entre habitaciones dobles y/o individuales.
 - Sin perjuicio de las tipologías de gestión anteriores, cada inmueble y, en su caso, cada unidad alojativa deberá integrar una superficie mínima de 25 m² destinada a cocina, estancia-comedor y un baño (por cada 6 plazas), a los efectos de garantizar urbanísticamente unos servicios básicos en la pieza económica.
 - La ordenación pormenorizada de los mismos se entenderá integrada por las condiciones específicas que se justifican más adelante.
- El “hotel rural” integra aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas que se definieron para las casas rurales. Su implantación se entenderá susceptible de autorizarse de acuerdo a las siguientes condiciones o criterios vinculantes:
 - Su implantación se emplazará en los ámbitos ordenados como Suelo Rústico de Asentamiento Rural, salvo indicación expresa en las condiciones específicas justificadas pormenorizadamente en el apartado posterior.
 - Tendrán un máximo de 20 habitaciones dobles y/o individuales, con una superficie de al menos 14 m² para las habitaciones dobles y 9 m² para las individuales.
 - Tendrán una superficie mínima de 40 m² destinada a cocina, baños y estancia-comedores-bar, así como una zona de aparcamientos en un volumen de una plaza por cada habitación y otra por cada 100 m². Si viniera acompañado de un restaurante, dicha zona se ampliará en 8 plazas por cada 100 m² de la superficie de éste último.

5.1.5 La ordenación urbanística del turismo rural. Determinaciones específicas de los ámbitos susceptibles de integrar oferta alojativa.

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO								
○ Vega de San Lorenzo I								
								
	<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>3.350 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>10 %</td> </tr> </table>	Superficie del ámbito:	3.350 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:
Superficie del ámbito:	3.350 m ²							
Nº máximo de habitaciones:	8							
Nº máximo de plazas:	15							
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	10 %							
Unidad territorial:	Vega de San Lorenzo							
Tipología:	Hotel rural o casa rural							
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1							
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá compatibilizarse la adecuación del edificio principal con las determinaciones específicas que para el mismo se adscriben al Catálogo Municipal de Protección por sus valores arquitectónicos. • Se conservará la vegetación autóctona y la de porte arbóreo presente en el ámbito, integrando los elementos asociados al uso turístico con dicho objetivo. • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, ajustándose a la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • Podrá desarrollarse el uso de restaurante en la edificación existente. • Adecuación de una zona de aparcamientos para al menos 16 plazas, o 24 plazas si se integrara el uso de restaurante en una superficie de hasta 100 m², emplazándose en el tramo llano central entre las 2 edificaciones principales. • Se acompañará de accesos interiores peatonales y zona verde en áreas no útiles. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 							

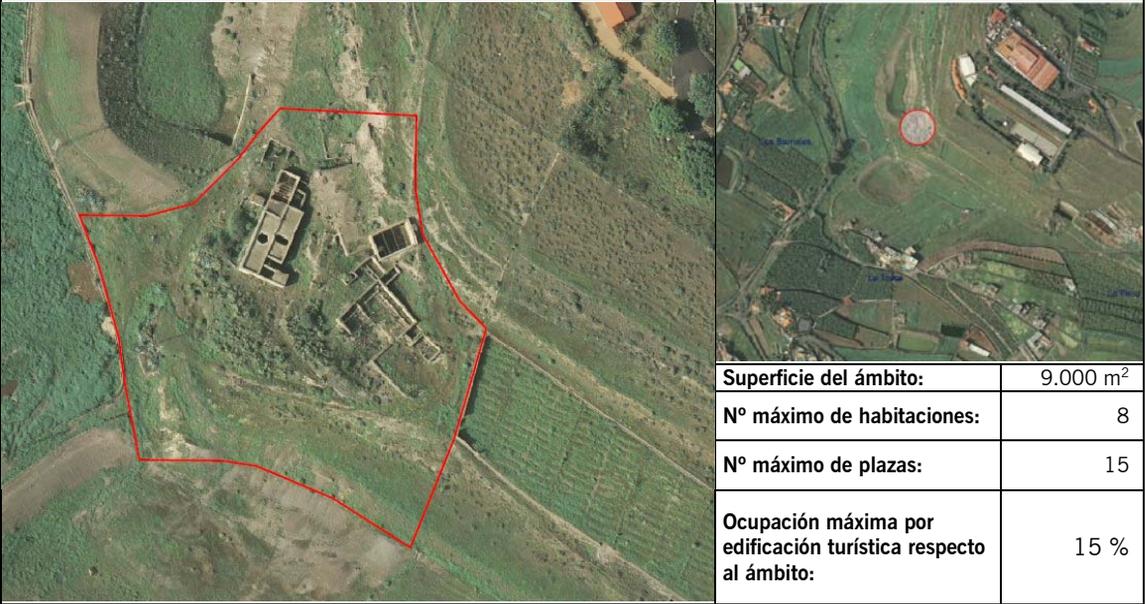
Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ Vega de San Lorenzo II									
	<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>1.558 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>40 %</td> </tr> </table>	Superficie del ámbito:	1.558 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	40 %
	Superficie del ámbito:	1.558 m ²							
	Nº máximo de habitaciones:	8							
	Nº máximo de plazas:	15							
	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	40 %							
Unidad territorial:	Vega de San Lorenzo								
Tipología:	Hotel rural o casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, en especial la edificación de almacén principal, potenciándose mediante los materiales naturales y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • Podrá desarrollarse el uso de restaurante en la edificación existente. • Adecuación de una zona de aparcamientos para al menos 16 plazas, o 24 plazas si se integrara el uso de restaurante en una superficie de hasta 100 m², emplazándose en el tramo llano central entre las 2 edificaciones principales. • Se acompañará de accesos interiores peatonales y zona verde en áreas no útiles. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en la zona y zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con la actividad ganadera cercana. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, con especial relevancia de las estructuras de ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO									
○ La Tosca									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>1.500 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>20 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	1.500 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	20 %
Superficie del ámbito:	1.500 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	8								
Nº máximo de plazas:	15								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	20 %								
Unidad territorial:	Vega de San Lorenzo								
Tipología:	Hotel rural o casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, en especial la edificación de almacén principal, potenciándose mediante los materiales naturales y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. Podrá desarrollarse el uso de restaurante en la edificación existente. Adecuación de una zona de aparcamientos para al menos 16 plazas, o 24 plazas si se integrara el uso de restaurante en una superficie de hasta 100 m², emplazándose en el tramo llano central entre las 2 edificaciones principales. Se acompañará de accesos interiores peatonales y zona verde en áreas no útiles. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en la zona y zona verde con vegetación autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con el casco histórico de San Lorenzo cercano. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, con especial relevancia de las estructuras de ingeniería hidráulica tradicional. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ San Lorenzo-Las Rosas									
	<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>9.000 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>15 %</td> </tr> </table>	Superficie del ámbito:	9.000 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	15 %
	Superficie del ámbito:	9.000 m ²							
	Nº máximo de habitaciones:	8							
	Nº máximo de plazas:	15							
	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	15 %							
Unidad territorial:	Vega de San Lorenzo								
Tipología:	Hotel rural o casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. Podrá desarrollarse el uso de restaurante en la edificación existente. Adecuación de una zona de aparcamientos para al menos 16 plazas, o 24 plazas si se integrara el uso de restaurante en una superficie de hasta 100 m², emplazándose en el tramo llano central entre las 2 edificaciones principales. Se acompañará de accesos interiores peatonales y zona verde en áreas no útiles. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de mirador, estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con el casco histórico de San Lorenzo cercano. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, con especial relevancia de las estructuras de ingeniería hidráulica tradicional. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

o Mascuervo I									
									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>1.558 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>40 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	1.558 m ²	Nº máximo de habitaciones:	3	Nº máximo de plazas:	6	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	40 %
Superficie del ámbito:	1.558 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	3								
Nº máximo de plazas:	6								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	40 %								
Unidad territorial:	Barranco de Mascuervo-El Acebuchal								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de la cubierta parcialmente derruida y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura ni otra alteración de su volumetría constructiva. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de mirador, estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra la edificación tradicional. 								



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

o Mascuervo II									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>3.653 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>15 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	3.653 m ²	Nº máximo de habitaciones:	5	Nº máximo de plazas:	10	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	15 %
Superficie del ámbito:	3.653 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	5								
Nº máximo de plazas:	10								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	15 %								
Unidad territorial:	Barranco de Mascuervo-El Acebuchal								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se deberá compatibilizarse la adecuación del edificio principal con las determinaciones específicas que para el mismo se adscriben al Catálogo Municipal de Protección por sus valores arquitectónicos. Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de la cubierta parcialmente derruida y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura ni otra alteración de su volumetría constructiva. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de mirador, estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, en especial la ingeniería hidráulica tradicional. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

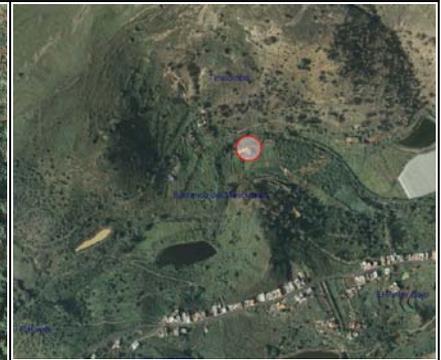
Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

o **Mascuervo III**

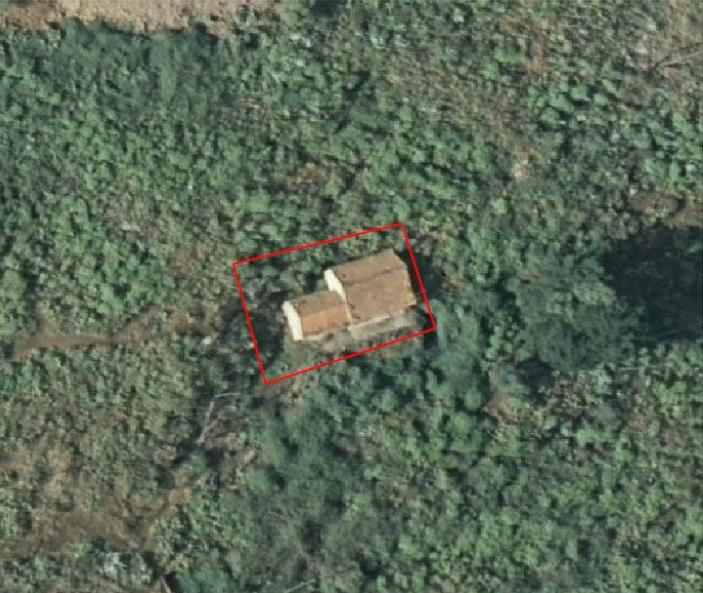


Superficie del ámbito:	10.960 m ²
Nº máximo de habitaciones:	5
Nº máximo de plazas:	10
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	15 %

Unidad territorial:	Barranco de Mascuervo-El Acebuchal
Tipología:	Casa rural
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo y al uso ganadero anexo a la edificación principal. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, en especial la ingeniería hidráulica tradicional. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

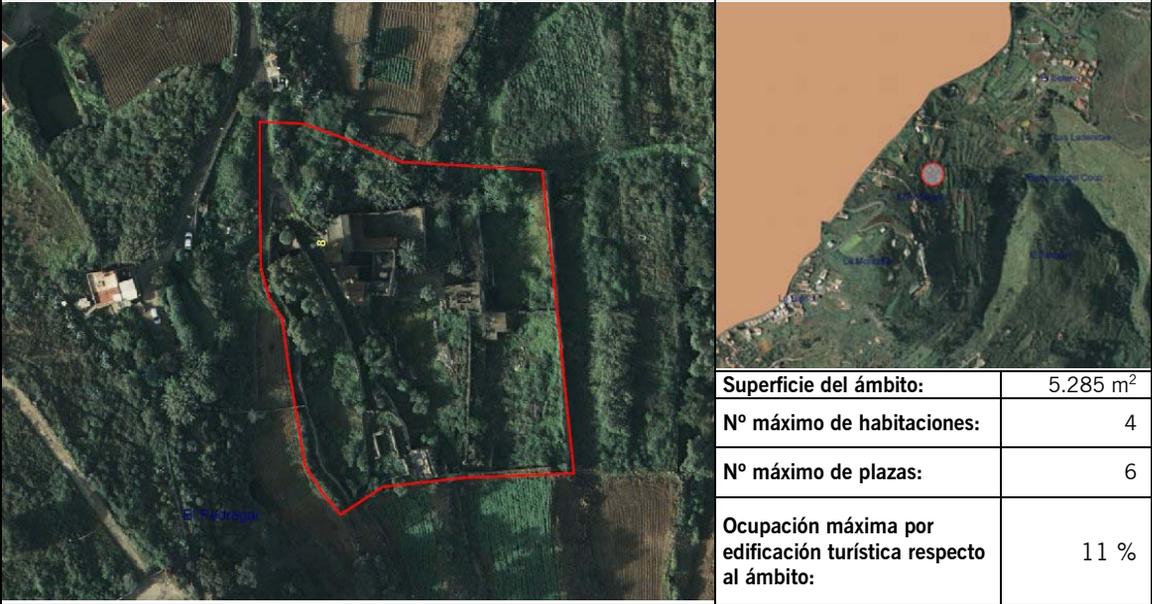


Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ San José del Álamo-Lo Blanco								
								
		<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>193 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>75 %</td> </tr> </table>	Superficie del ámbito:	193 m ²	Nº máximo de habitaciones:	2	Nº máximo de plazas:	4
Superficie del ámbito:	193 m ²							
Nº máximo de habitaciones:	2							
Nº máximo de plazas:	4							
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	75 %							
Unidad territorial:	San José del Álamo-Lo Blanco							
Tipología:	Casa rural							
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1							
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de la cubierta parcialmente derruida y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura ni otra alteración de su volumetría constructiva. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de Lo Blanco-San José del Álamo y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • No se pavimentará el acceso o sendero anexo, aunque podrá adecuarse a los efectos de garantizar las condiciones suficientes de seguridad del tránsito peatonal. 							



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ El Pedregal									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>5.285 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>11 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	5.285 m ²	Nº máximo de habitaciones:	4	Nº máximo de plazas:	6	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	11 %
Superficie del ámbito:	5.285 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	4								
Nº máximo de plazas:	6								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	11 %								
Unidad territorial:	San José del Álamo-Lo Blanco								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de Lo Blanco-San José del Álamo y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • No se pavimentará el acceso o sendero anexo, aunque podrá adecuarse a los efectos de garantizar las condiciones suficientes de seguridad del tránsito peatonal. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ Llanos de María Rivera I									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>4.900 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>8 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	4.900 m ²	Nº máximo de habitaciones:	6	Nº máximo de plazas:	6	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	8 %
Superficie del ámbito:	4.900 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	6								
Nº máximo de plazas:	6								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	8 %								
Unidad territorial:	Llanos de María Rivero								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Asentamiento Rural								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo, así como la cuenca del Barranco del Guinguada desarrollada en el municipio de Santa Brígida. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de La Calzada-Llanos de María Rivero-Altos de Siete Puertas y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ **Llanos de María Rivera II**



Superficie del ámbito:	1.872 m ²
Nº máximo de habitaciones:	3
Nº máximo de plazas:	5
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	11 %

Unidad territorial:	Llanos de María Rivero
Tipología:	Casa rural
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de la cubierta parcialmente derruida y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura ni otra alteración de su volumetría constructiva. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo, así como la cuenca del Barranco del Guinguada desarrollada en el municipio de Santa Brígida. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de La Calzada-Llanos de María Rivero-Altos de Siete Puertas y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ Cuevas de Niz									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>5.200 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>3 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	5.200 m ²	Nº máximo de habitaciones:	5	Nº máximo de plazas:	10	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	3 %
Superficie del ámbito:	5.200 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	5								
Nº máximo de plazas:	10								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	3 %								
Unidad territorial:	Barranco del Guinguada								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, incluyendo las casas-cueva sitas en el margen occidental del ámbito, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a cultivos y de traten paisajísticamente los desmontes tradicionales, integrandp enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos, entorno rural y poblamiento en cuevas como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo, así como el casco histórico de los Riscos de San Roque. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guinguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, en especial, el uso de las cuevas y la ingeniería hidráulica tradicional. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ **Barranco del Guinguada-Risco Blanco**



Superficie del ámbito:	2.500 m ²
Nº máximo de habitaciones:	4
Nº máximo de plazas:	8
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	8 %

Unidad territorial:	Barranco del Guinguada
Tipología:	Casa rural
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, incluyendo las casas-cueva sitas en el margen occidental del ámbito, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a cultivos y de traten paisajísticamente el talud del margen occidental, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guinguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ **Barranco del Guinguada-Los Andenes**



Superficie del ámbito:	7.000 m ²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	20 %

Unidad territorial:	Barranco del Guinguada
Tipología:	Casa rural
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a cultivos, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicha pieza concreta alcance una superficie edificada superior a los 200 m². • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo y con el cercano casco histórico de San Roque. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guinguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, en especial el cultivo del plátano, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ Barranco del Guinguada-La Gloria									
 									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>6.478 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>7 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	6.478 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	7 %
Superficie del ámbito:	6.478 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	8								
Nº máximo de plazas:	15								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	7 %								
Unidad territorial:	Barranco del Guinguada								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guinguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ **Barranco del Guinguada-Morueto**

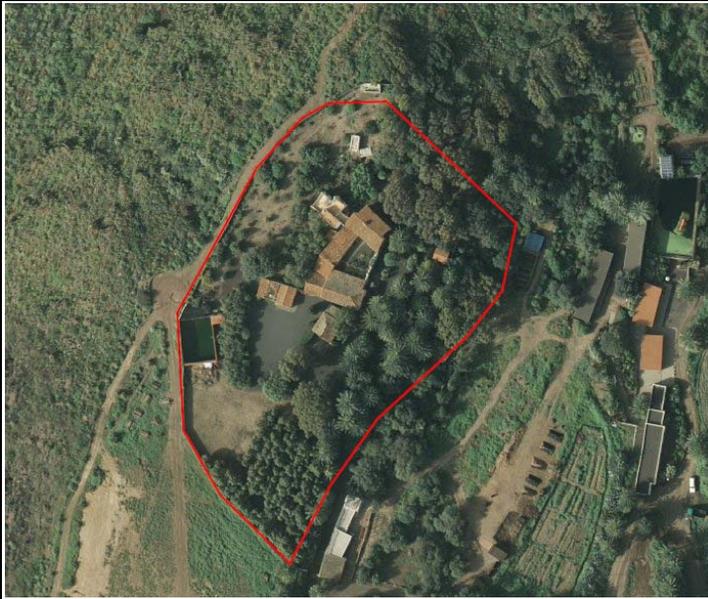


Superficie del ámbito:	5.400 m ²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	12 %

Unidad territorial:	Barranco del Guinguada
Tipología:	Casa rural
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guinguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ Salvago									
 									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>8.900 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>8 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	8.900 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	8 %
Superficie del ámbito:	8.900 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	8								
Nº máximo de plazas:	15								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	8 %								
Unidad territorial:	Barranco del Guinguada								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicha pieza concreta alcance una superficie edificada superior a los 200 m². La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo y con el cercano Campus Universitario de Tafira. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guinguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, en especial el cultivo del plátano, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ Lomo del Capón									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>14.500 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>11 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	14.500 m ²	Nº máximo de habitaciones:	16	Nº máximo de plazas:	24	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	11 %
Superficie del ámbito:	14.500 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	16								
Nº máximo de plazas:	24								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	11 %								
Unidad territorial:	Tafira-Lomo del Capón								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Ámbito con dos piezas diferenciadas a efectos de cómputo, para cada unidad catastral con edificación tradicional recogida. En este sentido, el número máximo de habitaciones y plazas se entenderá de 8 y 12 por cada una de las piezas. • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de las parcelas implicadas, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabilite la era tradicional, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicho uso concreto alcance una superficie edificada superior a los 200 m² en cada pieza. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de lomos y su entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido Tafira. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de Tafira y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ **Lomo Batista**



Superficie del ámbito:	4.650 m ²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	17 %

Unidad territorial:	Tafira Alta
Tipología:	Casa rural
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • La autorización del presente uso turístico estará condicionado a la supresión de las estructuras constructivas recientes observadas. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de las parcelas implicadas, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicho uso concreto alcance una superficie edificada superior a los 200 m². • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de los barrancos y su entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Guinguada-La Calzada y sus valores geomorfológicos (con referencia especial al conjunto volcánico cercano de La Caldereta) y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ Cruce del Gallo									
									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>4.280 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>6 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	4.280 m ²	Nº máximo de habitaciones:	4	Nº máximo de plazas:	8	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	6 %
Superficie del ámbito:	4.280 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	4								
Nº máximo de plazas:	8								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	6 %								
Unidad territorial:	Tafira Alta								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Paisajística 2								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de los barrancos y su entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Guinguada-La Calzada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. 								



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ Marinaya									
									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>1.267 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>45 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	1.267 m ²	Nº máximo de habitaciones:	6	Nº máximo de plazas:	10	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	45 %
Superficie del ámbito:	1.267 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	6								
Nº máximo de plazas:	10								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	45 %								
Unidad territorial:	Barranco de Tenoya								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de los barrancos y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ **Lomito Ciego**



Superficie del ámbito:	550 m ²
Nº máximo de habitaciones:	3
Nº máximo de plazas:	6
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	22 %

Unidad territorial:	Barranco de Tenoya
Tipología:	Casa rural
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del paisaje del barranco y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

○ **Barranco de Tenoya**



Superficie del ámbito:	2.480 m ²
Nº máximo de habitaciones:	6
Nº máximo de plazas:	12
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	12 %

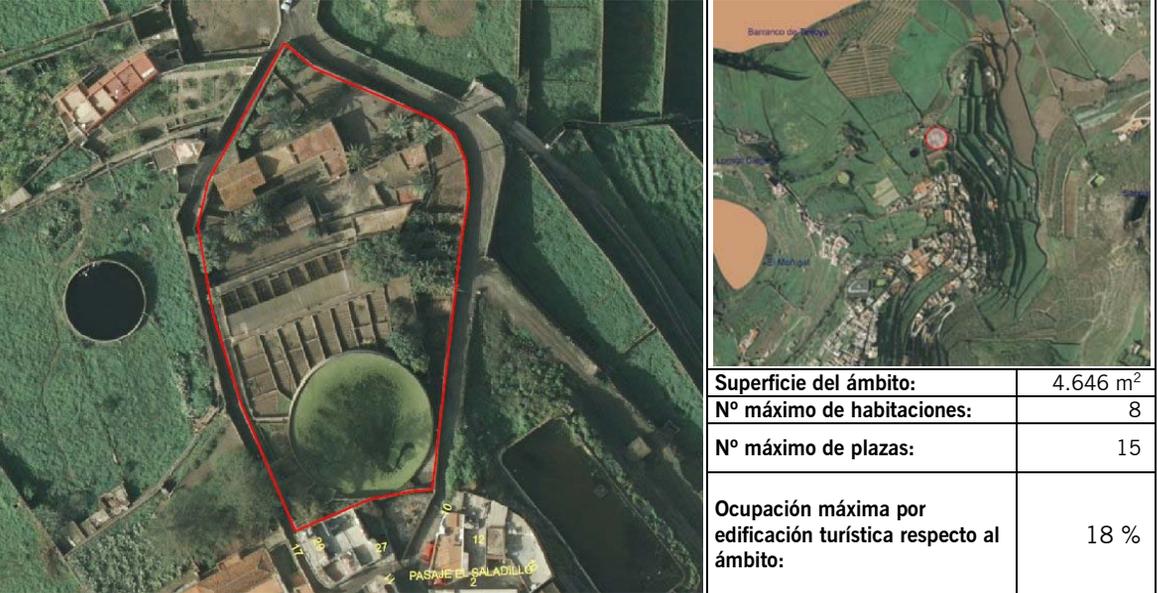
Unidad territorial:	Barranco de Tenoya
Tipología:	Casa rural
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del paisaje del barranco y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

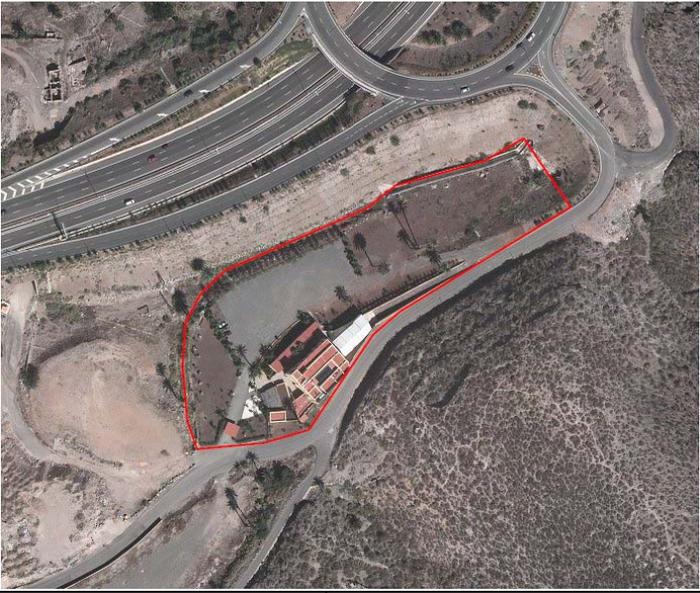
○ Tenoya									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>4.646 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>18 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	4.646 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	18 %
Superficie del ámbito:	4.646 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	8								
Nº máximo de plazas:	15								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	18 %								
Unidad territorial:	Barranco de Tenoya								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del paisaje del barranco y su entorno rural como recurso turístico. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional. Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicho uso concreto alcance una superficie edificada superior a los 200 m². Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								

Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

o Cangas									
									
<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>17.000 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>4 %</td> </tr> </table>		Superficie del ámbito:	17.000 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	4 %
Superficie del ámbito:	17.000 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	8								
Nº máximo de plazas:	15								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	4 %								
Unidad territorial:	Barranco de Tenoya								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. La rehabilitación paisajística anterior integrará la conservación del estanque como elemento de interés etnográfico, garantizándose la seguridad del usuario turístico, así como una regeneración natural del ámbito mediante la revegetación del área con matorral y arbolado termófilo o palmeral. Igualmente, se integrará la revegetación del talud artificial existente en el margen oriental mediante especies propias del tabaibal-cardonal. La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del paisaje periurbano y su entorno rural como recurso turístico. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional. Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicho uso concreto alcance una superficie edificada superior a los 200 m². Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas. 								



Cuadro 27. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

o Las Guirreras									
									
	<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>1.300 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>27 %</td> </tr> </table>	Superficie del ámbito:	1.300 m ²	Nº máximo de habitaciones:	4	Nº máximo de plazas:	8	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	27 %
Superficie del ámbito:	1.300 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	4								
Nº máximo de plazas:	8								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	27 %								
Unidad territorial:	Barranco de Tenoya								
Tipología:	Casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento de su volumetría constructiva preexistente. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del Barranco y su entorno rural como recurso turístico. Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. 								
o Barranco Seco									
									
	<table border="1"> <tr> <td>Superficie del ámbito:</td> <td>12.068 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de habitaciones:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo de plazas:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:</td> <td>10 %</td> </tr> </table>	Superficie del ámbito:	12.068 m ²	Nº máximo de habitaciones:	8	Nº máximo de plazas:	15	Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	10 %
Superficie del ámbito:	12.068 m ²								
Nº máximo de habitaciones:	8								
Nº máximo de plazas:	15								
Ocupación máxima por edificación turística respecto al ámbito:	10 %								
Unidad territorial:	Barranco Seco								
Tipología:	Hotel rural o casa rural								
Categorización:	Suelo Rústico de Protección Agraria 1								
Determinaciones específicas:	<ul style="list-style-type: none"> Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento de su volumetría constructiva preexistente. El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador, área de comedor-restauración complementaria y de zona verde arbolada con vegetación autóctona. 								



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



Teniendo en cuenta estas determinaciones, puede resumirse el resultado de la ordenación resultante en relación con la oferta alojativa de turismo rural en el siguiente cuadro:

Cuadro 28. OFERTA ALOJATIVA DE TURISMO RURAL SUSCEPTIBLE DE DESARROLLARSE EN EL MUNICIPIO			
Unidad Territorial-Ambiental (*) / Ámbito	Superficie (m ²)	Nº máximo de plazas	Densidad (plazas/ha.)
• Vega de San Lorenzo (063)	1.824.958	60	0,32
▪ Vega de San Lorenzo I	3.350	15	
▪ Vega de San Lorenzo II	1.558	15	
▪ La Tosca	1.500	15	
▪ San Lorenzo-Las Rosas	9.000	15	
• Barranco de Mascuervo-El Acebuchal (080)	460.447	26	0,56
▪ Mascuervo I	1.558	6	
▪ Mascuervo II	3.653	10	
▪ Mascuervo III	10.960	10	
• San José del Álamo-Lo Blanco (082)	979.600	10	0,10
▪ San José del Álamo-Lo Blanco	193	4	
▪ El Pedregal	5.285	6	
• Llanos de María Rivera (084)	212.097	11	0,52
▪ Llanos de María Rivera I	4.900	6	
▪ Llanos de María Rivera II	1.872	5	
• Barranco del Guinguada (035)	851.303	78	0,91
▪ Cuevas de Niz	5.200	10	
▪ Barranco del Guinguada-Risco Blanco	2.500	8	
▪ Barranco del Guinguada-Los Andenes	7.000	15	
▪ Barranco del Guinguada-La Gloria	6.478	15	
▪ Barranco del Guinguada-Morueto	5.400	15	
▪ Salvago	8.900	15	
• Tafira-Lomo del Capón (048)	642.409	24	0,37
▪ Lomo del Capón	14.500	24	
• Tafira Alta (055)	706.930	23	0,32
▪ Lomo Batista	4.650	15	
▪ Cruce del Gallo	4.280	8	
• Barranco de Tenoya (078)	1.629.502	66	0,40
▪ Marinaya	1.267	10	
▪ Lomito Ciego	550	6	
▪ Barranco de Tenoya	2.480	12	
▪ Tenoya	4.646	15	
▪ Cangas	17.000	15	
▪ Las Guirreras	1.300	8	
• Barranco Seco (042)	705.416	15	0,21
▪ Barranco Seco	12.068	15	

(*) La Unidad o Ámbito Territorial Homogénea de referencia a los efectos de la distribución espacial de la oferta alojativa se corresponde con la respectiva pieza de "Unidad Ambiental" definida en el Diagnóstico de este Plan, identificándose su número correspondiente.

5.2 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA

En este apartado, el espacio ocupado por el comercio y la industria participan en la definición estratégica del modelo territorial previsto para el futuro a corto y medio plazo, atendiendo a las competencias legales y marco operativo al alcance el planeamiento general (en un escenario de Adaptación del PGO vigente) y las expectativas emanadas de los distintos agentes sociales valoradas de interés estratégico general.

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria determina para estos dos sectores un esquema directivo de estos desarrollos, de modo que se otorga especial relevancia en cuanto a emplazamientos específicos a:

- La ordenación estratégica del espacio portuario.
- La ordenación del área estratégica de actividad económica de La Esfinge-Roque Ceniciento.
- La ordenación del área de articulación de la actividad económica de La Cazuela-Llanos de Guinea.

Dichos apartados son convenientemente implementados en el PGO a través de los correspondientes instrumentos de ordenación; respectivamente los ámbitos diferenciados del OAS-04 y OAS-06 (Zona de Servicios del Puerto de La Luz y de Las Palmas y Centro Recreativo y de Negocios de Base Naval), del OAS-05 (Zona de Actividades Logísticas del Puerto de La Luz y de Las Palmas) y, por último, del UZR-10 (Llanos de Guinea).

Teniendo en cuenta el ámbito y alcance de la ordenación urbanística, el criterio básico en este sentido se centra en la potenciación del espacio urbanizado como soporte de la actividad empresarial en sus diversas formas de establecimiento y unidad económica, de modo que sobre esa base se propicie la generación de empleo como factor primordial de la calidad de vida de la población.

Este criterio se define en condiciones de cualificación y modernización “urbanística” del tejido y de la oferta, integrando en ello la calidad ambiental del entorno.

Atendiendo a lo anterior, se intenta cohesionar la estructura comercial del municipio optimizando el desarrollo de los distintos tipos de unidades terciarias asumibles por el espacio urbano, en razón a los objetivos generales.

Se integra, pues, la estructura básica preexistente y los nuevos desarrollos previstos en el planeamiento urbanístico anterior, sin que dicho proceso incluyan nuevos equipamientos industriales ni comerciales y de ocio de gran calado superficial por parte del documento de este documento de Adaptación del PGO.

Los mecanismos de ordenación se materializan en la estructura documental del Plan, representándose en los siguientes aspectos:

- Estructuración del Suelo Urbano en ordenanzas zonales en las cuales se integran las actividades económicas no industriales desarrolladas por las pymes, facilitando normativamente el mantenimiento y cualificación de los locales y sus respectivos entornos, así como la recuperación, mantenimiento y promoción del comercio tradicional en los conjuntos históricos.
- Desarrollo funcional de los suelos industriales a través de los ámbitos específico de regulación.

- Desarrollo funcional de actividades comerciales de estructuración y dinamización de barrios y entornos municipales, regulándose específicamente con la ordenanza “Comercial”.
- Ordenación diferenciada de piezas económicas de interés estratégico estructural.

5.2.1 La ordenación urbanística del suelo industrial

En un espacio insular como el municipio de Las Palmas de Gran Canaria para el que sólo se habla de servicios y turismo a la hora de planificar e intervenir su economía, bien defendido por la claridad de las cifras estadísticas, desde el Plan General se plantea la existencia de una compleja fenomenología en los procesos urbanísticos y dinámicos de apropiación industrial del espacio.

Ésta ha descubierto marcadas interacciones territoriales desde la vertiente paisajística, social, económico-empresarial y urbanística, las cuales no sintonizan, en absoluto, con los juicios de valor asentados en la toma de decisiones y en los planteamientos generales sobre el tejido industrial y los polígonos industriales.

Esa visión nos facilita la defensa de que la participación del suelo industrial en ese sistema territorial no ofrece ningún género de dudas, sustentado en la información estadística y las múltiples valoraciones que pueden hacerse al respecto desde diferentes perspectivas temáticas. Al contrario, resultaría muy difícil hacer una adecuada lectura del espacio urbano, del espacio costero o del mismo espacio turístico sin la implicación que sobre ellos tienen dichos usos o funciones.

La existencia del suelo industrial no sólo es perceptible, sino que también ocurre de modo similar con la apreciación de estamos ante una entidad territorial diversificada a lo largo del municipio y los criterios de tipificación al uso. Estas tipologías, a su vez, se muestran materializadas en una desigual incidencia en la organización territorial afectada, resultando de ello situaciones funcionales y ambientales diferenciadas que requieren, igualmente, respuestas específicas desde la Administración y los empresarios.

El suelo industrial en Las Palmas de Gran Canaria tal y como está constituido en la actualidad, no sólo a nivel global sino específico a cada zona, es el resultado de un proceso de formación moderno que tiene su origen en los años sesenta, con la explosión del crecimiento urbano y poblacional y la intensificación del dinamismo en los parámetros económicos, productivos y de dotación de suelos especializados; fenómeno geográfico-urbano que se prolonga hasta los inicios del siglo XXI en que nos hallamos.

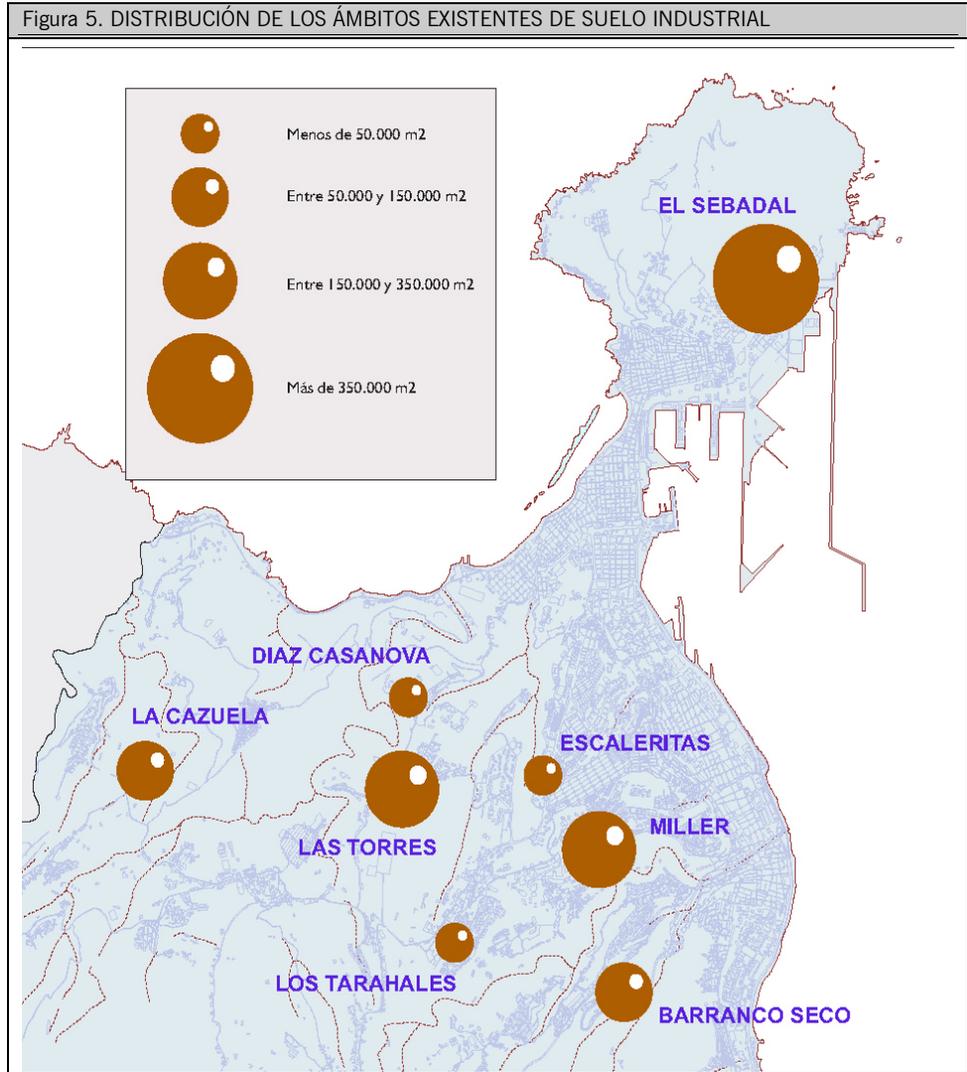
Al margen de su proceso de implantación y características internas, en el funcionamiento del espacio industrial canario tienen un papel relevante las relaciones geográficas existentes entre los distintos polígonos o sectores industriales, o bien resulta preciso entender sus importantes implicaciones en los procesos de crecimiento urbano al que se han vinculado.

Los conflictos y transformaciones derivadas de la absorción de los polígonos industriales por la expansión de la ciudad, el desgaste y obsolescencia de los elementos comunes y el espacio público de estas áreas, las nuevas expectativas y modalidades de demanda relacionadas con suelo industrial en materia de telecomunicaciones, gestión de residuos, transporte y estructuración viaria, potencial de dinamización de la innovación tecnológica y empresariales, calidad ambiental del entorno económico,..., protagonizan esas relaciones hasta el punto de que llegan a representar del territorio en ciertos ciclos y facetas de su funcionamiento.

Es decir, ya no se sirven de éste como soporte físico sino que propician o lo estimulan casi obligadamente a que participe en su propio dinamismo, con ellos como parte relevante. Como ejemplo común en el municipio, el paisaje y el entorno ambiental han dejado de ser un

soporte de actividades para ser un factor de calidad y competitividad de la actividad empresarial.

Este escenario territorial y funcional se justifica la determinación con carácter de recomendación de un marco urbanístico y de actuaciones a los efectos de que desde los agentes públicos y privados que, siendo constante en el tiempo, complemente el esfuerzo inversor del estamento empresarial a los efectos de mantener e, incluso, estimular el dinamismo económico, la competitividad del suelo industrial del municipio y la generación de empleo.



La recalificación integral de los suelos industriales y entornos económicos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se entiende un instrumento interés en la ordenación pormenorizada del presente Plan General como respuesta urbanística para la recuperación de la economía urbana local y la mejora de la estructura productiva.

El factor primordial considerado en este caso es la rehabilitación del paisaje industrial de la ciudad como herramienta de mejora del escenario de actividad de las empresas, dinamizando el funcionamiento de éstas a partir del atractivo de su entorno urbano de emplazamiento; al mismo tiempo que se generan mecanismos de atracción de empresas potencialmente dinamizadoras del empleo y el valor añadido de la economía urbana y la diversificación diferida del tejido empresarial complementario.

Sin perjuicio de la regulación urbanística determinada en el régimen normativo afecto a estas zonas, se deriva el desarrollo de un programa de actuaciones ambientales para cada suelo

industrial en el que a través de la gestión mixta público-privada se impulse la rehabilitación ambiental y la modernización funcional de estos entornos urbanos.

Las determinaciones urbanísticas relacionadas con el suelo industrial se estructuran a partir de una serie de criterios fundamentales, los cuales presentan un mayor o menor alcance en cada ámbito en función del grado de consolidación y posibilidades de actuación sobre los mismos. Dichos criterios se definen en:

- Rehabilitar el espacio público generalmente deteriorado en estas zonas, preferentemente las vías y los accesos peatonales; incorporando en estos últimos el adecentamiento mediante arbolado, protección frente a la invasión de vehículos, piezas y mobiliario urbano cualificador del entorno urbano, instalaciones que propicien el tránsito de personas con movilidad reducida y afines.
- Modernizar el sistema de servicios públicos de saneamiento y recogida-tratamiento de residuos, servicios de telecomunicaciones, ahorro energético y alumbrado público, derivándose en los proyectos integrales de rehabilitación y en los suelos industriales a desarrollar o consolidar hacia una autonomía en los indicadores anteriores de servicios urbanos.
- Potenciar la gestión de los espacios no edificados como zonas de aparcamientos, con vistas a reducir la saturación del tráfico rodado en la vía pública y su incidencia sobre la movilidad y accesibilidad del tráfico económico.
- Potenciar la señalética en materia de emplazamiento de empresas, calles y piezas singulares de la zona productiva.
- Integrar en el conjunto edificado de la zona económica figuras de gestión común que permitan la coordinación del funcionamiento empresarial, el entorno urbano y los acontecimientos relacionados con la actividad económica (centros de reuniones, servicios comunes y de promoción, gestión de los servicios públicos, gestión del empleo, formación y actividad empresarial, etc.).
- Derivación normativa que propicie la progresiva sustitución de las edificaciones degradadas y de limitada integración paisajística por tipologías constructivas complementarias que cualifiquen el espacio económico edificado, y de modo que se eviten situaciones ambientales relacionadas con el deterioro de cubiertas y paredes.
- Potenciar una ordenación urbanística compatible con la rehabilitación del espacio público generalmente deteriorado en estas zonas, preferentemente las vías y los accesos peatonales; incorporando en estos últimos el adecentamiento mediante arbolado, protección frente a la invasión de vehículos, piezas y mobiliario urbano cualificador del entorno urbano, instalaciones que propicien el tránsito de personas con movilidad reducida y afines.
- Potenciar una ordenación urbanística compatible con la modernización del sistema de servicios públicos de saneamiento y recogida-tratamiento de residuos, servicios de telecomunicaciones, ahorro energético y alumbrado público, derivándose en la rehabilitación y en los suelos industriales a desarrollar o consolidar hacia una autonomía en los indicadores de servicios urbanos generales.
- Potenciar la gestión de los espacios no edificados como zonas de aparcamientos, con vistas a reducir la saturación del tráfico rodado en la vía pública y su incidencia sobre la movilidad y accesibilidad del tráfico económico.

- Potenciar la señalética en materia de emplazamiento de empresas, calles y piezas singulares de la zona productiva.
- Tratamiento y ajardinamiento del entorno no útil, potenciándose la calidad ambiental como cualidad paisajística y de competitividad del ámbito.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con el sistema de accesibilidad del que se sirve, sugiriéndose la potenciación de los sistemas de transporte público y la movilidad peatonal interior.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

- Díaz Casanova

El primero en aparecer es el de Díaz Casanova, el cual ve aprobado su Plan Parcial hacia 1963, en el que se delimitaba un área de 58.141 m² en total y poco más de 50.000 utilizable.

Por aquel entonces, existía una carencia importante de suelo apto para la instalación de pequeñas industrias, lo que dio pie a que la iniciativa privada se viese apoyada por la buena disposición del ayuntamiento.

Ya en 1965 se pusieron a la venta las parcelas, llegándose a una ocupación casi completa en estos días, motivado entre los factores mencionados por unos precios accesibles y por la posibilidad de ubicación de todo tipo de actividades, excepto las consideradas como industrias especiales.

Ello, no obstante, se ha visto solucionado con el proyecto de ampliación hacia el norte, de unos 213.000 m², que se encuentra en fase de construcción mediante un producto urbanístico aparentemente novedoso de zona “semiindustrial”, en un pretendido engranaje de diversificación funcional de estos suelos.

Su contexto dentro del modelo territorial de la ciudad le otorga un papel relevante desde el punto de vista de las relaciones funcionales que mantiene en ella. Su ubicación en el tramo periférico del espacio urbano consolidado propicia una situación de borde urbanizado en contacto con el medio rústico la bordea, tratándose en este caso de paisaje de apreciable interés medioambiental, donde el colindante Barranco de Tamaraceite y el edificio montañoso de Los Giles singularizan el entorno.

Sin embargo, esta vinculación no se resolvió en el proyecto original, probablemente como consecuencia de la exclusiva visión inmobiliaria de su desarrollo. El resultado es un inadecuado contacto entre ambas entidades espaciales que establece una rígida separación ambiental entre uno y otro.

Su integración en la red de polígonos industriales le confiere un papel secundario, dado que extensión y número de establecimientos, de los cuales un tercio se destinan a la actividad manufacturera. Sin embargo, su conexión geográfica con el importante sector de Las Torres-Lomo Blanco evita su consideración marginal, en tanto participa en la conformación de un enclave básico en el espacio económico de la ciudad.

Cuadro 29. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECOMENDADA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL. Díaz Casanova



CRITERIOS PRIORITARIOS RECOMENDADOS

- Solución de la degradación ambiental del entorno urbano derivada de la deficiente oferta de elementos de recogida de residuos (presencia de vehículos abandonados de grandes dimensiones) y deterioro del mobiliario urbano.
- Tratamiento paisajístico de las fachadas que, con frecuencia, se hallan deterioradas.
- Tratamiento y ajardinamiento de los tramos no útiles.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de gestión de residuos.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Tratamiento paisajístico respecto al perímetro de alto interés medioambiental del Barranco de Tamaraceite y el núcleo urbano del Cardón.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con la Carretera del Puerto y la pieza terciaria o comercial ordenada.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

• Las Torres-Lomo Blanco

El polígono de Las Torres-Lomo Blanco puede considerarse como uno de los centros neurálgicos del modelo espacial que la actividad industrial presenta en Las Palmas de Gran Canaria. Asociado geográficamente al anterior de Díaz Casanova, sin embargo, aporta al mismo su propia inercia socioeconómica en materia de actividad, producción y generación de empleo; al mismo tiempo que dinamiza un apreciable conjunto de relaciones económicas en el conjunto de la ciudad.

Se trata de otro resultado de la acción de entidades promotoras privadas que, en este caso, ha necesitado hasta promociones para completar su desarrollo actual, estructuradas en el "*Proyecto de Ordenación y Urbanización para la mediana y pequeña industria en Lomo Blanco*". Así, en 1966 entraría en vigor la primera de ellas, impulsada por los hijos de D. Agustín Massieu, para continuar con una segunda en 1971 por parte de los herederos de D. Carmelo Martínón. Por último, a mediados de los noventa se definió otra importante expansión en el tramo de borde, promovido por D. Garardo Acosta, que vino a perfilar el actual entorno del sector.

Una ampliación intermedia devino tras el Plan General de Ordenación Urbana de 1989, en el margen contrario de la antigua carretera de Tamaraceite al Puerto al del núcleo principal. Su desarrollo ha estado marcado por la lentitud e irregularidad del proceso de urbanización e implantación de actividades, no exento de espontaneidad urbanística, en unas condiciones diferentes a las del resto del polígono. Ello supuso el replanteamiento de su papel en el conjunto por parte del Plan General Municipal de Ordenación del 2000, atendiendo a su clasificación como Suelo Rústico con permisividad para usos industriales. En cierto modo, dicho acontecimiento le supone una oportunidad por parte del planeamiento territorial de adaptar su emplazamiento a su situación de borde con respecto al entorno paisajístico del Barranco de Tamaraceite, constituyendo un matiz espacial a tener en cuenta en la interpretación de este sector.

De un modo un otro, el Polígono de Las Torres-Lomo Blanco delimita una superficie total de 217.944 m², de los que un 75% es utilizable para edificaciones industriales.



Su delimitación se incorpora con su fisonomía específica al complejo paisaje de un espacio urbano periférico que ha venido sufriendo una drástica transformación; la cual, a su vez, ha acabado por absorberlo geográficamente.

La diferencia con el de Díaz Casanova es que dichos cambios incluyen un ramal viario de primer orden, de rápido acceso al nuevo eje metropolitano, la Circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria.

Al igual que los otros, presenta un alto grado de ocupación, aunque exista todavía algo menos de un 25% de suelo libre. Atendiendo a la superficie indicada anteriormente, de este proceso se deduce su importancia dentro del modelo territorial del uso industrial en la ciudad.

Esta circunstancia que se ve acompañada por dinámicas asociadas su dinamismo en el entorno urbano de Las Torres-Feria del Atlántico, tales como la proliferación de talleres, servicios de empresa, instalaciones semiindustriales (depósitos de coches), etc., perfilándose un área de influencia que afecta prácticamente a toda la ciudad alta.

Cuadro 30. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECOMENDADA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL. Las Torres-Lomo Blanco



CRITERIOS PRIORITARIOS RECOMENDADOS

- Solución de la degradación ambiental del entorno urbano derivada de la deficiente oferta de elementos de recogida de residuos y deterioro del mobiliario urbano.
- Tratamiento paisajístico de las fachadas que, con frecuencia, se hallan deterioradas.
- Tratamiento y ajardinamiento de los tramos no útiles.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de gestión de residuos.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Recomendada potenciación del ámbito como espacio de innovación tecnológica y actividades I+D.
- Tratamiento paisajístico respecto al perímetro de del núcleo urbano-residencial de Las Torres y con los sistemas generales deportivo y de espacios libres en el perímetro sur.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con la Carretera Puerto y la estructura de acceso de Las Torres-Siete Palmas.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

• Miller

La Urbanización Industrial de Miller constituye otro de los casos de polígonos económicos devenidos de los primeros estadios de este proceso en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, teniendo aprobado su proyecto en 1965.

Mediante la Inmobiliaria Betancor, también fue producto de una promoción privada, que se encargó de la gestión de las obras de urbanización y de la venta de las parcelas. Luego, en 1980 se incorporó el sector de Miller Alto; en este caso, actuando la Inmobiliaria Pardo como entidad impulsora.

Superficialmente, es algo más extenso que el Polígono de Las Torres-Lomo Blanco, lo cual no le ha impedido una mayor consolidación dentro de los altos niveles de ocupación que presentan estas piezas urbanísticas en la ciudad; ni siquiera teniendo en cuenta sus elevados

precios. Concentrado en el tramo más reciente, se le asigna en torno a un 15% de superficie libre apta para estos usos.

Pese a ser un ámbito con apreciable presencia de empresas de distribución y venta, especialmente del sector de vehículos, su función como soporte de actividades industriales incorpora un capítulo fundamental en las estrategias territorial que este uso del suelo ha tenido en las últimas décadas en el espacio urbano estudiado.

Lo anterior no es tanto por el número de establecimientos, sino por ser el emplazamiento elegido de empresas señeras en el modelo industrial del municipio y del conjunto de la Isla, preferentemente del sector de productos alimenticios y del de papel y artes gráficas. Si bien algún caso importante se ha trasladado a otros sectores de la Isla (p.ej. Coca-Cola al municipio de Ingenio), lo cierto es que la circunstancia anterior explica el gran dinamismo que el Polígono de Miller ha presentado en pleno “corazón” de la Ciudad Alta, definiendo su propio paisaje y desarrollo urbanístico.

Del mismo modo, su emplazamiento estratégico ha motivado su rápida absorción por parte del crecimiento de la ciudad, permitiendo la convivencia de los usos industriales con los residenciales, dotacionales y comerciales, lo cual puede estar detrás de la especialización del ámbito en la última actividad (las citadas empresas de venta de vehículos, la presencia de un hipermercado y una gran superficie de comercialización del ramo de alimentación y hogar, etc.) o la existencia de equipamientos estratégicos de ámbito urbano (Policía Local, Bomberos, Correos, Centro de Enseñanza de Profesores, etc.). En este enjambre, la actividad industrial se diluye en un perfecto ejemplo de lo que hoy se ha dado en llamar como “parques empresariales”.

La construcción del Centro Comercial La Ballena y, más recientemente, el trazado inmediato de la Circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria y su rápido acceso al sector dinámico del Barranco de La Ballena-Escaleritas y al de Siete Palmas-Tamaraceite ha convertido este entorno en un área de gran dinamismo socioeconómico, tanto en lo que al aumento y congestión del tráfico viario se refiere como al tránsito de personas a una zona caracterizada por su multifuncionalidad (compra-venta, bancos, cines, paseo al aire libre, actos culturales,...).

Ello contrasta con la situación de hace apenas diez años no era más que un espacio monótono en donde las viviendas coexistían con las naves industriales y cultivos marginales.

Se trata, pues, de un ejemplo imprescindible de revitalización de barrios urbanos, donde la existencia de un suelo industrial no sólo define el propio paisaje de este tramo de la ciudad, sino que sustenta buena parte de los ingredientes en la formulación de situaciones de ventaja o de conflictos entre los elementos territoriales participantes.

Cuadro 31. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECOMENDADA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL. Miller



CRITERIOS PRIORITARIOS RECOMENDADOS

- Solución de la degradación ambiental del entorno urbano derivada de la deficiente oferta de elementos de recogida de residuos y deterioro del mobiliario urbano.
- Tratamiento paisajístico de las fachadas que, con frecuencia, se hallan deterioradas.
- Tratamiento y ajardinamiento de los tramos no útiles, potenciándose la calidad ambiental de las laderas de contacto con el entorno residencial y con Lomo Apolinario como cualidad paisajística del ámbito.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Recomendada potenciación del ámbito como espacio de tratamiento, servicios, comercialización y gestión singular del automóvil y el tráfico viario.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con la Carretera Puerto y la estructura de acceso de Las Torres-Siete Palmas.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

• Los Tarahales

El caso de Los Tarahales es bien parejo a los anteriores. Su proyecto fue aprobado en 1965, abarcando poco más de 82.000 m² y siendo utilizable para tales fines un 73% del total.

De esta superficie, a su vez, casi un 90% está ya ocupada por edificaciones, en cuyo proceso también ha participado el precio del suelo y la permisividad de todo tipo de industrias, excepto las especiales.

Sin la complejidad de Las Torres o Miller, se trata de un polígono que, sin embargo, presenta comportamientos propios de éstos, coincidiendo su emplazamiento de borde en la ciudad con un apreciable número de establecimientos manufactureros frente a otras actividades.

Esa situación periférica, casi en lo alto del Barranco del Guinguada y junto a la Circunvalación de Las Palmas, motiva uno de sus apartados relevantes en su lectura urbanística, especialmente por el efecto de paredes medianeras sobre ambas cuencas paisajísticas.

Por lo demás, constituye actualmente el típico recinto previsto por el planeamiento para el uso del suelo que se investiga, representando morfológicamente y en su situación un ejemplo del resultado de las estrategias territoriales devenidas de las relaciones que se han establecido en las últimas décadas entre la ciudad y su espacio económico.

Quizás, la presencia de usos residenciales en estrecha colindancia con sus límites aporta matices singulares de las relaciones de distinto signo que ocurren entre aprovechamientos del suelo diversos.

Cuadro 32. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECOMENDADA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL. Los Tarahales



CRITERIOS PRIORITARIOS RECOMENDADOS

- Solución de la degradación ambiental del entorno urbano derivada de la deficiente oferta de elementos de recogida de residuos y deterioro del mobiliario urbano.
- Tratamiento y ajardinamiento de los tramos no útiles y de los solares en tanto se materializa su uso, potenciándose la calidad ambiental de las laderas de contacto con el entorno residencial de La Paterna y con la Circunvalación de Las Palmas como cualidad paisajística del ámbito.
- Recomendado acondicionamiento del muro escalera y zona de estancia en el tramo superior en la calle Alfred Nobel.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con la antigua Carretera General del Norte.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

• Escaleritas

El polígono de Escaleritas es un pequeño sector industrial insertado dentro de la ciudad alta, de ahí que presente las ventajas e inconvenientes de su ubicación predominantemente intraurbana.

Situado entre la Avenida de Escaleritas y el Barranco de La Ballena, se ha visto beneficiado de la presencia cercana de una vía de comunicación vertebral dentro del cuerpo metropolitano, por suponer el contacto entre la ciudad baja y la periferia, y más cuando la aparición y mejora de nuevas infraestructuras viarias en la capital han mejorado las condiciones de circulación del entorno.

Su ocupación es completa, por lo que su potencial de desarrollo actual se limita a la mejora de infraestructuras y servicios para las empresas existentes y su perfecta integración con los usos residenciales, educativos, comerciales y deportivos del entorno; aspecto que presenta ciertos desequilibrios (carretera trasera en mal estado, inexistencia de zonas verdes, ruidos en ciertas edificaciones, olores molestos en otras,...).

Poco a poco a ido reorientando su función puramente industrial hacia otra más sectorialmente más diversificada, en la que los usos comerciales y de exposición han cobrado cierta relevancia. No obstante, la presencia de algunas fábricas de renombre en la Isla (Tirma, Seven Up, etc.) sigue otorgándole su identidad originaria.

En este contexto, su limitada y agotada extensión, el carácter eminentemente residencial de la trama y la situación estratégica en plena Ciudad Alta le permite reunir las condiciones idóneas para caracterizar una interesante discusión sobre la conveniencia de su funcionalidad actual dentro de la ciudad y la posibilidad replantear algunos usos existentes en sus límites. No obstante, la presencia de las citadas industrias señeras le confiere a dicha discusión matices de especial delicadeza, teniendo en cuenta la escasa susceptibilidad de las mismas a los

cambios, como consecuencia de aspectos derivados de la percepción social de la empresa y de la competitividad comercial.

Cuadro 33. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECOMENDADA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL. Escaleritas



CRITERIOS PRIORITARIOS RECOMENDADOS

- Tratamiento y ajardinamiento de los tramos no útiles, potenciándose la calidad ambiental del borde de contacto con el Barranco de La Ballena o con la Avenida de Escaleritas como cualidad paisajística del ámbito.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con la Avenida de Escaleritas.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

• Barranco Seco

Otro sector industrial, situado en el borde físico de la ciudad, es el de Barranco Seco. No es un polígono propiamente dicho, pese a que en el planeamiento municipal su concepción urbanística deje entrever ciertas tendencias a considerarlo así.

Surge a partir del núcleo originario de la fábrica de cervezas, que data de los años 20, y en torno a ella se alinean una decena de naves y edificios industriales y de almacenamiento y depósito (Ayuntamiento, talleres del Cabildo, etc.).

Su superficie actual alcanza los 114.700 m², ya totalmente ocupados, a la espera de ser ampliados casi al doble en un singular producto urbanístico definido por su clasificación en Suelo Rústico. Sin embargo, esta ocupación no debe llevar a engaño, por cuanto se trata de un sector cuya densidad no es muy alta y en el que coexiste una trama vegetal reseñable, que debería ser ejemplo para otros casos.

La presencia de ciertas empresas, como la gran nave industrial de la Fábrica de tabacos “La Favorita”, hoy dependencias del Ayuntamiento, motivaron un fenómeno importante de urbanización en sus alrededores, en relación con el crecimiento del núcleo de Secadero, sobre las laderas del lomo, añadiéndose al impacto paisajístico originado por la presencia de la fábrica en lo alto del lomo.

Cuadro 34. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECOMENDADA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL. Barranco Seco



CRITERIOS PRIORITARIOS RECOMENDADOS

- Tratamiento y ajardinamiento de los tramos no útiles, potenciándose la calidad ambiental de las laderas como cualidad paisajística del ámbito.
- Recomendada integración en el conjunto urbanizado del tramo noreste, coincidente con los desmontes artificiales, en condiciones de destacado ajardinamiento y regeneración natural que complete su exposición paisajística relativamente cualificada de su tramo contrario.
- Rehabilitación y cualificación paisajística de las instalaciones municipales de La Favorita, potenciándose las funciones singulares de promoción y generación de empleo y la gestión de actividades y servicios públicos de innovación.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con la Autovía del Centro.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

• La Cazuela

El Polígono de La Cazuela constituye el caso más reciente de acondicionamiento espacial para este tipo de actividades y, en cierto modo, el único que no ha sido absorbido por el conjunto urbano consolidado de la ciudad.

Situado en la carretera de Tamaraceite a Arucas, antes de llegar al núcleo de Tenoya, es el resultado de un proyecto de regularización, recogido en el vigente Plan General Municipal de Ordenación (2000), de un núcleo de naves industriales desarrollado de modo irregular y sin planeamiento de desarrollo, pese a su previsión en el planeamiento general anterior (1989).

Abarca una superficie de 156.658 m², de los que poco más de 92.000 son utilizables para uso industrial de pequeñas y medianas empresas.

Pese a su relativa “juventud”, ya se encuentra ocupado en un tercio, por un conjunto de 21 empresas, constituyendo un ámbito de interés estratégico concedido por el citado planeamiento municipal.

De hecho, en su margen oriental se prevé una ampliación que duplicaría su superficie y que se encuentra colindante a la Circunvalación de Las Palmas y las consecuencias territoriales derivadas en un entorno de importante crecimiento urbano –en el que se incluye un nuevo sector industrial en el cercano barrio de Tamaraceite–.

Estas circunstancias le confieren al mismo los ingredientes para convertirse a medio plazo en un pilar importante dentro del organigrama metropolitana, tratándose de una zona con evidentes perspectivas de asentamiento de empresas de cierto calado en la estructura productiva industrial de la ciudad y el conjunto de la Isla.

Del mismo modo, su asociación directa con el suelo rústico le aporta una indiscutible oportunidad de acoger un producto urbanístico atractivo en relación al entorno ambiental, definiendo nuevas pautas en las relaciones entre el espacio económico y el territorio. La cuestión es que se aproveche.

Cuadro 35. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECOMENDADA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL. La Cazueta



CRITERIOS PRIORITARIOS RECOMENDADOS

- Tratamiento y ajardinamiento de los tramos no útiles, potenciándose la calidad ambiental de las laderas hacia los barranquillo anexos como cualidad paisajística del ámbito.
- Recomendada integración en el conjunto urbanizado del tramo noreste, en condiciones de destacado ajardinamiento y regeneración natural que complete su exposición paisajística relativamente cualificada de su tramo contrario.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con la Carretera General.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

- El Sebadal

El relanzamiento del Puerto de La Luz a mediados del siglo XX se vio apoyado en los años 70 con la creación del Polígono Industrial del Sebadal o Urbanización Escarlata, fruto del impulso de promotores privados que vieron como se aprobada el Plan Parcial en 1973 y su ampliación en 1988. Sin embargo, se reconoce que funcionalmente y según los criterios con que se observe, puede considerarse este ámbito como un área industrial intraurbana y autónoma respecto a su vinculación a la infraestructura portuaria. En cualquier caso, resulta competente la ordenación urbanística como mecanismo de potenciación del mismo como suelo destinado a actividades económicas.

Precisamente, su condición de área dotacional de la ciudad, como soporte de actividades industriales, de servicios y de almacenamiento, justifica su comprensión desde un punto de vista global y estratégico en el funcionamiento urbano.

No obstante, el tipo de actividades y de ramas productivas desarrollados en él (básicamente talleres navales, almacenamiento de productos y mercancías relacionadas con la gestión portuaria, oficinas de gestión de la actividad portuaria, los flujos de mercancías y personas entre el Puerto y el suelo industrial, el emplazamiento de actividades singulares asociadas a la economía y los servicios relevantes en la ciudad (editoriales de prensa, enclaves de innovación empresarial, punto limpio, entidades bancarias, centro de depósito de vehículos, etc.), motivan su consideración dentro de un comportamiento territorial más complejo que el propio de un polígono industrial al uso.

Una de sus características principales y particularidades, junto con la consideración del mayor ámbito superficial de estas características en Las Palmas de Gran Canaria, es el elevadísimo número de empresas ubicadas en el mismo, con algo más de 300 unidades; muy superior a la media del resto de los suelos industriales en el municipio y, en general, en la isla.

Actualmente se encuentra en un mayoritario proceso de ocupación, lo que demuestra su necesidad y carácter estratégico en el dinamismo urbano y portuario.

Cuadro 36. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECOMENDADA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL. El Sebadal



CRITERIOS PRIORITARIOS RECOMENDADOS

- Tratamiento y ajardinamiento de los tramos no útiles, potenciándose la calidad ambiental de las laderas del entorno volcánico de La Isleta como cualidad paisajística del ámbito.
- Recomendada integración en el conjunto urbanizado del tramo noreste, coincidente con el área de crecimiento del Puerto y la zona de actividades logísticas de nueva implantación, en condiciones de destacado ajardinamiento y regeneración natural que complete su exposición paisajística relativamente cualificada de su tramo contrario.
- Rehabilitación y cualificación paisajística de las instalaciones públicas, potenciándose las funciones singulares de promoción y generación de empleo y la gestión de actividades y servicios públicos de innovación.
- Recomendada implantación de equipamientos singulares de logística, coordinación y gestión del empresariado.
- Adecuada volumetría de la red de acceso, con acompañamiento de superficie suficiente de aparcamientos y adecuada conexión con la trama urbana y portuaria.
- Rehabilitación y reutilización recomendada de edificaciones y naves preexistente potenciándose el uso de oficinas y usos terciarios afines (servicios a empresas, servicios de innovación e I+D).

Cuadro 37. SUELO INDUSTRIAL ORDENADO MEDIANTE LA ORDENANZA “I” EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Area	Superficie (m ²)	Area	Superficie (m ²)
El Sebadal	562.359	Barranco Seco	114.700
Las Torres-Lomo Blanco	400.000	Escaleritas	42.000
Díaz-Casanova	58.140	Los Tarahales	82.165
Miller	411.848	La Cazuela	156.658

Junto a estas piezas de suelo industrial con urbanización consolidada, el modelo de ordenación del PGMO/2000 que ahora se adapta determina la delimitación de un sector de suelo industrial destinados a completar la oferta de superficie habilitada para la implantación de industrias y otras actividades, de modo que se definen en herramientas estratégicas en la dinamización de la estructura económica y la generación de empleo en el municipio; ejemplificando la política municipal en este sentido, en interacción con la promoción empresarial privada.

Esta pieza de nuevo suelo industrial es:

- Llanos de Guinea-Los Giles.

La presenta Adaptación Plena integra dicha determinación, justificándose en el carácter estratégico del sector en la configuración del espacio económico del municipio a corto y medio plazo y la necesidad de acoger actividades industriales y de otra índole empresarial que encuentran difícil encaje en el espacio urbano consolidado.

Para dicha superficie, se reiteran los criterios de ordenación del suelo industrial que se expuso en el inicio del presente apartado, resultando en este caso con mayor potencialidad de desarrollo al encontrarse pendiente la ocupación y urbanización efectiva del suelo.

Cuadro 38. SUELO INDUSTRIAL Y PARQUE EMPRESARIAL DE NUEVA IMPLANTACIÓN DE LLANOS DE GUINEA

Clase y Categoría de suelo: Urbanizable Sectorizado No Ordenado	
Distrito: Tamaraceite - San Lorenzo	Superficie del sector: 41,10 Ha
Sector urbanístico: 15 Tamaraceite	Superficie de S.G.: 26,91 Ha
Barrio: Diseminado de los Giles	Superficie de gestión: 68,01 Ha
Hojas RS/GS: 16-H, 16-I, 17-G, 17-H, 17-I, 18-G, 18-H	

DELIMITACIÓN DEL SECTOR



5.2.2 El tejido comercial y los equipamientos terciarios

El tejido comercial en Las Palmas de Gran Canaria, en tanto soporte de una ciudad de alcance metropolitano con desarrollo turístico y con funciones de capital insular, constituye un capítulo estratégico imprescindible en la ordenación urbanística del territorio; como instrumento de regulación de su implantación.

Este carácter estratégico o, al menos, relevante en la definición del modelo territorial se soporta sobre la configuración de una compleja distribución del tejido comercial en el municipio, definida a partir de un desarrollo histórico paralelo al propio crecimiento y consolidación del espacio urbano en los distintos períodos y sus características socioeconómicas.

El último de esos períodos, a partir de los años ochenta de la pasada centuria, presenta profundas transformaciones en la estructura espacial y tipológica del tejido comercial, consolidando el actual modelo “urbanístico” de desarrollo comercial a partir de varias modalidades fundamentales de implantación de este uso del suelo; sin que el crecimiento de otras zonas insulares haya desplazado a la ciudad como principal entidad territorial de la isla en este sentido.

Más allá de aspectos comparativos, esta relevancia insular difiere una fenomenología de aspectos territoriales de intensidad del uso comercial, densidad del tránsito de vehículo, interacción con otras funciones sociales y económicas, movilidad de la población en el municipio, cualidades o características morfológicas del entorno urbano asociado, incidencia sobre el paisaje y el medio ambiente, etc., las cuales justifican un tratamiento específico por parte del Plan.

En relación a este tratamiento urbanístico, se justifica la diferenciación de las siguientes modalidades de ordenación urbanística del tejido comercial:

- Los grandes equipamientos comerciales.
- Los equipamientos o enclaves comerciales.
- El tejido comercial de las pymes en la trama urbana consolidada.
- Los grandes equipamientos comerciales.

La configuración del sistema territorial en que se define el tejido comercial en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria ha acabado focalizándose, a nivel de dinámica espacial y de incidencia urbanística, en los grandes equipamientos comerciales.

Caracterizados por delimitar grandes parcelas (más de 10.000 m² en el caso de menor entidad) destinadas de modo principal a uso comercial (más de un 75%), en condiciones de compatibilidad con usos de ocio y recreación, donde se concentran más de 100 comercios y varios centenares de empleos en este sector. Este volumen sugerido de actividad evidencia una destacada intensidad en la concentración de personas (más de 10.000 visitas al día) y de tráfico relacionado directamente con el recinto (más de 800 plazas de aparcamiento).

Esta prevalencia de la función comercial coexiste, como se ha dicho, con actividades de ocio y recreación (multicines), acompañadas de servicios de restauración comúnmente gestionados por marcas señeras en el mercado del ramo y, por ello, de alto poder de atracción. Estos usos complementarios suelen presentar situaciones de volumen de clientela y superficie de establecimiento igualmente focalizadores dentro del recinto; constituyendo muchas veces un factor relevante en la visita del usuario frente a otras zonas de la ciudad.

A nivel urbanístico, la importancia económica y social de estos números es correspondida por una destacada exigencia hacia la oferta de infraestructura de accesibilidad y transporte

público, por un lado, y con una interacción de su dinamismo con el de otros elementos estratégicos en el desarrollo urbano (Auditorio y entorno de la Playa de Las Canteras en el caso de Las Arenas, entorno dotacional y Estadio de Gran Canaria en el de Siete Palmas, entorno del Parque de Santa Catalina y Puerto de La Luz en El Muelle, etc.).

Se justifica, por ello, un componente de centralidad y de equipamiento estructurante urbano en estas superficies, respecto al cual el alcance de las determinaciones urbanísticas tiende a los siguientes criterios de ordenación:

- Delimitación y reconocimiento implícito de la función comercial de estas parcelas en el contexto del modelo territorial del municipio.
- Definición de un régimen de usos que propicie su dinamismo y su reestructuración a los efectos de su adaptación al movimiento estratégico del mercado y los factores de competitividad en condiciones de sostenibilidad, calidad ambiental y adecuada integración en el entorno urbano, deviniendo en un razonable margen de flexibilidad en la acción del empresario.
- Tratamiento del espacio urbano circundante a los efectos de propiciar una adecuada oferta de infraestructura de accesibilidad, minimizando el efecto del desbordamiento y la congestión del tráfico rodado.
- Potenciación y previsión de piezas complementarias de interés general en el dinamismo de la ciudad en el entorno territorial de los grandes equipamientos comerciales, aprovechando o enriqueciendo su efecto de centralidad en el objetivo de mejora de la oferta dotacional del municipio (parques y zonas de esparcimiento centrales, dotaciones culturales y deportivas de amplio alcance espacial, renovación del borde urbano, etc.).

La presente Adaptación Plena no introduce previsiones de nuevo gran equipamiento comercial respecto a las determinaciones definidas en el modelo de ordenación del PGM0/2000 y su Adaptación Básica (2005), en tanto se entiende en adecuado dimensionamiento el conjunto de estas piezas integradas en dicho modelo.

De este modo, se justifican los siguientes grandes equipamientos comerciales en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria:

Cuadro 39. GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES ORDENADOS

- El Rincón-Las Arenas



Superficie de parcela:	50.776 m ²
Superficie construida actualmente:	193.260 m ²
% de superficie de uso comercial:	85%
Nº de plantas de uso comercial:	3
Nº de comercios existentes:	214
Empleos existentes:	1.556
Visitantes diarios	35.616
Aparcamientos existentes:	3.500
Año de apertura	1993

- Siete Palmas



Superficie de parcela:	18.660 m ²
Superficie construida actualmente:	110.000 m ²
% de superficie de uso comercial:	73%
Nº de plantas de uso comercial:	4
Nº de comercios existentes:	90
Empleos existentes:	820
Visitantes diarios	21.918
Aparcamientos existentes:	1.500
Año de apertura	2002

- La Ballena



Superficie de parcela:	32.128 m ²
Superficie construida actualmente:	132.000 m ²
% de superficie de uso comercial:	75%
Nº de plantas de uso comercial:	3
Nº de comercios existentes:	168
Empleos existentes:	464
Visitantes diarios	24.658
Aparcamientos existentes:	2.250
Año de apertura	1993

Fuente: Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales de la isla de Gran Canaria. (Avance. 2010).
Gobierno de Canarias.

Cuadro 39b. GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES ORDENADOS		
<ul style="list-style-type: none"> El Muelle 		
	Superficie de parcela:	14.939 m ²
	Superficie construida actualmente:	70.000 m ²
	% de superficie de uso comercial:	65%
	Nº de plantas de uso comercial:	5
	Nº de comercios existentes:	103
	Empleos existentes:	549
	Visitantes diarios	14.795
	Aparcamientos existentes:	850
	Año de apertura	2003
<ul style="list-style-type: none"> Jinamar 		
	Superficie de parcela:	379.366 m ²
	Superficie construida actualmente:	En construcción
	% de superficie de uso comercial:	---
	Nº de plantas de uso comercial:	En construcción
	Nº de comercios existentes:	---
	Empleos existentes:	---
	Visitantes diarios	---
	Aparcamientos existentes:	En construcción
	Año de apertura	En construcción
<ul style="list-style-type: none"> Tamaraceite Sur 		
	Superficie de parcela:	30.000 m ²
	Superficie construida actualmente:	Pendiente
	% de superficie de uso comercial:	---
	Nº de plantas de uso comercial:	Pendiente
	Nº de comercios existentes:	---
	Empleos existentes:	---
	Visitantes diarios	---
	Aparcamientos existentes:	Pendiente
	Año de apertura	Pendiente

Fuente: Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales de la isla de Gran Canaria. (Avance. 2010).
 Gobierno de Canarias.

- Los equipamientos y enclaves comerciales de alcance medio

En este conjunto se justifica la integración de un segundo nivel de reservas de suelo ordenadas para albergar equipamientos comerciales, cuyo alcance funcional permite completar el sistema territorial del tejido en el municipio a nivel de barrio o grupos de estas entidades poblacionales en la ciudad consolidada.

Incluye los enclaves comerciales ordenados con funciones de centralidad urbana que caracterizaron el dinamismo de esta actividad en la ciudad con anterioridad a la aparición de los grandes equipamientos justificados en el apartado anterior; de modo que se definen funciones de cohesión territorial afines, aunque ajustados a su alcance más focalizado en la trama urbana.

De este modo, a los tradicionales mercados municipales y los más recientes hipermercados y grandes almacenes, se justifica la distribución en el municipio de un conjunto de parcelas de uso comercial mayoritario (con más de 1.000 m² de superficie, salvo algunas excepciones menores); cuyo estímulo urbanístico tiende a centrarse en la diversificación-modernización del tejido comercial mediante recintos comunes de singularidad arquitectónica y ambiental, la previsión de un adecuado estándar de equipamiento comercial en las zonas residenciales de reciente aparición o crecimiento y la multiplicación de los mecanismos de generación de empleo en el tejido comercial general del municipio.

Se justifica, por ello, un componente de centralidad y de equipamiento estructurante urbano en estas superficies, respecto al cual el alcance de las determinaciones urbanísticas tiende a los siguientes criterios de ordenación:

- Delimitación y reconocimiento implícito de la función comercial de estas parcelas en el contexto del modelo territorial del municipio.
- Definición de un régimen de usos que propicie su dinamismo y su reestructuración a los efectos de su adaptación al movimiento estratégico del mercado y los factores de competitividad en condiciones de sostenibilidad, calidad ambiental y adecuada integración en el entorno urbano, deviniendo en un razonable margen de flexibilidad en la acción del empresariado.
- Potenciación de estas piezas comerciales como equipamientos aglutinadores de funciones complementarias de relación social, esparcimiento y recreación de la población residente en los barrios.
- Determinación de proporciones constructivas orientadas a prever tipologías y volúmenes de adecuada integración en el paisaje urbano, potenciándose la introducción de espacios libres interiores o anexos que cualifiquen ambientalmente la pieza urbana.

La presente Adaptación Plena no introduce previsiones de nuevos enclaves comerciales de alcance medio respecto a las determinaciones definidas en el modelo de ordenación del PGMO/2000 y su Adaptación Básica (2005), integrando el conjunto de estas piezas integradas en dicho modelo.

De este modo, se justifican los siguientes grandes equipamientos comerciales en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria:

Cuadro 40. EQUIPAMIENTOS Y ENCLAVES COMERCIALES DE ALCANCE MEDIO			
Área	Superficie (m ²)	Área	Superficie (m ²)
■ Hipermercados (más de 1.500 m ² y en edificio exclusivo)			
Siete Palmas-Hiperacor	57.080,8	Hiper Las Torres (Las Torres)	1.725,2
Monopol (Triana)	1.423,2	Hiper Luis Doreste Silva (Arenales)	2.591,2
El Corte Inglés (Alcaravanas)	8.097,9	Hiper Triana	1.928,1
Mercadona Hoya Andrea	2.030,8	Mercacentro Isleta (Castillo La Luz)	2.015,9
Hiperdino Miller (Miller Bajo)	3.441,3	Mercacentro La Suerte	7.090,1
Hiperdino Las Torres	8.487,1	Hiper Hoya de La Plata (H. La Plata)	15.792,2
■ Mercados urbanos			
Vegueta	2.235,0	Puerto	1.679,1
Central	4.725,9	Altavista	3.702
■ Equipamientos comerciales locales (más de 500 m ²)			
Barranquillo de Don Zoilo I. Parcela 45 ^a	1.043,6	Miller Bajo	1.010,6
Barranquillo de Don Zoilo II. Calles Párroco Villar Reina y Maestro Rodó	8.615,5	Hoya de La Plata	7.901,1
Lomo Blanco	463,5	Santa Margarita	1.185,7
Feria del Atlántico	2.719,7	Los Tarahales	9.752,1
Almatriche. Parcela 2	2.084,4	San Lorenzo I	2.843,5
Almatriche. Parcela 8	1.351,1	San Lorenzo II	1.142,9
Almatriche III	805,9	Las Mesas	968,7
Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires y Elías Marrero	6.395,1	La Cazuela. UA-39	999,9
Barranco Seco	24.139,1	Ladera Alta. Parcela Ca-1	1.402,2
Díaz Casanova-El Cardón	36.169,1	Las Torres-Las Ramblas	13.509,5
Prolongación Pedro Infinito. Avda. Escaleritas	5.551,4	Las Torres-Hospital Dr. Negrín	13.514,9
El Batán. Parcela 27	1.668,0	Costa Ayala	13.179,0

- El tejido comercial de las pymes en la trama urbana consolidada.

El tejido comercial que se ordena urbanísticamente en la presente Adaptación Plena del Plan General se completa con el volumen de conjuntos urbanos que aglutinados en zonas comerciales abiertas o en entornos residenciales, en los que se distribuyen volúmenes y tipologías variables de establecimientos cuya características común puede definirse en su concepción como pymes.

Frente a la determinación específica en los casos anteriores, su tratamiento como uso del suelo y de la edificación resulta integrado en la ordenación específica de la zona como componente más o menos fundamental en la definición de la trama urbana, aunque supeditado por lo general al uso característico residencial en los distintos barrios y zonas de la ciudad.

Este carácter de supeditación no debe entenderse como una relevancia secundaria en la configuración del espacio urbano. Al contrario, las cualidades del desarrollo socioeconómico de la ciudad hasta los momentos actuales han ido derivando a este capítulo del tejido comercial a un especial interés en la estructuración social y el dinamismo económico de Las Palmas de Gran Canaria.

El especial interés justifica una ordenación urbanística basada en la distribución de su compatibilidad de acuerdo a las características y regulación de la ordenanza zonal, de lo cual pueden subrayarse los siguientes criterios principales:

- Generalizada compatibilidad de la ordenación pormenorizada del espacio respecto al desarrollo de la actividad comercial de las pymes, potenciando su papel cohesionador del dinamismo urbano en sus variantes sociales, económicas y de servicios básicos, así como su interés estratégico en la generación del empleo.
- Acompañamiento del tejido comercial de un espacio público “doméstico” asociado a determinaciones y actuaciones directas de rehabilitación y renovación, integrando muchas veces determinaciones relacionadas con la potenciación de

los valores de patrimonio medioambiental, histórico y arquitectónico, como ingredientes de cualificación del entorno en que se desarrolla la actividad comercial local.

De uno u otro modo, puede resumirse la distribución de dicho tejido de acuerdo a los siguientes formatos de compatibilidad tipológica del uso comercial.

Cuadro 41. TEJIDO ECONÓMICO PREVISTO EN LOS ÁMBITOS DE ORDENANZA ZONAL DEL MUNICIPIO		
Área	Superficie (m ²)	Tipo de actividades permitidas
Barrio	2.972.821	Taller Reparación Tipo I, Taller Doméstico, Comercial Pequeño Comercio, Local Comercial Tipo I, Terciario Recreativo Tratamiento específico en C/. Marianao (Salto del Negro)
Barrio Tradicional	801.485	Pequeña Industria, Taller Reparación Tipo I, Taller Doméstico, Comercial Pequeño Comercio, Local Comercial Tipo I, Terciario Recreativo
Baja Densidad	2.865.622	Taller Doméstico, Terciario Recreativo Pequeño Comercio en C/. León y Castillo y Juan XXIII
Baja Densidad en Hileras	221.987	Taller Doméstico
Casas Adosadas	299.971	Taller Doméstico, Comercial Pequeño Comercio Local Comercial Tipo I en Almatriche, Tafira Alta y C/. León y Castillo
Casas Terreras	239.653	Taller Doméstico
Manzana Cerrada	2.225.591	Pequeña Industria, Taller Reparación Tipo I, Taller Doméstico, Comercial Pequeño Comercio, Local Comercial Tipo I, Terciario Recreativo
Manzana de Renovación	612.341	Pequeña Industria, Taller Reparación Tipo I, Taller Doméstico, Comercial Pequeño Comercio, Local Comercial Tipo I, Terciario Recreativo
Áreas Agotadas	6.313.394	Taller Doméstico, Comercial Pequeño Comercio, Local Comercial Tipo I, Terciario Recreativo Pequeña Industria y Taller Reparación Tipo I en Avenida Marítima

6 EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DEL AGUA

En el marco del planeamiento territorial y urbanístico de las aguas del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, emanado de las Directrices de Ordenación General, el PGO ordena este concepto atendiendo al objetivo básico de propiciar la preservación de la calidad de los recursos hidrológicos, el adecuado tratamiento y reutilización de las aguas residuales, el correcto vertido de los efluentes resultantes y la integración de los criterios ambientales en las actuaciones y planes que se lleven a cabo.

En este sentido, la ordenación de las aguas municipales se propone desde la óptica de propiciar un modelo territorial acorde a los principios determinados desde las citadas directrices, atendiendo especialmente a los distintos criterios:

- Fomento de la educación y sensibilización de la población del valor del agua y su coste ambiental, energético y económico, a través de un esquema normativo favorable a la adecuación de instalaciones específicas en las zonas municipales adecuadas a tal fin.
- Preservación de los ecosistemas y paisajes asociados a la presencia del agua, manteniendo el caudal ecológico, mediante una ordenación del suelo rústico con marcado carácter proteccionista de los barrancos y entornos de potencialidad hidrológica, así como del paisaje y entorno litoral.
- Fomento de la recarga de los acuíferos allí donde sea técnica y económicamente viable a través de la distribución de los usos y aprovechamientos del suelo que evite la intensificación de los procesos degradativos de este aspecto territorial.
- Recuperación y mantenimiento de la buena calidad de las aguas, adoptando medidas contra la contaminación de los acuíferos y de las aguas subterráneas, a partir de la adecuada distribución de los usos y aprovechamiento del suelo y la previsión de infraestructuras fundamentales en este proceso.
- Maximización del empleo de aguas residuales, convenientemente tratadas, e incentivo de la articulación insular de las redes de reutilización de aguas mediante la previsión de infraestructuras fundamentales en este objetivo.
- Previsión de la desalación del agua con vistas a prever las posibles carencias mediante la previsión de infraestructuras fundamentales o de interés general.
- Estímulo de la articulación entre los diferentes sistemas de abastecimiento de cada isla mediante la previsión de infraestructuras fundamentales o de interés general.

Atendiendo a dichos principios, el PGO propone una ordenación equilibrada respecto a la generación de suelo para uso residencial y la autorización de la edificación, por un lado, y la disponibilidad de recursos de agua suficientes para los nuevos desarrollos y la viabilidad de la inserción de sus redes de abastecimiento en los sistemas preexistentes.

En este sentido, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán asegurar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamientos existentes, así como la efectiva capacidad para su tratamiento.

Respecto a la ordenación del suelo rústico, se maximiza la protección de los barrancos atendiendo al predominio de las categorías de Protección Ambiental y la restricción de los usos y aprovechamientos en otras categorías a la práctica desocupación de los cauces

existentes o deslindados. Todo ello, manteniendo una supeditación a las determinaciones de la legislación sectorial vigente en materia de aguas.

En el caso de las aguas marinas, se remite la ordenación a lo determinado en la legislación estatal en materia de costas y puertos. No obstante, se asume el carácter prioritario en el planteamiento de programas y medidas que maximicen la calidad ecológica y didáctica ambiental de las zonas litorales, la integración paisajística de los usos y aprovechamientos del suelo y el desarrollo de actuaciones y/o programas destinados al análisis, control y optimización de la calidad de las aguas.

6.1 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los criterios y previsiones del Plan Hidrológico Insular de Gran Canaria fundamentalmente en cuanto a abastecimiento con agua desalada, y por tanto desde la cota 0, de las zonas urbanas situadas bajo la cota 300, y el progresivo aumento de la demanda y de las dotaciones que viene produciéndose, obligan a una profunda revisión y reestructuración del sistema de abastecimiento de agua potable.

A ello hay que añadir la necesidad de resolver las debilidades actuales de dicho sistema, entre las que cabe destacar las siguientes:

En lo referente a las *fuentes de suministro*:

- Antigüedad de la planta potabilizadora Las Palmas III (17 años), factor de utilización superior al 96% y disminución significativa de su eficiencia.
- Relevante vulnerabilidad ante emergencias del sistema de producción de agua desalada, por la concentración de toda la producción en un solo punto.
- Insuficiente calidad media del agua suministrada y necesidad de adecuación de la misma a la calidad de agua exigida por la normativa vigente.

En lo referente a *almacenamiento y distribución*:

- Poca capacidad de almacenamiento en el sistema actual para hacer frente a una grave avería en las plantas desaladoras.
- Falta de infraestructura de transporte para la garantía del suministro y para abastecer con agua desalada la totalidad del Municipio.
- Existencia de tuberías de hierro y fibrocemento que influyen en el empeoramiento de la calidad del agua.
- Estructura de la red parcialmente ramificada y en general carente de doble alimentación en las ciudades media y alta.
- Ineficiencia energética en el abastecimiento a las zonas medias del municipio (se eleva el agua hasta la cota +275 para posteriormente consumirla a cotas comprendidas entre la +50 y la +160).
- Insuficiente presión en parte de la red.

Por último, las determinaciones del Plan General, posibilitando la construcción de nuevas viviendas, fundamentalmente en las zonas medias y altas del Municipio, han producido y están produciendo unos desplazamientos de la población hacia las mismas y, por

consiguiente, unos cambios en las demandas de agua potable de los diversos sectores de abastecimiento, que requieren igualmente la ampliación y adaptación del sistema.

A continuación se exponen las principales propuestas que se hacen desde el presente Plan General para dar respuesta a los requerimientos antes planteados.

6.1.1 Población y Dotaciones

Se ha tomado como valor de la población actual del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria la población contabilizada por el Instituto Nacional de Estadística a fecha 1 de enero de 2007, que asciende a 377.203 habitantes y es el último dato oficial disponible.

El agua distribuida en el municipio en la fecha correspondiente, es decir el año 2006, ascendió a 29.296.551 m³, lo que supone una dotación media bruta de agua potable de 212,79 litros por habitante y día.

En relación con la población futura, el Avance del Plan General estimó una población para el año 2001 de 388.665 habitantes. A partir de dicha fecha se establece la hipótesis, de acuerdo con los últimos estudios realizados, de que esa población se va a estabilizar y no sufrirá incremento. Se ha adoptado por tanto esta cifra de población como base para evaluar las demandas en cualquier horizonte futuro.

La distribución de esta población futura en los diferentes sectores del territorio municipal se ha calculado teniendo en cuenta la población actual de los mismos, las viviendas que potencialmente es posible construir en ellos con arreglo a las disposiciones del presente Plan, así como los desplazamientos de población que son necesarios para ocupar dichas viviendas, habida cuenta de que la población total futura no debe superar la cifra adoptada de 388.665 habitantes.

Se ha considerado como dotación media bruta actual de agua de potable la media que se ha producido en el año 2.006 en el Municipio de Las Palmas de Gran Canaria, que asciende a 190,95 litros por habitante y día.

Como dotación futura se ha adoptado la prevista por el Plan Hidrológico de la Isla de Gran Canaria en el año horizonte 2012, para poblaciones de más de 200.000 habitantes, que asciende a 275 litros por habitante y día.

6.1.2 Producción

Actualmente la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria cuenta con una capacidad de producción de desalación de agua de mar de 80.000 m³/día ubicados en las instalaciones de Piedra Santa y repartidos de la siguiente manera:

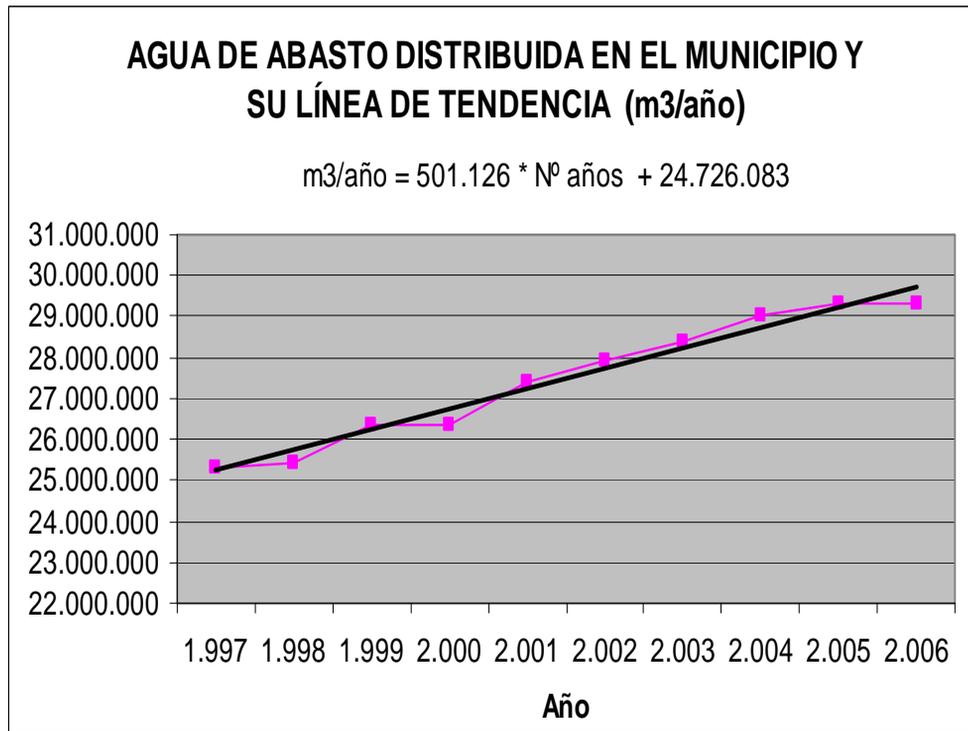
Cuadro 42. PRODUCCIÓN DE AGUA DESALADA		
Las Palmas III	Módulos 1- 7	56.000 m ³ /día
	Módulo 8	8.000 m ³ /día
	Módulos 10 -11	16.000 m ³ /día

En lo referente a la demanda, la evolución de la misma en el decenio 1997-2006 ha sido la siguiente:



Año	Agua Distribuida (m ³ /año)	Consumo Diario (m ³ /día)
1.997	25.328.572	69.393
1.998	25.398.311	69.584
1.999	26.378.169	72.269
2.000	26.378.169	72.269
2.001	27.418.734	75.120
2.002	27.943.167	76.557
2.003	28.360.987	77.701
2.004	29.030.366	79.535
2.005	29.289.768	80.246
2.006	29.296.551	80.265

En el siguiente gráfico se muestra la línea de tendencia que mejor se ajusta al agua distribuida en estos últimos 10 años.



Suponiendo que en los próximos 12 años el crecimiento de la demanda siga la misma tendencia, la demanda futura (2020) podemos calcularla aplicando el valor de (12+10) años a la ecuación de la referida línea:

$$m^3/año = 501126,56 * N^{\circ} \text{ años} + 24726083,33$$

Como resultado, se obtiene para la demanda previsible dentro de 12 años el valor de 35.750.868 m³/año o 97.948 m³/día.

Si se considera que el sistema de desalación debe disponer de un margen de reserva suficiente para cubrir las paradas necesarias para llevar a efecto sus operaciones de mantenimiento, las averías o cualquier otro tipo de incidencia, que puede estimarse en un 10%, la necesidad de capacidad de desalación en el año horizonte 2020 ascendería a 39.325.954 m³/año o 107.742 m³/día.

Para alimentar con agua desalada prácticamente todo el municipio, existirá en esa fecha un déficit de producción de dicha agua de 27.700 m³/día, que requiere la construcción de nuevas desaladoras o ampliación de las ya existentes.

La necesidad de desconcentrar geográficamente el sistema de desalación para hacerlo menos vulnerable, aconseja optar por la construcción de nuevos centros de desalación en lugar de continuar ampliando el único que existe actualmente, que se encuentra en el extremo sudeste del Municipio.

Dado que los nuevos desarrollos urbanos se han producido y van a seguir produciendo principalmente en la zona noroeste del Término Municipal parece conveniente establecer un segundo núcleo de desalación en las proximidades de dicha zona, en el extremo opuesto de aquel en el que se encuentra el que hoy existe, es decir, en el extremo noroeste, lo cual, además de contribuir a equilibrar el funcionamiento del sistema, posibilita abastecer con facilidad en el futuro una posible área metropolitana, si fuese necesario.

Por último, y continuando con la misma línea de desconcentración geográfica, se propone el establecimiento de un tercer núcleo de desalación en La Isleta, en el extremo noreste del municipio dentro del recinto portuario, donde ya existe cierta infraestructura, en una posición aproximadamente central de la zona costera y del desarrollo urbano, y con proximidad a zonas de fuerte demanda.

Este posicionamiento y esquema de centros de desalación optimizará el transporte y distribución del agua desalada por todo el territorio, mejorando el rendimiento de las conducciones y aportando una mayor flexibilidad al sistema de abastecimiento.

Se propone por tanto la construcción inicialmente de una nueva planta desaladora en la zona de Costa Ayala, con dos módulos de 8.000 m³/día cada uno y, posteriormente, una vez que la demanda lo requiera, una segunda planta en la zona Isleta-Puerto con un módulo inicial de 8.000 m³/día y la ampliación de la desaladora Las Palmas III con otro módulo de igual capacidad, que ya estaba previsto.

Para mejorar la calidad del agua se propone la instalación de dos unidades de afino, específicas para reducción de boro, para una producción prevista de 36.000 m³/día con 0,7 ppm de boro, y la construcción de plantas de remineralización del agua desalada por lechos de calcita con capacidad de tratamiento de 2 x 50.000 m³/día, en la EDAM LP III y tratamiento de desinfección.

6.1.3 Almacenamiento de Reserva

El Plan Hidrológico considera un almacenamiento de agua de reserva equivalente a siete días de consumo. Ello equivale a disponer de una capacidad aproximada en depósitos de reserva de 562.000 m³ en el momento actual y de 686.000 m³ en el año 2.020.

Actualmente el sistema dispone de una capacidad total de almacenamiento de 481.000 m³ distribuida en 48 depósitos, de los cuales hay que destacar el Gran Depósito de Las Palmas, con capacidad de 250.000 m³, y los de Las Brujas, Lomo del Polvo y Casablanca II con capacidades de 50.000, 50.000 y 25.000 m³ respectivamente, lo que suma 375.000 m³, es decir, aproximadamente el 80% del conjunto del agua almacenada.

La ordenación que se deriva desde el presente Plan General es aumentar capacidad, simplificar el sistema y establecer una clara distinción entre depósitos de reserva y depósitos de distribución.

Los Depósitos de Reserva son aquéllos destinados a abastecer el sistema en el caso de que por cualquier motivo se produzca una falta de suministro desde las plantas desaladoras. Estarán fuera de línea y dotados de los tratamientos necesarios para mantener el agua en las

condiciones de calidad necesarias para suplir el abastecimiento de dichas plantas en cualquier momento.

Los Depósitos de Distribución reciben a través de la red de transporte, y en horas de bajo coste energético, el caudal producido en el día por las plantas desaladoras, para distribuirlo a continuación en sus zonas de influencia, repitiéndose el proceso diariamente. Ello permite minimizar el tiempo existente entre la producción y el consumo del agua, y por tanto el deterioro de su calidad, y reducir sus costes de elevación. La capacidad de cada uno de estos depósitos debe cubrir la demanda diaria de su zona de influencia.

Para alcanzar la capacidad necesaria de 686.000 m³ en depósitos de reserva se propone establecer 200.000 m³ en el norte, repartidos en dos depósitos de 100.000 m³, cada uno de ellos situado en las proximidades de las dos plantas desaladoras propuestas de Isleta-Puerto y Costa Ayala, 250.000 m³ en el sur del municipio, en el ya construido Gran Depósito de Las Palmas, próximo a la planta desaladora Las Palmas III, y los restantes 250.000 m³ en el interior del término municipal, 125.000 m³ en los tres grandes depósitos existentes ya citados de Lomo del Polvo, Las Brujas y Casablanca II, y los otros 125.000 m³ en la Presa de Santa Brígida debidamente acondicionada al efecto.

6.1.4 Transporte y distribución

La satisfacción de los requerimientos descritos en la Introducción del presente capítulo obliga a una profunda reestructuración del sistema existente de transporte y distribución que solucione todos los aspectos planteados.

Efectuado el correspondiente análisis, la propuesta que se hace desde este Plan General es estructurar el territorio en "pisos" o "escalones" de abastecimiento, o lo que es lo mismo, en zonas de consumo situadas entre una cota superior y una cota inferior, elevando desde la cota 0 y sucesivamente entre ellos el agua que estrictamente se demande en los mismos, y de manera que se optimice no sólo el gasto energético sino también el coste energético.

Estos pisos o escalones van a disponer de sistemas independientes de abastecimiento, que estarán conectados entre sí en sentido vertical por dos o más impulsiones que les permitan alimentarse desde la cota inferior.

En sentido horizontal, en cada escalón el sistema se estructura mediante depósitos de distribución conectados entre sí por tuberías de las cuales se alimentan los sectores de abastecimiento que componen el escalón.

Como mínimo, se disponen en cada escalón dos depósitos de distribución, situados en los extremos del mismo, para garantizar el suministro a ambos lados de una posible avería o corte en la conducción que los conecta, y a una cota aproximadamente 40 m más alta que la cota superior del escalón, para garantizar una presión suficiente. La capacidad acumulada de estos depósitos debe cubrir la demanda diaria del escalón y disponer de un margen de reserva.

La distribución del agua a todo lo ancho del escalón se lleva a efecto mediante una tubería de transporte que se desarrolla en sentido horizontal por una cota próxima a la cota superior del escalón, uniendo los depósitos que lo alimentan, desde un extremo hasta el otro. La única excepción es la existente en el Escalón I, que por ser el más bajo dispone de dos tuberías, una desarrollada por la cota superior y otra que es la tubería general de transporte que se desarrolla por el borde costero.

Basándose en la configuración altimétrica del municipio, se han definido siete escalones de abastecimiento que se encuentran situados entre las cotas 0, 50, 100, 150, 230, 330, 450 y 650 m, y cuya superficie y delimitación se ha representado mediante diferentes colores en el plano general denominado "Sistema de Abastecimiento de Agua de Abasto".

La población servida y la demanda de agua potable, tanto actual como futura, en cada uno de estos escalones se recoge en el siguiente cuadro:

Cuadro 44. OFERTA DE AGUA POTABLE ORDENADA				
ESCALÓN Nº	Cotas	POBLACIÓN Hab.	DEMANDA (m3/día)	
			Actual	Futura
I	0 - 50	158.583	32.544	39.714
II	50 - 100	61.729	12.668	15.459
III	100 - 150	50.748	10.414	12.709
IV	150 - 230	82.878	17.008	20.755
V	230 - 330	30.542	6.268	7.649
VI	330 - 450	5.517	1.132	1.382
VII	450 - 650	1.122	230	281
TOTALES		391.119	80.264	97.949

Como puede observarse, en la actualidad el escalón I, que se corresponde en general con lo que conocemos por "Ciudad Baja", es el más importante, ya que en él se asienta casi un 40 % de la población del municipio, y tiene una entidad casi equiparable a la de los Escalones II, III y IV juntos. Sin embargo, se está produciendo y se va a producir un desplazamiento muy importante de la población hacia el Escalón IV, que tiene como zona más destacada la de Las Torres - Tamaraceite, lo cual lo aproximará en importancia al Escalón I.

Las demandas obtenidas en los diferentes escalones han servido de base para el predimensionamiento y prevaloración de las conducciones, elevaciones y depósitos propuestos, que son los que se reflejan con sus correspondientes simbología e identificador en el plano general "Sistema de Abastecimiento de Agua de Abasto".

6.1.5 Resumen de actuaciones y determinaciones

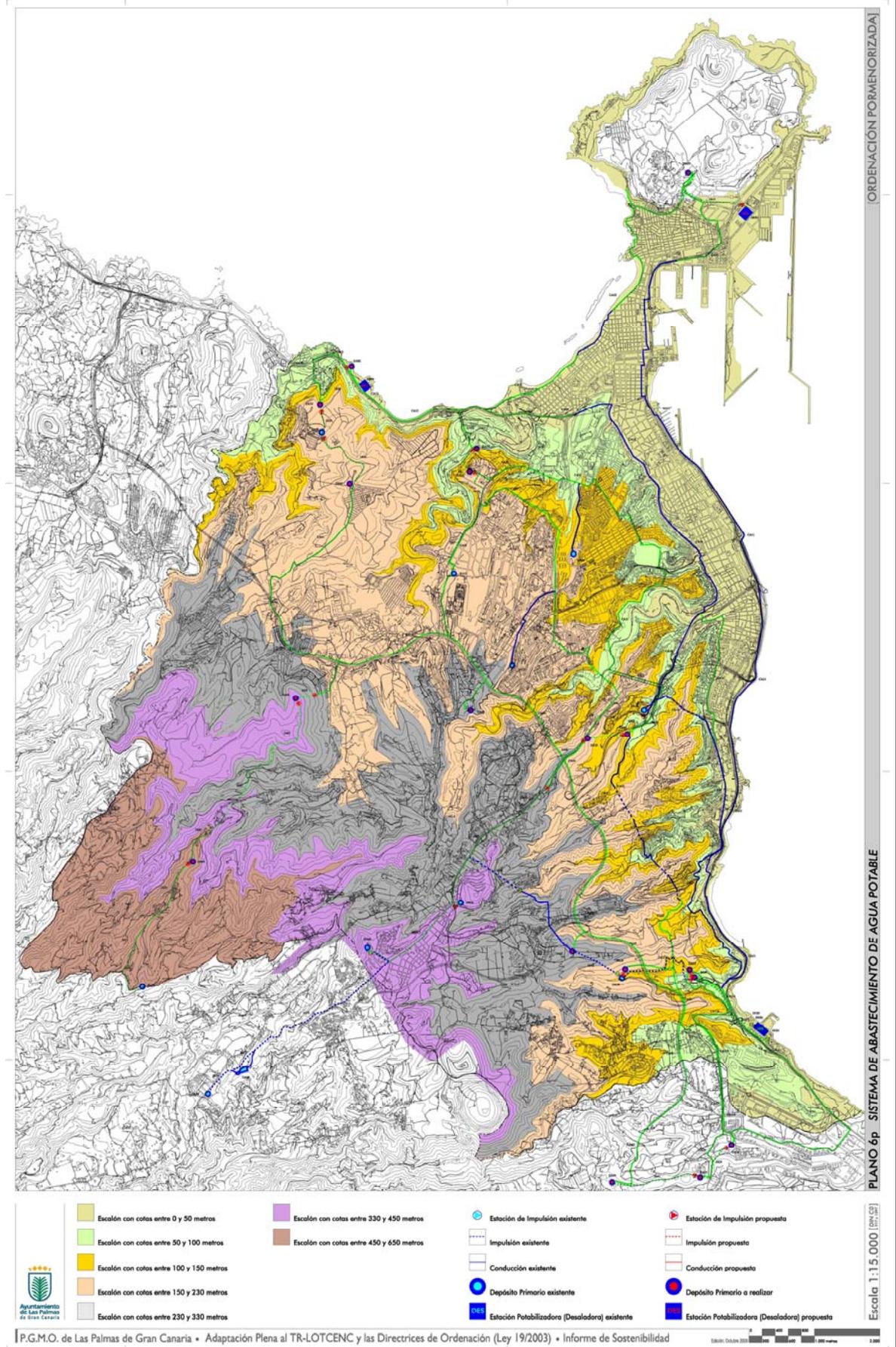
Entre las acciones que se proponen, destaca el capítulo de desalación y, dentro de él, la ampliación de la planta desaladora Las Palmas III en un módulo, para aprovechar la infraestructura existente ya preparada, y la construcción de dos nuevas plantas desaladoras, Las Palmas IV y Las Palmas V en la zona norte del municipio, para atender el aumento de la demanda en el momento en que ésta se produzca. Estas acciones se complementan con las destinadas a mejorar la calidad del agua desalada para cumplir la normativa vigente, mediante la construcción de dos unidades de afino para reducción de boro y de plantas de remineralización por lechos de calcita.

La construcción o adecuación de los grandes depósitos de reserva del sistema constituye otro capítulo destacable de la inversión propuesta.

Por último, cabe destacar la propuesta de reestructuración del sistema de transporte y distribución mediante la construcción de un conjunto escalonado, depósitos de distribución, estaciones y tuberías de impulsión que permiten trasladar y distribuir la producción hasta las zonas de consumo de manera equilibrada, eficaz y segura.

Las inversiones necesarias se han distribuido entre los cuatro principales agentes financiadores: Gobierno Central, Gobierno Autónomo, Cabildo Insular y Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con los importes que figuran en el capítulo correspondiente del presente Plan General.

Figura 6. ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE



6.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS

Tanto el aumento de la dotación y caudales de agua de abastecimiento como el desplazamiento de la población a las zonas altas del municipio afectan de manera importante al sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales y requieren su adaptación y mejora.

A ello hay que añadir la necesidad de resolver las debilidades actuales del sistema, entre las que cabe destacar las siguientes:

En lo referente al *sistema de drenaje*:

- Falta de estructura y de capacidad del sistema existente, que da origen a inundaciones en zonas y puntos bajos del Municipio.
- Contaminación por vertidos de aguas de tormenta.

En lo referente al *sistema de saneamiento y depuración*:

- Excesiva centralización alrededor de la Estación de Bombeo del Teatro y de la Estación Depuradora de Barranco Seco, lo que da lugar a largos recorridos del agua, consiguiente deterioro de su calidad, sobrecarga de los principales colectores y elementos del sistema e ineficiencia energética.
- Falta de estructura del sistema.
- Emanación de gases y generación de malos olores en diferentes zonas, que tiene su origen en la producción de anaerobiosis debida a los largos recorridos y tiempos de estancia del agua en el sistema, a su concentración por la baja dotación de abastecimiento y a su poca oxigenación.
- Deterioro de colectores principales por su antigüedad y/o por las condiciones de servicio.
- Secciones no visitables en los colectores principales de escasa pendiente, con dificultades para su limpieza y mantenimiento.
- Infiltraciones de agua salada en la red.

En lo referente al *sistema de depuración*.

- Falta de capacidad de las EDARs de Barranco Seco II, Tamaraceite y Tenoya.
- Falta de capacidad de laminación de caudales punta y de recepción y tratamiento de aguas de tormenta.
- Problemas en el funcionamiento y pérdidas de rendimiento por la alta concentración de sulfídrico, la presencia en el agua de vertidos industriales sin tratar y la alta salinidad debido a infiltraciones de agua salada en la red.
- Antigüedad de las instalaciones, ya que la EDAR de Barranco Seco II, que es la más reciente, comenzó su funcionamiento en el año 1994, y el consiguiente desfase tecnológico de muchos de sus sistemas, como el de difusores de aireación en los reactores biológicos y el de deshidratación de fangos.

- Problemas estructurales en los digestores anaerobios de esta instalación, produciéndose asentamientos del terreno y paralización de los mismos.
- Carencia de pretratamiento para recibir los caudales del colector-interceptor Ciudad Alta.
- Insuficiente capacidad del colector de desagüe.
- En la EBAR de Teatro: Desarenador-Desengrasador de insuficiente capacidad, con deposición de arenas y gravas en los canales de circulación, afectando continuamente a las rejillas de desbaste, que también se encuentran desfasadas. Falta de capacidad de bombeo hacia la EDAR de Barranco Seco para laminar las puntas de caudal que llegan a la estación. Concentración excesiva de gas sulfídrico en diversos puntos de la instalación.

En los siguientes epígrafes se exponen las principales propuestas que se hacen desde el presente Plan General para dar respuesta a los requerimientos y problemas antes planteados.

6.2.1 Saneamiento y Depuración

El Municipio dispone actualmente de cuatro estaciones depuradoras de aguas residuales (EDARS) que son las de Barranco Seco, Tamaraceite, Tafira y Tenoya con capacidades de tratamiento de 52.000, 1.440, 720 y 720 m³/día respectivamente, por lo que la capacidad de tratamiento de todo el sistema es de aproximadamente 55.000 m³/día.

Como se deduce de las cifras anteriores, el 95% de la capacidad actual de depuración se concentra en la Estación Depuradora de Barranco Seco, hecho que ha venido condicionando el diseño de la estructura principal del sistema de saneamiento y que está en el origen de algunos de los problemas que el sistema tiene actualmente (existencia de largos recorridos del agua, con producción de anaerobiosis y malos olores, concentración de caudales sobre el Colector Ciudad Baja y la Estación de Bombeo del Teatro, etc.).

En el siguiente cuadro se recoge la población servida y los caudales teóricos medios aportados a dichas Estaciones Depuradoras, tanto en un escenario actual como futuro (2.012), figurando también los principales colectores de sus cuencas de aportación.

Cuadro 45. OFERTA DE AGUA DEPURADA ORDENADA			
ELEMENTO	POBLACION Hab.	CAUDAL (m3/día)	
		Actual	Futuro
EDAR BARRANCO SECO	336.266	48.293	58.934
Colector Ciudad Baja Sur	43.653	6.269	7.651
Colector Ciudad Baja Norte	153.129	21.992	26.837
Colector Triana	19.470	2.796	3.412
Colector Guinguada	24.517	3.521	4.297
Colector Paseo de Chill	95.497	13.715	16.737
EDAR TAMARACEITE	38.463	5.524	6.741
Colector San Lorenzo	23.985	3.445	4.204
Colector Jacomar	14.478	2.079	2.537
EDAR TAFIRA	6.453	927	1.131
Colector Tafira Suroeste	4.667	670	818
Colector Tafira Sureste	1.786	257	313
EDAR TENOYA	5.864	842	1.028
Colector Tenoya	4.951	711	868
Colector Costa Ayala	913	131	160
EBAR JINAMAR	11.169	1.604	1.957
Colector Marzagán-Los Hoyos	11.169	1.604	1.957
TOTAL SISTEMA	398.215	57.190	69.791

Las poblaciones actual y futura de Las Palmas de Gran Canaria se han incrementado en 7.004 habitantes correspondientes a una parte del Municipio de Santa Brígida, cuyas aguas se incorporan al Colector Guinguada, según datos facilitados en éste Ayuntamiento.

Los caudales se han obtenido aplicando a la población servida la dotación media bruta de abastecimiento, reducida en un 30% en concepto de pérdidas en el sistema de abastecimiento (20%) y pérdidas en el sistema de saneamiento (10%).

De la observación de este cuadro se deduce que, considerando como ya terminada la ampliación de la EDAR de Barranco Seco, las necesidades de depuración futuras (74.172 m³/día) exceden la capacidad actual de tratamiento (55.000 m³/día) en 19.000 m³/día aproximadamente, por lo que será necesaria la ampliación de las actuales estaciones depuradoras.

La propuesta del presente Plan es aprovechar esta necesidad de ampliación para iniciar un cambio en la filosofía del sistema, pasando gradualmente de un sistema muy centralizado como el actual a un sistema más distribuido, lo que permitirá mantener o reducir las dimensiones, complejidad y problemática de las instalaciones, así como aproximar los tratamientos del agua a los puntos de origen de la misma.

La necesidad urgente de proceder a la ampliación o reconstrucción de la EDAR de Tamaraceite, que en estos momentos está recibiendo un caudal superior en más de un 100%



a su capacidad, ofrece la oportunidad de derivarle caudales de Ciudad Alta (Urbanizaciones de Feria del Atlántico y Parque Atlántico, Las Torres Residencial e Industrial y San Lázaro, fundamentalmente), y convertirla en la segunda estación depuradora importante del municipio.

Por otra parte, la distancia que separa la EDAR de Barranco Seco de núcleos tan importantes desde un punto de vista poblacional e industrial como lo son El Puerto, La Isleta, Sta. Catalina y Guanarteme, que en total acumulan una población próxima a 70.000 habitantes, aconseja establecer un núcleo de depuración específico para los mismos, que permita evitar el largo tránsito, de aproximadamente 4 km, que actualmente hace el agua procedente de ellos por toda la Ciudad Baja, hasta acceder a la estación de bombeo del Teatro.

La distribución de población a atender y caudales a tratar, actuales y futuros, que se produce en el municipio como consecuencia de ambas propuestas, excluyendo las cuencas de Tenoya, Tafira y Jinámar-Marzagán, se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro 46. OFERTA DE AGUA DEPURADA ORDENADA RESULTANTES DE LAS PROPUESTAS			
ELEMENTO	POBLACIÓN Hab.	CAUDAL (m ³ /día)	
		Actual	Futuro
EDAR BARRANCO SECO	225.598	32.399	39.539
Colector Ciudad Baja Sur	43.653	6.269	7.651
Colector Ciudad Baja Norte	42.461	6.098	7.442
Colector Triana	19.470	2.796	3.412
Colector Guiniguada	24.517	3.521	4.297
Colector Paseo de Chill	95.497	13.715	16.737
EDAR ISLETA	76.488	10.985	13.406
Colector Isleta	55.424	7.960	9.714
Colector Guanarteme-Mesa y López	21.064	3.025	3.692
EDAR TAMARACEITE	72.643	10.433	12.731
Colector San Lorenzo	23.985	3.445	4.204
Colector Jacomar	14.478	2.079	2.537
Colector Las Torres	34.180	4.909	5.990
TOTAL CUENCA PRINCIPAL	374.729	53.817	65.676

Como puede observarse, en el horizonte futuro la EDAR de Barranco Seco tratará un caudal muy cercano al que hoy existe en su cuenca de aportación, que es de 43.718 m³/día, y dispondrá de un margen de reserva hasta su capacidad teórica para cubrir averías y operaciones de mantenimiento, tanto propias como de las otras dos EDAR de Tamaraceite e Isleta, cuyos caudales podrá seguir recibiendo de la misma forma que los recibe hoy, y para tratar aguas de tormenta en los días en que éstas se produzcan.

La ampliación necesaria se lleva a efecto en las nuevas EDAR propuestas de Tamaraceite e Isleta, que tratarán en conjunto un caudal próximo a 30.000 m³/día, de entidad comparable al que procesará la EDAR Principal, requiriendo ambas la construcción de dos nuevos colectores interceptores, Colector Las Torres y Colector Isleta, para incorporar todos los caudales previstos.

El Colector Las Torres se desarrollará, por cotas cercanas a la 150, desde la urbanización Parque Atlántico hasta el lugar escogido para la ubicación de la nueva EDAR de Tamaraceite, en las proximidades del barranco del mismo nombre, entre el barrio de Las Majadillas y el Acuartelamiento de Marina "Manuel de Lois", en una longitud aproximada de 2.300 m.

Pasará por la Urbanización El Pilar donde se dispondrá una impulsión de 15 m de desnivel hasta el Barrio de Las Torres Bajas, desde donde continuará por gravedad. Los últimos 1.000 m del trazado revisten una especial dificultad por desarrollarse inicialmente en túnel, en aproximadamente 100 m, y el resto en una ladera de pendiente muy pronunciada.

El Colector Isleta se desarrollará por la Avenida Marítima desde las proximidades de la Base Naval hasta el Mercado del Puerto, donde se dispondrá la nueva Estación de Bombeo de Aguas Residuales de Isleta, que se encargará de elevar las mismas a la nueva EDAR de Isleta. Tendrá una longitud aproximada de 1.500 m y recogerá a su paso los colectores de Mesa y López, Guanarteme y Canteras.

La estructura global de depuración descrita y propuesta, cuyo ámbito es todo el municipio con la excepción de las cuencas periféricas de Tenoya, Tafira Sur y Marzagán - Los Hoyos, contribuirá a conseguir un sistema más distribuido, equilibrado, con mejor eficiencia energética, y con menores recorridos del agua y, por tanto, menores tiempos de estancia de la misma en la red, y descargará de manera muy importante el Colector Ciudad Baja Norte, que de servir a una población de 140.020 habitantes pasará a servir a sólo 35.787 habitantes (25% aproximadamente), y la Estación de Bombeo del Teatro, que verá reducidos los caudales a impulsar en cerca de un 33%.

En lo referente a las estaciones depuradoras de menor entidad del municipio, EDAR de Tenoya y de Tafira, se propone la reconstrucción de la primera, adecuándola a la demanda y actualizando sus sistemas, y la supresión de la EDAR de Tafira incorporando sus caudales a la EDAR de Barranco Seco a través del colector de desagüe.

Ya dentro de la cuenca de aportación con la que quedará la EDAR de Barranco Seco como consecuencia del esquema planteado, se proponen otras actuaciones en la línea de evitar innecesarias pérdidas energéticas y servidumbres sobre la estructura de saneamiento de la Ciudad Baja, y de distribuir y dotar de mayor seguridad al sistema de elevación a dicha EDAR, que actualmente está concentrado en la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) del Teatro.

La primera de ellas es la puesta en funcionamiento del nuevo colector interceptor, denominado "Colector Ciudad Alta", que debe recogerá los caudales generados por encima de cotas próximas a la 100, en la zona norte de la cuenca, es decir, entre el Barrio de Escaleritas y Barranco Seco, y los transportará por gravedad a la EDAR del mismo nombre. El interceptor tiene una longitud aproximada de 4.500 m, de los cuales 1.700 m son en túnel, y recogerá a su paso la parte superior de los colectores de Escaleritas, Barranquillo de Don Zoilo, Mata, Miller y Guinuada.

La nueva distribución de población y caudales que se produce en la cuenca de aportación de la EDAR como consecuencia de la puesta en funcionamiento de este colector, es la que figura en el siguiente cuadro:

Cuadro 47. NUEVA OFERTA DE AGUA DEPURADA			
ELEMENTO	POBLACION Hab.	CAUDAL (m3/día)	
		Actual	Futuro
EBAR TEATRO	142.098	20.407	24.904
Colector Ciudad Baja Sur	43.653	6.269	7.651
Colector Ciudad Baja Norte	42.461	6.098	7.442
Colector Triana	19.470	2.796	3.412
Colector Guinguada Inferior	9.791	1.406	1.716
Colector Paseo de Chill	26.723	3.838	4.683
COLECTOR CIUDAD ALTA	83.500	11.992	14.634
TOTAL EDAR BARRANCO SECO	225.598	32.399	39.538

Se ve, por tanto, que dicho colector recoge el caudal correspondiente a una población de más de 83.500 habitantes (el 37% del total de la cuenca), evitando con ello que dicho caudal descienda hasta la EBAR del Teatro y tenga que ser elevado de nuevo desde la misma hasta la EDAR de Barranco Seco.

La siguiente propuesta, también en la misma línea, es evitar que los caudales que transportan los colectores Paseo de Chill y Guinguada, después de la aplicación de las propuestas anteriores, desciendan hasta la EBAR del Teatro para tener que subir de nuevo desde la misma, evitándolo mediante la construcción de una nueva estación de impulsión, denominada EBAR de Pambaso, en la margen norte de la canalización del Barranco Guinguada, a la altura del callejón de Pambaso.

Asimismo, se propone la modificación de la EBAR del Polígono San Cristóbal para que impulse directamente las aguas del Colector Ciudad Baja Sur a la EDAR de Barranco Seco, a través de la nueva Vía de Enlace de la Vía de Circunvalación con la Autovía Marítima del Norte.

La construcción de ambas impulsiones, permite distribuir el sistema de bombeo a la EDAR principal entre tres estaciones de bombeo de tamaño similar: la de Pambaso, la de Polígono San Cristóbal y la del Teatro, quedando esta última además como estación de reserva y de evacuación del sistema, tanto para casos de mantenimiento o averías en las otras instalaciones, como para días de lluvia y evacuación de aguas de tormenta. También contribuye a solucionar la problemática que ha venido apareciendo en la EBAR del Teatro desde su puesta en funcionamiento, así como la existente en el cruce del Colector Ciudad Baja Sur con la canalización del Barranco Guinguada.

La distribución de población y caudales que se produce en la cuenca como consecuencia de ambas propuestas, es la que figura en el siguiente cuadro:

Cuadro 48. NUEVA OFERTA DE AGUA DEPURADA DERIVADA DE LAS EBAR

ELEMENTO	POBLACION Hab.	CAUDAL (m3/día)	
		Actual	Futuro
EBAR TEATRO	61.931	8.894	10.854
Colector Ciudad Baja Norte	42.461	6.098	7.442
Colector Triana	19.470	2.796	3.412
EBAR SAN CRISTÓBAL	43.653	6.269	7.651
Colector Ciudad Baja Sur	43.653	6.269	7.651
EBAR PAMBASO	36.514	5.244	6.399
Colector Guinguada Inferior	9.791	1.406	1.716
Colector Paseo de Chill	26.723	3.838	4.683
COLECTOR CIUDAD ALTA	83.500	11.992	14.634
TOTAL EDAR BARRANCO SECO	225.598	32.399	39.538

Como resultado final de todo este proceso cabe destacar lo siguiente:

- El mantenimiento de la EDAR de Barranco Seco en los caudales que se generan actualmente en su cuenca, a pesar del aumento de caudales que se irá produciendo en el sistema.
- Una mayor seguridad en el Sistema de Depuración, al quedar la EDAR de Barranco Seco como estación de reserva de las de Tamaraceite e Isleta.
- Un mayor acercamiento de los centros de depuración del agua a las zonas donde ésta se recoge, y desde donde posteriormente, una vez tratada, se puede distribuir para su reutilización, reduciendo los recorridos y tiempos medios de estancia del agua en el sistema.
- Incorporación por gravedad, o con una mínima elevación, a las EDARS de Barranco Seco y Tamaraceite de caudales que actualmente están siendo bombeados desde la EBAR del Teatro a la primera de ellas, y que en conjunto suponen un 31,5 % del caudal total de la cuenca principal (14.700 m³/día en la actualidad y 22.500 m³/día en el futuro). Ello supone un considerable ahorro energético y el que dejen de transitar dichos caudales por Ciudad Media y Baja.
- Descarga del Colector Ciudad Baja Norte desde los 17.800 m³/día que actualmente transporta, a los 5.000 m³/día que transportaría si estuviese ejecutado todo el sistema.
- Descarga del Colector Paseo de Chill desde los 14.100 m³/día que actualmente transporta, a los 4.100 m³/día que transportaría si estuviese ejecutado todo el sistema.
- Descarga de la EBAR del Teatro desde los 43.700 m³/día que actualmente eleva, hasta los 7.600 m³/día (el 17%) que elevaría si todo el sistema estuviese terminado.
- Existencia, por tanto, de capacidad de reserva en las instalaciones principales (Colectores Ciudad Baja Norte y Paseo de Chill, EBAR del Teatro y EDAR de Barranco Seco) para el transporte, elevación y tratamiento de aguas de tormenta.

- Una mayor seguridad en el Sistema de Bombeo a la EDAR de Barranco Seco, al quedar distribuido entre tres instalaciones de menor tamaño e importancia que la actual EBAR del Teatro, y constituirse ésta además en estación de reserva de las otras dos EBAR de Pambaso y Polígono San Cristóbal.
- Un sistema más estructurado, distribuido y equilibrado en su conjunto.

Por último, se propone posteriormente continuar con la desconcentración de la EDAR de Barranco Seco II, situada junto a los barrios antiguos de la Ciudad, a los que viene generando una problemática de carácter medioambiental (olores, mosquitos, etc.) e impidiendo su expansión urbanística, y descargar progresivamente sus caudales sobre la nueva EDAR de Jinámar, en posición más alejada de los principales núcleos urbanos del Municipio.

6.2.2 Drenaje

Es ampliamente conocida la tradicional debilidad del Sistema de Drenaje de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que ha sido el origen de inundaciones en la misma durante los últimos 40 años.

El anterior Plan General de 1989 programó una serie de actuaciones destinadas a mejorar la estructura de este sistema en la Ciudad Baja, que ejecutadas en parte durante el periodo de vigencia de dicho Plan, han contribuido a mejorar sensiblemente la situación al respecto en dicha zona. Sin embargo, estas actuaciones no han sido completadas, y tampoco se ha establecido un tratamiento similar para la Ciudad Media y Alta.

Otra de las problemáticas que aquejan al sistema es su incapacidad para evitar la contaminación producida por el vertido de las aguas de tormenta, hecho que adquiere especial relevancia a medida que el litoral es tratado para utilizarlo como zona de baño, de ocio o de deportes náuticos, como se propone en el presente Plan con el frente Marítimo de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Para la solución de ambos aspectos, se proponen las siguientes medidas:

- Terminar la estructura del sistema de drenaje de la Ciudad Baja mediante la construcción o restitución parcial, entre otros, de los cauces generales de drenaje de Don Zoilo, Carvajal, Munguía y Mata, y de los colectores de drenaje Juan XXIII - Carvajal, Plaza de la Feria - Carvajal, Francisco Gourie y Paseo de San Antonio.
- Constituir estructura completa del mismo tipo en la Ciudad Media y Alta y en los Barrios Periféricos.
- Disponer un conjunto de depósitos de retención de aguas de tormenta, situados en puntos estratégicos del sistema, que posibiliten la regulación de dichas aguas y su posterior y progresiva devolución al sistema para su transporte y tratamiento en las EDARS. A tal efecto, éstas deben disponer de la reserva de capacidad necesaria.
- Completar el sistema de protección de las zonas urbanas ante arrastres de tierras, mediante la extensión y mejor del Sistema de Bermas de Tierra y Cunetas.
- Ampliar y mejorar los puntos de recogida y entrada en el sistema de las aguas pluviales, tanto en zonas pavimentadas como en zonas de tierra.

6.2.3 Resumen de actuaciones propuestas

Las actuaciones propuestas pueden resumirse de la siguiente forma:

Una parte importante de las acciones propuestas va dirigida a corregir la centralización del sistema. Entre ellas cabe destacar la reconstrucción y ampliación de las estaciones depuradoras de Tamaraceite y Tenoya, y la construcción de dos nuevas, con sus previas estaciones y tuberías de impulsión correspondientes así como sus tuberías de desagüe a emisario submarino, una en la Isleta y la otra en la zona de Jinámar; la construcción de dos nuevos colectores interceptores, los de Las Torres e Isleta, y ampliación de dos de los existentes, Paseo de Chill y Triana, ampliación de la estructura de colectores secundarios de saneamiento, debiendo mencionarse la construcción de los de Gordillo, Coronel Rocha, Obispo Romo y San José Norte; construcción de nuevas estaciones y tuberías de impulsión, siendo las principales las de Polígono San Cristóbal, Pambaso e Isleta y de un nuevo emisario submarino en Costa Ayala.

Un segundo conjunto de acciones tiene por objeto actualizar y mejorar las instalaciones y el funcionamiento de la EDAR de Barranco Seco y de la EBAR del Teatro, principales elementos del sistema existente. En concreto, en el apartado de "Mejoras a llevar a cabo en instalaciones existentes" se incluye el cambio de todos los difusores cerámicos, la sustitución de los filtros banda por centrifugadora, la modificación de los procesos de fangos activos de todos los tratamientos secundarios de la línea de agua para incluir selectores anaerobios, procesos anóxicos de nitrificación-desnitrificación y eliminación anaerobia de fósforo y, en la EBAR del Teatro, el aumento de la capacidad de bombeo en 400 l/s para absorber las puntas de caudal y la instalación de un nuevo sistema de rejillas de finos. En el apartado de "Propuestas de nuevas instalaciones" se contempla la conexión del depósito laminador de 8.000 m³/d con la cabecera de la planta, la instalación de difusores de membrana en el fondo del depósito laminador más sistema de turbocompresores para insuflar aire, el pretratamiento del agua residual para el nuevo colector-interceptor Ciudad Alta, el pretratamiento de aguas procedentes de fosas sépticas y la conexión de desagüe de la EDAR con el emisario submarino a través del túnel de Osorio, así como el traslado de la EBAR del Teatro a la zona de Lady Harimaguada cuando ello sea conveniente para la ejecución de las obras de remodelación del Barranco Guinguada y alrededores del Teatro Pérez Galdós.

Otro grupo de acciones va destinado a reducir inundaciones y reducir la contaminación mediante la mejora del sistema de drenaje, con actuaciones tales como la restitución y rehabilitación de cauces, entre los que cabe destacar los de Carvajal, Don Zoilo, Munguía y Rabadán en Ciudad Baja, y los de Mata, Las Torres y Hoya Andrea en la Ciudad Alta, la construcción de colectores secundarios de drenaje, la ampliación del sistema de bermas, cunetas y puntos de recogida de aguas pluviales y la construcción de 17 depósitos de regulación y de retención de vertidos y reboses de aguas de tormenta.

También se proponen acciones para extender la red de saneamiento y rehabilitar, renovar y mejorar el sistema de colectores, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras y emisarios terrestres y submarinos.

Las inversiones necesarias se han distribuido entre los cuatro principales agentes financiadores: Gobierno Central, Gobierno Autónomo, Cabildo Insular y Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, según figuran en la correspondiente documentación del presente Plan General.



Figura 7. ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO

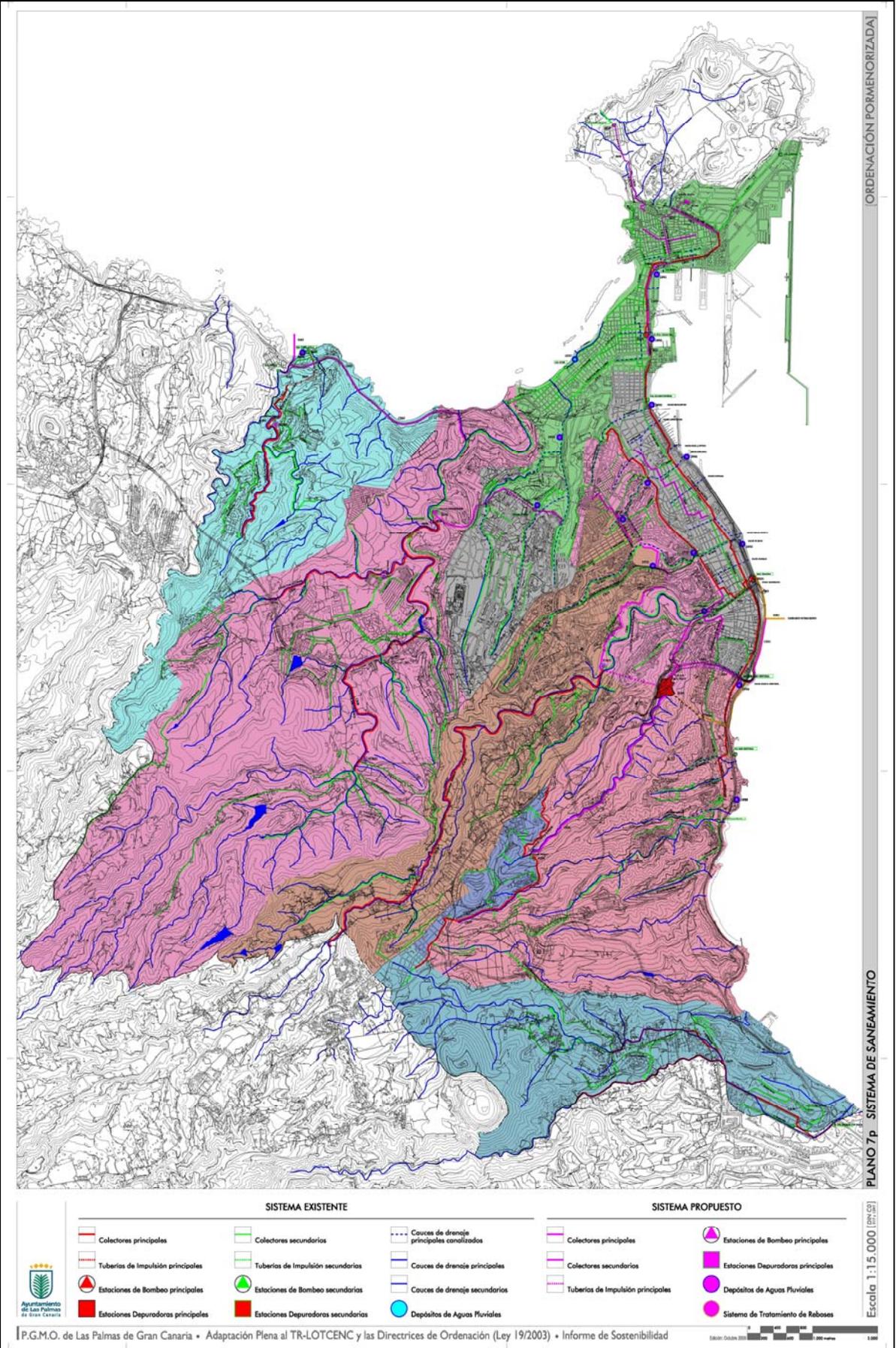
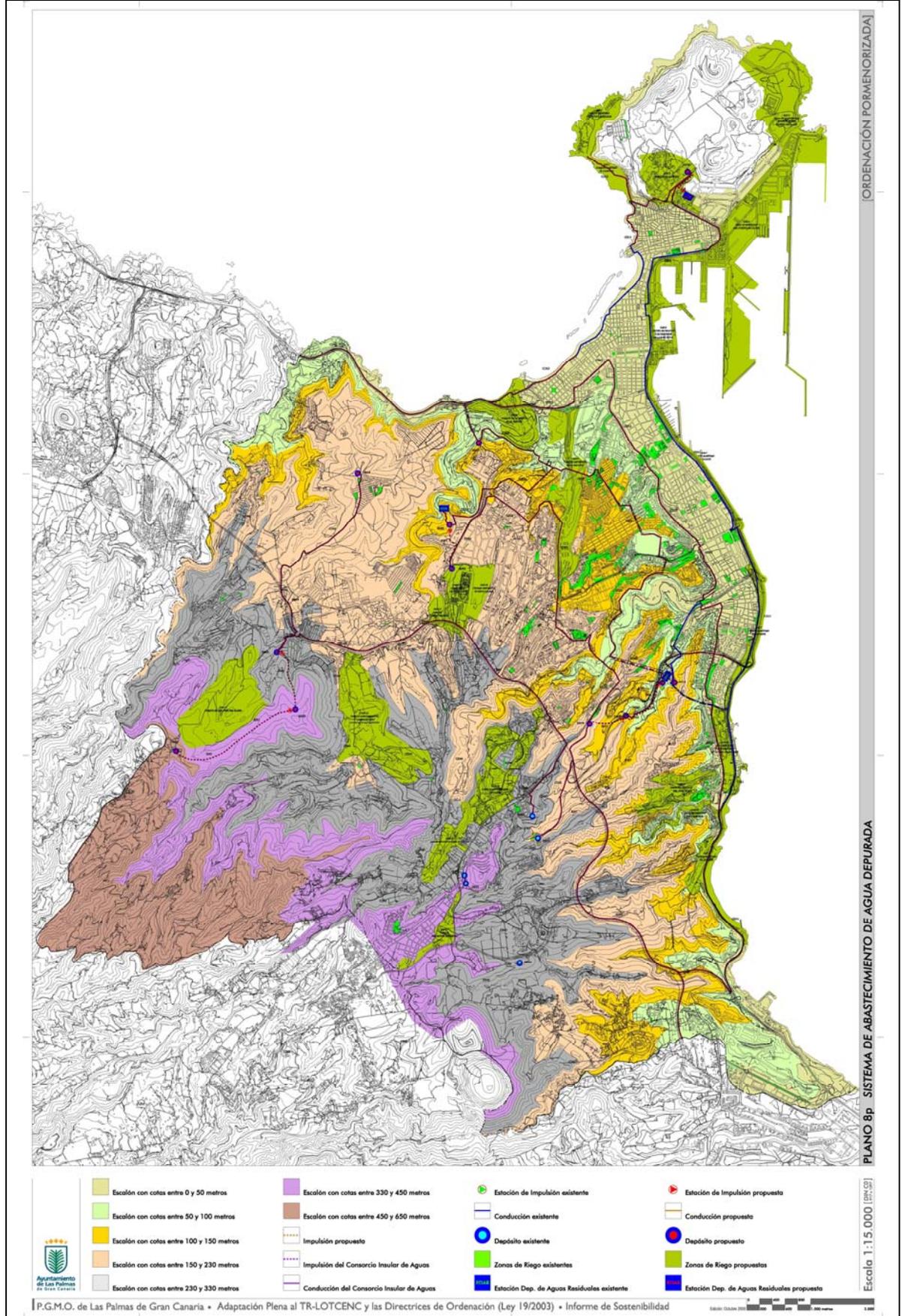




Figura 8. ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES



6.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA DEPURADA

La infraestructura de distribución de agua depurada actualmente existente se suministra desde la EDAR de Barranco Seco y se compone de dos redes, una alta, destinada hasta el momento a atender los consumos de tipo agrícola, y otra baja, destinada a atender los consumos de tipo urbano.

La *Red Alta*, gestionada por el Consorcio Insular de Aprovechamiento de Aguas Depuradas, se alimenta del agua procedente del tratamiento secundario de la EDAR de Barranco Seco y se inicia con una impulsión desde este punto (cota +90) hasta el depósito del Fondillo (cota +204). Desde este depósito se transporta y distribuye el agua al norte y sur de la isla.

La *Red Baja* se alimenta del agua procedente del tratamiento terciario de la EDAR de Barranco Seco y abastece la Ciudad Baja a través de una conducción, que desciende desde dicha EDAR hasta la Autovía Marítima del Norte, a la altura del Hospital Insular, a través del desvío canalizado en túnel del Barranco Seco. A partir de su encuentro con la Autovía, la conducción se desarrolla por la misma hasta el extremo norte de ésta, situado en la Plaza de Belén María. A lo largo de su trazado va bifurcando una serie de ramales destinados a atender las necesidades de las zonas que encuentra a su paso (Polígono San Cristóbal, Parque de San Telmo, Parque Doramas, Jardines Alonso Quesada, Paseo de Las Canteras, etc.).

6.3.1 El sistema ordenado.

Las propuestas de nuevos parques y zonas libres, recreativas y deportivas contempladas en el presente Plan General producirán un enorme crecimiento de las zonas verdes regables del municipio, que requerirá la adecuación y extensión a todo él del Sistema de Abastecimiento de Agua Depurada, hoy bastante restringido a la Ciudad Baja. A ello hay que añadir, la posibilidad del empleo de agua depurada en la mejora de los servicios públicos (riego y limpieza de calles, limpieza de la red de saneamiento, red contraincendios, etc.), lo que hace que el sistema deba ser polivalente para ser capaz de responder a todos los posibles usos demandados.

En base a lo anterior, y al tener que constituirse en todo el municipio un nuevo sistema de abastecimiento de agua, aunque ésta sea de calidad distinta a la del agua potable, para su diseño se han utilizado los mismos criterios empleados, y ya descritos, para el diseño de la red de agua potable.

En efecto, se ha estructurado el sistema en "pisos" o "escalones" de abastecimiento en número de seis, coincidentes con los seis primeros definidos para el sistema de agua potable, y que se encuentran situados entre las cotas 0, 50, 100, 150, 230, 330, y 450 m. La superficie y delimitación de estos escalones se representa mediante diferentes colores en el plano denominado "Sistema de Abastecimiento de Agua Depurada".

Estos pisos o escalones dispondrán de sistemas independientes para la distribución del agua depurada, constituidos por depósitos de distribución unidos entre sí por una conducción de transporte, que se desarrolla en sentido horizontal por una cota próxima a la cota superior del escalón, de la cual se alimenta la red secundaria, que distribuye el agua a los sectores que componen el escalón. La excepción a este diseño es la existente en el Escalón I, que por ser el más bajo dispone de dos conducciones de transporte, una desarrollada por la cota superior y otra por la cota inferior.

Como mínimo, se disponen en cada escalón dos depósitos de distribución, situados en los extremos del mismo, y a una cota aproximadamente 40 m más alta que la cota superior del escalón. Su capacidad acumulada debe cubrir la demanda diaria del escalón y disponer de un margen de reserva.



Estos depósitos, en general, estarán conectados entre sí en sentido vertical para su alimentación y para el trasvase de agua de un escalón a otro. Se ha procurado, disponer los depósitos en los mismos lugares y cotas en los que se han situado los correspondientes al Sistema de Abastecimiento de Agua Potable, siempre que exista coincidencia en las necesidades de ambos sistemas, con objeto de facilitar a la empresa concesionaria la futura gestión de las instalaciones.

El sistema que abastece al Escalón I, situado entre las cotas 0 y 50 m, se alimenta por gravedad desde los depósitos de agua depurada de las EDAR de Barranco Seco e Isleta. El correspondiente al Escalón II, situado entre las cotas 50 y 100 m, se alimenta por gravedad desde la EDAR de Tamaraceite. Los sistemas de los Escalones III y IV, situados entre las cotas 100, 150 y 230 m, se alimentan por impulsión, desde esta última EDAR o desde las de Barranco Seco y Tafira. Los sistemas de los Escalones V y VI, situados entre las cotas 230, 330 y 450 m, se alimentan por impulsión desde el Sistema Insular de Aprovechamiento de Aguas Depuradas.

En el Plano del sistema, ya citado, se esquematiza tanto el sistema principal existente, como el que se propone.

6.3.2 Demanda.

En cuanto a la demanda, en el Plano del sistema antes mencionado se han representado en color verde las zonas verdes actuales y propuestas por este Plan.

Para el cálculo de los caudales de riego demandados por cada una de estas zonas, se ha adoptado una dotación media de 1m³/m².año.

En el siguiente cuadro se recogen, los principales parques y zonas libres, recreativas y deportivas contempladas en el presente Plan General, clasificados por el piso o escalón de abastecimiento en el que se sitúan, con expresión de su superficie total, del coeficiente estimado de zonas regables que contienen, y de su potencial superficie regable:

Cuadro 49. POTENCIAL ORDENADO DE AGUA REGLABLE					
Sistema General		Uso	Superficie m2	% Regable	Superficie Regable
ESCALÓN 1			932.837		155.278
SG-02	PUNTA SALINAS	EL	253.043	10	25.304
SG-03	EL CONFITAL	EL	88.858	40	35.543
SG-04	PLAYA DE LAS CANTERAS	EL	273.127	1	2.731
SG-08	PARQUE SANTA CATALINA	EL	24.166	40	9.667
SG-19	PARQUE URBANO ESTADIO INSULAR	DP	20.209	30	6.063
SG-20	DORAMAS-ALTAVISTA	DOT	47.164	25	11.791
SG-21	PARQUE ROMANO	EL	36.883	40	14.753
SG-25	COMPLEJO DOT. OBELISCO-FUENTE LUMINOSA	AP/SP	29.180	20	5.836
SG-26	COMPLEJO EDUCATIVO TOMÁS MORALES	ED	65.541	1,34	878
SG-27	COMPLEJO ADMINISTRATIVO VENEGAS	AP	11.358	40	4.543
SG-29	PARQUE SAN TELMO-ESTACIÓN DE GUAGUAS	EL	18.940	30	5.682
SG-34	ÁREA SANIT / UNIV. VEGA SAN JOSÉ	S	7.533	90	6.780
SG-34	ÁREA SANIT / UNIV. VEGA SAN JOSÉ	ED	13.131	90	11.818
SG-34	ÁREA SANIT / UNIV. VEGA SAN JOSÉ	DP	42.409	30	12.723
SG-51	BARRANCO GUINIGUADA	EL	1.295	90	1.166

Cuadro 49. POTENCIAL ORDENADO DE AGUA REGLABLE

Sistema General		Uso	Superficie m2	% Regable	Superficie Regable
ESCALÓN 2			1.082.295		428.123
SG-09	LA BALLENA	DP	116.002	80	92.802
SG-09	LA BALLENA	EL	249.095	50	124.548
SG-10	HOSPITAL NEGRÍN	S	97.790	10	9.779
SG-13	CIUDAD DEPORTIVA 7 PALMAS	DP	196.949	5	9.847
SG-13	CIUDAD DEPORTIVA 7 PALMAS	EL	41.202	40	16.481
SG-20	DORAMAS-ALTAVISTA	EL	47.164	25	11.791
SG-31	PARQUE LAS REHOYAS	EL	135.778	80	108.622
SG-35	ÁREA RECREATIVA CONO SUR 1	DP	27.707	30	8.312
SG-36	ESPACIOS LIBRES CONO SUR 1	EL	119.901	30	35.970
SG-37	ÁREA RECREATIVA CONO SUR 2	DP	22.837	40	9.135
SG-42	MERCALASPALMAS	I	27.870	3	836
ESCALÓN 3			327.009		119.307
SG-09	LA BALLENA	EL	105.341	50	52.671
SG-13	CIUDAD DEPORTIVA 7 PALMAS	EL	5.697	40	2.279
SG-35	ÁREA RECREATIVA CONO SUR 1	DP	27.707	30	8.312
SG-36	ESPACIOS LIBRES CONO SUR 1	EL	119.901	30	35.970
SG-37	ÁREA RECREATIVA CONO SUR 2	DP	27.912	40	11.165
SG-42	MERCALASPALMAS	I	11.944	3	358
SG-47	ESPACIOS LIBRES EN SALTO DEL NEGRO	EL	28.507	30	8.552
ESCALÓN 4			1.110.266		423.267
SG-11	RECINTO FERIAL	SP	152.798	2	3.056
SG-12	PARQUE JUAN PABLO II	EL	109.546	60	65.728
SG-14	CEMENTERIO DE SAN LÁZARO	SP	73.050	40	29.220
SG-15	PARQUE LA MAYORDOMÍA	EL	97.211	70	68.048
SG-18	SERVICIOS DE EMERGENCIA	SP	51.856	5	2.593
SG-44	PARQUE LOMO DE LOS FRAILES	EL	32.097	50	16.049
SG-45	PARQUE URBANO TAMARACEITE SUR	EL	107.299	50	53.650
SG-47	ESPACIOS LIBRES EN SALTO DEL NEGRO	EL	7.127	30	2.138
SG-54	ESPACIOS LIBRES EN LLANO DE GUINEA	EL	89.273	30	26.782
SG-55	PARQUE LOS CUARTELES	EL	78.563	40	31.425
ESCALÓN 5			616.131		225.109
SG-16	JARDÍN CANARIO	EL	290.236	40	116.094
SG-17	CAMPUS UNIVERSITARIO DE TAFIRA	ED	269.663	30	80.899
SG-43	PARQUE LADERA ALTA	EL	56.232	50	28.116
TOTALES			4.068.538		1.351.084

De la misma manera se han situado por escalones y totalizado las zonas verdes actualmente existentes, según inventario facilitado por el servicio municipal responsable al efecto.

En el siguiente cuadro se presentan, como resumen de los cálculos anteriores, los escalones considerados, con sus superficies regables actuales, programadas, y totales o futuras, así como los caudales actuales y futuros demandados en cada uno de ellos.

Cuadro 50. RESUMEN DEL POTENCIAL ORDENADO DE AGUA REGLABLE					
Escalón	Cota Máxima	Número de Espacios	Superficie Acumulada	% Regable	Superficie Regable
1	50	210	543.040	60	325.824
2	100	173	665.237	60	399.142
3	150	171	831.668	60	499.001
4	225	204	836.624	60	501.975
5	325	111	283.910	60	170.346
6	450	23	50.923	60	30.554
TOTALES		892	3.211.402		1.926.842

Como puede observarse, la demanda total futura de aproximadamente 20.000 m³/día, casi multiplicará por diez la demanda actual. Las demandas obtenidas en los diferentes escalones se han utilizado para el predimensionamiento de las conducciones, elevaciones y depósitos propuestos, que son los que se reflejan con su correspondiente simbología e identificador en el Plano del Sistema de Abastecimiento de Agua Depurada.

Como almacenamiento de reserva de los escalones I a IV se habilita y acondiciona una antigua balsa de agua existente en las proximidades del lugar elegido como ubicación de la EDAR de Tamaraceite. La capacidad aproximada de la misma de 85.000 m³ cubre durante siete días la demanda futura de dichos escalones. El almacenamiento de reserva para los escalones V y VI se considera incluido en el correspondiente al Sistema Insular de Aprovechamiento de Aguas Depuradas.

Además, en las EDAR de Isleta y Tenoya se proponen depósitos de 15.000 y 2.500 m³ de capacidad, que cumplirán funciones mixtas como depósitos de reserva y de distribución. Estos depósitos de reserva se dotarán de los tratamientos necesarios para mantener el agua en las condiciones de calidad adecuadas para su empleo inmediato.

6.3.3 Resumen de Actuaciones ordenadas

Entre las acciones que se proponen, puede destacarse la construcción de un nuevo tratamiento terciario en la EDAR de Barranco Seco que permita cumplir con las condiciones básicas para la reutilización de las aguas que van a regir próximamente. Asimismo, la instalación de tratamientos terciarios en las restantes estaciones depuradoras de agua residual.

También, la construcción o habilitación de depósitos generales de reserva de agua depurada, con capacidad para siete días de consumo en Tenoya, Tamaraceite e Isleta, así como de los tratamientos necesarios para mantener el agua en correctas condiciones.

Por último, la extensión del sistema de transporte y distribución de agua depurada mediante la construcción de un conjunto escalonado de conducciones primarias, depósitos de distribución, estaciones y tuberías de impulsión, conducciones secundarias, redes locales y puntos de toma, que permiten trasladar y distribuir la producción hasta las zonas de consumo.

Las inversiones necesarias se han distribuido entre los cuatro principales agentes financiadores: Gobierno Central, Gobierno Autónomo, Cabildo Insular y Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con importes que figuran en la documentación correspondiente del presente Plan General.

7 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

En el planteamiento de la ordenación urbanística pormenorizada que se define desde el modelo territorial determinado en la presente Adaptación Plena del PGO se integra como parte implícita de los objetivos de potenciación de calidad de vida y de mejora y diversificación de la estructura económica del municipio el tratamiento de las infraestructuras que sirven de soporte a los distintos servicios de telecomunicaciones regulados en el marco de la legislación sectorial estatal y regional.

Esta integración se enmarca dentro de los límites del alcance competencial de la ordenación urbanística municipal en el tratamiento de este tipo de infraestructuras, de acuerdo a los siguientes principios de coherencia con los instrumentos legislativos y de planeamiento supramunicipal:

- La supeditación de la ordenación urbanística a la regulación de las infraestructuras y servicios en la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones en los aspectos vinculantes para las determinaciones del planeamiento.
- La supeditación de la ordenación urbanística a la regulación del restante marco normativo sectorial de ámbito estatal referido a los servicios de telecomunicaciones relacionados con las actividades de defensa y navegación aeronáutica en los aspectos vinculantes para las determinaciones del planeamiento.
- La coherencia de las determinaciones de ordenación urbanística con los criterios genéricos regulados en las Directrices 103ª a 105ª y restantes que se vinculen en el documento de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril).
- La coherencia de las determinaciones de ordenación urbanística con lo regulado en la Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias en los aspectos vinculantes para las determinaciones del planeamiento.
- La integración de las determinaciones de ordenación urbanística en el marco de ordenación territorial determinada en el artículo 177 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- La remisión del tratamiento de las instalaciones emplazadas en el Suelo Rústico a lo ordenado en el Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación en el Suelo Rústico de Gran Canaria, pendiente de entrada en vigor; teniéndose en cuenta que su documento de Aprobación Inicial derivaba al planeamiento municipal el tratamiento de estas instalaciones emplazadas en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.

En este contexto, las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General hereda en cuanto a la potencial relación con el susceptible desarrollo de estas infraestructuras el planteamiento del modelo ya establecido en el PGMO/2000, el cual se procede a su armonización a los instrumentos legales y de ordenación sobrevenidos hasta la actualidad mediante la presente Adaptación Plena.

Estas determinaciones atienden a los siguientes criterios sustantivos:

- Las determinaciones del PGO se entenderán en un marco de coherencia con el objetivo de asegurar que se den las condiciones adecuadas para posibilitar el acceso de calidad a los ciudadanos, empresas y administraciones públicas a los cambiantes servicios de telecomunicaciones y a las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación.
- Las determinaciones del PGO se entenderán en un marco de coherencia con el objetivo de extender las redes de telecomunicaciones en el municipio.
- Las determinaciones del PGO se entenderán en un marco de coherencia con el objetivo de de asegurar la integración e interconexión de las redes de telecomunicaciones a escala internacional, nacional, interinsular, insular y local.
- Las determinaciones del PGO se entenderán en un marco de coherencia con el objetivo de asegurar la disponibilidad y la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones mediante una ordenación coherente, que tenga en cuenta la protección del territorio y del entorno paisajístico y medioambiental, así como su repercusión en la economía y, en particular, en el turismo.
- Las determinaciones del PGO se entenderán en un marco de coherencia con el objetivo de garantizar la cobertura de necesidades, actuales y futuras, de servicios y tecnologías de la información y la comunicación para los ciudadanos.
- Las determinaciones del PGO se entenderán en un marco de coherencia con el objetivo de minimizar los efectos de la presencia sobre el territorio de estas infraestructuras, sin perjuicio de los derechos reconocidos a los operadores por la legislación estatal de telecomunicaciones.
- Las determinaciones del PGO se entenderán en un marco de coherencia con el objetivo de facilitar la ampliación de la cobertura de los servicios de telecomunicaciones a las diversas necesidades sociales y territoriales.

De acuerdo a estos criterios, se entiende justificada la ordenación urbanística relacionada con las infraestructuras de telecomunicación de acuerdo a los siguientes tipos de determinaciones de alcance pormenorizado.

- La ordenación urbanística de los centros troncales y otras instalaciones fundamentales existentes en el Suelo Urbano del municipio.

Las parcelas ocupadas actualmente por los centros troncales y otras instalaciones fundamentales y con emplazamiento consolidado en el dinamismo urbano de la ciudad y el municipio y que coinciden con su situación en el Suelo Urbano se ordenan mediante las determinaciones específicas de la ordenanza de “Servicios Públicos” (SP), sin perjuicio de la regulación normativa que se establezca en el marco legal sectorial en la materia.

- La ordenación urbanística de las redes relacionadas con los servicios de telecomunicaciones.

El tratamiento urbanístico de las instalaciones y tendidos que conforman las respectivas redes asociadas a los servicios de telecomunicaciones se remiten a una concepción genérica como obra ordinaria de infraestructuras y servicios que son susceptibles de desarrollarse en el dominio público coincidente con los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable sin distinción de otras características de ordenación salvo la lógica coherencia funcional, ambiental-paisajística y de patrimonio histórico respecto al entorno implicado; sin perjuicio de la regulación normativa que se establezca en el marco legal sectorial en la materia.

Dicha ordenación genérica se justifica en la cambiante situación estratégica, técnica y de condicionantes de los servicios de telecomunicaciones y el propio dinamismo de la ciudad, que motiva la conveniencia y oportunidad de evitar posibles riesgos jurídicos de restricción urbanística en el desarrollo de las referidas obras de redes que no se corresponda con la expresa diferenciación de limitaciones derivadas de otros elementos, inmuebles, entornos o actividades que se deriven de los objetivos de protección medioambiental, de patrimonio histórico y entorno urbano y del dominio público y que se evidencien la incompatibilidad de dichos tendidos.

En el marco de lo informado por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se ejecuten en el municipio estarán condicionadas por la garantía de no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial implicado.

En este sentido, se entiende integrada la determinación de la Ley 11/2009 de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias en cuanto a:

- La potencialidad de la ordenación urbanística para el soterramiento de los tendidos aéreos en materia de telecomunicaciones que se prevean por las empresas operadoras o por la Administración Pública.
 - La potencialidad de la ordenación urbanística para que puedan establecer las áreas de trazado de las infraestructuras troncales, a ubicarse preferentemente en el sistema general viario.
 - La potencialidad de la ordenación urbanística para las actuaciones destinadas a la simplificación del trazado de las instalaciones de telecomunicación que se deriven estratégicamente de la conveniencia funcional de acuerdo al marco competencial y jurídico de Administración Pública y la capacidad en este sentido de los operadores.
- La ordenación urbanística de las instalaciones de radiocomunicaciones.

El presente Plan General remite a la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de las Instalaciones de Radiocomunicaciones el tratamiento pormenorizado del proceso de implantación de las instalaciones de radiocomunicaciones susceptibles de asociarse a los diversos servicios, de acuerdo a una serie de condiciones específicas relacionadas con la protección del medio ambiente y el patrimonio histórico, la posible compartición de instalaciones y la regulación de las características estructurales a efectos de mayor coherencia paisajística y funcional en los inmuebles y entornos susceptibles de verse implicados.

Dicha Ordenanza resultó consensuada con las empresas operadoras e informada favorablemente por la Administración sectorial competente, de modo que se propiciaba un adecuado marco operativo para el dinamismo de los servicios ofertados por dichas empresas de acuerdo a lo dispuesto en el marco normativo estatal y regional; todo ello, atendiendo al principio de planificación del proceso de implantación de dichas instalaciones por las mismas mediante los respectivos planes técnicos a efectos de garantizar el suficiente equilibrio en las estrategias de las diversas entidades.

En este sentido, se justifica la correspondencia de dicha Ordenanza Municipal Reguladora de las Instalaciones de Radiocomunicaciones con la figura del Plan Especial prevista en la

Ley 11/2009 de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (*artículo 8 punto 3º*) concluyéndose la coherencia del PGO con dicho instrumento legal.

En el escenario en que los respectivos servicios jurídicos, bien de la Administración regional competente en materia de telecomunicaciones o en materia de ordenación territorial o bien del presente Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria concluyeran la no correspondencia de las anteriores figuras de ordenación urbanística se procederá a la redacción y procedimiento del Plan Especial de Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicaciones en desarrollo de la ordenación de la presente Adaptación Plena.

- La ordenación de las infraestructuras de telecomunicación en el Suelo Rústico.

De acuerdo a las determinaciones reguladas en el Plan Insular de Ordenación y al carácter jerárquico de los instrumentos de planeamiento territorial especial en desarrollo del anterior, la ordenación urbanística de las infraestructuras de telecomunicación a emplazarse en el Suelo Rústico del municipio quedan remitidas a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación de Gran Canaria pendiente de entrada en vigor y hasta tanto no se estime procedente la revisión o modificación del presente PGO en relación con la oportunidad o vinculancia devenidas de la normativa de dicho Plan Territorial.

En tanto no entre en vigor dicho Plan Territorial se entiende de aplicación las determinaciones del supuesto de obras provisionales previstas al respecto en el citado Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.