

DILIGENCIA

DON PEDRO LASSO NAVARRO, SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

DILIGENCIA para hacer constar que en el expediente número 2019002740 relativo a Proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100, obra la siguiente documentación:

- **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL_octubre2024**
- **RESUMEN EJECUTIVO_AI_octubre 2024**

Y para que así conste y surta los efectos procedentes para la publicación en la sede electrónica de la Gerencia, del acuerdo de aprobación inicial, se expide la presenta diligencia, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.



TOMO I

III. ANEXOS



INDICE

Anexo 1

“Informe histórico emitido, con fecha 23 de diciembre de 2019, por el historiador Zebensui López Trujillo (Cultania)”.

Anexo 2

“Certificado suscrito por el Secretario relativo a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los Aeropuertos de Interés General (modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril)”.

Anexo 3

“Análisis de integración paisajística”.





Informe histórico

[Inmueble Avenida Lucas Vega, 98 · San Cristóbal de La Laguna]

El objeto de este informe, solicitado por la empresa «QUINTERCON», es evaluar el valor patrimonial del inmueble situado en la Avenida Lucas Vega, número 98, de San Cristóbal de La Laguna y realizar una propuesta de grado de protección para su posible inclusión en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEP) del municipio, como medida cautelar ante el inicio de las obras de la nueva promoción que la mencionada empresa pretende iniciar en la misma propiedad en la que se ubica la edificación en cuestión.

El inmueble se localiza en el área circundante al Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna, declarado *Bien de Interés Cultural* con categoría de Conjunto Histórico mediante el Decreto 602/1985 de 20 de diciembre, publicado en el BOCAC nº 13, de 31 de enero de 1986. La gestión urbanística de este BIC ha quedado establecida mediante el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, actualmente en vigor, y que define a este núcleo urbano de San Benito como Zona Homogénea (ZH) dentro de las Áreas de Influencia establecidas por la UNESCO.

Para la realización del presente informe se han desarrollado labores de rastreo en diferentes archivos y fondos documentales, tales como el Registro de la Propiedad o el Archivo Municipal de La Laguna, cuya información ha resultado ser escasa. No existe histórico ni proyectos de reforma que puedan arrojar luz sobre el devenir histórico del inmueble, salvo algunos mapas antiguos que constatan, junto al análisis de los materiales, la posible funcionalidad inicial, el momento de su construcción y la continuidad hasta nuestros días de su estructura original. En consecuencia, la evolución histórica del edificio se ha reconstruido principalmente a través del análisis técnico de las estructuras y sus elementos asociados, lo que ha impedido profundizar más allá de una serie de cuestiones generales. No obstante, esa falta de documentación no ha sido impedimento para calibrar su origen, los principales acontecimientos transformadores del inmueble y su valor patrimonial.

1. CONTEXTUALIZACIÓN HISTÓRICA

Si atendemos a su morfología y materiales, podemos afirmar que estamos ante una construcción del siglo XVIII, cuya función ordinaria debió ser la de almacén agrícola, que daba servicio a la hacienda en la que originariamente se asentaba y de la que hoy apenas queda el solar en el que se ubicaban los antiguos Talleres López. En este sentido, es de reseñar que aún se conservan algunos tramos de los antiguos muros





perimetrales que marcaban los límites de la propiedad, y a los que posteriormente se han añadido construcciones posteriores.

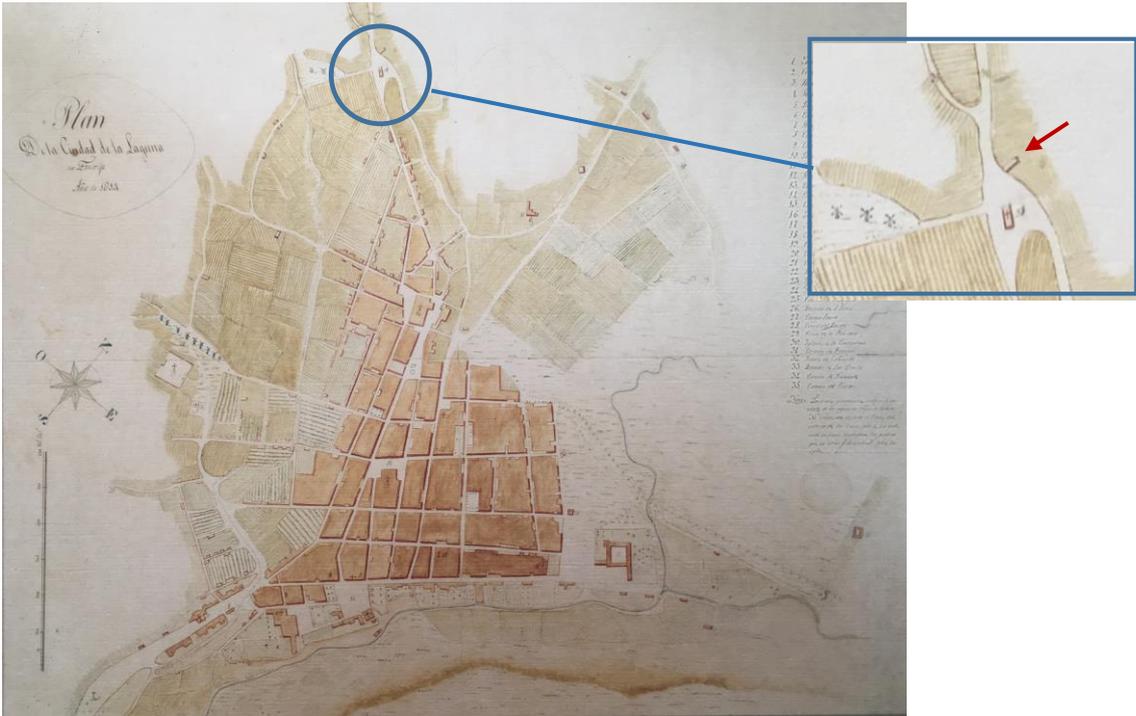
Toda esta zona exterior que rodea la ciudad estaba ocupada por grandes propiedades de tierras de cultivo, en la que se intercalaban pequeñas edificaciones de tipo funcional, vinculadas con la actividad primaria que se desarrollaba en la zona. En el plano topográfico de Marcial M. Velázquez de 1885, aunque no aparece dibujado nuestro inmueble, sí que se observa con total claridad ese gran espacio agrícola en torno al núcleo urbano de la ciudad y la existencia de algunas edificaciones vinculadas con la actividad, tales como almacenes, gañanías o viviendas de medianeros.



Plano topográfico de La Laguna, 1885, Marcial M. Velázquez y Curbelo.

El inmueble, como ya indicamos, aparece recogido en varios mapas históricos que se conservan de San Cristóbal de La Laguna, todos ellos del siglo XIX. El documento gráfico más antiguo en el que aparece referenciado es el Plano de la Ciudad de La Laguna de 1814, obra anónima conservada en el fondo de la Real Sociedad de Amigos del País de Tenerife. En él aparece ya ubicada al pie del antiguo Camino de la Vieja Picha, actual Avenida Lucas Vega. Dado el interés secundario que tenía esta zona para los autores de estos mapas, apenas se advierte su ubicación y su planta rectangular alargada, al igual que ocurre en el plano de 1855 del Prebendado Antonio Pereira y Ruiz.





Plano de San Cristóbal de La Laguna, 1855, Prebendado Antonio Pereira y Ruiz.





2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble es una construcción sencilla, de dos alturas, de planta rectangular alargada, construida a partir de mampostería y que sigue los esquemas habituales de la arquitectura tradicional canaria. Dispone de una cubierta a cuatro aguas con teja curva, en la que se conserva la estructura de madera y las tejas curvas, identificándose diferentes reformas a lo largo de su historia. Vigas de madera sin desbistar o trabajadas manualmente, conviven con otras industriales de fechas más recientes. Destacan, en este sentido, los tirantes a base de vigas de madera transversales. Todas estas alteraciones están dentro de las labores de mantenimiento y no representan una alteración histórica del tipo de cubierta original.



En cuanto a sus vanos, presenta algunas dificultades, ya que han sido alterados en gran medida para adaptarse a los distintos usos históricos. En la actualidad, la fachada principal dispone de dos puertas centrales en su planta baja y otra en su parte alta, que da hacia un balcón de madera. En este nivel cuenta con dos posibles ventanas ovas, hoy tapiadas y de las que solo se vislumbran sus antiguos marcos de madera, que han sido conservados como elementos decorativos.

Dominando toda la fachada principal destaca un balcón de madera de estilo neoclásico, sobre el que se prolonga la techumbre de teja curva. Este tipo de balcones son mucho menos frecuentes que los balcones canarios de origen mudéjar y se pueden datar entre finales del siglo XVIII y el siglo XIX.





En su fachada lateral, hoy dentro de los antiguos límites del antiguo taller mecánico, dispone, en su parte alta, de tres ventanas y dos puertas. A estas últimas se accede a través de unas escaleras metálicas exteriores, que debieron, al menos alguna de ellas, de ser sustituidas por las antiguas escaleras de madera que deban acceso a la segunda planta. En cuanto a la planta baja, ha sido muy alterada por reformas posteriores, sobre todo durante el periodo de ocupación de los talleres, en los que se abrieron los vanos para ser empleados como estancias de oficina y almacenaje. A pesar de estas modificaciones no se conservan proyectos ni licencias de obras que permitan un mejor seguimiento de estas acciones.



Imágenes del exterior e interior de la planta baja del inmueble.





Ambas plantas debieron ser prácticamente diáfanas, como ocurre en este tipo de espacios para el almacenamiento agrícola, en la que se necesitan techos altos para favorecer el aireado y el control de la temperatura y amplias zonas para extender los granos y otros productos agrarios. Sin embargo, a lo largo de su periodo de existencia estas estancias se fueron compartimentando para adaptarse a los nuevos usos. En este sentido, se identifica la adaptación de la planta superior como vivienda, con la creación de varios cuartos distribuidos a través de una galería hacia la fachada lateral. La solución constructiva para las divisiones consta de estructuras de madera y distintas fibras (cañizo), posteriormente encaladas y pintadas. Estas estructuras ocupan la totalidad del espacio, incluyendo el techo.



Imagen de una de las estancias habilitadas en la planta superior.

En cuanto a la planta inferior es difícil identificar los usos concretos que debió tener originariamente, ya que durante el periodo que funcionó como soporte del taller mecánico, se adaptó como oficinas y almacenes. En cualquier caso, todo apunta a que debió ser también un espacio diáfano dedicado a las labores agrarias.

3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

A falta de documentación escrita que arroje luz sobre las distintas fases del inmueble, a través del análisis *in situ* de las estructuras identificamos al menos tres momentos bien identificados:





1. Almacén agrícola:

Tal y como hemos señalado, el uso tradicional del inmueble desde su construcción en el siglo XVIII fue el de almacén agrícola.

2. Vivienda:

En torno al siglo XIX, el inmueble sufrió un cambio de uso. La incorporación de nuevos materiales constructivos, nos permite determinar aproximadamente el momento de esa adaptación, que llevó al antiguo almacén a convertirse, al menos en su planta superior, en vivienda. De esta época es también la instalación del balcón de madera de la fachada.

3. Talleres López:

Y, por último, ya en el siglo XX, la vivienda se abandona y el inmueble cambia de nuevo de uso. Los nuevos ocupantes usan intensamente la planta inferior, adaptándola como oficinas y almacenes para los Talleres López, mientras que la parte alta queda prácticamente sin uso, lo que acelera su deterioro.

4. EVALUACIÓN PATRIMONIAL

El inmueble conserva su volumen original, tanto en sus muros como en su cubierta. No obstante, se han alterado profundamente su distribución interior, debido a los cambios de uso que se acometieron durante el tiempo. También los vanos han sido profundamente modificados para adaptarse a cada momento histórico del inmueble. Con todo, la propiedad presenta un grado de alteración considerable, pero que, sin embargo, no altera su volumetría inicial.

Por otra parte, el grado de conservación afecta de manera desigual a cada parte del edificio. Las estructuras se conservan en buen estado, salvo porque para fijar las vías metálicas de la cubierta del antiguo taller se han apoyado sobre los muros de la



edificación. No ocurre lo mismo con los suelos de madera de la planta superior, que





han desaparecido de algunas partes o amenazan con desprenderse. Lo mismo ocurre con la cubierta, aunque en este caso mantiene en la mayor parte de su trazado, probablemente por acciones de mantenimiento desarrolladas durante el periodo de Talleres López.

En cuanto al balcón de madera, estamos ante el principal elemento patrimonial del inmueble, dada su antigüedad, tipología y como elemento principal definitorio del conjunto visual de la fachada. Sin embargo, actualmente se haya apuntalado y acordonado por riesgo de desprendimiento.

5. VALORACIÓN GENERAL

En la medida que el inmueble se haya ubicado en San Benito, Zona Homogénea del Área de Influencia del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna; y que el valor patrimonial del inmueble, debido a las constantes alteraciones del interior y de sus vanos, se reduce a su volumetría (incluyendo la cubierta) y al balcón neoclásico de su fachada, establecemos como propuesta para su incorporación al Plan Especial de Protección municipal el grado de protección **Ambiental 1**:

“Aplicable a todas aquellas construcciones que hayan sufrido sucesivas transformaciones, pero que conserven sin alterar parte de sus elementos volumétricos y espaciales originales. En este tipo de edificaciones, deberán conservarse y restaurarse en su totalidad todos los elementos originales existentes, tanto estructurales y constructivos como decorativos, adecuándose las partes alteradas a las características volumétricas, constructivas y espaciales de la tipología original. Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración funcional. Se permitirá la demolición de todos aquellos elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles, señalados en las fichas de ordenanza. En el caso de que se permita la incorporación de nueva edificación, deberá atenderse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanza específica elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico”.





En San Cristóbal de La Laguna a 23 de diciembre de 2019.

Zebensui López Trujillo
Licenciado en Historia
Diplomado en Estudios Avanzados y Suficiencia Investigadora
Máster en Gestión del Patrimonio Cultural





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

AIAR/jef

CERTIFICADO

Servicio de Planeamiento y Planificación

DON PEDRO LASSO NAVARRO, SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA,

CERTIFICA: Que en el expediente nº 2019002740, relativo a Modificación Menor del Plan General de Ordenación para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100, consta informe técnico del Servicio de Planeamiento y Planificación, de fecha 29 de noviembre de 2023, cuyo contenido es como sigue:

"Visto el expediente 2017002740 para la tramitación de la modificación menor de Plan General de Ordenación La Laguna (adaptación básica 2004) para la protección del inmueble sito en avenida de Lucas Vega nº100 y teniendo en cuenta lo que se establece en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los Aeropuertos de Interés General (modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril), se informa:

1. El ámbito objeto de esta modificación se encuentra incluido en una manzana en suelo urbano consolidado conforme al PGO-2004 (Adaptación Básica a la LOTENC) incluido en el Grupo 1 de Edificación cerrada con tres (3) plantas de altura máxima para uso residencial colectivo (edificio de viviendas) EC(3)CO y parte como espacio libre privado ajardinado ELpAJ, no siendo edificable sobre rasante.

Según el plan vigente la superficie de suelo de este ámbito calificada como EC(3)CO es de 224,86 m² y 122,95 m² son para ELpAJ.

En artículo 97.5 del PGO se establece para Grupo 1 de Edificación cerrada con tres (3) plantas una altura máxima de cornisa de 10,60 m y la altura máxima de coronación (parámetro mediante el cual se establece la dimensión máxima, expresada en metros, que deben medir las construcciones o elementos auxiliares como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc que se ejecuten sobre la altura máxima de cornisa) en tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado.

2. Con la modificación propuesta, este ámbito mantendrá su clasificación de suelo urbano consolidado y parte del ámbito pasa a estar calificado como edificación singular ES(e)CO con una superficie de 183,14 m² y parte como ELpAJ con una superficie de 164,67m² al establecerse un área de protección del inmueble que se propone catalogar.

La ordenación de los suelos como edificación singular mantiene la altura de las edificaciones existentes conforme al artículo 223 del PGO al ser de aplicación los parámetros de la ficha de catalogación y en el ámbito objeto de estudio se recoge en la ficha propuesta que la edificación existente tiene una altura máxima incluida su cubierta de 7,26 metros.

3. El ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna y por la Superficie de limitación de alturas del equipo medidor de distancia del sistema de aterrizaje instrumental (DME ITF) y las superficies de aproximación del VOR Y VOR RWY 30.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

CERTIFICADO

Servicio de Planeamiento y Planificación

Teniendo en cuenta que según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 570 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 655 metros, ambas sobre el nivel del mar, hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones del ámbito de estudio con el planeamiento vigente ya que conforme a las determinaciones establecidas en la normativa del PGO 2004 las construcciones incluidos todos sus elementos como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc no podrán sobrepasar los 14,10 metros quedándose entorno a la cota 584 y para la ordenación propuesta con esta modificación la edificación catalogada deberá mantener sus 7,26 metros quedándose entorno a la cota 577.

Por tanto, con la modificación propuesta y conforme a lo recogido en los puntos anteriores se mantiene la clasificación de suelo urbano consolidado, no se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc) y no se aumenta la planta de suelo destinada a uso residencial."

Y para que así conste y surta los efectos procedentes, se expide el presente de orden y con el visto bueno del Consejero Director, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.

VºBº

EL CONSEJERO DIRECTOR

PDF res. 3854/2023 - La Jefa del Servicio

Fdo.: Ana Isabel Abreu Rosado

(Documento con firma electrónica)



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO

1.1 INTRODUCCIÓN

1.2 MARCO DE ACTUACIÓN

1.3 MARCO NORMATIVO EN CANARIAS

1.4 LA INTEGRACIÓN DEL CONCEPTO DE PAISAJE EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

1.5 ESTUDIO DE PAISAJE

2. ÁMBITO DE ESTUDIO

3. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA. UNIDADES DE PAISAJE

4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

5. CONCLUSIONES



1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO

1.1 INTRODUCCIÓN

1. El paisaje surge de la percepción visual que tenemos de un espacio físico con las características naturales, sociales y culturales que lo conforman. La visualización de ese espacio, con unos recursos, unas características específicas y una morfología común, es lo que delimita las diferentes unidades de paisaje presentes en un territorio. El paisaje engloba no sólo áreas naturales, también aquellas áreas donde la presencia del ser humano ha dejado algún tipo de huella, ya sea cultural o aquellos espacios antropizados, así como sus interconexiones. Se incluyen, por tanto, además de las mencionadas áreas naturales, las áreas rurales, urbanas, periurbanas, zonas terrestres, marítimas y aguas interiores. Debemos tener en cuenta que el paisaje es un elemento importante en la calidad de vida y el bienestar de las personas, y a la autoestima por un territorio.

2. El paisaje es un recurso económico, pero también un factor de singularidad e identidad.

1.2 MARCO DE ACTUACIÓN

1. El Convenio Europeo del Paisaje es un acuerdo entre los estados Miembros del Consejo de Europa cuyo objetivo es la promoción de la protección, gestión y ordenación de los paisajes, tanto aquellos considerados como excepcionales, como aquellos paisajes cotidianos y degradados. Según el Convenio Europeo, el paisaje desempeña un papel importante de interés general en diferentes ámbitos y constituye además un recurso favorable para la actividad económica, por lo que su protección, gestión y ordenación son de interés para cualquier espacio sobre el que se pretende realizar cualquier tipo de intervención.

2. España ratificó el citado Convenio el 26 de noviembre de 2007, entrando en vigor el 1 de marzo de 2008 (BOE de 5/02/2008). Teniendo en cuenta que la mala planificación urbanística puede ir en detrimento del paisaje y del derecho a disfrutarlo, según el artículo 5 de *medidas generales de la ratificación llevada a cabo por España, sobre el Convenio Europeo de Paisaje*: “d) integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística y en sus políticas cultural, medioambiental, agrícola, social y económica, así como cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje”.

1.3. MARCO NORMATIVO EN CANARIAS

El concepto de Paisaje se recoge en diferentes normativas de la Legislación Canarias, que se exponen a continuación:

- El Estatuto de Autonomía de Canarias, tal como ha quedado formulado tras su modificación por la Ley Orgánica 1/2018, incorpora entre los derechos y deberes del ciudadano “gozar de los recursos naturales y del paisaje terrestre y marino en



condiciones de igualdad, realizando un uso responsable de los mismos. Así mismo, en los términos que determinen las leyes, tiene el correlativo deber de protegerlo y mejorarlo para las generaciones presentes y futuras” (art. 26.1).

Entre las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma enumera “la ordenación del territorio y del paisaje” (art. 156).

- La Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales establece los criterios e instrumentos que se utilizan para la ordenación del territorio, el urbanismo y los espacios naturales.

Entre los principios que inspiran la ley se recogen: la mejora, restauración de los aspectos característicos del paisaje, justificado por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y la acción del hombre (art. 5.1.c).

Establece como una categoría del suelo rústico el de protección paisajística (art. 34.a.2). Entre las determinaciones de aplicación directa en suelo rústico establece diversas reglas que tienen como objetivo integrar adecuadamente las construcciones en el paisaje (art. 58.1.a) y g).

En relación a los espacios naturales la ley incluye como criterio para su declaración “Conformar un paisaje rural o agreste de gran belleza o valor cultural, etnográfico, histórico, arqueológico, o que comprenda elementos singularizados y característicos dentro del paisaje general” (art. 176.2.h).

El valor del paisaje tiene especial repercusión en los parques naturales y rurales (son “áreas naturales amplias, poco transformadas por la explotación u ocupación humanas que, en razón de la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas [...] cuya conservación merece una atención preferente” (art- 176.5), etc. Al tratar en concreto los parques rurales, la ley evita una concepción estática del paisaje, pues los describe como “aquellos espacios naturales amplios, en los que coexisten actividades agrícolas y ganaderas o pesqueras con otras de especial interés natural y ecológico, conformando un paisaje de gran interés eco cultural que precise su conservación. Su declaración tiene por objeto la conservación de todo el conjunto y promover a su vez el desarrollo armónico de las poblaciones locales y mejoras en sus condiciones de vida, no siendo compatibles los nuevos usos ajenos a esta finalidad” (art. 176.6.b).

Además, prevé como una figura específica, los paisajes protegidos (art. 176.2), que serán declarados por decreto del gobierno (art. 179.2) y deben disponer de un plan de ordenación de recursos naturales (art. 177). Por otra parte, el art. 110.3 de la ley prevé la formulación de los planes territoriales especiales de paisajes protegidos que podrán establecer alguna o todas las determinaciones urbanísticas previstas en los planes rectores de uso y gestión de los parques rurales.



La ley prevé también, entre los planes urbanísticos de desarrollo del planeamiento general, los planes especiales de protección que, entre otras finalidades, pueden formularse para “conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano” (art. 146.2.b).

El Reglamento de Planeamiento (aprobado mediante el Decreto 181/2018), establece en el art. 58.2 que todos los instrumentos de ordenación urbanística (planes generales, parciales y especiales) contendrán con anexo a los documentos de información, un análisis de integración paisajística.

1.4. LA INTEGRACIÓN DEL CONCEPTO DE PAISAJE EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

1. Canarias no ha formulado un documento específico en el que se recoja la estrategia de paisaje, de modo que queda reflejada en la leyes que se han expuesto en los anteriores apartados, y algunas de las previsiones de las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo (aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril y que, modificadas sucesivamente de modo sustancial por la Ley 4/2017), en especial la Directriz de la Ordenación del Turismo, que determina que cualquier decisión de transformación por la urbanización del suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada (Directriz 25), que se refleja en un documento autónomo dentro de los instrumentos de planeamiento, en la que se incluye la capacidad paisajística “como como la potencialidad del paisaje para asumir las actuaciones previstas sin alteración de sus rasgos y elementos característicos” (Directriz 25.2.c).

2. Por otro lado, la legislación canaria prevé un conjunto de instrumentos de ordenación ambiental y territorial que, de acuerdo con el art. 83 de la Ley 4/2017 quedan clasificados en tres niveles jerárquicos:

- a) Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio (entre ellos los planes insulares)
- b) Instrumentos de ordenación ambiental (entre ellos los planes de paisajes protegidos)
- c) Instrumentos de ordenación territorial: planes territoriales parciales y especiales

3. Aunque, de acuerdo con los criterios que establece la ley citada (art. 5.1.c), la atención al paisaje debe estar presente en todos ellos, para algunos de ellos la propia ley establece contenidos relacionados directamente con el paisaje.

- Planes insulares

4. Estos planes “constituyen el instrumento general de ordenación de los recursos naturales y del territorio de las islas en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación” (art. 94.1); y entre sus fines se encuentra “Proteger y conservar los recursos naturales, el medio ambiente, el paisaje y los bienes culturales, promoviendo, en su caso, la delimitación y las



categorías de protección de los espacios naturales” (art. 94.1.a). En consecuencia, deben incluir la “identificación, ordenación y evaluación de los paisajes representativos de la isla, a fin de preservar sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos, con especial atención a los que, por su calidad, fragilidad o significación, deban tener un tratamiento especial”. (Art. 96.2.c).

- Planes Especiales de Paisajes Protegidos (PEPP)

5. De acuerdo con el art. 107 de la Ley 4/2017 los planes y normas de los espacios naturales -en los que se incluyen los PEPP- deben incluir la división de su ámbito en zonas distintas según sus exigencias de protección; aunque ni esta ley, ni su Reglamento de Planeamiento, aprobado por del Decreto 181/2018, se refieren para ello a la delimitación de unidades de paisaje, este es el procedimiento que se ha seguido en algunos de estos planes.

- Mapa de paisajes de Canarias

6. Entre los cometidos de los Planes Insulares, tal como eran establecidos en el art. 18 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), no incluían, al menos de modo explícito, la ordenación del paisaje. Por esto, aparte de algunas orientaciones al respecto, en algunas de las islas se aprobaron Planes Territoriales Especiales de Ordenación del Paisaje.

7. Estos planes incluían, aunque no se utilizase esa terminología, mapas de paisaje, con identificación de las unidades de paisaje a nivel insular. A modo de ejemplo, puede consultarse el PTEOP de Tenerife (2010) (aunque este fue anulado por Sentencia del Tribunal Superior de 2016).

8. Por otra parte, los Planes Especiales de Paisajes Protegidos incluyen las identificaciones de las unidades de paisaje existentes en su ámbito. En el IDE-Canarias (en el apartado Red Canarias de Espacios Naturales Protegidos) pueden consultarse los Paisajes Protegidos que se han sido declarados hasta la fecha.

- Observatorio del Paisaje

9. Fue creado por el Decreto 137/2016, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, como órgano colegiado de observación, estudio, formulación de propuestas y criterios de actuación, consulta y asesoramiento en materia de reconocimiento, definición y caracterización de los paisajes, políticas de protección y gestión, de participación pública, de integración en todas las políticas públicas, en particular las ambientales, las territoriales y las urbanísticas, y de sensibilización ciudadana e institucional, de acuerdo y en el marco del Convenio Europeo del Paisaje y adscrito a la Consejería competente en materia de política territorial.



10. El art. 25 de la Ley 4/2017, prevé este observatorio; y mediante el Decreto 35/2019, se aprueba su Reglamento, precisándose su cometido en el art. 3: Ofrecer, visualizar y definir las estrategias de actuación en el paisaje y desde el paisaje, y la necesaria coordinación interadministrativa a tal fin.

- a) Establecer los mecanismos de observación de la evolución y transformación del paisaje e impulsar campañas de sensibilización social respecto al paisaje, su evolución, sus funciones y su transformación fomentando la participación ciudadana.
- b) Fijar criterios para establecer los objetivos de calidad paisajística y proponer las medidas de protección, gestión y actuación sobre el territorio mediante la figura del proyecto del paisaje como catalizador de las experiencias destinadas a lograr estos objetivos.
- c) Proponer actuaciones orientadas a la mejora, restauración o creación de paisajes, coordinadas con las instituciones locales y autonómicas.
- d) Emitir informes para el asesoramiento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en las materias de competencia del órgano colegiado.
- e) Resolver, mediante dictámenes, las consultas que los Cabildos Insulares y Ayuntamientos puedan dirigir al Observatorio del Paisaje en las materias de competencia del órgano colegiado.
- f) En el preámbulo del Decreto que aprueba el Reglamento se exponen tres líneas de acción: 1) el “Observatorio como un proceso cultural”; 2) “Observatorio de los territorios y lugares”; y 3) “Observatorio Institución”.

1.5 ESTUDIO DE PAISAJE

1. Un estudio de paisaje es un instrumento que tiene como objetivo principal la Protección, Ordenación y Gestión del Paisaje. Dicho estudio debe recoger los principios, estrategias y directrices que permitan adoptar una serie de medidas específicas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisaje, en el marco del Convenio Europeo de Paisaje. Para ello, inicialmente se han de identificar los valores paisajísticos de un territorio con el fin de preservar el valor de dicho paisaje, protegiendo su identidad y su naturalidad (infraestructuras verdes y azules).

2. Un estudio de paisaje debe recoger los siguientes aspectos:

- Definición del Ámbito de Estudio
- Definición de las Unidades de Paisaje.
- Valoración del paisaje
- Medidas necesarias para la integración paisajística.

2. ÁMBITO DE ESTUDIO

1. El ámbito de la alteración del plan lo constituye la edificación que se propone proteger, sita en la Avenida Lucas Vega nº 100 y su entorno de protección (anexo a la fachada nordeste de 3,93 metros en el punto más estrecho y 4,50 metros en el punto más ancho; y una franja de 5



metros respecto a la fachada noroeste), tal y como se contiene en la ficha 849. Se remite al epígrafe 4.4.4 “Delimitación de un entorno de protección” del **Volumen II Memoria Justificativa, del TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACION”**.

2. A continuación, se muestra la localización del municipio a escala municipal y detallada.



Imagen 1. Localización del ámbito a escala municipal





Imagen 2. Localización del ámbito. Detalle

3. Dicho ámbito se amplía respecto al ámbito de la suspensión delimitado en la Resolución nº 1576/2019, recaída en el expediente nº 1011/2019 y con el aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de diciembre de 2019, en el punto tercero del orden día, en relación al expediente 2740/2019, para incluir el entorno de protección para el bien propuesto en la ficha del inmueble elaborada por el SGCH conforme a Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias, de tal forma que de apoyo visual al bien, poniendo en valor y facilitando la contemplación, estudio, comprensión de sus valores y perspectiva visual del inmueble en todo su perímetro.

4. El ámbito objeto de modificación forma parte de la parcela catastral 00222A2CS7502S0001OL y por tanto se vería afectada por la propuesta, como se muestra en la siguiente imagen.





Imagen 3. Delimitación del ámbito dentro de parcela

5. El ámbito de estudio tiene los siguientes límites:

- Al norte, edificación
- Al este, edificio en ejecución
- Al sur, Avda. Lucas Vega
- Al oeste, edificio construido

6. En la siguiente fotografía se muestra el ámbito de estudio a fecha de 24 de junio de 2021, donde se puede observar que se están ejecutando obras en la cubierta del inmueble.





Foto 1. Ámbito de estudio. Estado a fecha de 24 de junio de 2021

3. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA. UNIDADES DE PAISAJE

1. El presente apartado expone las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio, así como la valoración de las diferentes unidades de paisaje.

Unidad de Paisaje 1. Viario

2. Esta unidad de paisaje se corresponde con todos los viarios existentes que bordean el ámbito y la manzana sobre al que se ubica, incluyendo acerado y vegetación existente en alcorques y áreas ajardinadas. Se localiza en una cuenca visual media. Cromáticamente destaca el gris oscuro del firme, el gris claro de las aceras, así como el verde de la vegetación en alcorques, jardineras o espacios libres anexos al viario. La calidad paisajística es en general **media**, por la vegetación existente. En la siguiente imagen se muestra su delimitación.





Imagen 4. Unidad de Paisaje 1. Viario

3. En las siguientes fotografías se muestran diferentes aspectos del viario incluyendo las áreas jardinadas asociadas al mismo.



Foto 2. Calle Antonio Hernández Arrón



Foto 3. Avenida Lucas Vega





Foto 4. Calle Marqués de Celada



Foto 5. Avenida La Candelaria



Foto 6. Camino San Lázaro



Foto 7. TF-152



Foto 8. Área ajardinada entre Avda. La Candelaria, Avda. Lucas Vega y glorieta de San Benito



Foto 9. Vegetación en glorieta de San Benito





Foto 10. Avda. Embajador Alberto de Armas



Foto 11. Glorieta de San Benito



Foto 12. Área ajardinada entre Avda. Lucas Vega y Calle Marqués de Celada



Foto 13. Vegetación arbórea en alcorques. Avda. Lucas Vega



Foto 14. Jardinera tras Cruz de San Benito



Unidad de Paisaje 2. Edificaciones

4. Esta unidad de paisaje se corresponde con todas las edificaciones presentes en el ámbito de estudio y manzana sobre la que se localiza.

5. Se localiza en una cuenca visual media, siendo visibles esencialmente desde el viario. Cromáticamente hay una variedad de colores, y una cierta homogeneidad de alturas, edificios de 3 plantas. La calidad paisajística es **media-baja**.

6. En la siguiente imagen se muestra la delimitación de esta unidad de paisaje.



Imagen 5. Unidad de Paisaje 2. Edificaciones

7. En las siguientes fotografías se muestra diferentes edificaciones del ámbito de estudio, además de la que se han expuesto del ámbito de estudio.





Foto 15. Edificio anexo al ámbito de estudio



Foto 16. Edificio. Glorieta de San Benito



Foto 17. Edificio. Avda. Embajador Alberto de Armas



Foto 18. Áreas ajardinadas en edificio



Foto 19. Edificio en C/Antonio Hernández Arrón

4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Como ha quedado patente, el paisaje se caracteriza por su elevada antropización, sin valores naturales a proteger, aunque sí el valor patrimonial del inmueble que se pretende



proteger, estando prácticamente todas las medidas de integración paisajísticas asociadas a la protección del inmueble.

2. Se proponen las siguientes medidas:

- Cumplimiento de las determinaciones recogidas en la ficha del Catálogo, tales como:
 - *Delimitación del bien y de su entorno, en su caso, justificadamente.*
 - *Estado de conservación, patologías, riesgos y medidas a adoptar.*
 - *Grado de protección asignado al conjunto, o a cada una de sus partes, y su justificación.*
 - *Tipos de intervenciones permitidas.*
 - *Criterios de intervención particular, en su caso.*
 - *Edificabilidad permitida.*
 - *Usos compatibles.*
 - *Medidas de fomento.*

- Correcta gestión de residuos que se generen durante las obras.

5. CONCLUSIONES

1. El ámbito se caracteriza, en general, por su carácter urbano y antropización, con valores paisajísticos reducidos, en general, previendo una ordenación que tiene en cuenta la integración paisajística y la mejora del paisaje urbano, a través de la protección del inmueble objeto de estudio.

2. Las medidas ambientales propuestas, especialmente las recogidas en la propia ficha del Catálogo del inmueble contribuirán a la integración paisajística de la ordenación propuesta por la Modificación Menor.

