

MEMORIA JUSTIFICATIVA



Documento de Ordenación | Abril 2021



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN "LA MAYORDOMÍA" (SG-15)



Cód. Validación: 9ZSD6J6K5H7DTZNNMZ4FCESXR | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 228

EQUIPO REDACTOR

COORDINACIÓN MUNICIPAL

M^a Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

EQUIPO REDACTOR

Elvira Monzón García. Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra. Técnico jurídico

Mario Suárez Naranjo. Geógrafo

ASESORAMIENTO Y COLABORACIÓN

Juan Carlos Padrón Valido. Historiador del arte

EDICIÓN Y SOPORTE TÉCNICO

María del Pino Jansson Mayor. Edición cartográfica. SIG

María Zoraida López León. Colaboración en la edición de textos

Argelia Esther Martín Martín. Soporte informático

Jorge Cortadellas Izquierdo. Soporte informático



1 INTRODUCCIÓN	PÁG. 1
2 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	PÁG. 7
3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	PÁG. 9
3.1 TOPONIMIA E IDENTIFICACIÓN DEL PAISAJE	PÁG. 9
3.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA MAYORDOMÍA	PÁG. 11
3.3 HISTORIA DE LAS CASAS DE LA MAYORDOMÍA.....	PÁG. 18
3.4 HISTORIA DE LA ERMITA DE SAN ANTONIO ABAD Y LA PLAZA	PÁG. 21
4 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y NORMATIVOS	PÁG. 23
4.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO	PÁG. 23
4.2 EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	PÁG. 24
4.3 LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	PÁG. 28
4.3.1 Subsanción de los aspectos derivados de los condicionantes impuestos por la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes para la estimación favorable de la procedencia de la EAE	PÁG. 30
5 EL CONJUNTO HISTÓRICO Y EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. UN PLAN DE PROTECCIÓN Y DE ORDENACIÓN	PÁG. 33
6 MARCO JURÍDICO.....	PÁG. 35
6.1 LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO.....	PÁG. 35
6.2 LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.....	PÁG. 39
6.3 TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	PÁG. 41
6.4 NORMATIVA URBANÍSTICA	PÁG. 43



7 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	PÁG. 50
8 OBJETIVOS, CRITERIOS Y ESTRATEGIAS DE PLANIFICACIÓN	PÁG. 52
9 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	PÁG. 55
9.1 ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.....	PÁG. 55
9.1.1 Análisis comparativo de los usos y ocupaciones de la alternativa escogida con respecto al resto y su incidencia sobre el medioambiente	PÁG. 72
9.2 CONSIDERACIONES PREVIAS A LA ORDENACIÓN.....	PÁG. 85
9.2.1 Clase y categoría de suelo.....	PÁG. 85
9.2.2 Potencialidad arqueológica del subsuelo y de las edificaciones con valor histórico	PÁG. 86
9.2.3 Zonas de influencia.....	PÁG. 87
9.2.3.1 Entorno de protección del B.I.C.	PÁG. 87
9.2.3.2 Zonas de afección del dominio público hidráulico del Barranco de Tamaraceite.....	PÁG. 90
9.2.3.3 Zonas de protección de carreteras.....	PÁG. 94
9.2.3.4 Hábitats de interés comunitario.....	PÁG. 99
9.3 LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. EL PARQUE AGRARIO Y ETNOGRÁFICO DE LA MAYORDOMÍA.....	PÁG. 104
9.3.1 Cumplimiento de las determinaciones de las fichas SG-15 y ZIM-14	PÁG. 107
9.4 LA ESTRUCTURA NORMATIVA	PÁG. 109
9.5 PRINCIPIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN	PÁG. 113
9.6 MEDIDAS Y ACCIONES RELATIVAS AL PAISAJE, LOS VALORES NATURALES Y EL CARÁCTER RURAL.....	PÁG. 129



9.7 MEDIDAS Y ACCIONES RELATIVAS AL CONJUNTO EDIFICADO, LOS VALORES CULTURALES Y EL CARÁCTER DOTACIONAL	PÁG. 136
9.7.1 El Conjunto Histórico y el entorno de protección	PÁG. 137
9.7.1.1 Identificación de los valores arquitectónicos del Conjunto Histórico de La Mayordomía	PÁG. 137
9.7.1.2 Tipos de intervención permitidos en las edificaciones del Conjunto Histórico	PÁG. 142
9.7.1.3 Criterios y pautas de intervención en las edificaciones protegidas	PÁG. 151
9.7.1.4 Sobre el contenido mínimo del Plan Especial de Protección conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias	PÁG. 161
9.7.2 El patrimonio cultural no protegido	PÁG. 163
9.7.2.1 La Casa del Hacendado	PÁG. 167
9.7.2.2 Los antiguos establos y cuarto de actividades agrícolas.....	PÁG. 171
9.7.2.3 Las dependencias anexas a la Casa del Mayordomo.....	PÁG. 173
9.7.3 Las nuevas edificaciones propuestas.....	PÁG. 176
9.8 DISTRIBUCIÓN DE USOS	PÁG. 180
9.9 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y URBANISMO INCLUSIVO	PÁG. 193
10 CONSIDERACIONES FINALES	PÁG. 204
11 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	PÁG. 207
12 ANEXO FOTOGRÁFICO.....	PÁG. 210



1 INTRODUCCIÓN

El Plan General de Las Palmas de Gran Canaria delimita como SG-15 “Parque La Mayordomía” un sector ubicado en la confluencia de la carretera General del Norte y la carretera de Las Torres a Tamaraceite, en unos terrenos donde antiguamente se desarrollaba la actividad agrícola, centrada principalmente en el cultivo del plátano. La evolución histórica del entorno derivó en el crecimiento de poblamientos urbanos en los márgenes de la finca - barrios de Tamaraceite, Las Perreras y Hoya Andrea-Almatriche-, lo que ligado a problemas con el abastecimiento de agua de riego, generó una hace unas décadas la paralización de la actividad agrícola y el abandono de los terrenos.

En la actualidad, el sector de La Mayordomía podría parecer a simple vista un gran erial, una inmensa bolsa de espacio residual en la que sólo perviven ciertas edificaciones y algunos caminos que evocan a épocas pasadas. Sin embargo, un análisis algo más profundo evidencia que en realidad La Mayordomía es un área de oportunidad tanto para los núcleos del entorno como para el Municipio en su totalidad, principalmente por tres razones:

- a) Constituye un punto de referencia en el territorio: articula el encuentro entre varios núcleos poblacionales, algunos de elevada densidad y con deficiencia de Espacio Libre; está conectado con importantes vías de comunicación; y se localiza en continuidad con el área dotacional prevista para San Lázaro, extremo de uno de los más importantes ejes de desarrollo de la ciudad, La Minilla-Siete Palmas.
- b) El área ha mantenido el carácter rural en un entorno en el que la edificación se ha consolidado y, por ello, se configura como un potencial espacio de relación entre la ciudad y el campo, entre lo urbano y lo rural.
- c) Pero además, La Mayordomía destaca por la presencia en el sector de edificaciones de alto valor histórico y arquitectónico. En esta antigua finca se conservan varias edificaciones representativas de la arquitectura tradicional canaria, entre ellas la ermita de San Antonio Abad. Este grupo de edificaciones fue declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico en el año 1995. A ellas se suman, además, trazados de otras edificaciones, construcciones e infraestructuras que perduran como reminiscencias de la actividad agrícola que se desarrollaba hace unas décadas en la finca. Construcciones, muros, bancales, acequias, estanques y



caminos, que hablan de un pasado no tan lejano que representa un importante legado cultural para el pueblo canario.

El interés de la Administración en la puesta en uso de estos terrenos de tan alto valor queda patente en la propia declaración de las edificaciones como Bien de Interés Cultural, así como en la delimitación del sector como Sistema General de Espacios Libres, ambas acciones promovidas en los años 90. Sin embargo, han pasado más de 20 años desde aquellos primeros pasos y aún no se ha aprobado un Plan Especial que aborde la ordenación del Espacio Libre y la Protección de las edificaciones incluidas en el Conjunto Histórico. En consecuencia, La Mayordomía continúa en desuso, ajena a su potencial como enclave de relación y esparcimiento, y a su valor como entorno de protección, deteriorándose lenta pero inexorablemente.

Urge, por tanto, la elaboración de un Plan Especial con el que se desarrolle conjuntamente la ordenación del Sistema General de Espacios Libres SG-15 “Parque La Mayordomía” y la protección y ordenación del Conjunto Histórico “Casas de la Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”, dando cumplimiento a lo establecido en la sección 3 del Capítulo 1 del título IV de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, y al objeto recogido para este entorno en la Memoria del Plan General, “de crear un espacio público que asuma la función de rótula-uniión entre las diversas partes de ciudad que en ella confluyen, asumiendo y realzando los valores naturales y paisajísticos que el sitio posee”¹, con especial consideración del Bien de Interés Cultural y su entorno de protección.

A tal fin, se está redactando el presente Plan Especial, del que ya se ha elaborado previamente un documento de Información y Diagnóstico, abordado desde los puntos de vista ambiental y urbanístico, en cuya memoria se exponen las siguientes conclusiones, a modo de criterios de intervención:

1. Desde el punto de vista ambiental:

- a) El espacio posee valores moderados como oasis verde en un área decantada perceptivamente hacía la aglomeración edificada sin solución de continuidad con el resto de los sectores urbanos colindantes. En este sentido el principal problema a solventar es la falta de planificación y el desorden que el abandono y

¹ Memoria Estructural del Plan General, Adaptación Plena al TRLOTCEC y a las Directrices de la Ordenación (Ley 19/2003), aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2012. Parte 4. Justificación de la ordenación. Artículo 7.3.6 Las principales intervenciones previstas en el PGMO/2000. Parque de La Mayordomía. P. 283



el desuso han procurado al ámbito. Las oportunidades de planificación pasan por poner en valor la vegetación existente, integrándola como protagonista destacada en un área global que apueste por el desarrollo de actividades al aire libre; huertos urbanos, jardines y Parques aptos al desarrollo de prácticas de salud y espacios que fomenten la educación ambiental y la conciencia cívica. En este sentido, es preciso recordar la presencia destacada y central de la ermita de San Antonio Abad y sus edificaciones asociadas, como conjunto histórico de contrastada valoración cultural.

- b) El deterioro e inadecuación de las antiguas construcciones y edificaciones, el abandono y el desuso generan múltiples impactos visuales y exportan una imagen negativa. La oportunidad de regeneración y rehabilitación pasa por incluir las antiguas estructuras agrícolas en un programa global de ornato y embellecimiento que las ponga en resalte y las muestre como elementos museísticos al aire libre que sirvan a la difusión y conocimiento del patrimonio etnohistórico vinculado a los espacios rurales del municipio.
 - c) La particular fisiografía del espacio, la ausencia de planificación, los crecimientos edificatorios circundantes y las características del tráfico rodado y la red viaria, procuran a la Mayordomía problemas de accesibilidad. En este sentido, parece oportuno estudiar soluciones de conectividad en la ladera oriental y con respecto al barranco, que propicien la eliminación de obstáculos y la planificación de una red de pequeños accesos desde diferentes puntos que de manera eficaz y cómoda faciliten el uso del espacio público por parte de la población sin olvidar a aquellos grupos más vulnerables con necesidades de movilidad especiales.
2. Desde el punto de vista urbanístico:
- a) El corazón de La Mayordomía es el conjunto de edificaciones declaradas B.I.C. el 17 de julio de 1.995 (B.O.C. N° 90), de interés porque ser representativas de la arquitectura y la forma de construir tradicional canaria y constituir un testimonio histórico de la actividad agrícola en el municipio. Este conjunto deberá ser el centro de la actuación propuesta, primando su conservación y puesta en valor. Deberán asignársele usos adecuados que se relacionen con el entorno rural en que se ubican.



- b) Además de las edificaciones que forman parte del B.I.C., en La Mayordomía existen otras construcciones y estructuras podrían ser de interés para la ordenación. En tal caso, deberán rehabilitarse para su incorporación al proyecto del Parque. A todos estos elementos deberán asociársele usos que respeten el carácter rural del Parque y que contribuyan a su disfrute y utilización.
- c) La zona cuenta también con importantes valores ambientales y paisajísticos, aportados por la vegetación característica de este entorno. Los ejemplares más representativos deberán integrarse en la ordenación, complementando la propuesta con otras especies adecuadas al carácter rural del Parque que se pretende ejecutar.
- d) Existen en el sector algunos elementos propios de las redes eléctrica y telefónica, además de un canal de saneamiento al oeste del recinto. Las infraestructuras con uso actual deberán integrarse en el proyecto, buscando la forma de introducir convenientemente las nuevas infraestructuras que se propongan para el adecuado funcionamiento del Parque.
- e) En el entorno del Parque existen una serie de elementos que deben considerarse en la ordenación del sector, por su cercanía o relevancia: el barranco, un potente elemento conformador de paisaje que ha mantenido su carácter natural a pesar de la fuerte presión ejercida por el entorno antropizado; la presa, un elemento etnográfico con gran entidad en el entorno; y los espacios libres cercanos, entre los que destaca el Parque actualmente denominado La Mayordomía. Deberán integrarse estos elementos en la actuación, tanto visualmente como físicamente, en los casos en los que sea posible, habilitando accesos y usos que permitan la continuidad.
- f) En el entorno exterior de La Mayordomía también se ubican tres piezas de interés etnográfico: la “finca de Las Perreras” (ETN-10), la “Cantonera de la presa de Tamaraceite” (ETN-05) y el “Puente de Casas de Abajo” (ETN-04). Habrá que tenerlos en cuenta en la ordenación.
- g) La finca de La Mayordomía, por su ubicación estratégica, es un espacio de oportunidad como lugar de encuentro de varios núcleos poblacionales. Ubicadas en contacto con los límites de La Mayordomía encontramos tres poblaciones: Las Perreras, Casas de Abajo y Hoya Andrea; y más alejados, pero también con



influencia determinante sobre el sector, se encuentran los barrios de Tamaraceite y Lomo de Los Frailes. Para todos estos núcleos de población, el nuevo Parque deberá constituir un importante pulmón verde y lugar de esparcimiento, resaltando su carácter rural en contraposición con la masa urbana circundante, así como un espacio de conexión y encuentro entre ellos -una conexión que debe entenderse fundamentalmente peatonal-.

- h) En relación a las dotaciones y equipamientos cercanos al sector, conviene destacar las dos grandes áreas comerciales: la de Siete Palmas y la de Tamaraceite Sur, pues podrían atraer visitantes al Parque. En esta línea también debe considerarse la Ciudad Deportiva de Siete Palmas y los campos de fútbol y las canchas del Parque de La Mayordomía en Tamaraceite. Pero probablemente el área dotacional que por proximidad y características más se relaciona con el proyecto del nuevo Parque de La Mayordomía es el conjunto dotacional de San Lázaro, incluido en el SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, cuyos espacios libres y dotaciones está previsto que se ejecuten en consonancia con los valores de la finca de La Mayordomía. Deberá preverse la continuidad con esta área, tanto a nivel visual como de accesos, procurando la integración de usos y la adecuación de la vegetación a la ladera.
- i) Con respecto a los usos, a día de hoy puede decirse que en la finca de La Mayordomía no se desarrollan usos específicos. El terreno está abandonado, recuperando su estado natural, los estanques han sido invadidos por la vegetación, los canales de riego están destrozados y algunas de las construcciones son ruinas. Deberán recuperarse, si no los usos históricos de la finca, al menos parte de su carácter, buscando aprovechamientos relacionados con las actividades agropecuarias que antaño se desarrollaban en ella. Sin embargo, se desaconseja la explotación de esta finca únicamente para la actividad agrícola. Su reutilización debe venir acompañada por una labor educativa, como muestra de las formas de cultivo tradicional que sirva de mosaico de lo que en otros tiempos eran habitualmente las explotaciones agrícolas. Asimismo, deberá combinarse esta función con el uso de ocio, habilitando zonas de esparcimiento y de recreo que funcionen como reclamo para atraer visitantes y contribuyan al mantenimiento en uso del Parque.
- j) La finca se encuentra en la encrucijada de varias vías de interés municipal, como son la GC-300 y la GC-340, carreteras de mucho tránsito, sobre todo a horas punta. Además, en uno de sus extremos se ve atravesada por un tramo de la



Circunvalación. Se deberá prever la protección del Parque respecto a las vías importantes que lo circundan y con especial cuidado a la afección de la circunvalación, para la que habrá que colocar barreras naturales que prevengan la contaminación acústica (tal vez aprovechar su área de influencia para ubicar un área de aparcamientos, imprescindible para el Parque). Las otras dos vías, la GC-300 y la GC-340, deberán ser salvadas para permitir conexiones y enlaces fluidos tanto con la actuación del Área Dotacional de San Lázaro al naciente, como con el eje Hoya Andrea-Almatriche, al sur. Además, también habrá que buscar solución a la barrera que representa el barranco de Tamaraceite con los núcleos de Tamaraceite, Casas de Abajo y Lomo de Los Frailes.

- k) Por último, en relación con la topografía del terreno, se trata de área predominantemente horizontal, excepto en la ladera oriental, en los montículos conformados por los estanques y en el margen del barranco. Deberá aprovecharse su topografía actual, incorporando en el proyecto los antiguos banales que aún se conservan y procurando dar un tratamiento diferenciado a la ladera y a los bordes.

El presente documento constituye la Memoria Justificativa del nuevo Plan Especial de Protección y Ordenación “La Mayordomía”, donde se exponen los motivos que justifican la ordenación propuesta, que en todo caso se ha desarrollado siguiendo las directrices contenidas en el documento de declaración del B.I.C., en la propia Ley de Patrimonio Cultural de Canarias y en la Memoria y en la ficha SG-15 del PGO-2012, tomando como referencia de partida los criterios de intervención señalados anteriormente, fijados como conclusión del diagnóstico del sector y sustentados en el objetivo principal definido en el apartado 8 del presente documento de ordenación, esto es, “la determinación de la ordenación detallada del sector definido como SG-15 “Parque La Mayordomía”, así como el desarrollo de las pautas de protección y ordenación del Conjunto Histórico “Casas de la Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”, en la zona de Tamaraceite del término municipal Las Palmas de Gran Canaria”.



2 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Se toma como área de ordenación la definida por el límite del SG-15, según se grafía en los planos del Plan General de Ordenación vigente, pues este engloba los terrenos correspondientes al B.I.C. y su entorno, extendiéndose más allá del límite del perímetro de protección.

El área que ocupa el Sistema General SG-15 “Parque La Mayordomía” es una extensión de terreno perteneciente al término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, ubicado entre los núcleos poblacionales de Casas de Abajo, Las Perreras y Hoya Andrea, y muy cercano a Lomo de Los Frailes, Tamaraceite y Almatriche. El suelo está categorizado por el Plan General de Ordenación como Urbanizable No Ordenado, remitido a Plan Especial, según se expone en la ficha SG-15 de Áreas Diferenciadas.

El sector se encuentra situado entre la confluencia de la carretera General del Norte (GC-300), ubicada al sur; la carretera de Las Torres a Tamaraceite (GC-340), al naciente; y el barranco de Tamaraceite, al poniente. Es de destacar que un tramo de la circunvalación (GC-3) se eleva sobre el sur de dichos terrenos y de ambas carreteras (ver plano O.01 Localización y delimitación del sector).

Se trata de un terreno de una extensión de 10,88 Ha (según refiere la ficha), que hasta los años 60 fue utilizado como finca de plantaciones, principalmente plataneras, y que, aunque actualmente está en desuso, aun conserva vestigios de los trazados de los antiguos cultivos, senderos y de varios estanques, algunas edificaciones ligadas a la actividad agrícola que se desarrolló en ella durante siglos y una ermita (esta última, la ermita de San Antonio Abad, y las edificaciones bien conservadas fueron declaradas B.I.C. el 07/07/1995), así como áreas de vegetación de interés. Se conserva también la plaza circundante a la ermita, único espacio pavimentado que existe en la actualidad en el interior del sector.





3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La contextualización de cualquier hecho histórico, lugar, arquitectura, obra artística, etc., del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se hace siempre dificultosa una vez nos introducimos en los siglos del Antiguo Régimen (s.XVI – s.XVIII). La información siempre escasea con lagunas y saltos en el tiempo. Esto hecho es producto del vacío documental que sufre la administración municipal en relación a estos siglos, provocado por el incendio del primer ayuntamiento de la ciudad en 1842. Aun así, hay autores que han realizado una labor encomiable en los distintos archivos de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. La información para la redacción de este epígrafe ha sido extraída de autores con estudios específicos relacionados con la isla de Gran Canaria, pero a la par se ha precisado también de otros autores de distintas procedencias y materias, indispensables para conformar el discurso. Los antecedentes históricos se entienden de especial interés en este documento de ordenación, pues pueden contribuir a entender el carácter de la finca y las edificaciones primigenias, haciendo más fácil las labores de rehabilitación y puesta en uso del Parque.

3.1 TOPONIMIA E IDENTIFICACIÓN DEL PAISAJE

En la cultura prehispánica, Tamaraceite era un cantón aborígen conocido con el nombre de Tamaraceyte o Tamarazayte del que en la actualidad aún quedan claros vestigios en el entorno. Así pues, la ocupación de los terrenos delimitados actualmente como SG-15, como parte de Tamaraceite, podría remontarse a este período prehispánico. Sin embargo, no se han conservado en el lugar objeto de ordenación vestigios de esa etapa, ni existe documentación referida a los usos y a las construcciones que definan su relación con la época prehispánica. No existen pruebas o argumentos que permitan definir una potencialidad arqueológica que condicione el diseño de las determinaciones urbanísticas.

En lo que sí hay constancia de la relación entre el sector de la Mayordomía y su contexto territorial prehispánico es en la amplia presencia de palmeras en la zona desde aquella época. El topónimo de Tamaraceite se ha relacionado con la támara, fruto de la palmera, pero también con la condición de esta población, desde antes de la conquista, como terreno poblado de palmeras. Según cita Abreu Galindo en su Historia de la conquista de las siete islas Canarias, Tamaraceite era un “bosque de palmeras (*Phoenix canariensis*)”. En el área de ordenación todavía quedan en nuestros días algunos ejemplares salpicados por la antigua finca.



El paisaje de Tamaraceite y su equilibrio ecológico, que habían permanecido estables durante todo el periodo aborígen, comenzaron su antropización a partir de la conquista a finales del siglo XV. El Lugarejo de Tamaraceite, llamado así por los conquistadores, fue desde el inicio de la conquista un lugar atractivo para los nuevos ocupantes debido a su riqueza en agua para los cultivos (barranco de Tamaraceite), y la existencia de abundante traquita azul (cantera del Lugarejo) y de piedra de cal para la construcción². Además, su condición de palmeral profuso en recursos biológicos y energéticos posibilitó el establecimiento de cultivos y zonas destinadas a pastos, lo que unido a la práctica militar de la deforestación puesta en marcha desde la Reconquista³, contribuyó a la paulatina modificación de la virginidad del bosque de palmeras a lo largo de los siglos del antiguo régimen: "... toda la isla era un jardín, toda poblada de Palmas, porque de un lugar que se llama Tamarazaito, quitamos más de sesenta mil palmitas y de otras partes infinitas y de todo Telde y Arucas"⁴. En esta línea, la hipótesis más probable es que en la finca de La Mayordomía, ya durante esas primeras etapas históricas, se desarrollase también un uso agrícola y ganadero, aprovechando las potencialidades del emplazamiento y la capacidad agrológica de suelo. Si bien no se han mantenido construcciones, enclaves o estructuras de esos siglos que permitan asegurar dicho uso agrícola, existe la posibilidad de que el origen del dibujo principal de distribución de las piezas de cultivo sea de aquella época.

En definitiva, a partir de la conquista, en todo el territorio de la isla, y en concreto en Tamaraceite, naturaleza y cultura comenzaron a fundirse en múltiples capas dando lugar a un paisaje antropizado. La mano del hombre fue cambiando el entorno lentamente y de forma fragmentaria, según las necesidades de las distintas sociedades en cada momento. A los elementos abióticos y bióticos preexistentes del sistema natural se fueron añadiendo otros componentes: arquitecturas, caminos, bancales, estanques, atarjeas, así como cultivos de subsistencia para el ganado y la exportación. Todo este conglomerado de elementos fue configurando diferentes paisajes culturales⁵, derivados de las distintas interacciones humanas con el espacio

² Santana Domínguez, J.F., (2006). Historia del Municipio de San Lorenzo de Tamaraceite. Recuperando la Memoria Histórica. Las Palmas de Gran Canaria: Gobierno de Canarias.

³ Santana Santana, A. (2001). Evolución del Paisaje de Gran Canaria (siglos XV-XIX) LPGC: Cabildo de Gran Canaria.

⁴ Abreu Galindo, citado en Santana, A., 2001.

⁵ Término acuñado por el geógrafo Carl Sauer en el contexto de la Escuela de Berkeley, que partiendo de criterios morfológicos distingue paisajes naturales y culturales. El paisaje cultural se concibe como la interrelación de naturaleza y ser humano, es decir, el paisaje no está dado, ni es inmutable, ni está naturalmente concebido (Maderuelo, 2005). Según Carl Sauer, el paisaje tiene una expresión cultural y es el resultado de las interacciones humanas biológicas y físicas que con el espacio (territorio) se dan en un tiempo determinado, definición ratificada por el "Convenio Europeo del Paisaje" (Cañizares, 2014), documento de cierto alcance político que afirmó que cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos conforma un paisaje, dejando



en cada momento del tiempo. En este sentido, también el paisaje actual de la Mayordomía es la combinación de los factores naturales (físicos, químicos, biológicos) y antrópicos (económicos, socio-históricos, culturales) que se han sucedido desde la época prehistórica hasta la actualidad. El paisaje que se observa en nuestros días no es solo un paisaje natural, sino que es un paisaje cultural, y como tal es dinámico y complejo⁶, en evolución desde hace cinco siglos. Es ante todo una herencia de carácter histórico que aporta información de cómo el hombre se ha relacionado con el medio y lo ha transformado. No debe entenderse como un suelo virgen por explotar sino como un suelo que ha experimentado cambios a lo largo de la historia, en el que por tanto, se debe actuar en armonía con las dos naturalezas del mismo, la ecológica y la antrópica.

3.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA FINCA DE LA MAYORDOMÍA

La nominación de las haciendas (fincas agrícolas) procede de circunstancias variadas. En ocasiones hace referencia a la belleza del paisaje o a la naturaleza del terreno⁷, como la de Hoya Pineda en Gáldar o la del Conde de la Vega Grande en Juan Grande; aunque casi siempre remite a su lugar de origen o al nombre de los propietarios o moradores. En el caso que nos ocupa, la nominación hace referencia a su morador, el mayordomo, pero también al lugar en el que se ubica, Tamaraceite.

La Mayordomía, en su condición de hacienda, es producto de los repartimientos que se llevaron a cabo una vez realizada la conquista. La conquista no sólo fue una empresa territorial sino también económica, colonizadora y evangelizadora. Fue sufragada con capital de distintos autores como la Corona de Castilla, empresarios particulares o la iglesia, a lo que se sumó la participación incondicional de conquistadores y militares. Toda aquella aventura vital y económica de gran riesgo supuso una suculenta recompensa para los intervinientes: el reparto de las tierras conquistadas. Este reparto constituyó el germen de las divisiones de propiedad que se mantendrían durante siglos, además de las “datas y usurpaciones” que se fueron

patente su interrelación con los aspectos culturales y aportando una definición “oficial” a un término que tradicionalmente se había manifestado confuso. Este convenio fue firmado en Florencia, el 20 de octubre de 2000 y ratificado por España en 2007, con entrada en vigor el 1 de marzo de 2008 (<http://ipce.mcu.es/pdfs/convencion-florencia.pdf>).

6 Maderuelo, J. (2005). El paisaje. Génesis de un concepto. Madrid: Abada Editores.

7 Pérez Morera, J. (2014). Arquitectura y Paisaje. Haciendas, quintas, y casa de campo. Tomo III. Orotava: Rincones del Atlántico.



realizando durante El Antiguo Régimen. En el periodo de la conquista, el terrateniente y la explotación agropecuaria de sus extensiones de tierras fueron el modelo que marcó las pautas de la economía.

En este sentido, es probable que tras la Conquista, la zona de La Mayordomía estuviera integrada en una finca matriz resultante de las datas otorgadas por La Corona, probablemente coincidente con alguna de las que se adscribió a la titularidad de las familias Muxica, Lezcano, Bachicao o Rodríguez de Palenzuela. Sin embargo, no se tiene certeza sobre ello. La primera noticia que se conoce en relación a los propietarios de los terrenos es su pertenencia al matrimonio formado por el Capitán y Sargento Mayor Don Jacinto Falcón Llanos y Valdés, Regidor de la Isla, y Doña Constanza Navarro y Naranjo, casados en 1693, quienes compraron las tierras en 1709 a Don Cristóbal Montesdeoca. A su muerte, las tierras fueron heredadas por el nieto del matrimonio, Don Jacinto Falcón, casado con Doña María Antonia Betancourt en 1754. Debe destacarse que fue precisamente Don Jacinto Falcón quien, en 1794, hizo referencia a la primigenia ermita de San Antonio Abad dentro de su finca. Así, por medio de herencias y compraventas, la hacienda fue cambiando de dueño a lo largo del tiempo. Por citar algunos de estos propietarios, en la segunda mitad del s. XIX, su propietaria fue Doña Úrsula Quintana, y a comienzos del siglo XX, perteneció a Don José Rivero Viera. En 1982, los propietarios del momento, Don Matías Vega y su esposa Doña Clara Sintés Rodríguez, junto a su hermana Doña Carmen Sintés y su esposo Don Juan González-Zuazo Fernández, donaron a la Diócesis de Canarias las tierras, la ermita y la mayordomía⁸. No obstante, según el Inventario de Bienes de Interés Etnográfico (Expte nº G.C. 2.124-01/92), en 1993, la titularidad de la finca recaía en parte en la Diócesis de Canarias, pero compartida con otros tres propietarios privados. Hoy en día, según información obtenida de la dirección general de catastro, la titularidad se mantiene en su mayor parte en manos privadas.

En cualquier caso, independientemente de su titularidad, lo más probable es que las tierras de la Mayordomía, a lo largo de siglos, siempre hayan estado destinadas a la explotación agropecuaria en sus distintas modalidades.

Según don Antonio Abad Arencibia Villegas⁹, en Tamaraceite, entre los siglos XVI y XVIII debieron darse los cultivos de frutales y cereales, cebada y trigo, dadas la gran cantidad de agua existente, la fertilidad de la tierra y el suave clima. En el siglo XX

⁸ Santana Domínguez, J.F., (2006). Historia del Municipio de San Lorenzo de Tamaraceite. Recuperando la Memoria Histórica. Las Palmas de Gran Canaria: Gobierno de Canarias.

⁹ Referencia extraída de "Tamaraceite, recordar es volver a vivir", de Esteban Gabriel Santana Cabrera y otros autores, 2001.



(incluso desde finales del siglo XIX) se produce el boom del plátano y la plantación de plataneras desplazó casi en su totalidad al cereal y a las variedades frutales que formaban el cuadro agrícola de esta zona según se puede apreciar en el mapa rural catastral de 1957. Esta actividad agrícola trajo consigo la tala de importantes palmerales y dragonales de la zona.

En el Eco de Canarias del año 1967, D. Sebastián Jiménez Sánchez hace el siguiente comentario:

"Entre los vestigios del primitivo caserío de Tamaraceite y la ermita de San Antonio Abad, pasa, en forma de serpentina, el estrecho e interesante cauce del Barranco de Tamaraceite, que es el mismo de San Lorenzo, y el de Guanarteme vinculados al indigenismo aborigen canario, entre ricas haciendas de platanales, de airosas y ramosas palmas y copados árboles, que en parte embellecen, sombream, matizan y dan bello fondo al original panorama, con la ermita en primer término, con paramentos blancos y grácil campanil...".

En las líneas anteriores se cuenta la importancia de la explotación de la platanera en la propiedad objeto de estudio a mediados del s.XX. Pero la gran relevancia del cultivo del plátano en el epílogo del esplendor de la Mayordomía no sólo quedó patente en los escritos de la época, también se puede documentar con fotografías.



Ortoimagen del ámbito en 1954. Fuente: IDECanarias-GRAFCAN

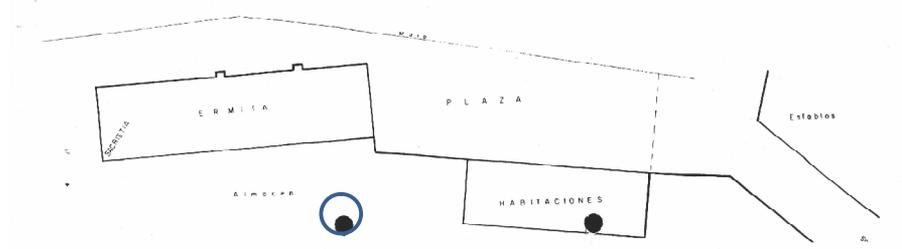
Como se observa en la fotografía superior, en 1954, prácticamente toda la finca se destinaba al cultivo del plátano.



Las labores de empaquetado de los racimos se realizaban en un gran almacén ubicado en el entorno de las casas y la ermita, compuesto por una gran nave rectangular con techumbre a dos aguas, y un gran porche cubierto en el exterior de la misma, formado por planchas de zinc sustentadas por pilares de madera¹⁰. Aunque esta edificación en la actualidad no existe, tenemos conocimiento de su ubicación, a través del levantamiento del “estado actual”¹¹ de la casa del mayordomo, Cuarterías y la ermita que se realizó en 1992, en el que el almacén aparecía adosado a la ermita. Aunque no se rotula el recinto, se sabe que es el almacén de plátanos porque en la escritura de donación de las tierras, ermita y cuartos de la Mayordomía que el matrimonio formado D. Matías Vega y su esposa D^a. Clara Sintés Rodríguez entregó a la Diócesis de Canarias, se aportaba un plano con referencia a la situación del almacén¹².



Plano del estado actual, 1992. Fuente: Inventario de Bienes de Interés Etnográfico. Expte nº G.C. 2.124-01/92



Fragmento del Plano incluido en la escritura de donación a la Diócesis de Canarias en 1982.

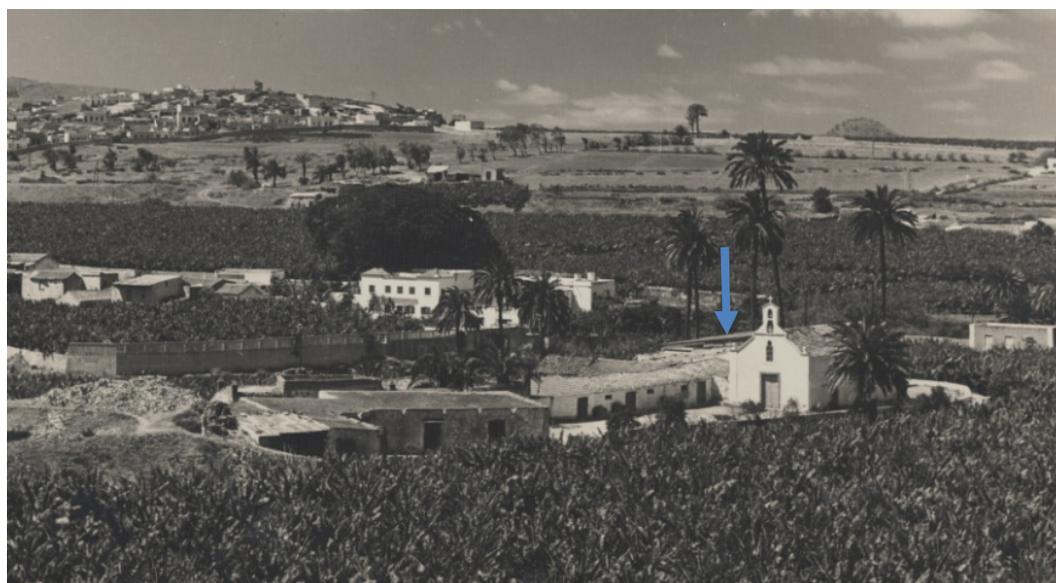
Fuente: Inventario de Bienes de Interés Etnográfico. Expte nº G.C. 2.124-01/92

¹⁰ Se pudo constatar la práctica de esta actividad durante los estudios realizados para la elaboración del Plan Especial de la Mayordomía de finales de los años 90, mediante fotografías aportadas por la familia.

¹¹ Información extraída del Inventario de Bienes de Interés Etnográfico. Expte nº G.C. 2.124-01/92.

¹² *Ibíd.*





Fotografía mediados s.XX. Se indica la cubierta inclinada del antiguo almacén de plátanos. Fuente FEDAC

La ampliación de la plaza realizada en la década de los 90 por el Cabildo, al lado izquierdo de la ermita, ocultó toda huella que pudiese quedar del antiguo almacén.

Así pues, la platanera constituyó en el s.XX el principal cultivo de la finca. No obstante, éste convivía con el cultivo de otras especies frutales que salpicaban de forma discreta los terrenos de La Mayordomía. Según un antiguo trabajador de la finca, Miguelito, su último mayordomo, encuestado en la década de los noventa del siglo pasado¹³, como en todas las explotaciones plataneras también había dentro de la finca plantones de aguacates, papayos, una orilla de higueras, ciruelos, duraznos, y una parra de uvas cercana a la casa. Este hombre aportó además otros datos de interés sobre el posible origen de la finca. Según su testimonio, ésta pudo haberse hecho sorribando la tierra existente, dando una labor profunda de desfonde con ayuda de yuntas de bueyes tirando de arados de orejas de considerables dimensiones. A medida que las yuntas abrían las profundas majaras o zanjas, las cuadrillas de obreros hacían la labor de despedregado ayudados de cestas confeccionadas de caña o palma reforzadas con pírgano de pita. A continuación,

13 Fuente oral. Estos datos sobre los usos de las instalaciones y terrenos de La Mayordomía durante el s. XX se han extraído del testimonio del Sr. Miguelito, un vecino de la zona antiguo trabajador de la finca, según se recoge en el documento de 1997 redactado por la empresa GESPLAN SA para la elaboración del Plan Especial de La Mayordomía, donde se cita lo siguiente: "Hubiese sido prácticamente imposible hacer este trabajo dando detalles de los orígenes de la finca y las etapas por las que ha ido pasando si no hubiésemos tenido la inestimable ayuda del Sr. Miguelito, personaje que vive al lado mismo de la finca en la carretera Las Torres – Cruce de Tamaraceite. Dicho Sr. Que en la actualidad tiene 65 años y que desde que tenía un año de edad se trasladó con sus padres a la finca y permaneció en la misma hasta la edad de la jubilación, trabajando desde temprana edad, conserva a nuestro juicio todas sus facultades mentales intactas, por lo que creemos que sus manifestaciones se ajustan a la realidad." En concreto, la formación de la finca, se recoge de la información obtenida del Sr. Miguelito en referencia a los comentarios de los obreros más antiguos de la finca que llegó a conocer.



probablemente se allanó el terreno, se confeccionaron los tajos y se dotó de los riegos necesarios para la distribución del agua.

En la finca también se construyeron tres estanques de barro o maretas, alineados a lo largo del lindero de la misma con la carretera de Las Torres-Cruce de Tamaraceite-Almatriche y otro menor al lado del camino de acceso a la finca desde la carretera General del Norte. Dichos estanques fueron construidos en su día haciendo un vaciado del terreno y colocando en el fondo y laterales tierra arcillosa traída desde San Lorenzo. Estaban provistos de un túnel -construido de bloques de cantería con un canal en el fondo, para la salida del agua- de reducidas dimensiones, pero suficientemente espacioso para que un operario pudiera adentrarse en él con el fin de manipular la válvula de apertura y cierre, colocada en un tubo de cemento que atravesaba todo el talud del estanque y llegaba hasta el fondo del mismo. Sin embargo, la realidad es que estos estanques solamente se llenaban con agua de lluvia, cuando se daba la ocasión, fundamentalmente porque tenían considerables pérdidas de agua¹⁴, por lo que la finca no poseía los recursos de agua necesarios para el autoabastecimiento. Así pues, para el riego se empleaba agua procedente de la zona de Almatriche, conducida por una tubería que alimentaba un estanque de particulares situado en lo alto de la ladera, al margen izquierdo de la carretera Las Torres-Cruce-Tamaraceite-Almatriche, desde el cual partía una segunda tubería que atravesaba dicha carretera hasta la finca. Actualmente no existe dicho estanque y la tubería ha sido destruida en gran parte. El riego que se utilizó fue el tradicional de inundación o a manta, observándose aun dentro de la finca algunos vestigios de la utilización de tres tipos de canales de riego: acantilados de lajas con fondo de piedras y hormigón; canales vibrados de picón y cemento y canales de cantería a los cuales se les hizo un vaciado labrándolos.

En la segunda mitad del siglo XX la población del entorno comenzó a demandar mayores caudales de agua para el uso doméstico, lo que unido al agotamiento de gran parte de las explotaciones hidráulicas por el uso excesivo, y al empeoramiento progresivo de la calidad de las mismas, fue haciendo cada vez más difícil sostener un cultivo que demandaba cantidades considerables de agua y de calidad en óptimas condiciones. En consecuencia, los contenidos de sales en el suelo fueron creciendo de forma alarmante hasta afectar considerablemente a los cultivos con pérdida progresiva de rendimientos hasta convertirse en antieconómicos. A finales de los años 70, la finca dejó de utilizarse para el cultivo y fue cayendo en estado de abandono. Las edificaciones fueron degenerándose incluso hasta la ruina. Durante los primeros años

14 Fuente oral. Información obtenida a partir de la entrevista realizada al Sr. Miguelito a finales de los años 90.



de la década de los 90 el Cabildo Insular de Gran Canaria acometió la restauración de un grupo de edificaciones, entre las que se encontraba la ermita. Las obras se prolongaron hasta 1995, año en el que fueron declaradas Bien de Interés Cultural e incorporadas en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección, en las fichas ARQ-344 (Ermita de San Antonio Abad) y ARQ-345 (conjunto de edificaciones rurales de La Mayordomía). El aspecto que tienen hoy en día las edificaciones protegidas y la plaza circundante es resultado de aquella intervención aprobada en 1992.



Abandono progresivo de los cultivos y cambios en el entorno desde los años 70 hasta la actualidad



En la actualidad la finca es un erial de vegetación espontánea en el que ya no se realiza ningún tipo de cultivo. Sin embargo, aunque el sector presente una apariencia cercana a un terreno natural, ciertos elementos como las casas, la ermita, los trazados de los campos de cultivo, las maretas, o las ruinas, nos recuerdan un pasado mucho más activo. La rehabilitación del Conjunto Histórico y de las otras edificaciones que han formado parte del lugar a lo largo del tiempo es de gran interés para la recuperación del paisaje cultural perdido. Estos elementos deben ser significados o resignificados coherentemente en la nueva intervención. El Conjunto Histórico no debe verse como un objeto museológico intocable, sino como objeto expuesto a su reutilización, forma única de garantizar su prolongación en el tiempo. Pero además, el nuevo paisaje cultural que se pretende generar no estará completo sin la introducción de una óptica propia de nuestra contemporaneidad del s. XXI, con una intervención que exprese conceptos culturales, estéticos y tecnológicos de nuestro tiempo, enfocada a la configuración de un espacio que dé respuestas a las necesidades de nuestra sociedad contemporánea.

3.3 HISTORIA DE LAS CASAS DE LA MAYORDOMÍA

En la antigua finca de La Mayordomía se construyeron dos casas: la Casa del Mayordomo y la Casa del Hacendado. Respecto a la Casa del Mayordomo y las cuarterías anexas, no se tiene referencia alguna en cuanto a la fecha de su construcción, solo se tiene constancia de que la casa fue la morada del mayordomo de la hacienda y que en 1879 ya estaba edificada junto a la plaza pública. No podemos saber si el conjunto de la casa y las cuarterías se realizó de una sola vez o se fue ampliando mediante nuevas crujías a medida que pasaba el tiempo y las necesidades crecían.

En lo que se refiere a la Casa del Hacendado, ésta se identifica con la ruina que hay al borde del barranco. Esta identificación se basa en la documentación de diversas fuentes que la citan en ocasiones como la “Casa Roja”, debido a su color. En la actualidad, todavía quedan restos de pintura de color rojo en sus paredes. Además, existen fotografías en las que se retrata al hacendado D. José Rivero Viera regando en su jardín o en el interior de la vivienda, según hemos podido constatar en la consulta realizada en el archivo fotográfico de FEDAC.





Estructura ruïnosa identificada con la casa del hacendado D. José Rivero Viera, junto a la Presa de Tamaraceite
Fuente: IDECanarias-GRAFCAN. Elaboración propia.



Detalle de la casa del hacendado Fachada al jardín y pasillo divisorio entre la zona de servicios y la habitacional



Fachadas con restos de pintura de color rojo



Cód. Validación: 92SD6.6K5H7DTZNNMZ4FCESXR | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 226



Fotografía superior realizada por Teodoro Maisch, 1928-30. El hacendado D. José Rivero Viera regando su jardín
Abajo la misma casa con fotografías realizadas ca. 2014

Tampoco tenemos referencias de la fecha de construcción de la Casa del Hacendado. Sin embargo, a pesar de su mal estado, es una pieza de gran valor en La Mayordomía. Se trata de una edificación esencial en el funcionamiento de la hacienda cuando estaba en uso y representa una forma de habitar que responde al modelo económico basado en la tenencia de extensas tierras y el monocultivo. No se podría entender la historia de La Mayordomía sin esta pieza estratégica. En el siglo XX la finca constituía un complejo conjunto de explotación agrícola y económica en el que cada uno de los elementos patrimoniales era una parte fundamental de la propiedad. Tanto las casas, como las caballerizas, el almacén o las acequias responden a un modelo tradicional de explotación desarrollado en Canarias desde el siglo XVI, y que hoy en día está prácticamente extinguido. La casa, además, destaca también por su interés arquitectónico y etnográfico. Se trata al fin y al cabo de una construcción que responde perfectamente a la tipología de la arquitectura doméstica rural de una antigua explotación agrícola.



Sin embargo, así como las edificaciones actualmente protegidas fueron restauradas en los años 90, momento hasta el cual permanecieron en proceso de ruina, no siguieron la misma suerte las otras edificaciones de la finca -como la referida Casa del Hacendado- que han seguido deteriorándose hasta día de hoy, mermando el valor del conjunto, a pesar de que todas ellas fueron de gran utilidad en su momento y participaron en la construcción histórica del lugar. La reconstrucción y rehabilitación de estas piezas contribuiría a mejorar la comprensión del funcionamiento de la hacienda.

3.4 HISTORIA DE LA ERMITA DE SAN ANTONIO ABAD Y LA PLAZA

A diferencia de las casas de la Mayordomía, de la ermita de San Antonio Abad sí consta información suficiente para al menos esbozar su evolución histórica.

La primera estructura religiosa que se conoce dentro de la Mayordomía es el primitivo oratorio de San Sebastián y San Buenaventura, construido en la época en que los terrenos de la finca pertenecían al teniente D. Jacinto Falcón Llanos y Valdés y a su esposa, D^a. Constanza Navarro y Naranjo, quienes los adquirieron en 1709. Esta edificación primigenia fue sustituida años más tarde por la actual ermita de San Antonio Abad, levantada por el Nieto del matrimonio¹⁵, D. Jacinto Agustín Ramos y Valdés, que en declaración testamentaria del año 1794 manifestó que las dimensiones de la primera construcción eran reducidas, y aunque los vecinos en tiempos de su abuelo eran pocos, habían crecido en número, de modo que las mujeres ya no cabían "cogiendo hasta pegarse al altar". En consecuencia, el obispo D. Javier Delgado y Venegas mandó cerrarla. Don Jacinto decidió entonces levantar la ermita, con licencia de D. Eduardo Sall, canónigo de la catedral y vicario del obispado. Dice textualmente Don Jacinto sobre el origen de la ermita:

“... mi abuelo paterno fue quien dio principio al establecimiento de un oratorio público¹⁶ a beneficio del vecindario de Tamaraceite, que reducido a cierto arrimadero de una agua poco decente para el santísimo sacrificio de la misa, tuvo la autoría judicial precisión de mandar cerrarlo hasta que tomé la deliberación de fabricar la ermita y darle mejor fortuna y aspecto, a costa propia mía y en que solo ayudó la vecindad con cierta limosna, dedicada a la cal, de corta consideración, y al tiempo de fabricarse la capilla.”¹⁷

15 SANTANA, J.F., (2006): Historia del Municipio de San Lorenzo de Tamaraceite. Gobierno de Canarias. Las Palmas de Gran Canaria.

16 Se refiere al primigenio oratorio de San Sebastián y San Buenaventura, que se encontraba en la hacienda, pero en otro lugar distinto al de la ermita actual.

17 SANTANA, J.F., (2006): Historia del Municipio de San Lorenzo de Tamaraceite. Gobierno de Canarias. Las Palmas de Gran Canaria.



Otro dato que puede acercarnos a la fecha de construcción de la ermita es la referencia a un pago de 254 reales y seis cuartos realizado en el año 1757 por el vecino de Tamaraceite D. Francisco Ortega al Síndico del Convento de San Francisco, por las limosnas de las misas que se celebraban en el pago de Tamaraceite. Este hecho confirma que en aquel momento de mediados del S.XVIII ya se había construido la ermita en La Mayordomía, y estaba en uso.

Entre el año de su construcción y 1792, la edificación se amplió con una capilla para aumentar su aforo. A partir de ese momento, y a pesar de los numerosos cambios de propietario, no hay constancia de intervenciones relevantes en la edificación hasta la década de los 90 del siglo XX, cuando el Cabildo Insular -entre 1992 y 1995- llevó a cabo la reconstrucción y rehabilitación del grupo de edificaciones que pasaron a formar parte del Conjunto Histórico.



Ermita en 1925. Fuente: FEDAC. Cabildo de Gran Canaria

En cuanto a la plaza, la primera referencia que se conserva, del año 1789¹⁸, citaba que la plaza pública se encontraba delante de la ermita y limitaba con ésta por sus lados delantero, trasero y derecha, y a la izquierda, con las casas de D^a. Úrsula Quintana, propietaria de la Mayordomía en aquellas fechas.

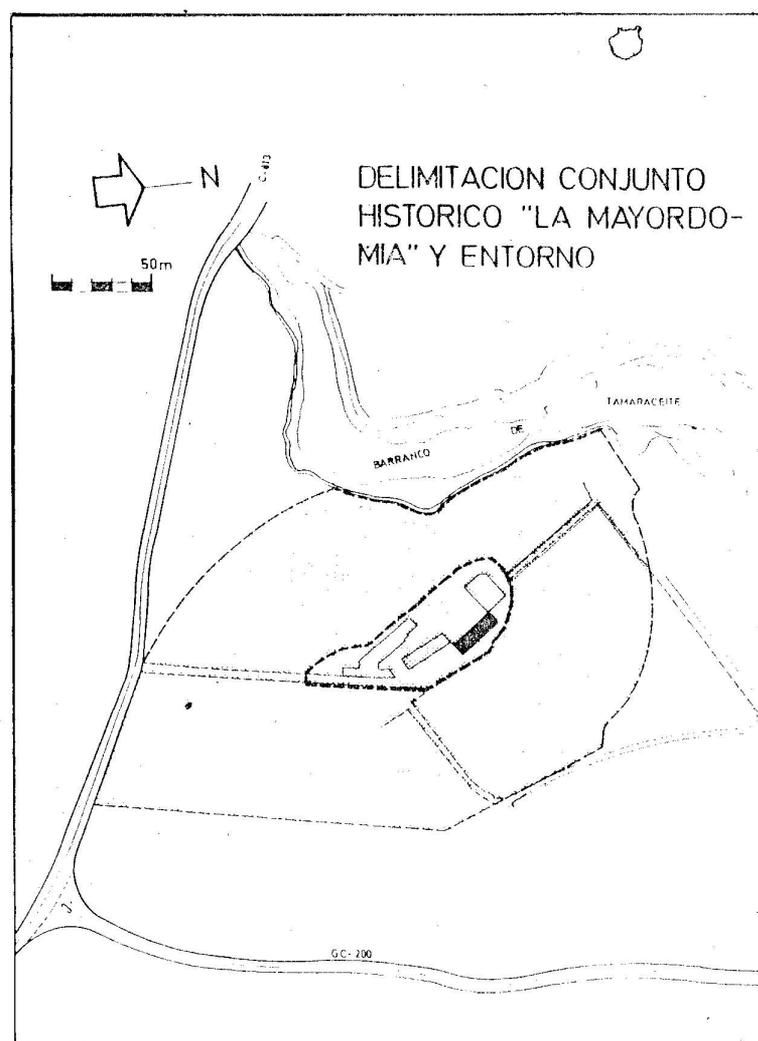
¹⁸ SANTANA, J.F., (2006): *Historia del Municipio de San Lorenzo de Tamaraceite*. Gobierno de Canarias. Las Palmas de Gran Canaria.



4 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y NORMATIVOS

4.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO

El Cabildo de Gran Canaria, por Decreto de 27 de mayo de 1992 (con fecha de publicación en el BOC de 24 de agosto) incoó el expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, de “Las Casas de La Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”. Tras un periodo de más de tres años, se declaró B.I.C. el 9 de junio de 1995 (con publicación en el BOC de 17 de julio de 1995). Además de una descripción detallada del conjunto, compuesto por un grupo de edificaciones tradicionales de las que forma parte la ermita de San Antonio Abad, se incluyó la delimitación -definida en texto y gráficamente- y se estableció un entorno de protección que se ha tenido en cuenta para la ordenación.



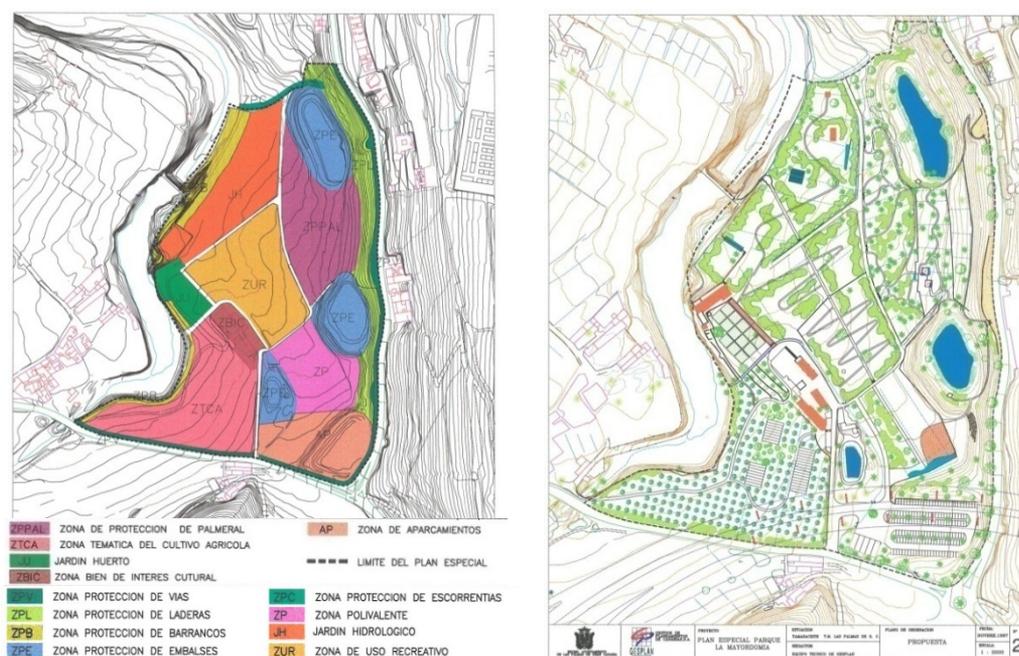
Delimitación del B.I.C. incluida en el BOC de 17 de julio de 1995



4.2 EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

A mediados de la década de los 90 del siglo pasado, el Ayuntamiento y la Consejería de Política Territorial acordaron revisar el Plan General de Ordenación Urbana de 1989 y, en paralelo, procedieron al encargo de un conjunto de colaboraciones destinadas a la elaboración de Planes Especiales que, coordinados con el Plan General, pretendían transmitir una imagen finalista de la ordenación del municipio resolviendo varios puntos estratégicos de la ciudad de cara al nuevo documento revisado, al que se incorporarían. Este fue el caso de Las Rehojas, El Rincón, La Minilla, La Ballena, San José del Álamo, El Confital, el Frente Marítimo del Litoral Naciente entre las playas de La Laja y Las Alcaravaneras y La Mayordomía en Tamaraceite¹⁹.

En esta línea, el Ayuntamiento, con la subvención de la Consejería de Política Territorial, encargó a la Empresa GESPLAN S.A. la elaboración del “Plan Especial del Parque de La Mayordomía”. El documento, que se concluyó a finales de los 90, recibió la aprobación inicial el 7 de abril de 1999. Sin embargo, a pesar de que se había realizado una labor informativa minuciosa y se había llegado al diseño de una propuesta concreta -el documento redactado era muy completo e incluía la gestión, el estudio económico financiero, un plan de etapas y un documento ambiental muy detallado-, la tramitación de aquel Plan Especial no prosperó.



¹⁹ Datos extraídos del Avance del Plan General, 1997. P.4 Sistema General de Espacios Libres 1.1 Las aportaciones del Plan General de 1989. P. 4.2.3.



El Avance del Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado en julio de 1997, también incorporó el área de La Mayordomía, delimitándola como Sistema General de Espacios Libres (Parque Urbano), y marcando como pauta de diferenciación para este Parque frente a otros que también se incluyeron, la “integración campo-ciudad”²⁰. Este documento desarrolló un apartado completo²¹ referido a La Mayordomía, en el que se localizaba la propuesta, se fijaban los objetivos y se señalaban una serie de criterios de intervención.

A finales de los años 90 se comenzó a redactar un nuevo documento de Plan General, aprobado definitivamente el 26 de diciembre de 2000 (en adelante PGMO-2000), que tomó por memoria el Avance de 1997, y, por lo tanto, procuró reflejar en su normativa los principios y criterios teóricos de aquel documento. El PGMO-2000 señalaba La Mayordomía como Sistema General en el Plano General de Estructura Orgánica y Sistemas Generales (Plano 5) y remitía el sector a Plan Especial, estableciendo una serie de directrices para la ordenación recogidas en la ficha “OAS-12 Plan Especial “Parque La Mayordomía”. En esta ficha se incorporó además, a modo de guía, la formalización de la propuesta del Plan Especial aprobado inicialmente en 1999.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		OAS-12	
Ámbito de Planeamiento: URBANIZABLE INCORPORADO			
Denominación: PLAN ESPECIAL "Parque La Mayordomía" hoja 1 de 4			
Barrio:	H. ANDREA/TAMARACEITE/DIS.TAMARAC	Expediente Municipal:	
Distrito:	8- TAMARACEITE	Planos:	19K,19L,20K,20L
Sector Urbanístico:	15- TAMARACEITE/16-S.LORENZO		
Delimitación del Ámbito de la Ordenación sin escala			
<small>Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva, Según Orden Departamental de 26.12.2000</small>			

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		OAS-12	
Ámbito de Planeamiento: URBANIZABLE INCORPORADO			
Denominación: PLAN ESPECIAL "Parque La Mayordomía" hoja 2 de 4			
Administración actuante:	Ayuntamiento	Superficie:	10,80 Hts.
Promotor:	Ayuntamiento	Sistema de Actuación:	
Sistemas Generales adscritos			
DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1989 (Vigentes a la aprobación del planeamiento incorporado)			
Uso característico:		Altura máxima de la edificación:	
Edificabilidad bruta:		Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	
Determinaciones complementarias			
SITUACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO (Fechas de aprobaciones definitivas)			
Plan Base		Bases y Estatutos	
Modificaciones al Plan		Junta de Compensación	
Proyecto de Urbanización		Proyecto de Compensación	
Modificaciones al Proyecto		Registro de la Propiedad	
Incidencias y observaciones			
Se encuentra en tramitación. El Plan Especial se aprobó inicialmente con fecha 07/04/99.			
<small>Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva, Según Orden Departamental de 26.12.2000</small>			

²⁰ Avance del Plan General, 1997. P.4 Sistema General de Espacios Libres 1.2 La formulación de un sistema basado en el litoral y los barrancos. P. 4.2.4.

²¹ Avance del Plan General, 1997. P.4 Sistema General de Espacios Libres 2.8 Parque La Mayordomía.



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA OAS-12 Página 187

Ámbito de Planeamiento: **URBANIZABLE INCORPORADO**

Denominación: **PLAN ESPECIAL "Parque La Mayordomía"** hoja 3 de 4

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Asignación de intensidades y usos globales

Uso característico:	Dotacional	Altura máxima de la edificación:	2 plantas
Edificabilidad bruta:	0,03 m ² /m ²	Densidad máxima de viviendas:	
Nº máximo de viviendas:		Edificabilidad complementaria mínima:	

Determinaciones complementarias sin escala

Creación de un Parque con características propias, conservando la antigua fisonomía agrícola y rescatando para uso Dotacional el conjunto de edificios protegidos, formados por la Ermita de San Antonio Abad y las dependencias agrícolas de su entorno.

Establecimiento de conexiones peatonales con el Área Dotacional de San Lázaro OAS-10 y OAS-11, con Hoyo Andrea-Almatriche y con Tamara-calle.

Limitación máxima del acceso rodado al Parque, destinando a aparcamientos el área situada al sur entre la Autovía de Circunvalación y la carretera C-813.

Localización de franjas de protección a base de elementos vegetales de gran densidad a lo largo de las carreteras C-813 y GC-200.

Rehabilitación y conservación de los edificios de la Ermita de San Antonio Abad y su entorno para un uso Dotacional relacionado con la Educación Cultural y Medioambiental.

Queda adscrito como SG-06 al UZR-10 ("Llano de Guinea").

Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ámbitos de Ordenación Diferenciada

Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva, Según Orden Departamental de 26.12.2000

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA OAS-12 Página 188

Ámbito de Planeamiento: **URBANIZABLE INCORPORADO**

Denominación: **PLAN ESPECIAL "Parque La Mayordomía"** hoja 4 de 4

DETERMINACIONES AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN INCORPORADO

Modificaciones de aplicación directa sin escala

El Plan Especial "Parque la Mayordomía" es un Ámbito de Planeamiento incorporado en la medida que su redacción y tramitación se produce de forma independiente aunque simultánea y adaptada a la Revisión del Plan General, en consecuencia, no se introduce modificación alguna.

Anexo a las Normas Urbanísticas • Fichas de Ámbitos de Ordenación Diferenciada

Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva, Según Orden Departamental de 26.12.2000

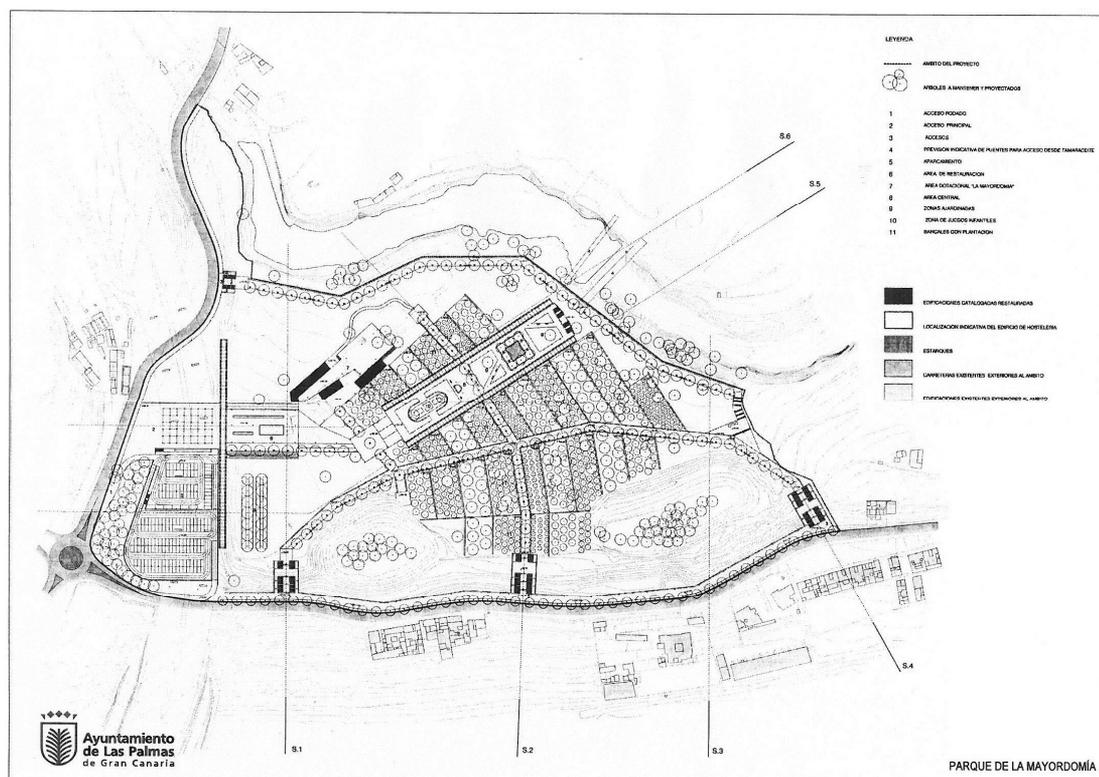
Ficha OAS-12 Plan General Municipal de Ordenación de 26 de diciembre de 2000

Los criterios y directrices de ordenación de 2000 se mantuvieron en el documento de Adaptación Básica del Plan General al TR-LOTCEC, aprobado definitivamente el 9 de marzo de 2005 (en adelante PGO-2005). En la ficha OAS-12 del Plan General de 2005 aún aparecía señalado como observación, en el apartado "SITUACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO (Fechas de aprobaciones definitivas)", que el Plan Especial se encontraba en tramitación, y se citaba la fecha de aprobación inicial de 7 de abril de 1999. Pero tal como se ha comentado, en realidad, la tramitación del Plan Especial se había paralizado.

No obstante, la idea de promover el desarrollo de la ordenación del área de la Mayordomía seguía presente en la Administración Local, y en abril de 2005, apenas un mes después de la aprobación del documento de Adaptación Básica, aprovechando un programa de ayudas impulsado por el Instrumento Financiero del Espacio Económico Europeo, el Ayuntamiento presentó una "solicitud de subvención del Instrumento del Espacio Económico Europeo (E.E.E.) a través de la Dirección General de Fondos Comunitarios del Ministerio de Economía y Hacienda" para el desarrollo del "Proyecto Parque de La Mayordomía". En este documento también se fijaban objetivos, criterios y directrices para el desarrollo de la actuación, y además se presentaba una propuesta gráfica detallada (que en esta ocasión se alejaba de la propuesta aprobada inicialmente



en 1999), e incluso se establecían los plazos de ejecución y los costes de la obra. Esta nueva iniciativa tampoco prosperó.



Proyecto Parque de La Mayordomía de abril de 2005

El 29 de octubre de 2012 se aprobó la Adaptación Plena del Plan General al TR-LOTCEC y a las Directrices de la Ordenación (Ley 19/2003), en adelante PGO-2012. En este Plan se redactaron nuevas fichas para los Sistemas Generales, eliminando las antiguas fichas OAS. El OAS-12 pasó a regularse en la ficha SG-15 “Parque La Mayordomía”, documento en vigor que sirve de referencia para la ordenación del presente Plan Especial, al que remite. En la Memoria Estructural²² del PGO-2012, se recoge la justificación de la propuesta de actuación y los criterios de intervención, muchos de ellos aún heredados del documento aprobado inicialmente en 1999, de tal forma que incluso se recoge la propuesta de GESPLAN S.A. como “Formalización de referencia del Parque de la Mayordomía”.

²² Memoria Estructural del Plan General, Adaptación Plena al TRLOTCEC y a las Directrices de la Ordenación (Ley 19/2003), aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2012. Parte 4. Justificación de la ordenación. Artículo 7.3.6 Las principales intervenciones previstas en el PGMO/2000. Parque de La Mayordomía. PP. 283-286.



ÁREAS DIFERENCIADAS		SG-15
Denominación: "PARQUE LA MAYORDOMÍA"	hoja 1 de 3	
Tipo de Sistema General: Espacio Libre	Superficie del área: 10,88 Ha	
Clase de suelo: Suelo Urbanizable		
Categoría de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado		
Instrumento de ordenación: Plan Especial [Nueva Actuación]		
Sector urbanístico: 15 Tamaraceite		
Hojas RS/GS: 19-K, 19-L, 20-K, 20-L		

Encabezado de la Ficha del SG-15 incluida en el PGO-2012

4.3 LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El 30 de septiembre de 2020 tiene entrada en el Registro de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con número de registro 136805/2020, el acuerdo del Pleno del citado Ayuntamiento, en sesión de designación como órgano responsable y remisión de la Comisión a los efectos de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Protección y Ordenación de "La Mayordomía" (SG-15), en sesión de 25 de septiembre de 2020. Se adjunta a dicha remisión el expediente con el Documento Ambiental Estratégico, el documento de Información y Diagnóstico, incluyendo el volumen de planos, y el documento del Borrador de este Plan.

Analizada la documentación presentada, en tanto que la misma reúne los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 2 de octubre de 2020, resuelve:

- Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativo al Plan Especial de Protección y Ordenación de "La Mayordomía" (SG-15).
- Someter a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación, por un plazo de 45 días.



- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en la Sede electrónica de la propia Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes.
- Notificar esta resolución al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria o, en su defecto, el órgano sustantivo del procedimiento de aprobación del Plan Especial.

Con fecha 19 de octubre de 2020 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas, número 126, el inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial de Protección y Ordenación de La Mayordomía (SG-15) con la convocatoria de información pública y consulta, según lo estipulado por la legislación en la materia.

Con fecha 26 de octubre de 2020 se publica en el Boletín Oficial de Canarias, número 218, el anuncio relativo al inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial de Protección y Ordenación de La Mayordomía (SG-15), y la convocatoria de información pública y consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, para su pronunciamiento en el plazo de 45 días hábiles, según lo estipulado en el artículo 30 de la Ley de evaluación ambiental.

Finalmente, en sesión celebrada el 29 de enero de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes adopta el Acuerdo de Informar que procede la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada del “Plan Especial de Protección y Ordenación de La Mayordomía” (SG-15), al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y del artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Así mismo, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la referida Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se informa de modo FAVORABLE la procedencia de dicha evaluación ambiental estratégica simplificada en el Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15), al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente, con los siguientes condicionantes:

La alternativa seleccionada y remitida al documento de Aprobación Inicial debe considerarse mixta entre la alternativa 3 y la alternativa 4 del Documento Ambiental Estratégico evaluado. De este modo, debe sustituirse la pieza de “Área Dotacional” en el área central y envolvente del Bien de Interés Cultural por zonas de uso agrícola o usos



recreativos y culturales polivalentes al aire libre, y deben sustituirse los graderíos previstos por un acceso mediante caminos adaptados a la ladera y a la conservación del matorral.

- a) El documento de Aprobación Inicial debe recoger un capítulo específico en el documento de Aprobación Inicial en el que se pormenorice la información de parámetros de ocupación y uso en la ordenación pormenorizada llevada a dicha fase y se compare con las alternativas de ordenación valoradas en este procedimiento de Evaluación Ambiental, justificándose su mejor consideración a efectos de incidencia sobre el medio ambiente.
- b) Si como consecuencia del mayor detalle informativo indicado en el punto anterior se advirtiera supuestos de mayor efecto sobre alguna de las variables ambientales respecto a lo evaluado en el Documento Ambiental Estratégico analizado se remitirá de nuevo a la presente Comisión a los efectos de resolver la coherencia de ese supuesto con las consideraciones y vigencia del Informe Ambiental Estratégico.
- c) El documento de Aprobación Inicial debe recoger un capítulo específico en el documento de Aprobación Inicial en el *que* se pormenorice la justificación de la ordenación pormenorizada expuesta en dicha fase en relación a las determinaciones ambientales del PGO y de aquellas otras expuestas en la Ficha del SG-15.
- d) El documento de Aprobación Inicial deberá recoger un mapa específico de riesgos naturales que compendie el análisis ya expuesto en el presente Documento Ambiental Estratégico en distintas partes del contenido de evaluación.

El anuncio relativo al mencionado Informe Ambiental Estratégico se publica, con fecha 3 de marzo de 2021, en el Boletín Oficial de La Provincia de las Palmas, número 27; y con fecha 10 de marzo de 2021, en el Boletín Oficial de Canarias, número 48.

4.3.1 Subsanación de los aspectos derivados de los condicionantes impuestos por la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes para la estimación favorable de la procedencia de la EAE

Tal como se ha expuesto, con fecha 29 de enero de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes formula el Informe Ambiental Estratégico, en el que informa favorable la procedencia de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para el Plan Especial de Protección y Ordenación de “La Mayordomía” (SG-15), siempre y cuando se



atienda a lo dispuesto en los cinco condicionantes relacionados en el apartado anterior. En consecuencia, se ha procedido a incorporar en el documento de Plan Especial las consideraciones y modificaciones propuestas, según se justifica a continuación:

- a) La alternativa seleccionada y remitida al documento de Aprobación Inicial es mixta entre la alternativa 4 y la 3 (ver artículo 9.1 *Elección de alternativa*), de las que hereda sus puntos de interés, resolviendo sus inconvenientes. Toma de la alternativa 3 gran parte de su filosofía, sus propuestas más interesantes, pero se adapta mejor al carácter rural y cultural que se le quiere dar al Parque, como la alternativa 4. En este sentido, propone una intervención que consigue generar un polo de atracción suficientemente interesante a través de la promoción combinada de: actividades agrarias, procurando el mantenimiento de las condiciones medioambientales preexistentes, la potenciación del paisaje vegetal y la memoria agraria del espacio; actividades socioculturales y educativas relacionadas con el medioambiente y el pasado rural del sector, tomando como centro neurálgico el área ocupada por el B.I.C.; y actividades recreativas y de ocio que estimulen al uso y disfrute el Parque. Por una parte, la gran pieza central denominada “Área Dotacional”, que en la alternativa 3 ocupaba gran parte del sector, es sustituida por un reparto más equilibrado de usos, entre los que los usos rurales, agrarios y naturales son los predominantes, complementándose con los usos culturales, y usos recreativos puntuales. Por otra parte, la alternativa mixta escogida evita la introducción de elementos ajenos a las características del paisaje, como el graderío planteado por la alternativa 4 en las laderas este, que se elimina de esta zona de valores naturales y se reubica en una zona en la que no causa impacto, rehabilitando, para el acceso al Parque desde la ladera este, algunos caminos adaptados a los senderos preexistentes, lo que contribuye a la protección y mantenimiento del matorral característico de la zona y a la conservación de la fisiografía y forma del espacio.
- b) Se ha introducido en el documento para la Aprobación Inicial, en la Memoria Justificativa, el artículo 9.1.1 “Análisis comparativo de los usos y ocupaciones de la alternativa escogida con respecto al resto y su incidencia sobre el medioambiente”, en el que se realiza una comparativa en lo referente a ocupación y usos entre las distintas alternativas propuestas y entre estas y la ordenación pormenorizada desarrollada, justificando la mejor solución de la alternativa elegida -y de su posterior desarrollo en la ordenación pormenorizada- a efectos de incidencia sobre el medio ambiente.



- c) Del artículo 9.1.1 mencionado anteriormente se concluye que, en lo relativo a los usos, todos los contemplados en la ordenación propuesta se sitúan en grado de compatibilidad con lo establecido por el PGO y la normativa ambiental aplicable, constituyéndose por una sucesión de propuestas de utilización del espacio directamente imbricadas con la protección medioambiental, cultural y paisajística; En lo que se refiere a los efectos previsibles de la edificabilidad y las nuevas ocupaciones sobre las condiciones medioambientales de la finca de La Mayordomía y su entorno inmediato, hay que señalar que estos se consideran poco reseñables, pues el valor general de ocupación del suelo se mantiene en torno al 1% de la superficie total del ámbito y la edificabilidad se sitúa dentro de los márgenes establecidos para esta porción del territorio municipal por el PGO en consonancia siempre con su programa de evaluación medioambiental. En definitiva, no se prevén efectos reseñables sobre el medio ambiente, en tanto se trata de un desarrollo común de las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación. Así, ni en relación a los usos ni en relación a la ocupación se advierten efectos sobre ninguna de las variables ambientales, coincidiendo las conclusiones con lo evaluado en el Documento Ambiental Estratégico analizado por la Comisión.
- d) También en la Memoria Justificativa, se ha contemplado un artículo específico en el que se pormenoriza la justificación de la ordenación pormenorizada en relación con las determinaciones ambientales del PGO y aquellas expuestas en la ficha SG-15: el artículo 9.3.1 *Cumplimiento de las determinaciones de las fichas SG-15 y ZIM-14*, en el que se concluye que se cumplen todas las medidas y directrices, urbanísticas y ambientales, que el Plan General en vigor determina para el sector de la Mayordomía. Las medidas y acciones concretas reguladas en el presente Plan Especial para la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y el carácter rural del sector, en cumplimiento de las determinaciones de las fichas SG-15 y ZIM-14 se encuentran pormenorizadas en el capítulo 9.6 de la presente memoria, en complementariedad con lo expuesto en el citado artículo 9.3.1.
- e) Finalmente, se ha incluido en el documento de Planos de Información y Diagnóstico, como anexo al apartado 8.4 de la Memoria de Información y Diagnóstico, el plano I.27 *Zonificación de Riesgos Naturales*, donde se determina en qué partes del Parque puede existir algún grado de exposición de las personas, actividades económicas e infraestructuras a determinados peligros naturales, como compendio del análisis ya expuesto en el Documento Ambiental Estratégico.



5 EL CONJUNTO HISTÓRICO Y EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. UN PLAN DE PROTECCIÓN Y DE ORDENACIÓN

El enfoque del presente Plan Especial parte de la consideración de la particularidad que supone la doble condición de los terrenos de La Mayordomía como Sistema General de Espacios Libres y emplazamiento de un Conjunto Histórico y su entorno de protección. En este sentido, si bien el área de ordenación se corresponde estrictamente con los límites del Sistema General señalado como SG-15 “Parque La Mayordomía” en la ficha correspondiente del Plan General de 2012, gran parte de la superficie del sector (3,6 de las 10,88 Hectáreas) constituye el área de interés cultural definida por el Conjunto Histórico y su entorno de protección.

Las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General aprobadas en julio de 2020, actualmente en vigor, determinan en el apartado 1.b) del artículo 1.1.7, que los Planes Especiales de ordenación pueden tener los siguientes objetivos:

- “- Desarrollar o complementar las determinaciones de este Plan General, ordenando elementos de un ámbito territorial determinado.
- Aquellos que se redacten en desarrollo de este Plan General o de forma autónoma, con alguna de las finalidades siguientes:
 - Establecer la ordenación pormenorizada para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.
 - Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
 - Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
 - Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas.
 - Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
 - Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
 - Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.
 - Cualesquiera otras que se prevean reglamentariamente.”

A su vez, la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, establece en los apartados 1 y 2 del artículo 146 *Planes especiales de ordenación*, lo siguiente:



1. Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

“1. Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.

b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.

c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.

d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.

e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.

f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.

g) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente.

De las posibles finalidades señaladas para un Plan Especial tanto por el Plan General vigente como por la legislación urbanística, el Plan Especial de La Mayordomía asume dos:

1. Por una parte, la protección y conservación del Patrimonio Histórico canario, finalidad a la que hacen referencia el apartado 1.b) del artículo 1.1.7 del Plan General y el apartado 2.c) del artículo 146 de la Ley 4/2017.

En el interior del sector se encuentra ubicado un conjunto de edificaciones denominado “Las Casas de La Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad” que, como ya se ha expuesto anteriormente, en el año 1995 fue declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico (con publicación en el BOC de 7 de julio de 1995).

La Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, establece en el apartado 1 de su artículo 37 que “La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de conjunto histórico se establecerá mediante la formulación de un plan especial de protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación”. El apartado



2 de dicho artículo expone además que “Esta obligación se mantendrá aun cuando exista otro instrumento de ordenación territorial o urbanístico que ordene su ámbito”.

En definitiva, el Conjunto Histórico de “Las Casas de La Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad” requiere, en cumplimiento de la citada Ley 11/2019, la redacción de un Plan Especial. El presente documento se redacta con dicho carácter, configurándose como un Plan Especial de Protección.

2. Por otra parte, la ordenación de un Sistema General, finalidad a la que también hace referencia el apartado 1.b) del artículo 1.1.7 de las Normas Pormenorizadas del Plan General, y el apartado 2.f) del artículo 146 de la Ley 4/2017.

El área de actuación es un suelo urbanizable no ordenado calificado como Sistema General de Espacios Libres, según consta en la ficha de Áreas Diferenciadas SG-15 “Parque La Mayordomía”. En esta misma ficha, en la página 1 de 3, se establece como instrumento de ordenación el Plan Especial.

En consecuencia, siguiendo las directrices del Plan General, el presente Plan Especial se redacta también con carácter ordenancista, para el desarrollo de una normativa y una regulación adecuadas para el Sistema General, configurándose como un Plan Especial de Ordenación.

En definitiva, el alcance legal de este Plan Especial abarca tanto la protección y conservación del Patrimonio como la ordenación del Sistema General de Espacios Libres, unificando en un solo documento ambas finalidades, motivo por el cual se ha denominado Plan Especial de Protección y Ordenación “La Mayordomía”.

6 MARCO JURÍDICO

6.1 LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DEL TERRITORIO

En materia de ordenación urbanística y del territorio, la redacción de este Plan Especial se ha realizado conforme, principalmente, a las siguientes disposiciones legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.



- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSTRU-2015).

Todo ello sin perjuicio de la legislación sectorial contemplada para la redacción de este Plan Especial.

Este Plan Especial constituye una modalidad de instrumento de ordenación urbanística de acuerdo al sistema reglado y de aplicación en el archipiélago canario. Dicha cualidad genérica se regula en los artículos 133 y 146 de la LS 4/2017.

Y la competencia para su redacción y desarrollo deriva de lo contemplado en el artículo 14:

“Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística...”

Lo anterior es complementado con la determinación del artículo 133.1.C.b), que define a los Planes Especiales como instrumentos urbanísticos de desarrollo dentro de la modalidad de ordenación urbanística.

El artículo 133 continúa señalando su carácter jerárquico dentro del planeamiento:

“....

2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.
3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.
4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo.”

El presente Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en vigor mediante el documento de Adaptación Plena al



TRLOTCENC y a la Ley 19/2003, y aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 (B.O.C. núm. 237, de 4 de diciembre de 2012), PGO-2012.

En lo que se refiere a la específica aplicación de la normativa urbanística para la redacción y tramitación de este Plan Especial, resultan de aplicación los siguientes artículos y disposiciones:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017)

Tal y como se ha dejado apuntado anteriormente, los planes especiales se configuran en esta Ley como instrumentos urbanísticos de desarrollo. Así se recoge en la Sección 4ª, Capítulo VI. Instrumentos de ordenación urbanística de esta Ley.

En concreto, el contenido sustancial de los Planes Especiales se encuentra recogido en el artículo 146, como documentos que desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales.

Con arreglo a este artículo, las finalidades de estos Planes pueden ser

- “a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.
- b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
- d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.
- e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
- f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.
- g) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente.”

Tal como se ha explicado en el epígrafe 5 de este documento, los apartados c) y f) del citado artículo 146 constituyen la finalidad del presente Plan Especial.



- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. Documentación del Plan Especial

Este Reglamento aborda la regulación sobre el contenido y la tramitación de los Planes Especiales que se encuentra recogida en los artículos 73 y siguientes, que los configuran como instrumentos urbanísticos de desarrollo del planeamiento general en un ámbito territorial determinado, en este caso, el sector SG-15 “Parque La Mayordomía”.

Una de las características de los Planes Especiales es que gozan de una cierta discrecionalidad en su contenido (condicionada en este caso concreto por el hecho de constituir un Plan Especial de Protección de un B.I.C., con las exigencias que la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias impone, que se expondrán en el apartado 6.2), aunque siempre debe respetarse y justificarse su coherencia con la ordenación estructural del documento del que derive su ordenación, según dispone el artículo 73.4. En este sentido, conviene señalar que esta revisión no ha comportado modificaciones que impliquen cambios en esa ordenación estructural del PGO-2012.

En el artículo 73 del Reglamento también se concretan las posibles finalidades de los Planes Especiales, que coinciden con las expuestas en el apartado 146 de la Ley 4/2017, citado anteriormente, correspondiendo al presente Plan Especial las señaladas en los apartados c) y f), esto es, “Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario” y “Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general”.

La iniciación del procedimiento y la documentación a aportar se encuentra recogida en el artículo 76, especialmente en lo que se refiere a la evaluación ambiental estratégica simplificada, que es el vértice alrededor del cual se construye el resto del documento, su ordenación y su coherencia ambiental.

Sobre los documentos que debe incluir este Plan Especial, éstos vienen detallados en el artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y los artículos siguientes, que incluso establece los contenidos sustanciales mínimos de cada uno de ellos, y que se desarrolla en otro apartado de este documento.



6.2 LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

Si bien el presente Plan Especial pretende ordenar el sector definido por los límites del Sistema General del Parque de La Mayordomía (SG-15), gran parte este sector se encuentra ocupado por el Conjunto Histórico “Casas de la Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad” y su entorno de protección, por lo que, además de enfocarlo como un Plan Especial de Ordenación, también se le ha dado carácter de Plan Especial de Protección. En consecuencia, se incorporan al marco legislativo del Plan Especial las determinaciones contenidas en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, teniendo especial interés lo relativo a los Conjuntos Históricos (Título IV. Capítulo I. Sección 3).

En el artículo 36 de la citada disposición legal se determina la necesidad de proteger y conservar los conjuntos históricos, prohibiendo expresamente “aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen sus valores y fisonomía histórica”. Este precepto representa una de los principales criterios de intervención de este Plan Especial, desarrollado en cumplimiento del apartado 1 del artículo 37, que remite la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de conjunto histórico a la formulación de un plan especial de protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación. Este artículo 37 también hace referencia a las competencias de formulación y tramitación, en los siguientes términos:

“Artículo 37 Planes especiales de protección

1. La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de conjunto histórico se establecerá mediante la formulación de un plan especial de protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.
2. Esta obligación se mantendrá aun cuando exista otro instrumento de ordenación territorial o urbanístico que ordene su ámbito.
3. El plan especial de protección, formulado por el ayuntamiento correspondiente, deberá alcanzar, como mínimo, la aprobación inicial, en el plazo de dieciocho meses desde la declaración del conjunto histórico.
4. La tramitación del plan especial de protección de un conjunto histórico se llevará a cabo en los términos y plazos que se establecen en la normativa urbanística, requiriéndose, en todo caso, antes de la aprobación definitiva, el informe favorable del cabildo insular, previo dictamen de la comisión insular de patrimonio cultural. Dicho informe se entenderá emitido en sentido favorable si transcurridos tres meses desde la entrada de la documentación en el registro del cabildo insular este no se hubiera pronunciado, salvo con respecto a aquellas determinaciones del plan que sean



contrarias a las normas vigentes. Estas normas regirán también para los casos de revisión o modificación de sus determinaciones.

5. La Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través de los departamentos competentes en materia de urbanismo y patrimonio cultural, y los cabildos insulares cooperarán técnica y económicamente con los ayuntamientos para la formulación y gestión de los planes especiales de protección.

6. Si una vez en vigor el plan especial de protección se comprueba que su aplicación está propiciando la pérdida de valores patrimoniales del conjunto histórico, como consecuencia de carencias, errores o defectos del contenido del plan, el cabildo insular podrá instar a su modificación.

7. En caso de inactividad municipal en la elaboración o modificación de los planes especiales de protección de los conjuntos históricos en el plazo de dos años desde su declaración, el cabildo insular deberá proceder a la subrogación en lugar del ayuntamiento.”

En lo que se refiere al contenido del Plan Especial, tanto en esta Memoria Justificativa como en las Normas y en los planos, se han incorporado las determinaciones dispuestas en el artículo 38:

“Artículo 38 Contenido básico de los planes especiales de protección

1. Los planes especiales de protección de los conjuntos históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

- a) La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y los usos admitidos.
- b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reconstrucción, reestructuración y remonta de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones que contemplen la accesibilidad universal para los catalogados, en la medida de lo posible.
- c) Los criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales y de calidad acústica y paisajísticos, incluidas especies vegetales de significativo porte que estén asociadas, programando las inversiones necesarias para su ejecución.
- d) La definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales y espacios destinados a aparcamiento.
- e) Las medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del conjunto histórico.
- f) Las propuestas de modelos de gestión integrada del conjunto histórico.
- g) El análisis y la valoración de la potencialidad arqueológica del subsuelo y de las edificaciones con valor histórico y, en caso de afección, las medidas protectoras



adecuadas para la ejecución de las actividades arqueológicas que se proyecten o se consideren necesarias.

h) Los criterios y determinaciones para la conservación de fachadas y cubiertas, incluyendo entre otros elementos las carpinterías y elementos constructivos asociados, como chimeneas, hornos, poyos, cruces, aljibes, acequias, empedrado o enlosado de la vía.

2. El plan especial de protección deberá incluir un catálogo de inmuebles singulares, espacios libres, especies vegetales de significativo porte u otras estructuras significativas, según lo dispuesto en el artículo 50 de la presente ley.”

6.3 TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Otro apartado que define el marco legal de aplicación corresponde a la regulación de los criterios y procedimientos de la evaluación ambiental de los planes y programas, entre los que se incluye el presente Plan Especial.

En este caso, sin perjuicio de la LS 4/2017 y el Reglamento de planeamiento, que contienen disposiciones a cumplir en esta materia, las principales Leyes aplicables han sido las siguientes:

- Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y otras.

En desarrollo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que abarca todo el ámbito nacional, la citada LS 4/2017 instrumentaliza en el ámbito autonómico de Canarias la regulación de este apartado. Su artículo 86 determina que:

“Artículo 86. Evaluación ambiental estratégica

1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de



evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.
- c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
- d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
- e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.”

En este contexto, se ha justificado en el Documento Ambiental Estratégico tramitado la procedencia de aplicar la modalidad de “evaluación ambiental simplificada” regulada en el artículo 86.2 de la Ley autonómica, en tanto se coincide con el supuesto de Plan especial que desarrolla el Plan General sometido en su momento a evaluación ambiental estratégica (apartado e).

En el “Documento Ambiental Estratégico” regulado en el artículo 29 de la Ley estatal 21/2013 y que forma parte de la documentación de este Plan Especial, se ha incluido el contenido mínimo fijado por la legislación en la materia:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.



- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

6.4 NORMATIVA URBANÍSTICA

Por último, el Plan Especial ha tenido en consideración, cumpliendo sus determinaciones, las siguientes Normas y disposiciones que le son de obligado cumplimiento:

A. FICHA SG-15

El Plan General establece algunas determinaciones al diseño del Parque de La Mayordomía, que se concretan en la ficha e Áreas Diferenciadas SG-15 “Parque La Mayordomía” según los siguientes apartados:

1. Directrices de Ordenación:

- Creación de un Parque con características propias de un Parque agroambiental, conservando la antigua fisonomía agrícola y rescatando para su uso Dotacional el conjunto de edificios protegidos con declaración de B.I.C., formado por la Ermita de San Antonio Abad y las dependencias agrícolas de su entorno.
- Establecimiento de un área destinada a usos dotacionales para el disfrute de la naturaleza y otras actividades polivalentes tomando especial relevancia la conservación y/o restauración de los edificios protegidos (conjunto declarado B.I.C. el 09-06-95 y catalogado según las fichas ARQ-345 del Catálogo Municipal de Protección).
- Establecimiento de un área destinada principalmente a usos agrícolas combinando las actividades productivas con la educativo-cultural.
- Establecimiento de un área de protección de los embalses existentes y del palmeral existente con la posibilidad de ubicar usos dotacionales compatibles con el entorno.



- Localización, al naciente de la ordenación, de una franja destinada a la protección de la carretera a base de elementos vegetales y recuperación del cardonal-tabaibal y otras especies del tipo basal como el cardón y el cornical. A poniente franja verde de protección del Barranco.
- (Consideración de la) Zona de afección de carreteras.
- Limitación máxima del acceso rodado al Parque, destinando a aparcamientos el área situada al sur entre la Autovía de Circunvalación y la Carretera GC-300.
- Establecimiento de enlaces peatonales a lo largo de las vías rodadas que bordean el Parque, posibilitando la conexión con otras zonas cercanas a la ciudad.

2. Determinaciones ambientales:

- Se confiere carácter prioritario la optimización de la calidad paisajística del conjunto dotacional en relación a la inclusión en su ámbito del Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico de La Mayordomía, el cual debe conservarse o adecuarse a su situación constructiva originaria. Del mismo modo, deberá integrarse adecuadamente, y en su caso propiciar su regeneración natural, el área delimitada como Zona de Interés Medioambiental de “La Mayordomía” (ZIM-14) en el Catálogo Municipal de Protección. El entorno destinado a zona verde o espacio libre debe desarrollarse mediante el uso predominante del arbolado y matorral en condiciones de alta densidad y equilibrado consumo hídrico. La selección de las especies irá en función del diseño de la calidad e integración paisajística de la dotación, debiendo incluirse la palmera canaria en un porcentaje superior al 30% de la zona verde. Se analizará el uso de las estructuras agropecuarias como elemento clave en el funcionamiento del sistema general en conexión perceptiva con el entorno agrícola colindante. A los efectos de impulsar el uso social del área en materia de esparcimiento al aire libre, el diseño tendrá en cuenta una adecuada red de accesos peatonales y zonas de carril-bici.

3. Determinaciones para la gestión:

- Titularidad del suelo: privada



- Obtención: adscrito al UZR-10
- Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C.

4. Determinaciones de ordenación:

- Edificabilidad máxima: Espacio Libre 0,03 m²/m²
- Superficie del área ordenada: 97.211 m²
- Calificación: Espacios Libres
- Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización
- Uso principal: Espacio Libre
- Usos Compatibles: Cultural, Educativo, Religioso
- Superficie de Espacios Libres: 97.211 m²
- Superficie Viario: 11.666 m²

5. Determinaciones específicas:

- El Parque debe ser concebido para ser recorrido peatonalmente por medio de senderos y sendas peatonales adaptados en lo posible a la topografía, limitándose la circulación rodada a las vías que conducen a las áreas de aparcamientos previstas en la zona sur, y a determinadas sendas que podrán ser utilizadas ocasionalmente para el paso de vehículos de funcionamiento y mantenimiento del Parque.
- Deberá optarse (para la ejecución de las sendas, edificios y demás elementos que conformen el Parque) por materiales, acabados y formas que contribuyan a la integración en el entorno y a la armonía con el diseño integral, teniendo especial consideración la relación con las edificaciones protegidas y con el entorno natural en que se ubican. Las edificaciones declaradas B.I.C. deberán destinarse a uso Religioso y/o Socio-Cultural.

6. Observaciones:

- En el coeficiente de edificabilidad no se computa la edificabilidad de las edificaciones existentes dentro del ámbito del B.I.C. La superficie de SG-EL que



se extrae a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC'00 es de 97.211 m2.

B. B.I.C. 01/92

En relación a las edificaciones ubicadas en el interior del recinto objeto de estudio, las mejor conservadas están incluidas en el Conjunto Histórico “Las Casas de La Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”. El Cabildo de Gran Canaria, por Decreto de 27 de mayo de 1992 (con fecha de publicación en el BOC de 24 de agosto) incoó el expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, de “Las Casas de La Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”. Tras un periodo de más de tres años, se declara B.I.C. el 9 de junio de 1995 (con publicación en el BOC de 7 de julio de 1995). Además de una descripción detallada del conjunto, compuesto por un grupo de edificaciones tradicionales de las que forma parte la ermita de San Antonio Abad, se incluyó la delimitación -definida en texto y gráficamente- y se estableció un entorno de protección que tendrá que tenerse en cuenta para la ordenación:

“Descripción:

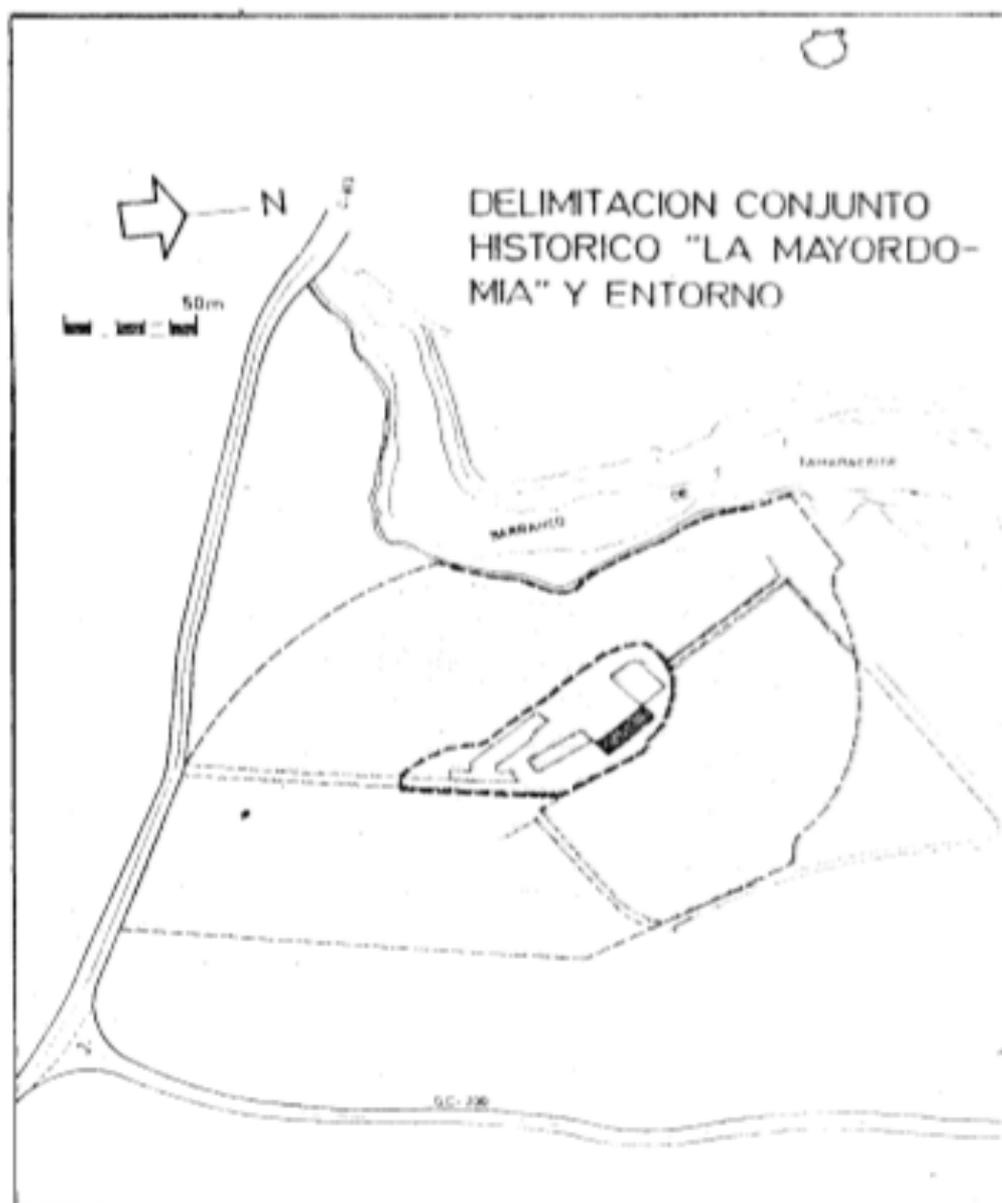
Situado entre el Barranco de Tamaraceite y la carretera GC-813, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Se trata de un grupo de edificaciones de estructura tradicional de la que forma parte, dando fachada a un espacio abierto, la ermita de San Antonio Abad. La ermita del siglo XVIII consta de una nave con cubierta a dos aguas de par e hileras y contrafuertes. El presbiterio se cubre con artesonado mudéjar de traza octogonal. Respecto a los edificios de La Mayordomía, destacan por constituir un buen ejemplo de la antigua explotación agrícola, con habitaciones principales, cocinas, establos, y demás dependencias. Algunos cuartos conservan el pavimento original en cantería. Las ventanas de diseño antiguo presentan un pretil exterior en cantería destacando algunas con dinteles en arco de medio punto. El conjunto es, por tanto, un exponente de la arquitectura popular campesina, en la que hasta hace poco tiempo con motivo de las fiestas populares de San Antonio Abad, se celebraban actos festivos, como el arrastre de piedras por yunta de bueyes, luchadas, carreras de caballos, etc.

El conjunto viene delimitado por una línea que parte de la pista de acceso desde la carretera C-813, y que se dirige al norte en una línea de 60 metros y luego otra línea recta de 40 metros en dirección NNO que va curvándose en semicircunferencias a partir de la sacristía, rodeando por el norte, esta y un almacén ruinoso allí existente, con un perímetro aproximado de 60 metros.



Se dirige luego por el poniente hacia el sur en una línea de 50 metros por la trasera de las habitaciones tradicionales señaladas, siguiendo su contorno externo hasta confluir de nuevo con la pista de acceso antes citada, la superficie aproximada del conjunto es de 2.130 metros.

El entorno de protección está comprendido por la poligonal formada por las líneas paralelas al conjunto a una distancia media de 70 metros salvo en la confluencia con el Barranco de Tamaraceite, en el que el entorno se adapta a la línea del Barranco, así como en el extremo norte del entorno donde se prolonga para acoger a las edificaciones ruinosas allí existentes, ocupando una superficie de 34.070 metros cuadrados aproximadamente.”



C. ARQ-344; ARQ-345

Estas edificaciones están además recogidas en el Catálogo General Municipal de protección, en las fichas ARQ-344 y ARQ-345:

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ARQ-344 hoja 1 de 2

Denominación: Ermita de San Antonio Abad

Situación: La Mayordomía, s/n
Barrio: Diseminado de Tamaraceite
Sector Urbanístico: 15 Tamaraceite
Hojas RS (PGMOI): 20-L

INFORMACIÓN
Autores: Desconocido
Fechas: Siglo XVIII
Documentación: Levantamiento DACT

Usos planta baja: - Usos anteriores: Religioso
Usos otras plantas: - Conservación: Buena

PROTECCIÓN
Descripción: El edificio tiene una sola nave con cubierta a dos aguas de par e hileras alantada y contrafuertes; el presbiterio se cubre con un artesonado mudéjar de traza octogonal. El volumen se desdoga en ángulo de la línea de edificaciones de La Mayordomía y da fachada a un espacio libre. El alzado es un hastial entre pilasters de canchales rematadas por bolas en el que abre la puerta en piedra y un hueco rectangular superior con un sobre hueco de medio punto, para rematar con la espadaña sobre moldura y culminación en frontón.
Observaciones: Se ha denominado desde su fundación: "de San Sebastián y San Buenaventura" y después "de Nuestra Señora de los Dolores". Forma unidad con el Conjunto de La Mayordomía.
Catalogación: B Integral
Otras protecciones: Inventario del Gobierno Canario

HOJA 206 de 253

Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria

Octubre de 2012

Patrimonio Arquitectónico

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ARQ-344 hoja 2 de 2

Denominación: Ermita de San Antonio Abad

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

7. Planta.

HOJA 206 de 253

Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria

Octubre de 2012

Patrimonio Arquitectónico

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ARQ-345 hoja 1 de 2

Denominación: La Mayordomía

Situación: La Mayordomía, 1
Barrio: Diseminado de Tamaraceite
Sector Urbanístico: 15 Tamaraceite
Hojas RS (PGMOI): 20-L

INFORMACIÓN
Autores: Desconocido
Fechas: Siglo XVIII
Documentación: Levantamiento DACT

Usos planta baja: - Usos anteriores: Agrícola, Residencial
Usos otras plantas: - Conservación: Buena

PROTECCIÓN
Descripción: Los volúmenes fundamentales del Conjunto protegido lo forman dos estructuras lineales casi paralelas y a diferente cota que definen un espacio central, a la vez que, junto a la Ermita, conforman una plaza abierta. Los cuerpos, de una altura y cubierta a dos aguas, sirven para actividades agrícolas, con viviendas, establos y aljibes; en ellos, los huecos se recorran en canchales.
Observaciones: Forma unidad con la Ermita de San Antonio Abad.
Catalogación: B Integral
Otras protecciones: Inventario del Gobierno Canario

HOJA 206 de 253

Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria

Octubre de 2012

Patrimonio Arquitectónico

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ARQ-345 hoja 2 de 2

Denominación: La Mayordomía

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

1. Planta general superior.

2. Planta general inferior.

HOJA 206 de 253

Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria

Octubre de 2012

Patrimonio Arquitectónico



D. ZIM-14

La zona también se ve afectada por las determinaciones contenidas en la ficha de Zonas de Interés Medioambiental ZIM-14 “La Mayordomía- Las Perreras”:

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ZIM-014
Denominación: **La Mayordomía-Las Perreras** hoja 1 de 3

Situación Finca de La Mayordomía y entorno de la presa de Tamaraceite y el núcleo de Casas de Abajo

Superficie 271.734

Entorno territorial Llano y/o vega agrícola

Sector Urbanístico Tamaraceite

Hojas RS (PGO) 18-K, 18-L, 19-K, 19-L, 20-K, 20-L

RÉGIMEN NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO

Área protegida

Otras protecciones -

DELIMITACIÓN

Este documento ha sido diligenciado mediante el sistema electrónico de la secretaría general del Plan de Ordenación de los Recursos del Territorio de Gran Canaria. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLANA AL TITULO IV Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 13/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el fin de 13 de septiembre de 2012, y una publicación en el Boletín de 14 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la publicación de la modificación del contenido de la Ley 13/2003, de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plana del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

HOJA 1 de 3

Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria Octubre de 2012 Zona de Interés Medioambiental

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ZIM-014
Denominación: **La Mayordomía-Las Perreras** hoja 2 de 3

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

Carácter ambiental: Paisajístico

Justificación Enclave de especial medioambiental asociado a los valores de biodiversidad y paisajísticos conformado por un entorno de palmeral de Phoenix canariensis, asociado, por una parte, al ambiente higrofilo que generan el cauce del Barranco de Tamaraceite y, por otro, a los ejemplares juveniles que, en su mayor parte, viene poblado de forma espontánea las terrazas aluviales del barranco, a su paso por La Mayordomía. La palmera canaria se halla incluida en el Anexo II de la Orden sobre protección de especies de la flora vascular terrestre de Canarias. El palmeral sirve de soporte a la presencia de especies de la avifauna entre las que destacan los silvidos. Resulta perceptible la presencia y la nidificación del canario (Serinus canarius), del herrerillo (Parus caeruleus), especie considerada como sensible a la alteración de su hábitat, de la abubilla (Upupa epops) y del mosquero (Phylloscopus collybita), consignadas éstas dos como de Interés Especial. Aunque no se ha confirmado con certeza su nidificación en este sector, es posible observar a la curruca capota (Sylvia atricapilla) y a la curruca lombrera (Sylvia communis) a las que el Catálogo Especial de Especies Amenazadas de Canarias atribuye la categoría de Interés Especial.

Este documento ha sido diligenciado mediante el sistema electrónico de la secretaría general del Plan de Ordenación de los Recursos del Territorio de Gran Canaria. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLANA AL TITULO IV Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 13/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el fin de 13 de septiembre de 2012, y una publicación en el Boletín de 14 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la publicación de la modificación del contenido de la Ley 13/2003, de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plana del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

HOJA 2 de 3

Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria Octubre de 2012 Zona de Interés Medioambiental

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ZIM-014
Denominación: **La Mayordomía-Las Perreras** hoja 3 de 3

CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

Interés Alto

Nivel de conservación Bueno

Grado de amenaza Moderado

Situación previa del entorno Área periurbana con afecciones antrópicas localizadas

Dinámica de transformación Aparición de conflictos antrópicos localizados por usos urbanos anejos

INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Determinaciones Suelo Rústico de Protección Agraria. UZR-08 PLAN PARCIAL Barranco Seco del PGO

Incidencia previsible Baja

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Medidas específicas Actuaciones condicionadas a la preservación de los valores (Tipo de protección)

Grado de protección Ambiental (Ley 4/99)

Este documento ha sido diligenciado mediante el sistema electrónico de la secretaría general del Plan de Ordenación de los Recursos del Territorio de Gran Canaria. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLANA AL TITULO IV Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 13/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el fin de 13 de septiembre de 2012, y una publicación en el Boletín de 14 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la publicación de la modificación del contenido de la Ley 13/2003, de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plana del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

HOJA 3 de 3

Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria Octubre de 2012 Zona de Interés Medioambiental



Cód. Validación: 925D6.6K5H7D7ZNNM24FC5XR | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es-Publico Gestion | Página 54 de 226



E. Otras consideraciones normativas:

- No se han hallado elementos arqueológicos de interés. A finales de los años 90, el equipo de GESPLAN que se encargó del desarrollo del Plan Especial de la Mayordomía abordado en aquel momento, realizó tareas de campo, así como consultas a la Carta Arqueológica del Municipio de Las Palmas de G.C. y labores de investigación documental y oral. La conclusión de estas investigaciones dio como resultado la inexistencia de restos arqueológicos o de indicios o vestigios que hicieran pensar en la posibilidad de algún resto de este tipo.
- Para la ordenación se ha tenido en cuenta la presencia en la zona de bienes de valor etnográfico y ambiental, cuya descripción y características se recogen en el Catálogo Municipal de Protección Etnográfica (ETN-04 “Puente de Casas de Abajo”, ETN-05 “Cantenera de la presa de Tamaraceite” y ETN-10 “Finca de Las Perreras”); y en las Fichas de Evaluación Ambiental del PGO-2012 (UAM-066 “Las Perreras”).
- Para la ordenación se ha tenido en cuenta el dominio público hidráulico del barranco y las áreas de servidumbres de las carreteras perimetrales.

7 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La documentación específica que deben contener los instrumentos de ordenación viene detallada en el Reglamento de planeamiento, artículo 58, que se transcribe a continuación:

Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.



2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.”

Este reglamento especifica en los artículos siguientes, del 59 al 66, el contenido sustancial de cada uno de esos documentos. Y conforme a esos criterios y directrices se ha desarrollado su contenido.

Teniendo en cuenta que el presente Plan es un Plan de Ordenación y Protección, también le es de aplicación en relación al contenido el artículo 38 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, *de Patrimonio Cultural de Canarias*, que establece, en su apartado 2, que “El plan especial de protección deberá incluir un catálogo de inmuebles singulares, espacios libres, especies vegetales de significativo porte u otras estructuras significativas, según lo dispuesto en el artículo 50 de la presente ley.”

En coherencia los preceptos legales expuestos, este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

Tomo I. Documento de Información y Diagnóstico

1. Memoria de Información y Diagnóstico
2. Planos de información y Diagnóstico

Tomo II. Documento de Ordenación

1. Memoria Justificativa
2. Normativa
3. Catálogo de Patrimonio Arquitectónico
4. Estudio Económico Financiero
5. Planos de Ordenación y Gestión

Tomo III. Documento ambiental

1. Evaluación Ambiental Estratégica
2. Planos de Alternativas



8 OBJETIVOS, CRITERIOS Y ESTRATEGIAS DE PLANIFICACIÓN

La Memoria del PGO-2012 recoge como objetivo de la ordenación del Sistema General “la creación de un espacio público que asuma la función de rótula-uniión entre las diversas partes de ciudad que en ella confluyen, asumiendo y realizando los valores naturales y paisajísticos que el sitio posee”²³; mientras que la Ley de Patrimonio de Canarias, en su artículo 37, establece que el Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico se elaborará “conforme a criterios que garanticen su preservación”. En consecuencia, se establece para esta actuación un doble objetivo, ligado, por una parte, al especial interés de la ubicación privilegiada de este recinto, en el que confluyen diversas áreas de suelo urbano, el cauce del barranco de Tamaraceite y la actuación prevista para el ámbito del San Lázaro, buscando la integración campo-ciudad; y por otra parte, a los valores intrínsecos del sector, en el que coexiste con los diversos elementos naturales un Conjunto Histórico de alto valor histórico-arquitectónico, reminiscencia de las labores de agricultura a la que tradicionalmente estaba destinada la finca.

En definitiva, el **objetivo del presente Plan Especial de Protección y Ordenación** es la determinación de la ordenación detallada del sector definido como SG-15 “Parque La Mayordomía”, así como el desarrollo de las pautas de protección y ordenación del Conjunto Histórico “Casas de la Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”, en la zona de Tamaraceite del término municipal Las Palmas de Gran Canaria.

Como **criterios y directrices de ordenación** se han tomado los señalados para el sector por el Plan General, en la Memoria Estructural del PGO-2012 (parte 4), en la ficha SG-15 y en la ficha UAM-066 “Las Perreras” del fichero de Evaluación Ambiental (Unidades Ambientales); así como las indicaciones sobre protección e intervención relativas a las edificaciones protegidas y su entorno, contenidas en la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Estos criterios y directrices se pueden resumir en los siguientes:

- El Conjunto Histórico de La Mayordomía constituirá el centro y referente de toda la actuación. Se procurará su conservación y rehabilitación, integrándolo dentro de un Parque etnográfico de carácter relevante en el modelo territorial del municipio. El valor de estas edificaciones vinculadas al medio rural debe ser la idea generadora del espacio público a crear, con el objeto de obtener un Parque diferenciado, alejado del concepto general de Parque vinculado a entornos edificados.

²³ Memoria Estructural del Plan General, Adaptación Plena al TRLOTCENC y a las Directrices de la Ordenación (Ley 19/2003), aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2012. Parte 4. Justificación de la ordenación. Artículo 7.3.6 Las principales intervenciones previstas en el PGMO/2000. Parque de La Mayordomía. PP. 283-286.



- Se deberá rehabilitar del paisaje agrícola tradicional, las explotaciones asociadas y las estructuras de interés etnográfico asociado, propiciándose su reutilización. A su vez se procurará conservar los elementos vegetales más característicos, como el palmeral y los árboles de mayor porte.
- La actuación debe servir de tránsito entre el medio rural y el medio urbano. La propuesta procurará la integración con las áreas urbanas colindantes, ya sean urbanas o rurales, residenciales o dotacionales, a las que el Parque deberá dar servicio o continuidad. Se atenderá especialmente a la integración paisajística del borde del conjunto edificado en el tramo de Las Perreras.
- Deberá estudiarse la conexión entre La Mayordomía y el área dotacional de San Lázaro (SG-14), salvando la carretera de Las Torres y, a través de las sendas que discurren por la ladera, llegar hasta las nuevas urbanizaciones residenciales. Se pretende además una coordinación exhaustiva con el resto de los Parques Urbanos de la ciudad, así, deberán considerarse los Espacios Libres ubicados en la zona, teniendo especial consideración los de Tamaraceite.
- Habrá que solventar el efecto barrera que ha producido el barranco de Tamaraceite con respecto al barrio de Tamaraceite, en el tramo que bordea la finca, de gran profundidad.
- Se procurará la mejora de las conexiones peatonales, en especial la adecuación de los senderos de interés paisajístico.
- Se deberá prever la protección del Parque respecto a las vías importantes que lo circundan, con especial cuidado a la afección de la circunvalación.
- Se introducirán tratamientos específicos de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.

A partir de estos criterios y de las conclusiones extraídas del análisis y el diagnóstico del sector, se han elaborado las siguientes **estrategias de ordenación**, que subyacen bajo todas las acciones propuestas para La Mayordomía:

- Toda actuación propuesta se condiciona a la presencia en el sector del Conjunto Histórico, que es considerado el centro de la propuesta, primando su conservación y puesta en valor. Para las edificaciones protegidas se redacta una normativa que



propone su rehabilitación y su puesta en uso, y además, se recuperan algunas construcciones de interés que contribuyen a recuperar la memoria histórica del lugar.

- Se recupera el carácter rural original de la finca, creando un espacio libre a modo de Parque diferenciado, alejado del concepto general de Parque vinculado a entornos edificados, un Parque etnográfico de carácter relevante en el modelo territorial del municipio. Se recuperan aprovechamientos relacionados con las actividades agropecuarias que antaño se desarrollaban en la finca y se mantienen los ejemplares más representativos de la vegetación existente en el sector, complementando la propuesta con otras especies adecuadas al carácter rural del Parque que se pretende ejecutar. Este uso de Espacio Libre se complementa con usos asociados, permitiendo la labor educativa así como el uso recreativo y de ocio, habilitando zonas de esparcimiento y de recreo que funcionan como reclamo para atraer visitantes y contribuyen al mantenimiento en uso del Parque.
- Se aprovecha la topografía actual del terreno, horizontal en la mayor parte del sector. Se incorporan en el proyecto los antiguos bancales y los estanques que aún se conservan, y se da un tratamiento diferenciado a la ladera y a los bordes (con tratamientos específicos de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales). Las infraestructuras con uso actual y las nuevas infraestructuras también se integran en el proyecto para el adecuado funcionamiento del Parque.
- Se tienen en cuenta en la ordenación los elementos relevantes del entorno: el barranco, la presa, el Parque de Tamaraceite -curiosamente denominado también La Mayordomía- y el conjunto dotacional de San Lázaro, incluido en el SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, procurando un tratamiento de continuidad con sus espacios libres y dotaciones. Con respecto a las tres piezas de interés etnográfico ubicadas en la zona (la “finca de Las Perreras” (ETN-10), la “Cantонера de la presa de Tamaraceite” (ETN-05) y el “Puente de Casas de Abajo” (ETN-04)), se procura su integración conceptual y visual.
- Se mejora la accesibilidad del Parque, creando un área de aparcamientos para el acceso rodado y reforzando fundamentalmente la conectividad peatonal. Se procura la protección del Parque respecto a las vías importantes que lo circundan y con especial cuidado a la afección de la circunvalación, colocando barreras naturales que prevengan la contaminación acústica. Se crea una red de caminos interiores, aprovechando trazas preexistentes, que garantizan una adecuada movilidad interna y facilitan de manera eficaz y cómoda el uso del espacio público por parte de la población, incluyendo aquellos grupos más vulnerables con necesidades especiales de movilidad.



9 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

9.1 ELECCIÓN DE ALTERNATIVA

Con el fin de explicar la elección de la alternativa de ordenación es conveniente realizar previamente un acercamiento al modelo que ha inspirado las distintas alternativas para el Parque de La Mayordomía, presentadas en el documento Borrador de la Evaluación Ambiental.

El modelo de desarrollo propuesto surge de la consideración de los objetivos fijados a partir de las conclusiones de la fase de información y diagnóstico del Plan Especial en combinación con las estrategias y directrices que el Plan General propone para este Espacio Libre, las medidas ambientales señaladas en el Documento de Evaluación ambiental Estratégica, así como las pautas de actuación subyacentes en la declaración del Conjunto de las Casas de La Mayordomía y la ermita de San Antonio Abad como Bien de Interés Cultural. Con este punto de partida, el MODELO DE ORDENACIÓN se concreta en las siguientes líneas de actuación:

- a) El Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad, declarado B.I.C. el 17 de julio de 1.995 (B.O.C. N° 90), debe ser el centro de la actuación propuesta, primando su conservación y puesta en valor. Cualquier intervención en el ámbito de actuación debe garantizar su armonía y adecuación a la presencia en la zona de este conjunto de edificaciones. Las infraestructuras con uso actual y las nuevas infraestructuras que se propongan para el adecuado funcionamiento del Parque deben integrarse en el proyecto de forma que su presencia no reste valor al entorno ni distorsione o reduzca los valores paisajísticos e histórico-artísticos del Parque.
- b) Las construcciones, estructuras y edificaciones no incluidas en el B.I.C. que puedan ser de interés para la ordenación, bien por complementar y poner en valor a las edificaciones protegidas, bien por contribuir a recuperar la memoria histórica del lugar, deben reconstruirse o rehabilitarse, según el caso, para su incorporación al proyecto del Parque. A todos estos elementos deber asociárseles usos que respeten el doble carácter cultural y rural del entorno, y que contribuyan a su disfrute y utilización.



- c) Para todos los núcleos de población cercanos en particular y para el Municipio en general, el Parque debe constituir un importante pulmón verde, resaltando su carácter rural en contraposición con la masa urbana circundante. Las especies y ejemplares más representativos de la vegetación característica del entorno deben conservarse en la ordenación, complementando la propuesta con otras especies adecuadas al carácter rural del Parque que se pretende ejecutar. En esta línea, toda actuación debe propiciar la conservación, regeneración natural y puesta en valor del Hábitat de Interés Comunitario representativo de los “Palmerales de Phoenix” de la terraza central, del bosque de ribera del perímetro occidental del sector, así como del Hábitat de Interés Comunitario representativo de los “Matorrales termomediterráneos y preestépicos” de la ladera oriental. En las zonas de cultivo, ha de rehabilitarse el paisaje agrícola tradicional.
- d) El Parque ha de servir de área de conexión entre los distintos núcleos del entorno, para lo que se procurará mejorar su accesibilidad, en especial la de carácter peatonal. Se debe prever además su protección respecto a las vías importantes que lo circundan y con especial cuidado a la afección de la circunvalación.
- e) La ordenación del Parque ha de desarrollarse procurando la máxima integración paisajística en el entorno, completando aquellos elementos y espacios de interés por su cercanía o relevancia, con especial consideración del barranco, la presa, el patrimonio etnográfico (ETN-04, ETN-05 y ETN-10), los espacios libres cercanos y las actuaciones previstas en el área dotacional de San Lázaro. Se ha de procurar la conexión visual y/o física con ellos, en los casos en los que sea posible, habilitando accesos, conos visuales y usos que permitan la continuidad. El diseño del Parque ha de adaptarse en lo posible a la fisiografía y forma del espacio, tomando por referencia los caminos, las líneas del terreno, los muros o acequias existentes. Debe aprovecharse la topografía actual del terreno, incorporando en el proyecto los antiguos bancales que aún se conservan y procurando dar un tratamiento diferenciado a la ladera y a los bordes.
- f) Debe proponerse una distribución de usos que consiga el equilibrio entre la preservación y promoción de los valores del Parque, con su funcionalidad y su atractivo para la comunidad. Así, debe recuperarse parte del carácter histórico del la finca original, con aprovechamientos relacionados con las actividades agropecuarias que antaño se desarrollaban en ella, pero a la vez debe garantizarse la función social, cultural y educativa, así como una oferta de ocio



sostenible que sirva de reclamo para atraer visitantes y contribuya al mantenimiento en uso del Parque.

Las ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN constituyen las distintas aproximaciones a la ordenación que, procurando seguir las líneas marcadas en el modelo de desarrollo anterior, pretenden alcanzar el objetivo planteado por este Plan Especial para el Parque, esto es, la determinación de la ordenación detallada del sector definido como SG-15 “Parque La Mayordomía”, así como el desarrollo de las pautas de protección y ordenación del Conjunto Histórico “Casas de la Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”, en la zona de Tamaraceite del término municipal Las Palmas de Gran Canaria. En el Documento Ambiental Estratégico se expusieron y analizaron cuatro alternativas de ordenación:

a) **Alternativa 0.** Consolidación de la realidad urbanística existente:

Esta alternativa, que entendemos como punto de partida, consiste en mantener la finca en las condiciones en las que ahora mismo está, sin realizar cambios en la distribución ni tipo de usos, ni en relación a la volumetría y edificabilidad existentes, ni con respecto a la accesibilidad o al resto de parámetros urbanísticos. En definitiva, esta propuesta consiste en consolidar la realidad urbanística existente, correspondiente a un terreno que hasta hace unas décadas fue utilizado como finca de plantaciones, principalmente



plataneras, y que actualmente está en desuso, aunque aún conserva vestigios de los trazados de los antiguos cultivos, senderos y de varios estanques, algunas edificaciones ligadas a la actividad agrícola que se desarrolló en ella durante siglos y una ermita (esta última, la ermita de San Antonio Abad, y las edificaciones bien conservadas fueron declaradas B.I.C. el 07/07/1995), así como áreas de vegetación de interés. Se conserva también la plaza circundante a la ermita, único espacio pavimentado que existe en la actualidad en el interior del sector. El acceso a la finca se localiza en la franja sur, en el contacto con la GC-300.



a) **Alternativa 1.** Retorno a la situación de origen:

Esta alternativa consiste en la recuperación, en condiciones similares a las originales, de las características de la finca de La Mayordomía, utilizada hasta los años 60, como área de explotación y cultivo, dedicada principalmente a la plantación de plataneras.

Se propone la rehabilitación de las construcciones originales que en la actualidad están en muy mal estado de conservación y la reconstrucción de aquellas que se encuentran en ruinas, con el fin de recuperar la fisonomía y estructura original de la finca. Estas edificaciones se unen funcionalmente al conjunto declarado Bien de Interés Cultural, con un plan conjunto que procure, por un lado, complementar las labores propias de la actividad primaria desarrollada en la finca -función original de estas edificaciones-, y, por otro lado, cumplir una función cultural, educativa y formativa, que muestre a la población los modos de cultivo tradicionales canarios y las actividades asociadas. Se recuperan los estanques y las acequias originales, para el abastecimiento y distribución de agua en los cultivos, y se complementa su función con sistemas actuales que permitan optimizar la eficacia de las instalaciones de riego.



Se propone la regeneración del área como zona de cultivo, recuperándose la plantación platanera original, pero respetando a su vez las especies de interés que en la actualidad caracterizan a este sector, como las palmeras o tabaibas. Los márgenes este y oeste del sector se tratan como áreas de protección, del barranco, en la zona poniente, y de la ladera, en la zona naciente. En estas áreas se potencia la regeneración de las especies vegetales propias de estos entornos característicos y se evita la realización de obras de transformación salvo las necesarias para garantizar la seguridad y la conservación del medio.

En cuanto a la accesibilidad, se adecua como acceso rodado a la finca el camino actual utilizado para llegar hasta el Conjunto Histórico, mejorando su conexión



con la carretera GC-300. Se habilita el espacio ubicado bajo el tramo de circunvalación que atraviesa la finca -inservible para el cultivo- como área de aparcamiento, a la que se podrá acceder libremente por todo el perímetro. El acceso peatonal principal se localiza en paralelo al rodado, llevando directamente hasta las edificaciones protegidas, desde las que se iniciará el recorrido por el Parque, para el que se aprovecharán los senderos que se conservan, mejorando los trazados para existentes, que permiten la continuidad, en un futuro, hacia la finca de Las Perreras. En la franja sur, se acondiciona la actuación para integrar las actuaciones de regeneración previstas para la GC-300, que incluyen un paseo, áreas de descanso y carril bici, además de vegetación de borde para reducir el impacto de este tramo de la vía y darle un carácter más urbano.

b) **Alternativa 2.** Desarrollo de la oferta educativa y cultural:

Esta alternativa toma como punto de partida la propuesta aprobada inicialmente en 1997, considerando que poco han cambiado las características del sector de La Mayordomía desde que se aprobó este plan a la actualidad. Al final de la década de los 90 ya se observaba un intenso desarrollo urbano de los núcleos poblacionales cercanos al Parque, ejerciendo una presión fuerte sobre éste. Al igual que ahora, el sector se perfila como área idónea de conexión entre ellos y como pulmón verde de ocio y esparcimiento que contribuya a equilibrar las grandes densidades de la zona.



Esta alternativa pretende recuperar el carácter rural del Parque como finca de cultivo, pero introduce un carácter marcadamente cultural al Parque, procurando, de esta manera, generar interés en la ciudadanía y atraer visitantes que lo mantengan en uso, convirtiéndose en un gran espacio libre para los núcleos urbanos de la zona.



Se propone la recuperación de las áreas de cultivo y la conservación de las especies vegetales que actualmente caracterizan al entorno, aprovechando los muros y los bancales originales, rehabilitando los estanques y los sistemas de riego y reutilizando los caminos existentes. Se dispone una red de senderos que recorren las áreas de cultivo rehabilitadas, en las que se introducen nuevas edificaciones complementarias al uso agrícola, como almacenes o cuartos de aperos, y otras edificaciones destinadas a actividades como talleres y artesanía. Además, se recupera la antigua vivienda de la finca, al borde del barranco, para actividades mixtas que combinan el aspecto rural y el cultural-educativo. El área central, donde se localiza el B.I.C., se utiliza como área de recepción y núcleo neurálgico de la actividad cultural y educativa, con la ubicación del centro de interpretación, recuperando antiguas construcciones hoy en día en ruinas. Anexa a esta zona central se dispone una franja destinada a la actividad lúdica, con áreas destinadas a juego de niños y una zona para ferias y exposiciones al aire libre. Al igual que en la propuesta anterior, los márgenes este y oeste del sector se tratan como áreas de protección del barranco y de la ladera naciente, donde se potencia la regeneración de las especies vegetales propias de estos entornos característicos.

En relación a las comunicaciones y la accesibilidad, se propone mantener el acceso rodado a que se utiliza actualmente para llegar hasta el Conjunto Histórico, mejorando su conexión con la carretera GC-300. Se habilita el espacio ubicado bajo el tramo de circunvalación que atraviesa la finca como área de aparcamiento. El acceso peatonal principal se localiza, igual que en la alternativa anterior, en paralelo al acceso rodado, llevando directamente hasta las edificaciones protegidas, desde las que se inicia el recorrido por el Parque. Se mejora la conexión con Las Perreras, introduciendo dos miradores con accesos peatonales secundarios al Parque. En la franja sur, se acondiciona la actuación para integrar las actuaciones de regeneración previstas para la GC-300, que incluyen un paseo, áreas de descanso y carril bici, además de vegetación de borde para reducir el impacto de este tramo de la vía y darle un carácter más urbano.



c) **Alternativa 3.** Refuerzo de la oferta recreativa y mejora de la conectividad:

Esta alternativa se centra en la creación un espacio atrayente tanto para los vecinos de los barrios cercanos como para la ciudadanía del municipio en general, dotando al área de una mejor conectividad con el entorno e incorporando una oferta dotacional y de equipamiento pensada para el desarrollo de las actividades de ocio y recreo. Se propone una solución mixta de espacio agrícola-urbano-natural en la que los tres aspectos adquieren importancia estratégica, ampliando la oferta urbana en relación con las alternativas anteriores.



La alternativa, tal como las anteriores, toma del entorno los elementos que se conservan de la finca original para vincular los usos primarios al contenido esencial del proyecto. Así, se apoya en el trazado de terrazas y parcelas preexistentes al norte del sector como base del paisaje, conforme a la idea genérica del respeto a la memoria del lugar. El conjunto de estas terrazas en las que se introducen las áreas de cultivo compone el “centro verde” de la intervención. Este espacio central se complementa con otros espacios verdes de carácter más urbano, a modo de jardines, vinculados a los usos del área en la que se encuentra el Conjunto Histórico, en los que también se disponen actividades de ocio como zonas de paseo, juegos de niños y áreas de descanso.

El conjunto de edificaciones protegidas se integra en el proyecto como centro de actividades dotacionales, en el que se realiza la labor de información y difusión sobre los usos y cultivos tradicionales. Este espacio se amplía y se complementa hacia el sur con la introducción de un área de restauración en el acceso al Parque, con la finalidad de incentivar su uso y darle actividad para compensar su relativo aislamiento. En la franja sur, se acondiciona la actuación para integrar las actuaciones de regeneración previstas para la GC-300, que incluyen un paseo, áreas de descanso y carril bici, además de vegetación de borde para reducir el impacto de este tramo de la vía y darle un carácter más urbano.



La alternativa 3 considera el sector como área de conexión entre los barrios cercanos, y procura responder intenso desarrollo urbano de estos, que cada vez ejercen una presión más fuerte sobre el Parque. El Parque de La Mayordomía se convierte en el centro de relaciones, en el espacio verde de ocio y esparcimiento que equilibra las grandes densidades de la zona: al este del sector se incorpora un paseo peatonal proyectado como ampliación de la sección de la carretera GC-340, con accesos peatonales directos al Parque desde el área de Las Perreras y la zona Dotacional de San Lázaro; en el margen oeste, se sugiere la incorporación una pasarela que cruce el barranco y conecte con la zona de Tamaraceite; y al sur se introduce el acceso peatonal principal, al igual que en las propuestas anteriores, pero en este caso, ampliando su sección como área de recepción, paralela al acceso rodado, que se mantiene en el punto de acceso actual a la finca y que conduce al área de aparcamiento, que se ubica bajo el tramo de circunvalación que atraviesa la finca.

Al igual que en las propuestas anteriores, las áreas sensibles del barranco y la ladera se tratan manteniendo su fisonomía natural, introduciendo tan solo regeneración de las especies vegetales propias de estos entornos característicos. Se introducen en estas zonas naturales los dos estanques grandes que antiguamente abastecían a la finca y que en esta propuesta se tratan como áreas de vegetación. Para el resto del Parque se propone el acondicionamiento como áreas de entorno del área dotacional, con pequeños jardines y áreas de picón.

d) **Alternativa 4.** Triple sistema agrícola, dotacional y centralizador:

La alternativa 4 considera la actuación como un sistema en el que deben tenerse en cuenta tres factores: el respeto a los valores naturales y paisajísticos y la recuperación del carácter agrícola del lugar; la puesta en valor de la actividad dotacional con el B.I.C. como corazón de la propuesta; y la habilitación del sector como espacio de conexión, centralizador de las necesidades de los barrios adyacentes y del municipio.



En relación al carácter agrícola del lugar, la propuesta, al igual que las anteriores, se apoya en los trazados y elementos que se conservan de la finca original, dando especial relevancia a las terrazas de cultivo y parcelas existentes, que se recuperan como base de la estructura formal del área agrícola, que ocupa gran parte del área de ordenación, desde el encuentro con la finca de Las Perreras y las laderas al naciente hasta la GC-300 al sur. La intervención pretende cualificar estas áreas como centro verde generador del paisaje, en el que se conservan los elementos representativos de la vegetación característica del entorno, se introducirán otras especies propias de los cultivos tradicionales en Canarias. Con el fin de fortalecer esta idea se recuperan los estanques originales y se incorporan los trazados que se conservan de antiguas acequias y muros. A los caminos originales que recorrían las parcelas rurales, se le suman otra serie de senderos creando un sistema de recorridos interconectados. Las áreas sensibles del barranco y la ladera se tratan manteniendo su fisionomía natural, introduciendo tan solo regeneración de las especies vegetales propias de estos entornos característicos. El área agrícola se complementa con dos espacios de carácter mixto que contribuyen a relacionar el desarrollo rural del Parque con un área dotacional central.

Como segunda línea de intervención se introduce una franja dotacional cuyo centro neurálgico son las edificaciones declaradas Bienes de Interés Cultural, que se dedican a actividades administrativas, culturales y educativas en relación a las labores agrícolas del Parque, recuperando también para estos usos algunas construcciones antiguas hoy en día en ruinas. A lo largo de esta franja se irán desarrollando usos complementarios que mejoren la oferta cultural, como un aula polivalente o una zona de exposiciones al aire libre o actividades lúdico-recreativas atractivas para los visitantes, con áreas juego de niños, zonas de estancia y paseo y un área de restauración, con un módulo específicamente diseñado para la hostelería, como pieza clave para el mantenimiento y desarrollo de la actividad del Parque. Se introducen dos zonas mixtas entre lo rural y lo cultural: una zona boscosa con merendero y un área polivalente con anfiteatro, para ferias, conferencias y otras actividades sociales y culturales al aire libre.

El tercer elemento que se desarrolla en esta propuesta es el potencial del sector como espacio de conexión, centralizador de las necesidades de Espacio Libre y comunicación de los barrios que lo rodean. La alternativa 4 convierte al Parque en centro de relaciones, en el espacio verde de ocio y esparcimiento que equilibra las grandes densidades de la zona. Para ello dota al sector de una mejor conectividad



a nivel peatonal, eliminando en lo posible las barreras que lo aíslan del entorno: se incorpora un paseo peatonal como ampliación de la sección de la carretera GC-340, con varios accesos peatonales y una entrada de mayor calado en la zona sur de la vía; al oeste, se sugiere la incorporación de una pasarela que cruce el barranco, conectando con el barrio de Tamaraceite; y al sur se introduce también un acceso peatonal paralelo al acceso rodado, que se mantiene en el punto de acceso actual a la finca y que conduce al área de aparcamiento, que se ubica bajo el tramo de circunvalación que atraviesa la finca.

Sobre estas alternativas, el documento de Evaluación Ambiental Estratégica comenta lo siguiente:

ALTERNATIVA 0. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Problemas a resolver	
Uso principal	Espacio libre – terrenos en desuso.
Otros usos	Cultural – religioso.
Conjunto edificado	Mantenimiento de las edificaciones y condiciones constructivas originales. Deterioro y abandono progresivo.
Movilidad y accesibilidad	Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Afecciones medioambientales	Deterioro progresivo y dinámica espontánea. Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones originales y preexistentes.
Interacción con el borde del ámbito	<ul style="list-style-type: none"> • Deficiente en la conexión con barrios colindantes. • Afecciones viarias.
Afecciones al Conjunto Histórico “Ermita de San Antonio Abad y Casas de La Mayordomía”	Acentuación de la descontextualización territorial. Deterioro paisajístico y ambiental del entorno.
Ventajas de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> • Pervivencia del espacio libre y las condiciones de ruralidad. • Mantenimiento de la dinámica natural espontánea.
Inconvenientes de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> • Acentuación del abandono y el deterioro de construcciones y estructuras. • Aceleración de los procesos de descontextualización territorial. • Pérdida de oportunidad para articular un espacio libre eficaz y útil a la población circundante. • Desvalorización del Conjunto Histórico.



Cód. Validación: 92SD6J6K5H7DTZNNMZ4FCESXR | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P. 64 de 226



ALTERNATIVA 1. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Problemas a resolver	
Uso principal	Uso agrario original
Otros usos	No se contemplan
Conjunto edificado	Mantenimiento de las edificaciones y condiciones constructivas originales.
Movilidad y accesibilidad	Mejora puntual de las condiciones preexistentes.
Afecciones medioambientales	No se prevén. Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones originales y preexistentes.
Interacción con el borde del ámbito	<ul style="list-style-type: none"> Deficiente en la conexión con barrios colindantes. Afecciones viarias.
Afecciones al Conjunto Histórico “Ermita de San Antonio Abad y Casas de La Mayordomía”	No se prevén.
Ventajas de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> Recuperación del carácter rural del espacio. Mantenimiento de las condiciones medioambientales. Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad en el contacto con la vía GC-300.
Inconvenientes de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> Restricción de usos. No contempla la creación de actividades de ocio y esparcimiento. No mejora la conectividad con el área de San Lázaro ni con los núcleos residenciales circundantes. No resuelve las malas condiciones de accesibilidad respecto a la vía GC-340.

ALTERNATIVA 2. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Problemas a resolver	
Uso principal	Uso agrario original
Otros usos	Cultural y educativo
Conjunto edificado	Mantenimiento de las edificaciones y condiciones constructivas originales.
Movilidad y accesibilidad	Mejora puntual de las condiciones preexistentes en relación al ámbito de Las Perreras y el área dotacional de San Lázaro.
Afecciones medioambientales	No se prevén. Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Se mantienen las condiciones originales y preexistentes.



Interacción con el borde del ámbito	<ul style="list-style-type: none"> Deficiente en la conexión con barrios colindantes. Afecciones viarias.
Afecciones al Conjunto Histórico “Ermita de San Antonio Abad y Casas de La Mayordomía”	No se prevén.
Ventajas de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> Recuperación del carácter rural del espacio. Promoción de actividades culturales y educativas. Mantenimiento de las condiciones medioambientales. Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad en el contacto con el sector de Las Perreras, el Lomo de San Lázaro y la vía GC-300.
Inconvenientes de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> No contempla la creación de actividades de ocio y esparcimiento. No mejora la conectividad peatonal con el sector de Tamaraceite.

ALTERNATIVA 3. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Objetivos y criterios	Los definidos en el Apartado 3 de este Documento
Problemas a resolver	
Uso principal	Dotacional
Otros usos	Agrario, cultural, recreativo, hostelero...
Conjunto edificado	Mantenimiento de las edificaciones y condiciones constructivas originales.
Movilidad y accesibilidad	Mejora general de las condiciones de accesibilidad y movilidad con respecto a los núcleos poblacionales circundantes y a las vías de circulación anexas.
Afecciones medioambientales	No se prevén. Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Transformación visual y perceptiva del espacio desde un ámbito rural primario a uno dotacional planificado.
Interacción con el borde del ámbito	Conectividad con los barrios colindantes. Tratamiento de las afecciones viarias.
Afecciones al Conjunto Histórico “Ermita de San Antonio Abad y Casas de La Mayordomía”	Replanteamiento general del entorno con proyección de ajardinamiento distintivo, sendas, áreas de descanso y juegos infantiles.
Ventajas de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> Creación de un polo de atracción a través de la Promoción de actividades recreativas y de esparcimiento. Mantenimiento de las condiciones medioambientales. Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad al contacto con los núcleos de población aledaños y las vías de tráfico anexas.



Inconvenientes de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> • Alteraciones paisajísticas. • Perdida del carácter rural del espacio. • Desaparece la oferta educativa vinculada a los valores medioambientales y el primigenio uso agrario.
---	--

ALTERNATIVA 4. ASPECTOS DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Problemas a resolver	
Uso principal	Dotacional
Otros usos	Agrario, educativo, cultural, recreativo, hostelero...
Conjunto edificado	Mantenimiento de las edificaciones y condiciones constructivas originales.
Movilidad y accesibilidad	Mejora general de las condiciones de accesibilidad y movilidad con respecto a los núcleos poblacionales circundantes y a las vías de circulación anexas. Creación de un área de centralidad.
Afecciones medioambientales	No se prevén. Mantenimiento de las condiciones preexistentes.
Configuración paisajística	Transformación visual y perceptiva del espacio. Otorgando protagonismo al paisaje vegetal de los campos de cultivo y la vegetación natural.
Interacción con el borde del ámbito	<ul style="list-style-type: none"> • Conectividad con los barrios colindantes. • Tratamiento de las afecciones viarias.
Afecciones al Conjunto Histórico “Ermita de San Antonio Abad y Casas de La Mayordomía”	Conversión en centro neurálgico de las actividades educativas y culturales.
Ventajas de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> • Creación de un polo de atracción a través de la Promoción de actividades recreativas y de esparcimiento. • Mantenimiento de la memoria agraria del espacio. • Promoción de actividades culturales y educativas relacionadas con el medioambiente y el pasado rural del ámbito. • Mantenimiento de las condiciones medioambientales preexistentes. • Potenciación del paisaje vegetal. • Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad al contacto con los núcleos de población aledaños y las vías de tráfico anexas.
Inconvenientes de la alternativa	<ul style="list-style-type: none"> • Alteraciones paisajísticas puntuales. • Antropización general.



Cód. Validación: 9ZSD6J6K5H7DTZNNMZ4FCESXR | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P. 67 de 226



Las alternativas 0 y 1 se descartan por lo que suponen de inacción o aceptación de una ordenación insuficiente con respecto al interés planificador y las necesidades del área de ordenación. Constituyen dos puntos de partida que necesariamente se deben considerar para el estudio de alternativas, sin embargo, los inconvenientes que presentan son graves, difícilmente resolubles si no es cambiando a los criterios y pautas de intervención de otras alternativas más proactivas:

- La alternativa 0, a pesar de que mantiene las condiciones de ruralidad y la dinámica natural espontánea, por la propia inacción, conlleva la acentuación del abandono y el deterioro de construcciones y estructuras, así como la aceleración de los procesos de descontextualización territorial, debido a la ausencia de conexiones entre el sector y su entorno. Estos problemas conducirán, inevitablemente, a la desvalorización del Conjunto Histórico y además suponen una pérdida de oportunidad para diseñar un espacio libre eficaz y útil a la población circundante y para el municipio.
- La alternativa 1 supone un avance con respecto a la anterior, pero aún así, las medidas de intervención que propone son tan tímidas que en última instancia conlleva a una problemática similar. Esta alternativa promueve la recuperación del carácter rural del espacio y mantiene las condiciones medioambientales; incluso mejora las condiciones de movilidad en la franja en contacto con la GC-300. Sin embargo, los usos propuestos se restringen considerablemente, limitándose a los relacionados con las labores de labranza y el cultivo de las tierras, usos y actividades que sin otros usos complementarios relativos a la cultura, el ocio y el esparcimiento, no contienen atractivo suficiente para atraer visitantes al Parque, resultando inviable su mantenimiento. Además, la alternativa no resuelve adecuadamente la accesibilidad al Parque ni la conexión con los núcleos poblacionales y áreas dotacionales cercanas, lo que lo condena al aislamiento, desaprovechando la oportunidad de generar un espacio atractivo y satisfactorio para las necesidades de los ciudadanos.

En cuanto a las alternativas 2, 3 y 4, estas se consideran viables, con sus ventajas e inconvenientes, que habría que resolver, pero posibles en todo caso. A continuación analizaremos estas tres alternativas:

- La alternativa 2 ofrece grandes ventajas, como el mantenimiento de las condiciones medioambientales del entorno y la recuperación del carácter rural del espacio, pero en esta ocasión se promueven además actividades culturales y educativas que



complementan los usos agrarios; por otra parte, se mejoran de las condiciones de accesibilidad y movilidad en el contacto con el sector de Las Perreras, el Lomo de San Lázaro y la vía GC-300. Ambas medidas contribuyen a mejorar la oferta de cara al visitante y a facilitar su llegada. Sin embargo, esta propuesta podría ser insuficiente para el Parque, pues la alternativa tiene por deficiencia el aislamiento del sector con respecto al barrio de Tamaraceite, que constituye la mayor población de las proximidades, para la que el Parque de La Mayordomía debería constituir uno de los principales espacios de ocio y esparcimiento, y por supuesto, de fácil acceso; en cuanto a la oferta de actividades, aunque como se ha expuesto mejora considerablemente con respecto a las ofertas contempladas por las alternativas 0 y 1, aún resulta ineficaz con el objeto de hacer viable el mantenimiento en uso del Parque, considerando que el aislamiento de este Espacio Libre sólo se podrá superar si la oferta de usos es lo suficientemente atractiva para un número aceptable de ciudadanos. La promoción de actividades de ocio y esparcimiento ligadas al establecimiento de zonas o edificaciones para el consumo de comidas y bebidas contribuiría a este fin.

- La alternativa 3, por el contrario, sí que se centra en la creación de un polo de atracción a través de la promoción de actividades recreativas y de esparcimiento, e incluso mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad al contacto con los núcleos de población aledaños y las vías de tráfico anexas, sugiriendo incluso una pasarela que cruzaría el barranco desde el Parque para generar una interesante conexión con el barrio de Tamaraceite. Sin embargo, es una propuesta más agresiva que las anteriores con el entorno natural, que modifica considerablemente las condiciones existentes y genera alteraciones indeseadas en el paisaje, pues introduce un diseño algo ajeno a las preexistencias y al carácter histórico y rural del espacio, con la incorporación de muchos espacios altamente antropizados y la desaparición de la oferta educativa vinculada a los valores medioambientales y el primigenio uso agrario. De ella, hay que tomar su potencialidad para generar atractivo para la población que contribuya a dar uso continuado y efectivo al parque.
- La alternativa 4 se presenta como una combinación de las dos anteriores que procura eliminar los inconvenientes que éstas conllevan. Toma de la alternativa 3 gran parte de su filosofía, sus propuestas más interesantes, pero se adapta mejor al carácter rural y cultural que se le quiere dar al Parque, como la alternativa 2. En este sentido, propone una intervención que consigue generar un polo de atracción suficientemente interesante a través de la promoción combinada de: actividades agrarias, procurando el mantenimiento de las condiciones medioambientales



preexistentes, la potenciación del paisaje vegetal y la memoria agraria del espacio; actividades socioculturales y educativas relacionadas con el medioambiente y el pasado rural del sector, tomando como centro neurálgico el área ocupada por el B.I.C.; y actividades recreativas y de ocio que estimulen al uso y disfrute del Parque. Además, esta alternativa procura la mejora de las condiciones de movilidad y la accesibilidad en el contacto con los núcleos de población aledaños y las vías de tráfico anexas, superando el aislamiento actual del sector, y generando un espacio atractivo y satisfactorio para las necesidades de los ciudadanos. Como problemas a tener en cuenta, tan sólo se señala el peligro de generar alteraciones paisajísticas puntuales, con la introducción del gradería propuesto en la ladera este, o la antropización general del espacio, cuestiones que podrían solucionarse fácilmente aplicando las correspondientes medidas ambientales de minimización de impactos, adecuación paisajística e integración en el entorno.

Atendiendo a lo expuesto, y en concordancia con las consideraciones señaladas en la Evaluación Ambiental Estratégica del presente Plan Especial, se opta por una alternativa mixta entre la alternativa 4 (mejora de la 2 eliminando las deficiencias o problemas que ésta conlleva) y la 3 (de la que se toma su potencial como polo de atracción y enclave de conexión) como la mejor solución posible para lograr los objetivos propuestos. Desde el punto de vista urbanístico, la selección de esta alternativa mixta se justifica además por su completa adaptación a las líneas de intervención que constituyen el modelo de ordenación propuesto para el Parque, detallado al inicio del presente artículo, tal como se muestra a continuación:

- a) El Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad es el centro de la actuación propuesta, que procura ser respetuosa con sus valores al fomentar usos dotacionales acordes con el carácter histórico-artístico de estas edificaciones. Además, todas las actuaciones propuestas posibilitan su conservación y puesta en valor.
- b) Se incorporan en el proyecto del Parque construcciones, estructuras y edificaciones no incluidas en el B.I.C., como la antigua casa del Hacendado, los establos o las dependencias junto al acceso sur, además de muros, acequias, y otras estructuras que pueden complementar y poner en valor a las edificaciones protegidas y contribuir a recuperar la memoria histórica del lugar, asociándoles usos acordes con el doble carácter cultural y rural del entorno.



- c) Esta alternativa propicia que el Parque se desarrolle como un importante pulmón verde para todos los núcleos de población cercanos y para el Municipio, pues incluye la recuperación de varios entornos naturales, la protección de especies y zonas naturales de interés y la rehabilitación de zonas de cultivo características del paisaje agrícola tradicional.
- d) Se da especial relevancia a la mejora de las condiciones de accesibilidad y la movilidad, en especial la de carácter peatonal, consiguiendo que el Parque sirva de área de conexión entre los distintos núcleos del entorno, y se prevé además la protección respecto a las vías importantes que lo circundan y con especial cuidado a la afección de la circunvalación, creando espacios de transición entre estas vías y el Parque.
- e) La ordenación del Parque se desarrolla procurando la máxima integración paisajística. Esta alternativa posibilita con su diseño y distribución de usos que la ordenación posterior incorpore fácilmente los elementos y espacios de interés del entorno, como el barranco, la presa, el patrimonio etnográfico (ETN-04, ETN-05 y ETN-10), el Espacio Libre existente en Tamaraceite (al otro lado del barranco) y las actuaciones previstas en el área dotacional de San Lázaro. También se evita la introducción de elementos ajenos a las características del paisaje, proponiendo la adaptación a los elementos preexistentes, lo que contribuye a la protección y mantenimiento del matorral característico de la zona y a la conservación de la fisiografía y forma del espacio tomando como referencias para el diseño los caminos, las líneas del terreno, los muros, bancales y acequias existentes.
- f) La distribución de usos propuesta, ya desde este primer acercamiento a la ordenación que constituye la alternativa en sí, promueve el equilibrio entre la preservación y exaltación de los valores del Parque, con su funcionalidad y su atractivo para la comunidad. Se propone la recuperación del carácter histórico de la finca original, con aprovechamientos relacionados con las actividades agropecuarias que antaño se desarrollaban en ella, pero a la vez se garantiza la función social, cultural y educativa, así como una oferta de ocio sostenible que sirva de reclamo para atraer visitantes y contribuya al mantenimiento en uso del Parque.

La concreción de la alternativa escogida y su transformación en una propuesta de ordenación se recoge en las Normas y los planos de ordenación de este Plan Especial, entre los que se incluye, como documento orientativo para la formalización de la ordenación, el plano O.02 Propuesta de Ordenación.



9.1.1 Análisis comparativo de los usos y ocupaciones de la alternativa escogida con respecto al resto y su incidencia sobre el medioambiente

1. La elección y distribución de usos:

En relación a los usos, para poder realizar una comparativa eficaz entre las diferentes alternativas, debe definirse previamente cuál es el modelo de distribución de usos más adecuado para el recinto que se está ordenando. A nuestro juicio, este modelo se sustenta en la atención equilibrada a varios aspectos: el respeto y exaltación de los valores naturales y paisajísticos del entorno, la rehabilitación y puesta en uso del Bien de Interés Cultural de Las Casas de La Mayordomía y La Ermita de San Antonio Abad, la recuperación de la memoria histórica del lugar a partir de su uso como finca agrícola y la generación de atractivo suficiente para impulsar la adecuada gestión y mantenimiento del Parque.

La atención a estos aspectos daría cumplimiento a la finalidad y a las directrices sobre usos que impone el Plan General a este Plan Especial, que procuran la protección y el fomento de los valores ambientales, paisajísticos, naturales e histórico-artísticos del entorno. La ficha SG-15 del PGO de 2012 establece como uso principal para los terrenos de La Mayordomía el Espacio Libre, siendo compatibles los usos Cultural, Educativo y Religioso; pero además, dota a este Espacio Libre de un carácter singular, vinculado a la propia finalidad de la intervención, que se determina en las “Directrices de la Ordenación”, y que no es otra que la “Creación de un parque con características propias de un parque agroambiental, conservando la antigua fisonomía agrícola y rescatando para su uso Dotacional el conjunto de edificios protegidos con declaración B.I.C.”. En el mismo apartado, la ficha ahonda sobre la distribución de usos que debe tener el Parque Agroambiental:

- Por un lado, se dispone el “Establecimiento de un área destinada a usos dotacionales para el disfrute de la naturaleza y otras actividades polivalentes tomando especial relevancia la conservación y/o restauración de los edificios protegidos”. La ficha sitúa este uso Dotacional en el entorno de las edificaciones protegidas, prolongándolo hacia el centro de la finca. Aunque se entiende que en esta área los usos predominantes serán el cultural, el religioso y el educativo, se abre la posibilidad a la introducción de “otras actividades polivalentes”, que contribuirían al mejor funcionamiento del Parque.
- Por otra parte, se determina el “establecimiento de un área destinada principalmente a usos agrícolas combinando las actividades productiva y educativo-



cultural”, en concordancia con la finalidad agraria del Parque, que ha de concebirse como un entorno de recuperación de la actividad agrícola desaparecida, para muestra cultural y educativa de la sociedad.

- Por último, se hace referencia a la importancia del paisaje y de los valores naturales, introduciendo, al este, un área de protección de “los embalses existentes y del palmeral existente con la posibilidad de ubicar usos dotacionales compatibles con el entorno” y una franja destinada a la “protección de la carretera a base de elementos vegetales y recuperación del cardonal-tabaibal y otras especies del tipo basal como el cardón y el cornal”; y, a poniente, una “franja verde de protección del barranco”.

Acompaña la ficha todas estas exigencias con una serie de medidas ambientales que promueven la optimización de la calidad paisajística del conjunto, la recuperación a su estado original del B.I.C., la regeneración de los espacios con valores naturales, el uso predominante de arbolado y matorral de alta densidad, con presencia destacada de la palmera, y la introducción de áreas de esparcimiento al aire libre.

La alternativa escogida (mixta entre la 4 y la 3) ha optado por tomar la distribución de usos propuesta en la alternativa 4, pues se ha valorado que esta alternativa sigue el esquema que mejor se ajusta al referido programa de usos y a las citadas medidas ambientales que se han tomado por modelo, como se expone a continuación:

- La alternativa 0, que consiste en mantener la finca en las condiciones en las que está en la actualidad, se aleja completamente del modelo señalado. Aunque, por la propia inacción, mantiene las condiciones de ruralidad y la dinámica natural espontánea, no se puede considerar que ello signifique que promueva la exaltación de los valores naturales. Al carecer de un plan de regeneración de las colonias de individuos más representativos y de aquellos de interés botánico, en el sector crecen arbitrariamente especies invasoras y otras de escaso valor. En cuanto al carácter agrícola original de la finca, al no desarrollarse ninguna explotación en ella, tan sólo se intuye lo que la finca fue antaño en los vestigios de caminos, muros y áreas de cultivo, y en la presencia de las edificaciones protegidas –vinculadas a un uso religioso ocasional y a otros usos sin interés público- y de las ruinas que aún se mantienen en pie. Con respecto a la existencia de reclamos que generen atractivo para la sociedad y que permitan impulsar el mantenimiento y la gestión económica del Parque, en esta alternativa no se prevén.



- La alternativa 1, que consiste en la recuperación en condiciones similares a las originales de las características de la finca de cultivo de La Mayordomía, se centra en recrear el carácter agrícola del espacio y posibilita la recuperación de la memoria histórica, a la que contribuye también la puesta en uso de las edificaciones que conforman el B.I.C. y la reconstrucción de las infraestructuras y edificaciones actualmente en estado de ruina. Esta alternativa, por medio de la introducción de áreas de protección en los entornos de la ladera y el barranco, y la rehabilitación de los antiguos embalses, promueve la conservación y la regeneración del entorno natural, aunque el uso intensivo del terreno para la explotación podría poner en peligro la protección del palmeral existente. Por otra parte, los usos propuestos se limitan a los relacionados con las labores de labranza y el cultivo de las tierras, introduciendo tímidamente algunos usos educativos complementarios. Sin embargo, este programa de usos, sin la introducción de usos asociados a la cultura, el ocio y el esparcimiento, no genera atractivo social ni interés público suficiente para el mantenimiento y la gestión adecuados.
- La alternativa 2 da un paso más con respecto a las anteriores en cuanto a la estructura y la distribución de usos propuestos, y se acerca bastante al modelo que buscamos, aunque aún tiene algunas carencias. En positivo debe destacarse que esta alternativa promueve, como centro de su programa, actividades culturales y educativas que complementan los usos agrícolas que se proponen en gran parte del sector. Estas actividades se asocian a las edificaciones que conforman el B.I.C., y se extiende también a otras partes del sector, por medio de la reconstrucción de la antigua Casa del Hacendado y la edificación de pequeños módulos repartidos por las distintas zonas, convirtiendo el sector en gran espacio dotacional. Además, al igual que la alternativa 1, esta alternativa propone la conservación y la regeneración de los entornos del barranco y de la ladera, y, a diferencia de ésta, tiene en consideración la protección del palmeral existente. Sin embargo, como puntos a mejorar, deben señalarse, la pérdida de la oportunidad de recuperar los antiguos embalses, y con ello dar aún mayor valor ambiental y de memoria histórica a la propuesta; y la escasa promoción de actividades de ocio y esparcimiento que contribuyan a mantener y gestionar adecuadamente el Parque.
- La alternativa 3 se caracteriza por la transformación de la finca en un área de gran carga recreativa, más asimilable al concepto clásico de parque urbano que el resto de propuestas, con varias zonas para el esparcimiento y el disfrute, la promoción de actividades de ocio y la introducción de una pieza edificada a modo de cafetería para el consumo de bebidas y comidas, lo que supone un potente reclamo para la



atracción de visitantes, garantizando el mantenimiento y la gestión del Parque. Sin embargo, la propuesta presenta el inconveniente de la desproporcionalidad, en el sentido de que se ha ocupado una gran parte de los terrenos para actividades que deben entenderse como complementarias a aquellas que confieren el carácter agrícola al Parque, pues, al fin y al cabo, la creación de un parque agroambiental es la finalidad determinada para La Mayordomía por el Plan General. La distribución de zonas y usos propuestas apenas recuerdan a la finca de origen, que vincula la memoria histórica únicamente a las edificaciones del B.I.C., perdiendo el resto del Parque la función didáctica y cultural. En relación a si la zonificación de usos propuesta promueve la protección de los entornos con valores naturales y medioambientales, la valoración es positiva en términos generales, pues, al igual que las propuestas 1 y 2, la propuesta 3 propone la regeneración de los hábitats de la ladera este y el barranco, y, mejora en este sentido la propuesta 2, al plantear la rehabilitación de los antiguos embalses, sin embargo, el hábitat del palmeral se ve reducido y limitado únicamente a una zona en convivencia con los cultivos tradicionales, que no parece lo más adecuado.

- La alternativa 4 se presenta como una propuesta más equilibrada que las anteriores, tanto en la elección de usos como en su distribución. Resuelve los inconvenientes de las anteriores propuestas y toma lo mejor de ellas: propone una intervención respetuosa con el medioambiente y los valores naturales del entorno, similar a la de las alternativas 1 y 3, por medio de la introducción de áreas de protección en los entornos de la ladera y el barranco, y la rehabilitación de los antiguos embalses, así como por medio de la generación de espacios prioritarios para la regeneración del palmeral y el respeto a los ejemplares existentes; recupera gran parte de la actividad agrícola propia de este tipo de fincas, lo que confiere al recinto el carácter de parque agroambiental que se pretende, utilizando para ello las trazas de la finca original; combina dicha actividad con usos socioculturales y educativos que, como la alternativa 2, localiza principalmente en las edificaciones que conforman el B.I.C. y en su entorno, donde se propone la reconstrucción de antiguas edificaciones como la Casa del Hacendado o los establos, cuya recuperación contribuye a reavivar la memoria histórica del lugar; además, la propuesta introduce, como la alternativa 3, actividades recreativas y de ocio que estimulan al uso y disfrute del Parque, con zonas de uso deportivo, áreas para el esparcimiento y la introducción de una pieza edificada a modo de cafetería para el consumo de bebidas y comidas, pero, la distribución de estos usos es mucho más discreta y estudiada que en la alternativa 3, pues aleja la nueva edificación del



entorno de protección y de las zonas de mayor valor natural y ambiental y trabaja estos usos como complementarios de los característicos del parque agroambiental.

A partir de las observaciones expuestas sobre cada alternativa, se ha elaborado un cuadro en el que se valora comparativamente la adecuación de cada alternativa a los aspectos que se consideran fundamentales en el modelo de estructura y distribución de usos que se persigue:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3	ALTERNATIVA 4
Respeto y exaltación de los valores naturales y paisajísticos del entorno	Verde	Verde	Amarillo	Amarillo	Verde
Recuperación de la memoria histórica del lugar a partir de su uso como finca agrícola	Rojo	Verde	Verde	Amarillo	Verde
Puesta en uso del B.I.C. e introducción del uso dotacional educativo-cultural	Naranja	Amarillo	Verde	Verde	Verde
Generación de atractivo para impulsar la gestión y mantenimiento del Parque	Rojo	Naranja	Amarillo	Verde	Verde

Verde: solución óptima; amarillo: buena solución con algún punto mejorable; naranja: solución deficiente; rojo: aspecto no contemplado

La alternativa 4, por tanto, en comparación con el resto de alternativas, se adecua de una manera óptima al carácter del Parque y a los objetivos perseguidos. La elección de usos y la distribución propuestas por esta alternativa se adaptan mejor a los valores ambientales, paisajísticos, naturales e histórico-artísticos del entorno, analizados y recogidos en los objetivos de planificación y los criterios medioambientales fijados para el sector de La Mayordomía desde el Plan General vigente.

La ordenación pormenorizada desarrollada por el presente Plan Especial sigue el esquema de esta alternativa 4, con el carácter dinámico de la alternativa 3, y ciertos ajustes de mejora. La alternativa mixta escogida elimina el graderío propuesto por la alternativa 4 en la ladera este llevándolo a una zona alejada del área de valores naturales, y reubica la cafetería y la terraza, situándolas en una posición central, fuera del límite del entorno de protección del B.I.C., de la zona de protección de las laderas este, del área con preexistencia de palmeras y alejada de la servidumbre del barranco, medidas que procuran minimizar aún más cualquier posible impacto.



2. La ocupación y ubicación de los elementos edificados:

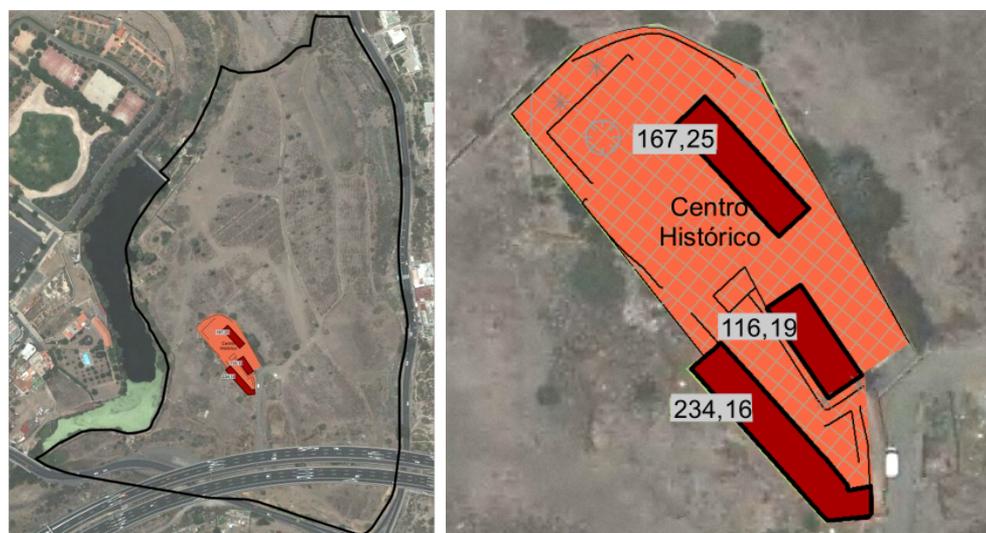
Otro aspecto importante a analizar de cada una de las alternativas es el impacto de la ocupación de las construcciones propuestas, por la repercusión que dicho parámetro podría tener en un entorno tan sensible como la finca de La Mayordomía. No obstante, como observación previa a la comparativa, debe señalarse que todas las propuestas son bastante respetuosas con el medio en relación a la introducción de nuevas edificaciones, que se hace siempre de forma puntual y en una medida razonablemente discreta con relación a la dimensión del sector. Téngase en cuenta que el Plan General vigente, en la ficha SG-15, donde se especifican los parámetros a cumplir por el presente Plan Especial (Determinaciones para la ordenación), establece la posibilidad de edificar en los terrenos de la antigua finca, con una edificabilidad de 0,03 m²/m². La ficha no establece condicionantes a la ocupación ni a la altura, pero en ninguna de las alternativas se proponen alturas superiores a una planta, precisamente por procurar la máxima integración (en consecuencia, los parámetros “superficie edificada” y “superficie ocupada” coinciden, por lo que en este apartado hablaremos indistintamente de uno u otro). Puesto que el sector tiene una “superficie del área ordenada” de 97.211 m², la superficie edificada permitida (y por ende, la superficie ocupada permitida) es de 2.916 m². Sirva este dato como referente con relación a las superficies que se proponen en las distintas alternativas.

Otro punto a tener en cuenta para la realización de la comparativa entre todas las alternativas es que la presencia de las edificaciones que conforman el B.I.C. es inherente a todas las propuestas de ordenación. El Conjunto Histórico de “Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad”, declarado B.I.C. y rehabilitado en los años 90 del s. XX, constituye el corazón de la antigua finca, y su permanencia es obligada, por el propio hecho de estar protegido, por su alto valor histórico-artístico como referente de la arquitectura rural tradicional en Canarias ligada a una explotación agrícola. La edificabilidad y la ocupación de estas piezas son condicionantes preexistentes y la propia ficha SG-15 los excluye del cómputo de edificabilidad permitida, al incluir en el apartado de Observaciones la siguiente anotación: “En el coeficiente de edificabilidad no se computa la edificabilidad de las edificaciones existentes dentro del ámbito del B.I.C.”.

Con estos referentes de partida, a continuación se desglosan las superficies ocupadas propuestas en cada una de las alternativas:

- En la alternativa 0, la única superficie ocupada propuesta es la correspondiente a las edificaciones protegidas:





Alternativa 0: superficie ocupada = 518 m², de los cuales 518 m² son preexistentes.
No se propone nueva edificabilidad.

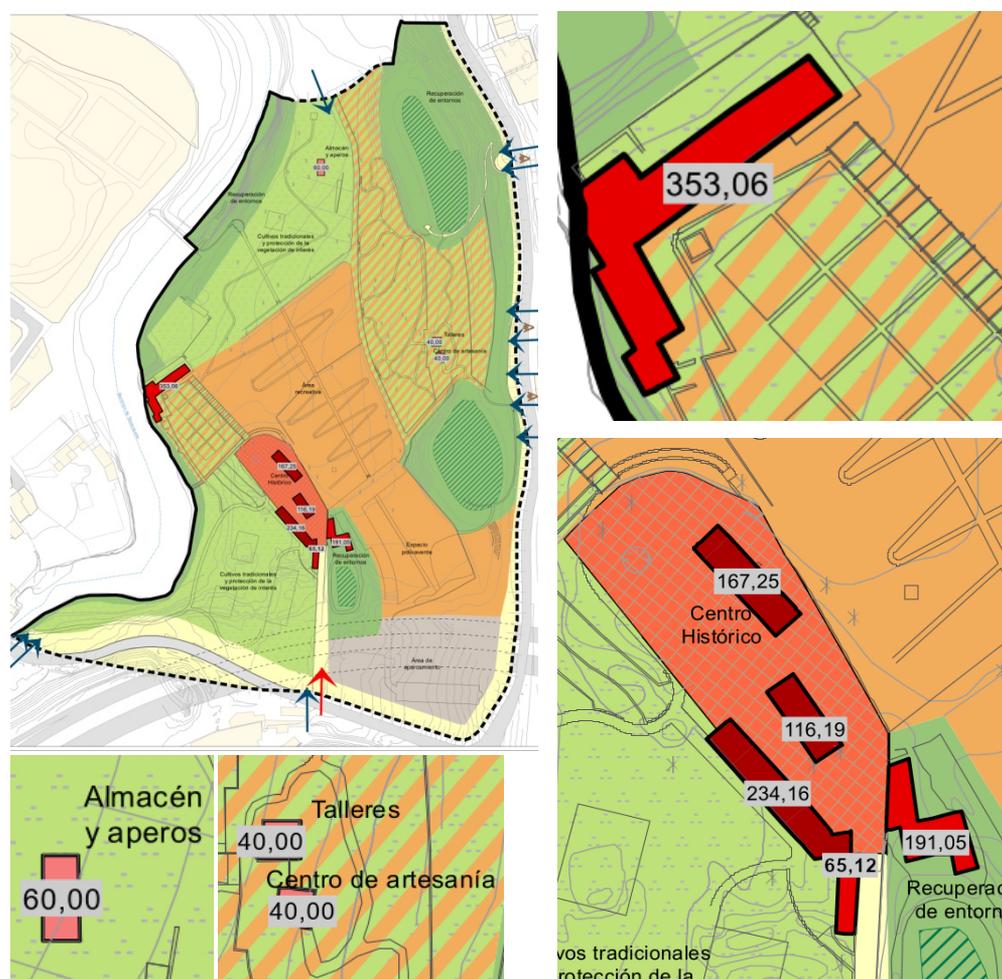
- En la alternativa 1 se plantea el retorno a la situación de origen, recuperando, en condiciones similares a las originales, las características de la finca de La Mayordomía, utilizada hasta los años 60, como área de explotación y cultivo, principalmente de plataneras. En esta propuesta, a la conservación de las edificaciones preexistentes, se le suma la reconstrucción de las edificaciones que históricamente formaban parte de la finca y que aún son reconocibles en el terreno: la Casa del Hacendado, los antiguos establos y unas dependencias anejas a la Casa del Mayordomo:



Alternativa 1: superficie ocupada = 1.127 m², de los cuales 518 m² son preexistentes.
Se propone aumentar la ocupación existente con 609 m² de edificación reconstruida
(superficie ocupada computable para el PGO)



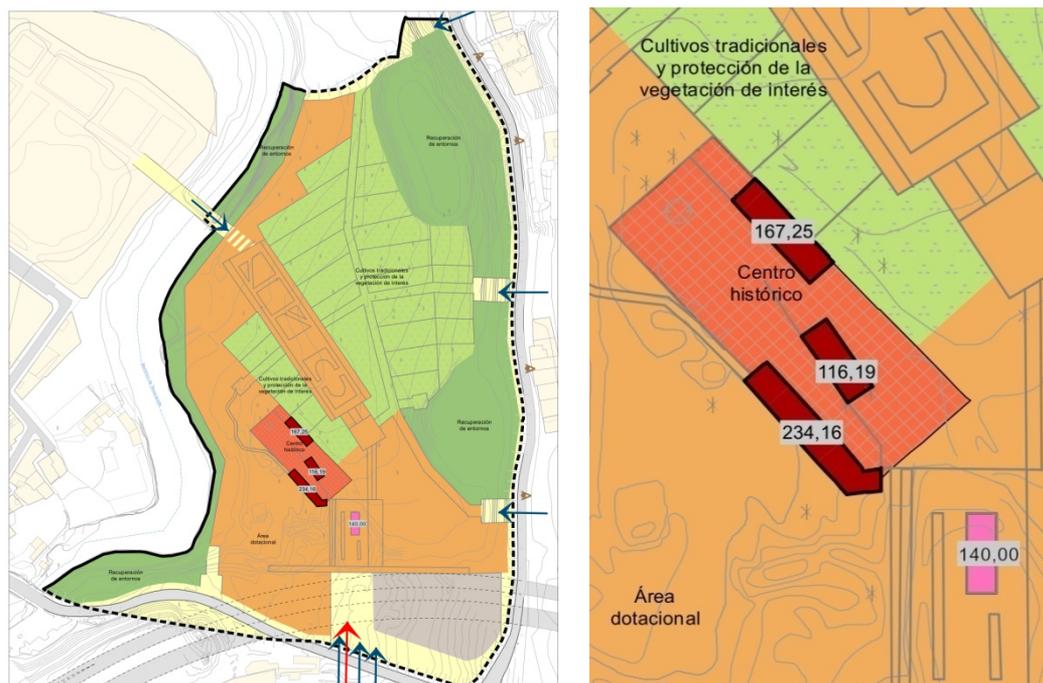
- En la alternativa 2 se plantea además de la recuperación del carácter agrícola del sector, la ampliación de las instalaciones con la idea de transformar el entorno en un gran espacio dotacional de carácter educativo-cultural. En esta propuesta, a la conservación de las edificaciones preexistentes, se le suma la reconstrucción de las edificaciones que históricamente formaban parte de la finca y que aún son reconocibles en el terreno: la Casa del Hacendado, los antiguos establos y unas dependencias anejas a la Casa del Mayordomo; así como la ejecución de tres volúmenes destinados a taller, centro de artesanía y almacén.



Alternativa 2: superficie ocupada = 1.267 m², de los cuales 518 m² son preexistentes. Se propone aumentar la ocupación existente con 609 m² de edificación reconstruida y 140 m² de nueva edificación (un total de 749 m² de superficie ocupada computable para el PGO)



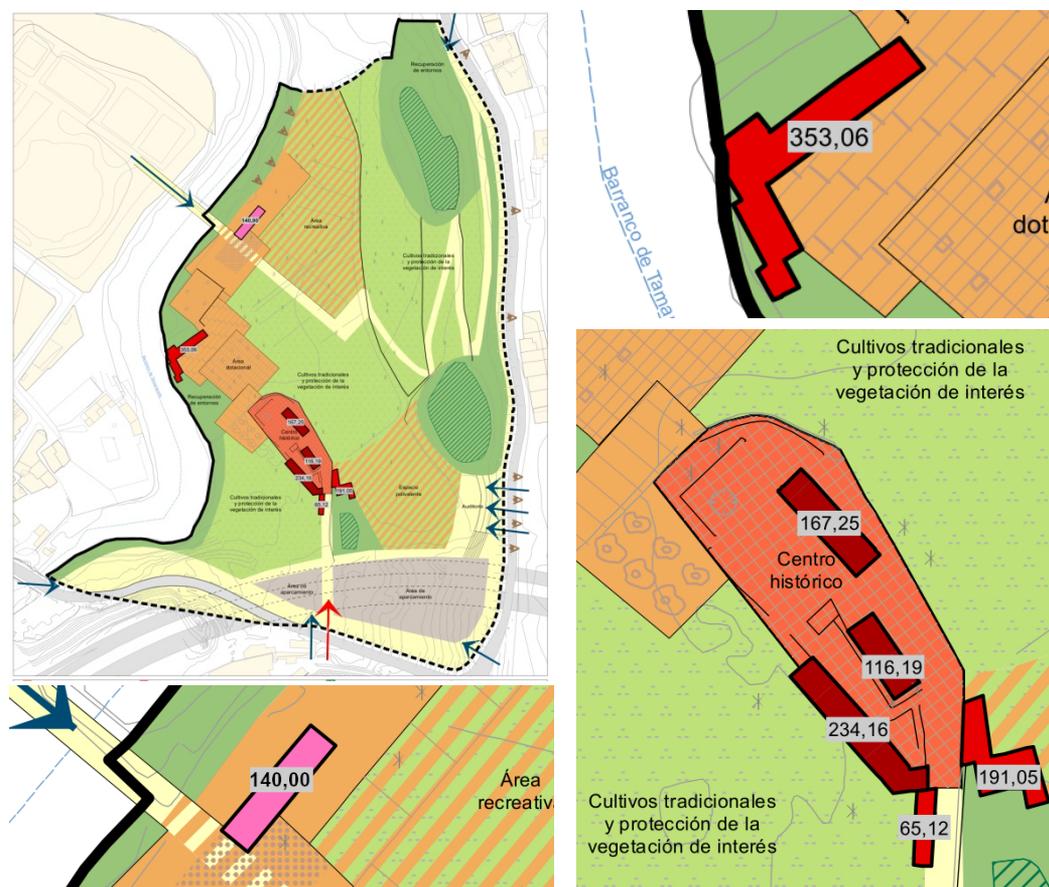
- En la alternativa 3 se plantea además de la recuperación del carácter agrícola del sector, la generación de un polo de atracción de ocio y esparcimiento, que incluye una edificación para usos terciarios. En esta propuesta, por tanto, a la conservación de las edificaciones preexistentes, se le suma la ejecución de un volumen destinado a cafetería.



Alternativa 3: superficie ocupada = 658 m², de los cuales 518 m² son preexistentes.
Se propone aumentar la ocupación existente con 140 m² de nueva edificación
(superficie ocupada computable para el PGO)

- En la alternativa 4 se plantea además de la recuperación del carácter agrícola del sector, la ampliación de las instalaciones para albergar usos dotacionales y de carácter recreativo. En esta propuesta, a la conservación de las edificaciones preexistentes, se le suma la reconstrucción de las edificaciones que históricamente formaban parte de la finca y que aún son reconocibles en el terreno: la Casa del Hacendado, los antiguos establos y unas dependencias anejas a la Casa del Mayordomo; así como la ejecución de dos volúmenes destinados a almacén y cafetería.





Alternativa 4: superficie ocupada = 1.267 m², de los cuales 518 m² son preexistentes. Se propone aumentar la ocupación existente con 609 m² de edificación reconstruida y 140 m² de nueva edificación (un total de 749 m² de superficie ocupada computable para el PGO)

En resumen, la ocupación propuesta en cada alternativa es la que se indica a continuación:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA PREEXISTENTE (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE RECONSTRUCCIÓN EDIFICACIONES HISTÓRICAS (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA NUEVA EDIFICACIÓN (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m2)	OCUPACIÓN (%) EN RELACIÓN AL SECTOR (sup. Sect.=97.211)	SUPERFICIE COMPUTABLE PARA EL PGO (m2)	% DE LA SUP. EDIFICABLE PERMITIDA POR EL PGO (máx. 2.916 m2)
ALT. 0	518	0	0	518	0,53	0	0
ALT. 1	518	609	0	1.127	1,16	609	21
ALT. 2	518	609	140	1.267	1,30	749	26
ALT. 3	518	0	140	658	0,68	140	5
ALT. 4	518	609	140	1.267	1,30	749	26



Como puede observarse en la comparativa, todas las alternativas conllevan una ocupación insignificante en relación a la superficie del sector, cercana en todos los supuestos al 1%. Además, en todos los casos, se respeta, con una amplia holgura, la edificabilidad permitida por el PGO vigente (0,03%) y la superficie edificada derivada de tal edificabilidad aplicada al sector (2.916 m²).

La ocupación que estas alternativas proponen es similar en todos los supuestos y, en sí misma, no genera impactos por su escasa entidad. Son otros factores relacionados con ella los que hacen más acertada la elección de la alternativa 4 frente a las otras. La elección y la distribución de usos -analizada en el apartado anterior-, la ubicación de las nuevas edificaciones propuestas y la recuperación de las antiguas edificaciones de la finca son claves para la consecución de una ordenación adecuada:

- Las alternativas que incluyen usos dotacionales y recreativos, usos que generan actividad atrayente para la población y facilitan la puesta en uso y la gestión del Parque (alternativas 2, 3 y 4) son preferibles a las alternativas que no atraen interés social.
- Entre las alternativas que sí suscitan dicho interés, son preferibles aquellas que contribuyen a recuperar la memoria histórica del sector como antigua finca de explotación platanera, pues éste es una de las finalidades del presente Plan Especial. En este sentido, las alternativas 2 y 4 son más adecuadas que la 3, que obvia la existencia de edificaciones tan importantes en su momento en la finca como la Casa del Hacendado o los antiguos establos.
- Con relación a la ubicación de las nuevas edificaciones, debe descartarse la alternativa 3, pues sitúa el nuevo volumen dentro del entorno de protección de las edificaciones del B.I.C., área de gran sensibilidad paisajística. La alternativa 2 sugiere una ocupación disgregada en el sector, introduciendo varias edificaciones dispersas en las áreas de cultivo, algunas muy cercanas a las laderas este, de valor paisajístico, lo que podría dificultar una integración discreta en el medio natural. La alternativa 4 concentra la edificabilidad en un único punto, alejado del entorno de protección, de los hábitats de interés comunitario de las laderas este y de las áreas de cultivo.

La alternativa 4 es, por tanto, la alternativa más adecuada en lo referente a la ocupación y edificabilidad propuestas, y, en consecuencia, es la que se ha tomado como referente en este sentido para la ordenación pormenorizada, con el único ajuste de reubicación del graderío de las laderas este y de las nuevas piezas edificadas en una zona más central en el ámbito, apartada del área de valor paisajístico del barranco, y del dominio público hidráulico y su servidumbre.



En la ordenación pormenorizada propuesta por este Plan Especial únicamente se plantea como nuevas edificaciones propuestas, al igual que en la alternativa 4, la cafetería y el almacén, que suman 140 m². Además de estas construcciones fijas, se permite la introducción de pequeñas piezas desmontables, necesarias para el adecuado funcionamiento del Parque: cuartos de apero, invernaderos y/o carpas para talleres, y un módulo de control de acceso rodado. Aunque estas edificaciones son de carácter eventual, se tendrán en cuenta a efectos de los cálculos en este apartado, para evaluar el escenario más desfavorable posible. Así pues, se ha estimado la instalación de un módulo destinado a “cuarto de apero-invernaderos- carpa” por cada zona de cultivo, de 15 m² cada uno, lo que suma 180 m²; así como la introducción de un módulo de control de acceso, de 15 m². Así pues, la superficie construida total, incluyendo las construcciones eventuales, ascendería a 944 m², un 32% de la superficie permitida por el Plan General en la ficha SG-15.

En definitiva, en este supuesto de máximos, la ordenación pormenorizada propuesta también se ajusta en lo que se refiere a edificabilidad y ocupación a los requisitos exigidos, lejos de los máximos permitidos por el Plan General, que ya tenían en consideración la reducción al máximo de los posibles impactos en el medio ambiente. En todo caso, la regulación de todas las piezas propuestas, fijas y eventuales, de sus usos y parámetros urbanísticos, se acompaña de medidas estrictas de adecuada integración en el entorno y de minimización de impactos, concretadas en los distintos artículos de la Norma.

3. Incidencia de la ocupación y los usos propuestos sobre las variables ambientales:

En lo relativo a los usos, todos los contemplados en la ordenación propuesta se sitúan en grado de compatibilidad con lo establecido por el PGO y la normativa ambiental aplicable, constituyéndose por una sucesión de propuestas de utilización del espacio directamente imbricadas con la protección medioambiental, cultural y paisajística. Los usos propuestos son consustanciales a cualquier plan o iniciativa que plantee la conservación del medio ambiente y los valores tradicionales del mundo rural como ejes fundamentales en la planificación urbanística del espacio, incluso aquellos complementarios a los puramente agrícolas o medioambientales, como son el Cultural, el Deportivo o el Recreativo, cuya introducción puntual y de manera respetuosa con el entorno, contribuye a mejorar inserción de la propuesta en el territorio y a generar atractivo de cara al usuario, respondiendo a las necesidades de la población local y municipal; En lo que se refiere a los efectos previsibles de la edificabilidad y las nuevas ocupaciones sobre las condiciones medioambientales de la finca de La Mayordomía y su



entorno inmediato, hay que señalar que estos se consideran poco reseñables, pues el valor general de ocupación del suelo se mantiene en torno al 1% de la superficie total del ámbito y la edificabilidad se sitúa dentro de los márgenes establecidos para esta porción del territorio municipal por el PGO en consonancia siempre con su programa de evaluación medioambiental. En este sentido, no se prevén efectos reseñables sobre el medio ambiente, en tanto se trata de un desarrollo común de las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación.

La componente ambiental se manifiesta en objetivos complementarios de optimizar las previsiones del planeamiento en cuanto a la mejora y cualificación del entorno urbano en los barrios circundantes, en especial desde la vertiente ordenancista de conservación de los valores y dinamización sostenible de las alternativas de ocio y esparcimiento de las áreas residenciales próximas.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o del patrimonio cultural. No se prevé igualmente efecto sobre las previsiones de otros planes relacionados con infraestructuras, funcionamiento hidrológico, costas, turismo, agricultura u otros elementos estratégicos de la ordenación territorial en el municipio y la isla. Por último, la ocupación del espacio y la edificabilidad de conjunto planteada no genera una situación diferenciada de la prevista por el planeamiento en vigor en cuanto a las variables medioambientales relacionadas con la salud pública, el bienestar y la calidad de vida de la población (ruidos, residuos, contaminación atmosférica, etc.) o en el de operatividad urbanística en el entorno territorial de Tamaraceite y la Nueva Ciudad Alta.

En cualquier caso, lo señalado anteriormente no exime a la ordenación prevista de someterse al estricto cumplimiento de la legalidad sectorial en cuanto a los aspectos técnicos que se relacionen con el uso, la intervención proyectada y las instalaciones asociadas, el efecto sobre la población y la calidad ambiental del entorno; remitiéndose a esos efectos a la administración ambiental responsable y promotora del presente instrumento de ordenación.



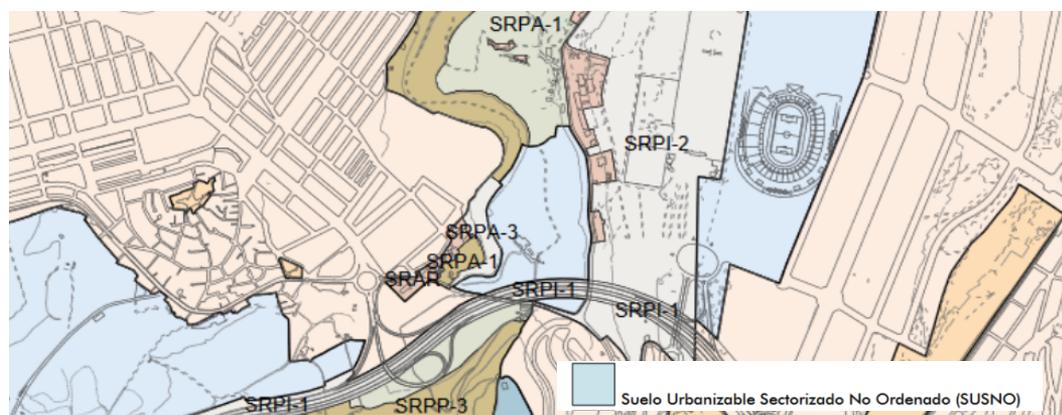
9.2 CONSIDERACIONES PREVIAS A LA ORDENACIÓN

9.2.1 Clase y categoría de suelo

Los terrenos ocupados por el Sistema General SG-15 “Parque La Mayordomía”, ubicados en el barrio Diseminado de Tamaraceite, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, están categorizados por el Plan General de Ordenación como **Suelo Urbanizable No Ordenado (SUNOR)**, según se expone en la ficha SG-15 de Áreas Diferenciadas, así como en el plano de ordenación estructural G02 Clases y categorías del suelo.

ÁREAS DIFERENCIADAS		SG-15
Denominación: "PARQUE LA MAYORDOMÍA"		hoja 1 de 3
Tipo de Sistema General: Espacio Libre	Superficie del área: 10,88 Ha	
Clase de suelo: Suelo Urbanizable		
Categoría de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado		
Instrumento de ordenación: Plan Especial [Nueva Actuación]		
Sector urbanístico: 15 Tamaraceite		

Encabezado de la Ficha del SG-15 incluida en el PGO-2012



Fragmento del plano de ordenación estructural G02 Clases y categorías del suelo del PGO-2012

Según se desprende del artículo 40 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, el suelo urbanizable no ordenado es aquel que no cuenta con ordenación pormenorizada por el planeamiento general o de desarrollo, y por tanto, no es posible en él la actividad de ejecución. El presente Plan Especial constituye el instrumento de planeamiento de desarrollo del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria mediante el cual se ordena pormenorizadamente el sector, que pasará a considerarse Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR) una vez este Plan Especial se apruebe definitivamente, se publique en el Boletín Oficial correspondiente y entre en vigor. En ese momento se entiende que la actividad de ejecución quedará legitimada y se podrá proceder a la

transformación de los terrenos mediante la urbanización, como corresponde a esta categoría de suelo, siempre cumpliendo las determinaciones normativas del Plan Especial aprobado.

No prevé modificaciones en relación a los límites del sector, por lo que no es preciso realizar ajustes con las categorías de los suelos colindantes.

9.2.2 Potencialidad arqueológica del subsuelo y de las edificaciones con valor histórico

La Ley 11/2019, de 25 abril, de *Patrimonio Cultural de Canarias*, establece en el apartado 1.g) del artículo 38 que los planes especiales de protección de los Conjuntos Históricos de Canarias contendrán el análisis y la valoración de la potencialidad arqueológica del subsuelo y de las edificaciones con valor histórico y, en caso de afección, las medidas protectoras adecuadas para la ejecución de las actividades arqueológicas que se proyecten o se consideren necesarias.

Tal como se ha expuesto en la Memoria Informativa y en esta Memoria Justificativa, la primera ocupación de los terrenos correspondientes al sector SG-15 “Parque La Mayordomía” se cree que podría remontarse al período prehistórico, cuando probablemente formaban parte del antiguo cantón aborigen canario de nombre Tamarasayte. Con esta idea de partida surge la duda razonable de la posible existencia en la zona de restos arqueológicos correspondientes a aquella época. Sin embargo, a finales de los años 90, durante la redacción del Plan Especial de La Mayordomía que abordó GESPLAN en aquel momento (aprobado inicialmente con fecha 7 de abril de 1999), el equipo redactor realizó tareas de investigación de campo, así como consultas a la Carta Arqueológica del Municipio de Las Palmas de G.C. y labores de investigación documental y oral, todo ello con resultado negativo. No se encontraron restos arqueológicos *in situ*, ni indicios o vestigios documentales que hicieran pensar en la posibilidad de algún resto de este tipo.

En la actualidad, se ha continuado con la busca, por medio de nuevos trabajos de campo y a través de la consulta de la información que el Cabildo de Gran Canaria pone a disposición del ciudadano en su web www.grancanariapatrimonio.com, en la que se ha habilitado un buscador de Patrimonio Arqueológico. En confirmación de las investigaciones de GESPLAN, no se han encontrado tampoco ahora restos arqueológicos, ni vestigios de etapas prehistóricas, ni documentación referida al



papel de la superficie ordenada en aquel contexto territorial, resultando imposible definir aspectos de interés para el presente Plan Especial.

Por lo expuesto, no se incluyen en este documento medidas protectoras para la ejecución de actividades arqueológicas.

9.2.3 Zonas de influencia

En el interior del sector SG-15 se distinguen varias zonas con especiales características, ubicación o circunstancias, para las que la legislación prevé una serie de limitaciones. Estas zonas sensibles del territorio, denominadas por este Plan Especial como “Zonas de influencia”, son las señaladas gráficamente en el plano de ordenación O.04 y han condicionado la ordenación propuesta y la redacción del documento Normativo en los términos que se indican a continuación:

9.2.3.1 Entorno de protección del B.I.C.

El entorno de protección del Conjunto Histórico de “Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad”, según consta en la propia Declaración del Bien de Interés Cultural (BOC nº90, lunes 17 de julio de 1995),

“(…) está comprendido por la poligonal formada por las líneas paralelas al conjunto a una distancia media de 70 metros salvo en la confluencia con el Barranco de Tamaraceite, en el que el entorno se adapta a la línea del Barranco, así como en el extremo norte del entorno donde se prolonga para acoger a las edificaciones ruinosas allí existentes, ocupando una superficie de 34.070 metros cuadrados aproximadamente”.

El artículo 10 de la Ley 11/2019, de 25 abril, de *Patrimonio Cultural de Canarias*, define el entorno de protección como

“(…) la zona exterior al inmueble, continua o discontinua, que da apoyo ambiental al bien, con independencia de los valores patrimoniales que contenga, cuya delimitación se realizará a fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores. La delimitación del entorno de protección deberá considerar la relación del bien con el área territorial a la que pertenece y se amparará, entre otros, en aspectos geográficos, visuales, ambientales y en la presencia de otros bienes patrimoniales culturales que contribuyan a reforzar sus



valores. El entorno será lo suficientemente amplio como para posibilitar el entendimiento y la comprensión del bien y permitir la continuidad espacial del mismo.”

Aunque la referida Ley de Patrimonio no incorpora demasiadas determinaciones concretas para los entornos de protección, la propia definición que la Ley hace de estos espacios condiciona las actuaciones y usos a incluir en ellos. El entorno se concibe como una zona de protección ambiental, y, por lo tanto, debe conservar el carácter que identifica al Conjunto al que abraza. En el caso que nos ocupa resulta sencillo desentrañar dicho carácter, si consideramos, por un lado, los valores naturales del entorno, en el que destacan muchas especies autóctonas y dos zonas señaladas como Hábitats de Interés Comunitario; y, por otro lado, el perfil del Conjunto Histórico en su origen, esto es, un conjunto de edificaciones de arquitectura rural -entre las que se encuentra una ermita- ligadas a las labores agrícolas de una finca de cultivos tradicionales, en las que, tal como se recoge de la propia declaración del B.I.C. (BOC nº90, 17-07-1995), “(...) hasta hace poco tiempo con motivo de las fiestas populares de San Antonio Abad, se celebraban actos festivos, como el arrastre de piedras por yunta de bueyes, luchadas, carreras de caballos, etc.”.

Los adjetivos rural, agrícola, natural, tradicional, cultural y dotacional surgen sin esfuerzo para definir el carácter del Conjunto Histórico de La Mayordomía a partir de las anteriores consideraciones. Así, en consonancia con la definición que la Ley hace de entorno de protección, también deben ser estos calificativos los que perfilen el carácter dominante en el entorno delimitado, con el fin de prevenir y evitar daños de cualquier índole sobre el conjunto edificado protegido y, al mismo tiempo, facilitar el estudio, apreciación y comprensión de sus valores.

En esta línea, el Plan Especial ha considerado que en el entorno de protección no deben permitirse nuevas edificaciones, manteniendo las propias del Conjunto y aquellas otras que, sin estar protegidas, pertenecieron al conjunto tradicional cuando la finca estaba en auge, y que por tanto pueden contribuir a recuperar la memoria histórica del lugar (se propone la reconstrucción y rehabilitación de las dependencias situadas en colindancia con la casa del Mayordomo, junto al acceso sur; los antiguos establos y el cuarto agrícola anexo; y la antigua casa del Hacendado, junto al barranco; así como la rehabilitación del estanque pequeño situado junto al acceso sur a la finca). Al margen de estas edificaciones se permite también disponer, de forma justificada, algunos módulos ligeros fácilmente



desmontables destinados a usos o actividades necesarios para el correcto funcionamiento del Parque (cuartos de aperos, invernaderos, casetas para talleres artesanales y la garita de control de acceso rodado), siempre exigiéndose adecuadas condiciones de integración en el entorno y eventualidad (ver artículos 3.7, 4.6, 4.8 y 4.11 de las Normas).

En lo que se refiere a usos, estos también se plantean en concordancia con el carácter que debe tener el entorno de protección, siendo mayoritariamente usos agrícolas, complementados con una zona dotacional y recreativa al norte, en prolongación y complementariedad con los usos culturales y etnográficos a los que se destina el Conjunto Histórico. Al sur, bajo la autovía GC-03, se establece una zona de accesos, recepción y aparcamientos, lo más alejada posible de las edificaciones protegidas, y separada de éstas y del resto del Parque por una franja de transición destinada a paseo y actividades al aire libre (ver plano O.03 Zonificación normativa).

Por último, debe señalarse otro condicionante que la Ley de Patrimonio expone en relación a los entornos de protección. El artículo 73 de dicha Ley establece:

“(…)

2. En inmuebles situados en los entornos de protección de aquellos bienes referidos en el apartado anterior, las intervenciones en el exterior, así como las obras de nueva planta, las instalaciones y los cambios de uso precisarán autorización previa del respectivo cabildo insular, sin que sea preceptivo el dictamen de la comisión insular.

3. Lo dispuesto en los apartados precedentes será de aplicación para colocar en fachadas y cubiertas de los inmuebles declarados bien de interés cultural y los situados en su entorno de protección toda clase de rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, antenas, cables, conducciones aparentes y elementos análogos, que, en la medida de lo posible, quedarán ocultos.”

Deberá cumplirse este artículo en lo referente a la autorización de obras y actividades por parte del Cabildo, y con respecto a la exigencia sobre mantener ocultos, en la medida de lo posible, toda clase de rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, antenas, cables, conducciones aparentes y elementos análogos, ésta se ha trasladado a la Norma de este Plan Especial, en relación a las edificaciones tradicionales, protegidas y no protegida, en los apartados 11 y 13 del artículo 3.3:



“11. Asimismo, se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos como las persianas con tambor exterior, las jardineras de obra, las rejas, las marquesinas y los toldos fijos o retráctiles. Así mismo, se prohíbe la instalación de cableados y elementos técnicos en general (aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, antenas, cajas de contadores o registro, etc.) y elementos análogos que puedan reatar valor a las edificaciones.

(...)

13. No se podrán instalar antenas, pantallas de recepción de ondas, paneles solares u objetos y elementos similares en las cubiertas de los edificios.”

9.2.3.2 Zonas de afección del dominio público hidráulico del Barranco de Tamaraceite

El *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, establece en el artículo 9.2 que los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces públicos (en este caso la presa y el barranco de Tamaraceite) están sujetas en toda su extensión longitudinal a dos zonas de protección:

a) Una zona de servidumbre, de 5 metros de ancho, para uso público.

Para la zona de servidumbre, el artículo 7 del Reglamento, permite labores de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, paso público peatonal y desarrollo de los servicios de vigilancia, construcción, salvamento y varado y amarre de embarcaciones. Se podrá sembrar y plantar especies no arbóreas y con carácter general no se permite en esta zona ningún tipo de construcción, salvo que resulte conveniente o necesaria para la conservación, la restauración y el uso del dominio público hidráulico, en cuyo caso podrán autorizarse de forma muy justificada y bajo las siguientes condiciones, establecidas en el punto 3 de dicho artículo:

“Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella.”



- b) Una zona de policía, de 100 metros de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

El Reglamento, según se extrae del artículo 9, condiciona en esta zona el uso y las actividades a desarrollar y aunque no determina una prohibición expresa para construir -sin perjuicio de los supuestos especiales recogidos en el Reglamento (zonas inundables)-, sí que remite todas estas intervenciones a la autorización administrativa previa del organismo de cuenca.

En el artículo 78.1 se exige, para cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, la solicitud de autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico (en este caso el Plan Especial), hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Para la ejecución de obras de defensa o nivelaciones de terrenos, caminos rurales, acequias y drenajes en zona de policía que alteren sensiblemente el relieve natural, la petición, documentación y trámites se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 53.

En relación con plantaciones, serán de aplicación para la zona de policía los condicionantes establecidos en el artículo 74.7, así, la siembra, la plantación o la corta de árboles, no podrá alterar las condiciones de desagüe de la corriente en ese tramo, debiendo retirar árboles o ramas caídos o cualquier otro elemento relacionado con la explotación, que pudiera suponer un obstáculo al flujo y causar daños al dominio público hidráulico o a terceros.

En cumplimiento del *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, en general, y de dispuesto anteriormente, en particular, en el sector SG-15, correspondiente al Parque de La Mayordomía, se introducen medidas ambientales y urbanísticas con la finalidad de garantizar la defensa del dominio público hidráulico y sus zonas de protección. El Plan Especial se hace consciente de la existencia de una zona de valor paisajístico ligada al cauce del barranco de Tamaraceite, con vegetación



característica de este entorno, y en consecuencia dispone en sus Normas, las siguientes determinaciones:

1. Se introducen dos medidas ambientales de carácter general en el artículo 2.2, que se suman a otras tantas para la conservación y/o corrección de los efectos y los riesgos de afección de signo negativo sobre el patrimonio histórico-arquitectónico, el medio natural y el paisaje. En concreto en los apartados n) y o) del artículo 2.2, se determina lo siguiente:

“n) En todas las zonas en colindancia con el cauce del barranco de Tamaraceite deberá habilitarse una franja de al menos 5 metros de ancho, paralela a la línea que delimita el dominio público hidráulico para la zona de servidumbre. Dicha franja estará libre de edificación y abierta al paso en todo su recorrido, y estará destinada a los fines señalados en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Como excepción, y previo informe del Consejo Insular de Aguas, se permite la reconstrucción de la antigua casa del Hacendado, ubicada en la zona F o Área experimental, ocupando en parte la zona de servidumbre. Deberá buscarse un recorrido alternativo, bordeando la casa, con una sección que permita dar continuidad a las funciones de la zona de servidumbre.

o) La siembra, la plantación, la corta o el traslado de árboles no podrá alterar las condiciones de desagüe de la corriente en las zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, debiendo retirar árboles o ramas caídos o cualquier otro elemento relacionado con la explotación, que pudiera suponer un obstáculo al flujo y causar daños al dominio público hidráulico o a terceros, en cumplimiento del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.”

En relación a la excepción incluida en el apartado n), que permite la recuperación y puesta en uso de la construcción en estado de abandono y ruina ubicada junto al barranco, ocupando parte de la zona de servidumbre, ésta se justifica por las siguientes razones:

- a) Se trata de una ocupación puntual por una edificación preexistente. La edificación en cuestión es una vivienda unifamiliar de una planta, de superficie aproximada de 300 m² en forma de L, en la que el brazo más corto está dispuesto casi en paralelo al cauce del barranco, de forma que este brazo invade parcialmente la franja de 5 metros que constituye la zona de servidumbre.



- b) La reconstrucción de esta edificación es de gran interés para la puesta en valor del Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad. La configuración espacial y arquitectónica de una hacienda desde el siglo XVI a principios del siglo XX respondía principalmente a la diferencia de uso y los grados de jerarquización social y laboral entre los señores y los trabajadores (medianeros, mayordomos, gañanes, etc.). Para su funcionamiento se necesitaban una serie de infraestructuras básicas entre las que se encontraban las correspondientes al área doméstica, compuesta por la casa del hacendado y la casa del mayordomo y los trabajadores, siempre la primera con mayor protagonismo en formas y materiales²⁴. La edificación que se pretende recomponer es la Casa del Hacendado que, como se ha explicado, fue una pieza indispensable en el puzle que componían las edificaciones que había en la finca cuando ésta estaba en uso. Su reconstrucción contribuiría, sin lugar a dudas, a la recuperación de la memoria histórica de la finca.
- c) Aunque la edificación en la actualidad está en estado de ruina, se conservan suficientes elementos en el terreno para interpretar que ha seguido presente en el lugar -aunque degenerándose- y que su forma original es absolutamente recuperable (existen vestigios documentales). De la casa es reconocible el esquema espacial de distribución y se mantienen en pie varios muros a media altura, en los que quedan las marcas de los huecos de las fachadas. También se mantienen los muros divisorios (paredes de carga) de las distintas habitaciones y se conservan elementos concretos de valor arquitectónico como arcos de medio punto y pretilos de los huecos. La mayor parte de la cubierta ha desaparecido, pero quedan algunos tramos con la armadura, la tabazón y la torta de adobe. La edificación es un ejemplo de la arquitectura rural canaria como casa principal de una explotación agrícola.
- d) La recuperación de esta edificación es beneficiosa para la ordenación, pues permite complementar los usos y servicios ofertados en la zona del Conjunto Histórico, incorporando un nuevo foco de actividad. La optimización de la ordenación contribuye a hacer más atractivo el Parque para el visitante y por lo tanto hace viable su mantenimiento económico y con ello la recuperación y la conservación del ambiente y la vegetación

24 Pérez Morera, J. (2014). *Arquitectura y Paisaje. Haciendas, quintas, y casa de campo*. Tomo III. Orotava: Rincones del Atlántico.



propios de la zona del barranco. En definitiva, de forma indirecta, la reconstrucción de la casa resulta conveniente para la conservación y la restauración del entorno del dominio público hidráulico.

2. Relacionado con lo anterior se incluye la siguiente norma particular para el Área cultural experimental (zona F), en apartado 3.a) del artículo 4.8, zona donde se ubica la antigua casa del Hacendado, con la exigencia de buscar un recorrido alternativo bordeando la casa que permita dar continuidad a la zona de servidumbre:

“Puesto que la edificación ocupa en parte la zona de Servidumbre del barranco de Tamaraceite, en el proceso de reconstrucción y rehabilitación deberá buscarse un recorrido alternativo para dicha servidumbre, bordeando la casa, con una sección que permita dar continuidad a las funciones de la zona de servidumbre.”

3. Se incluye también referencia a la zona de servidumbre en el artículo 4.3, relativo a la Zona de Protección del entorno natural:

“4. Actividades y obras permitidas en los terrenos junto al borde del barranco:

- a) En una franja de 5 metros de ancho paralela al dominio público hidráulico, es decir, en la zona de servidumbre del barranco, deberán sembrarse y plantarse especies no arbóreas, preferiblemente autóctonas, que complementen el ecosistema fluvial existente sin impedir el paso, en cumplimiento del artículo 7 del El Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.”

9.2.3.3 Zonas de protección de Carreteras

El artículo 44 del *Reglamento de Carreteras de Canarias* aprobado por el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, determina que en las carreteras de Canarias se establecen las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

En el apartado 1 del artículo 45 se señala que:

“Son de **dominio público** los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, y de **tres metros**



en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por arista exterior de la explanación la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes.

En los casos de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se fijará como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura si éstos sobrepasaran dicha arista exterior (artº. 25.1 L.C.C.).

(...)”

Sobre las carreteras que circundan al sector tenemos los siguientes datos²⁵:

Código e itinerario	
Código carretera:	GC-340
Código antiguo:	GC-200
Itinerario:	Las Palmas GC-Tamaraceite (por Las Torres)
Tramo:	Puerto (carretera de Chile)-Tamaraceite (cruce con C-813)
Descripción:	P.K. inicial: 3+000 - P.K. final: 7+050
Titularidad	
Titularidad. Estado actual:	Transferencia de titularidad al Cabildo de Gran Canaria
Cesión:	DC 140/1997 de 11 de julio
Recepción:	Acta. 29/12/1997
Trasposos de titularidades	
Municipalización:	Traspaso de titularidad a municipio. Las Palmas GC
Cesión:	Convenio. 20/03/2003
Recepción:	Acta. 20/03/2003
Receptor:	Ayto. Las Palmas GC
Clasificación de la Red. Mapa oficial de carreteras 2014	
	Red Complementaria

²⁵ Datos obtenidos de la información dispuesta por el Cabildo de Gran Canaria en la web <https://visor.idegrancanaria.es/>



Código e itinerario	
Código carretera:	GC-300
Código antiguo:	C-813
Itinerario:	Las Palmas de Gran Canaria-Firgas (por Tamaraceite)
Tramo:	Glorieta de San Lázaro-Glorieta Lomo de Los Frailes (se excluyen las glorietas)
Descripción:	P.K. inicial: 0+160 - P.K. final: 1+420

Titularidad	
Titularidad. Estado actual:	Transferencia de titularidad al Cabildo de Gran Canaria
Cesión:	DC 140/1997 de 11 de julio
Recepción:	Acta. 29/12/1997

Traspos de titularidades	
Municipalización:	Traspaso de titularidad a municipio. Las Palmas GC
Cesión:	Convenio. 20/03/2003
Recepción:	Acta. 06/11/2014
Receptor:	Ayto. Las Palmas GC

Consideración de interés regional de la red	
Decreto 247/1993:	
Decreto 92/2009:	

Clasificación de la Red. Mapa oficial de carreteras 2014	
Red Complementaria	

Código e itinerario	
Código carretera:	GC-3
Código antiguo:	S/C
Itinerario:	Autovía de Circunvalación a Las Palmas de Gran Canaria y ramales. 1ª Fase
Tramo:	Valle de Jinámar (Enlace Potabilizadora) - Tamaraceite (Glorieta Las Mesas)
Descripción:	

Titularidad	
Titularidad. Estado actual:	Delegación de gestión de carreteras de nueva construcción al Cabildo de Gran Canaria
Cesión:	Orden. 02/03/2001
Recepción:	Desconocida acta de entrega

Traspos de titularidades	

Consideración de interés regional de la red	
Decreto 247/1993:	
Decreto 92/2009:	Consideración de interés regional. DC 92/2009 de 30 de junio

Clasificación de la Red. Mapa oficial de carreteras 2014	
Autopista o Autovía	



Así pues, se entiende que tanto la GC-300 como la GC-340 tienen por dominio público los terrenos ocupados por estas carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Asimismo, puesto que la GC-03 es una autovía, se entiende que su dominio público está constituido por los terrenos ocupados por esta vía y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

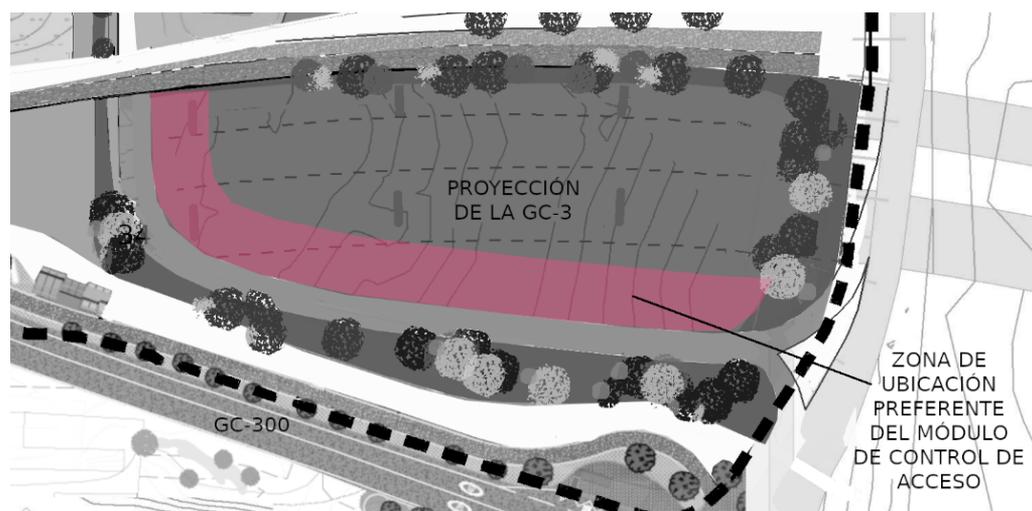
Según el artículo 49 del Reglamento, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual solo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general. En ningún caso se autorizarán obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la explanación de la carretera y sus elementos funcionales o no permitan su adecuada explotación.

El presente Plan Especial no propone la ejecución de ninguna construcción en la franja de 3 metros paralela a la GC-300 y a la GC-340 que constituye su dominio público. Esta franja se destina a la mejora de las condiciones de estas vías, con la ampliación de las aceras y la ubicación de elementos vegetales y un vallado de seguridad para el cierre del Parque.

En cuanto a la GC-03, se prevé en su entorno la posible ejecución de un módulo para el control del acceso rodado al Parque (ver artículos 3.7 y 4.11 de las Normas de este Plan Especial y plano O.02 Propuesta de ordenación). Se trata de un volumen de superficie máxima de 15 m² y una altura máxima de 1 planta (o 4,5 metros de altura de cornisa), que se confeccionaría con materiales ligeros fácilmente desmontables, con acabados preferentemente naturales y técnicas y materiales sostenibles. Tendría un diseño sencillo y discreto, adaptado al entorno en que se ubica y estaría colocado en relación directa con la vía interior de acceso rodado al Parque, para poder realizar correctamente las tareas de control y gestión del tráfico de entrada y salida. Se considera que esta tarea de control facilitaría la incorporación de los vehículos al Parque y la fluidez del tráfico en este punto, reduciendo la posibilidad de congestión. Así pues, se entiende que el fin último de la ejecución de esta edificación es la prestación de un servicio público de interés general, relacionado con el uso viario. En todo caso, la ejecución de este módulo no interfiere en la adecuada explotación de la



vía, ni afecta a la seguridad de la circulación vial, sino todo lo contrario, puede contribuir a mejorar el tráfico en el acceso; y tampoco perjudica la explanación de la carretera y sus elementos funcionales -se trata de un elemento ligero fácilmente desmontable-.



El artículo 30 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias establece que la suma de las zonas de servidumbre y de afección definidas en esta Ley deberá ser de 22 metros para las autopistas y autovías y no podrá superar los 17 metros para las vías rápidas y carreteras de interés regional, y los 8 metros para el resto de las carreteras. Con estas medidas como premisa de partida, el Plan Especial ha dispuesto una ordenación que determina para los terrenos próximos a las carreteras únicamente el acondicionamiento de aceras, la disposición de accesos (rodado, peatonales y para bicicletas), el mantenimiento de las condiciones naturales y la repoblación con las especies del lugar en las laderas, la creación de áreas ajardinadas a modo de transición y reducción del impacto de las vías hacia el Parque y la ubicación de una zona de aparcamientos bajo la autovía. No se prevé la ejecución de nuevas edificaciones en los terrenos que integran las zonas de servidumbre y afección.



9.2.3.4 Hábitats de interés comunitario

La Directiva Hábitats define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- Se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien.
- Presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien
- Constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

En anexo I de la Directiva identifica un total de 231 tipos de hábitat de interés comunitario. Su descripción y su caracterización ecológica están recogidas en el Manual de Interpretación de los Hábitats de la Unión Europea. Del conjunto de tipos de hábitat incluidos en el anexo I de la Directiva, 118 (un 51%) están reconocidos oficialmente como presentes en España, según las listas de referencia correspondientes a las regiones biogeográficas Alpina, Atlántica, Macaronésica y Mediterránea y a las regiones marinas Atlántica, Macaronesia y Mediterránea.

En la zona de La Mayordomía existen dos hábitats de interés comunitario²⁶:

26 www.idecanarias.es. Hábitats naturales de interés comunitario (año 2016), capa proporcionada por el Servicio de Biodiversidad de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias. Ha sido construida con recintos extraídos del Mapa de vegetación de Canarias del año 2006 a los que, en el año 2016, se les ha asociado el tipo de hábitat según la vegetación correspondiente.





- a) La zona verde se corresponde al hábitat de interés comunitario “Palmerales de *Phoenix*”, que incluye la palmera y el palmeral con asociación de la barrilla.
- b) La zona marrón de las laderas corresponde al hábitat de interés comunitario representativo de los “Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos”, donde predominan tuneras, pitas y tabaibas, dulces y amargas.

En las Normas de este Plan Especial se introducen las siguientes determinaciones con el fin de garantizar la conservación y puesta en valor de estos hábitats de interés comunitario:



1. Se incluyen en el artículo 2.2 *Medidas Ambientales* los siguientes apartados:

- “g) Toda actuación propiciará la conservación, regeneración natural y puesta en valor del Hábitat de Interés Comunitario representativo de los “Palmerales de Phoenix” de la terraza central y el bosque de ribera del perímetro occidental del sector. Se conservarán intactos en su ubicación original los ejemplares significativos (ver plano O.07 Vegetación) deberán mantenerse, así como todos aquellos otros que aún siendo más jóvenes se hallan en las zonas preferentes de palmeral (zona C y área recreativa de la zona G en el plano O.03 Zonificación normativa); se permite la relocalización excepcional dentro del ámbito del resto de los individuos a efectos de garantizar su conservación.
- h) Las actuaciones que se desarrollen sobre las zonas de protección de entornos naturales (zonas A en el plano O.03 Zonificación normativa) deberán garantizar la conservación, regeneración natural y puesta en valor de las comunidades vegetales y faunísticas autóctonas; respetándose con especial consideración el Hábitat de Interés Comunitario representativo de los “Matorrales termomediterráneos y preestépico” de la ladera oriental del sector, permitiéndose tan sólo la relocalización excepcional dentro del ámbito de ordenación de individuos concretos a efectos de garantizar su conservación.”

2. En el artículo 2.5 *Normas para la red viaria y de comunicaciones* se introducen los siguientes apartados:

“3. Tratamiento de las vías que delimitan al Parque:

- a) Se dotará a las carreteras GC- 300 y GC-340 de una acera de ancho mínimo de 2 metros en el margen de estas vías coincidente con el límite del sector, pudiendo utilizarse para ello parte de los terrenos de la finca. Esta acera deberá incluir una franja ajardinada de al menos 0,8 metros con vegetación de densidad que a la vez contribuya a minimizar los efectos negativos producidos por los impactos sonoros, visuales o contaminantes de las carreteras sobre el Parque permitiendo mantener cierta visibilidad hacia el mismo. Deberán respetarse e integrarse en el proyecto, en la medida de lo posible, los árboles existentes en el borde de las vías. Si la ejecución de la acera afectara puntualmente al Hábitat de Interés Comunitario de “Matorrales termomediterráneos y preestépico”, los individuos afectados se relocalizarán dentro del ámbito de ordenación, en las mismas laderas orientales pero en una cota más baja, a efectos de garantizar su conservación.

(...)



6. Sendas y senderos peatonales:

a) Las sendas peatonales principales del sector son las que constituyen los accesos desde los entornos cercanos:

- En las laderas orientales se dispondrán al menos dos senderos adaptados a la topografía, que descenderán suavemente hasta el Parque desde los dos puntos señalados como miradores-observatorios de aves en el plano O.02 Propuesta de Ordenación. Para el diseño de estos senderos se tendrá en especial consideración su integración en el paisaje, por la alta visibilidad de las laderas. Para su ubicación deberán aprovecharse, en la medida de lo posible, los terrenos menos poblados de vegetación, y si su ejecución afectara puntualmente algunos individuos del Hábitat de Interés Comunitario de “Matorrales termomediterráneos y preestépicos”, éstos se relocalizarán dentro del ámbito de ordenación, en las mismas laderas, a efectos de garantizar su conservación. Estas sendas tendrán un ancho máximo de 2 metros y se ejecutarán con materiales naturales, como maderas o materiales pétreos. La norma específica para la zona de las laderas orientales se recoge en el apartado 3 del artículo 4.3 de estas Normas.”

3. En el artículo 4.3 Zona de protección del entorno natural (A), se determina:

“3. Actividades y obras permitidas en las laderas orientales del sector:

- a) Estas laderas deberán regenerarse, siguiendo criterios paisajísticos y ambientales, manteniendo la vegetación propia del Hábitat de Interés Comunitario representativo de los “Matorrales termomediterráneos y preestépicos” como tabaibas (*Euphorbia balsamifera*, *Euphorbia lamarckii*), tuneras (*Opuntia máxima*) y pitas (*Agave*), repoblando con tabaibas. Se permite también incluir otras especies del piso basal tales como el cardón (*Euphorbia canariensis*), y otras como el cornical (*Periploca laevigata*), *Rubia fruticosa*, etc.”

(...)

4. Actividades y obras permitidas en los terrenos junto al borde del barranco:

(...)

- b) El resto de la zona deberá repoblarse con especies vegetales autóctonas como la retama blanca (*Retama monosperma*) o el tarahal (*Tamarix canariensis*) en la parte superior del cauce; especies propias de los hábitats de interés comunitario y compatibles con las comunidades existentes en la zona, como palmeras (*Phoenix canariensis*) y los balillos (*Atalanthus pinnatus*). Se aprovecharán estos terrenos para albergar las vinagreras



(*Rumex lunaria*), verodes (*Kleinia neriifolia*) y demás especies de valor botánico y científico que, como consecuencia de las obras y usos previstos para el Parque, deban ser trasladados para su preservación.”

4. En el artículo 4.5 *Jardines temáticos* (C) se dispone:

“3. Actividades y obras permitidas en la zona:

f) El jardín de palmeras y dragos se destinará principalmente al cultivo de estas dos especies (*Phoenix canariensis* y *Dracaena draco*), con las que se repoblará el bananal. Se mantendrán en su ubicación actual las palmeras existentes, y las barrillas (*Mesembryanthemum crystallinum* y *Mesembryanthemum nodiflorum*) asociadas. Todos los individuos pertenecientes a estas especies ubicadas en otras zonas del sector, que deban ser trasladados de su posición original como consecuencia de las obras que se precisen para poner en uso el Parque, se reubicarán en este jardín. Se dispondrán senderos internos con señalización adecuada, que favorezca los recorridos didácticos y contemplativos, con puntos de encuentro y descanso, con bancos y mobiliario urbano que faciliten la estancia y el disfrute de los paseantes.

(...)

h) El jardín de euphorbias está en contacto directo con las laderas del sector, en las que se encuentra el Hábitat de Interés Comunitario de matorrales de suculentas canarias, entre los que crecen de forma espontánea tuneras (*Opuntia máxima*), pitas (*Agave*) y tabaibas, dulces (*Euphorbia balsamifera*) y amargas (*Euphorbia lamarckii*). En este jardín se dará continuidad al paisaje de la zona, intercalando, bajo un criterio didáctico, tabaibas con otras especies de suculentas canarias como el cardón (*Euphorbia canariensis*), o algunos ejemplares de la familia Asteraceae, como el verode (*Kleinia neriifolia*) y de la familia Crassulaceae, como la greenovia o el aonium. Se dispondrán senderos internos con señalización adecuada que favorezca los recorridos didácticos y contemplativos. Se procurará generar un espacio adecuado para albergar una comunidad de lagartos de Gran Canaria.”



9.3 LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. EL PARQUE AGRARIO Y ETNOGRÁFICO DE LA MAYORDOMÍA

Entre los barrios de Tamaraceite, Las Perreras y Hoya Andrea-Almatriche, en la confluencia de la carretera General del Norte y la carretera de Las Torres a Tamaraceite, se encuentran ubicados los terrenos conocidos como “La Mayordomía”. Estos terrenos, que fueron en siglos pasados una finca de plataneras, se presentan en la actualidad como un gran erial abandonado, rediseñado por la mano espontánea de la naturaleza que ha repoblado su superficie de especies de gran valor natural, características del archipiélago canario. Palmeras y tabaibas conviven entre las trazas discontinuas de los muros, caminos y acequias que salpican el paisaje, entre maretas reseca y ruinas de edificaciones que, aún olvidadas, se mantienen en diálogo latente con los inmuebles que conforman el Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y de la Ermita de San Antonio Abad, en el corazón de esta antigua finca. Ante esta imagen el espectador rememora inevitablemente épocas pasadas de la vida entre cultivos y explotaciones agrícolas, de hacendados, mayordomos y trabajadores de estas tierras, expresión de la cultura campesina tradicional canaria de la que quedan pocos ejemplos en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

Este espacio de gran interés paisajístico y etnográfico ha resistido a la enorme presión demográfica que ha supuesto el crecimiento de los núcleos residenciales de sus alrededores, llegando a nuestros días como un vacío en medio de un territorio altamente urbanizado. Un vacío que toma forma en el carácter rural que ha logrado mantener la finca en un paisaje en el que la edificación se ha consolidado y representa la norma. En este sentido, la Mayordomía se configura como un refugio ante la densidad del entorno, un potencial espacio de relación entre la ciudad y el campo, entre lo urbano y lo rural, un codiciado pulmón verde para la ciudad consolidada.

El presente Plan Especial, por medio de su ordenación como Parque Agrario y Etnográfico, pretende dotar de significado a este vacío, proteger y poner en valor sus elementos constituyentes: su naturaleza caprichosa, la memoria histórica que en él pervive, la arquitectura de sus edificaciones, el paisaje rural, la cultura tradicional y agrícola que en él ha tenido cabida, la singularidad de su ubicación y su propia condición de espacio libre. El Plan Especial, además, procura responder a las demandas de ocio y esparcimiento de los núcleos adyacentes, e incluso a las demandas municipales, pero con la premisa de la protección de un territorio que, en sí mismo, más allá de su localización estratégica, cuenta con destacados elementos paisajísticos y culturales que se deben proteger, poner en valor y difundir. En esta línea, la propuesta



de ordenación, diseñada con base en la alternativa escogida tras la fase de Evaluación Ambiental (ver apartado 9.1 de esta Memoria Justificativa), promueve una ordenación integral que aúna tres líneas de intervención: la protección y difusión del patrimonio cultural, la puesta en valor del paisaje natural y agrario, y la oferta de un espacio de encuentro y articulación para los habitantes de los núcleos poblacionales de los alrededores y para el municipio en general.

El Parque Agrario y Etnográfico de La Mayordomía se concibe como un espacio de protección del paisaje y la tradición, una pausa rural en la vertiginosa velocidad urbana, donde el ciudadano puede tomar conciencia del entorno natural y al mismo tiempo acercarse a la tradición rural canaria a través de la memoria histórica recuperada en los campos de cultivo, los caminos rurales, las acequias, los estanques y las casas y la ermita. Tomando por centro de la intervención el Conjunto Histórico de las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad, la propuesta desarrolla un programa cultural centrado en el interés etnográfico de la finca como muestra de la forma de vida ligada a los cultivos en Canarias desde el siglo XVIII hasta mediados del siglo XX. Este programa incluye la recuperación del carácter agrícola de la antigua plantación platanera, así como la adecuación para oferta cultural de los inmuebles protegidos (Ermita, Casa del Mayordomo y Cuarterías) y la reconstrucción de algunas antiguas edificaciones de interés (Casa del Hacendado, establos y dependencias anexas a la Casa del Mayordomo). Todas estas edificaciones se reconvierten en recintos dotacionales tales como un Aula Etnográfica Audiovisual, un Museo del Parque y Centro de interpretación, un Aula de la Naturaleza y un Experimental, así como en otros espacios destinados a diferentes servicios asociados al correcto funcionamiento y la gestión del Parque. El programa cultural de las edificaciones se complementa con la introducción de espacios libres asociados, pavimentados y ajardinados, para actividades culturales (zona de exposiciones al aire libre, talleres al aire libre, zona polivalente con graderío, etc.), para el descanso y la reunión (plaza central, puntos de encuentro, etc.), y también para el ocio y el disfrute del entorno (área recreativa con merendero, juego de niños, zona de cafetería y terraza), asegurando una oferta interesante para el visitante.

Las actividades culturales y recreativas promovidas por el Plan Especial se enmarcan en un entorno con destacado carácter natural y paisajístico, que se conserva y se regenera mediante acciones concretas como la protección y repoblación de las comunidades vegetales de interés de las laderas orientales y del margen del barranco, la puesta en valor de los hábitats de interés comunitario, la conservación de los árboles de porte destacado o de interés ambiental, la repoblación de varias zonas con especies autóctonas, la rehabilitación de las maretas y de su ecosistema asociado, la consideración de la fauna del lugar, y la introducción de cultivos tradicionales,



apoyados sobre una geografía que procura respetarse, recuperando antiguos trazados de caminos y acequias, bancales y parcelas de cultivo.

La propuesta de ordenación del Plan Especial, por último, se preocupa la integración del Parque en el contexto territorial en que se ubica, con el planteamiento de varios accesos peatonales desde todos sus márgenes, la creación de una red de senderos internos que garanticen la adecuada movilidad, la sugerencia de una comunicación directa con el barrio de Tamaraceite por medio de una pasarela que cruzará el barranco, la introducción de la bicicleta, la mejora de los accesos desde las paradas de guaguas o la disposición de un acceso rodado vinculado a una gran zona de aparcamientos. Así pues, se propone la creación de un Parque Agrario y Etnográfico que reúna cultura y naturaleza, tradiciones y paisaje, en un entorno bien comunicado en que el patrimonio cultural y el patrimonio natural gocen de protección y promoción conjunta mediante medidas especiales de salvaguarda de sus singularidades y medidas de fomento del uso y disfrute por parte de los ciudadanos.

La propuesta de ordenación que se expresa gráficamente en el plano O.02 no pretende ser un patrón rígido e inalterable, sino un modelo, una aproximación gráfica a la Norma de este Plan Especial, donde sí se pormenoriza una regulación de obligado cumplimiento. La propuesta de ordenación dibujada en el plano es sólo una interpretación posible del contenido normativo, constituye simplemente un paso más en la formalización de sus directrices de intervención, formuladas con el fin de otorgar al sector de La Mayordomía de funcionalidad e identidad. En consecuencia, siempre y cuando se cumplan las determinaciones del documento normativo, la propuesta de ordenación se entiende flexible y adaptable a los requerimientos que el proyecto de obra o de urbanización precisen por la consideración de los condicionantes que se puedan presentar en estas fases posteriores.



9.3.1 Cumplimiento de las determinaciones de las fichas SG-15 y ZIM-14

La propuesta de ordenación da cumplimiento al objetivo previsto para el SG-15 en la Memoria del PGO-2012, que propone la “creación de un espacio público que asuma la función de rótula-unión entre las diversas partes de ciudad que en ella confluyen, asumiendo y realizando los valores naturales y paisajísticos que el sitio posee”²⁷.

Así mismo, la propuesta cumple todas las directrices y determinaciones ambientales señaladas en la ficha de Sistema General de Espacios Libres SG-15 “Parque La Mayordomía” y la ficha de protección de Zona de Interés Medioambiental ZIM-14 “La Mayordomía-Las Perreras”:

- Se da carácter agroambiental del Parque, combinando las actividades productivas con las educativo-culturales.
- Se conservan y se ponen en valor los edificios protegidos con declaración de B.I.C. y se asigna el uso Dotacional al conjunto.
- Se promueven los usos dotacionales para el disfrute de la naturaleza y otras actividades polivalentes.
- Se establecen áreas de protección de los embalses existentes, el barranco, el palmeral existente y el cardonal-tabaibal.
- Se localizan elementos vegetales de protección de carreteras y se atiende a sus zonas de afección. Se limita el acceso rodado al Parque, permitiéndose únicamente la entrada a los aparcamientos, que se ubican al sur, entre la Autovía GC-03 y la Carretera GC-300, y el acceso de vehículos de servicios y emergencias.
- Se establecen enlaces peatonales que posibilitan la conexión con otras zonas cercanas a la ciudad y se disponen zonas de carril-bici.
- Se procura la optimización de la calidad paisajística del sector, con las medidas que se exponen en el apartado 9.6 de esta Memoria.

²⁷ Memoria Estructural del Plan General, Adaptación Plena al TRLOTCEC y a las Directrices de la Ordenación (Ley 19/2003), aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2012. Parte 4. Justificación de la ordenación. Artículo 7.3.6 Las principales intervenciones previstas en el PGMO/2000. Parque de La Mayordomía. PP. 283-286.



- Se introduce el uso predominante de matorral y arbolado de alta densidad con equilibrado consumo hídrico, y se incluye la palmera canaria como elemento natural principal en más de un 30% de las zonas verdes.
- Se incluyen las estructuras agropecuarias como elementos clave para la conexión perceptiva con el entorno agrícola colindante.
- La suma de las superficies de las nuevas edificaciones y las edificaciones reconstruidas queda muy lejos de alcanzar la edificabilidad máxima de 0,03 m²/m² permitida en la ficha SG-15 del Plan General, o los 2.916 m² de superficie construida en que se podría materializar dicha edificabilidad al ponerla en relación con los 97.211 m² de “superficie del área ordenada” definida en dicha ficha: la cafetería y el almacén suman 140 m²; el módulo de control de acceso, 15 m²; los cuartos de apero e invernaderos, suponiendo uno de cada tipo por zona de cultivo, a 15 m² cada uno, suman 180 m²; y las edificaciones tradicionales reconstruidas ocupan 609m² en una planta. Así pues, la superficie construida total, en este supuesto de máximos, ascendería a 944 m², un 32% de la superficie permitida.

En conclusión, se cumplen todas las medidas y directrices, urbanísticas y ambientales, que el Plan General en vigor determina para el sector de la Mayordomía, medidas que, tal como recoge la Unidad Ambiental UAM-066 “Las Perreras”, del fichero de Evaluación Ambiental del plan General, “muestran un altísimo componente ambiental encaminado, no sólo a ordenar este espacio, sino a la consecución de su óptima integración ambiental y paisajística. Todas estas previsiones tendrán una incidencia positiva y de intensidad moderadamente significativa en la calidad ambiental de la pieza territorial.”

Las medidas y acciones concretas reguladas en el presente Plan Especial para la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y el carácter rural del sector, en cumplimiento de las determinaciones de las fichas SG-15 y ZIM-14 se encuentran pormenorizadas en el capítulo 9.6 de la presente memoria, en complementariedad con lo expuesto.



9.4 LA ESTRUCTURA NORMATIVA

La Norma es el documento en el que se establecen las directrices y determinaciones que permiten dar forma a la ordenación del SG-15 como Parque Agrario y Etnográfico. Partiendo de la consideración de que el sector que se quiere ordenar es un Sistema General de Espacio Libre desarrollado a partir de un Plan Especial de Protección y Ordenación, el documento Normativo se ha estructurado en cuatro capítulos: Disposiciones Generales, Normas de Urbanización, Normas de Edificación y Regulación de usos, actividades y obras.

El Capítulo I recoge disposiciones generales relativas a la definición, tramitación, interpretación y validez del Plan Especial. En sus artículos se determina el ámbito de ordenación y la finalidad, se pormenoriza el contenido documental -que puesto que el instrumento en redacción es un Plan Especial de Protección y Ordenación se somete tanto a las directrices del Reglamento de Planeamiento de Canarias, Decreto 181/2018, de 26 de diciembre como a la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias-, y se establece una jerarquía para la aplicación de las distintas determinaciones, que da prevalencia al texto sobre el plano, a la Norma sobre el resto de documentos, y otorga a esta Memoria Justificativa la potestad interpretativa del Plan Especial en su conjunto, de manera que las determinaciones contenidas en el presente documento operan con carácter supletorio en caso de discrepancias en otros documentos de ordenación. La estructura de este capítulo es la siguiente:

- Artículo 1.1 Competencia
- Artículo 1.2 Ámbito de ordenación
- Artículo 1.3 Vigencia
- Artículo 1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial
- Artículo 1.5 Documentación e interpretación

Los otros tres capítulos contienen las directrices pormenorizadas para la ordenación del Parque, entre las que se distinguen aquellas destinadas a concretar el tratamiento de los espacios abiertos, la definición del paisaje y el establecimiento de un sistema óptimo de accesibilidad y la movilidad; aquellas que definen las actuaciones relacionadas con la edificación, con especial consideración de los inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico; y las que procuran una adecuada distribución de usos y la regulación de las actividades y obras permitidas:



1. El Capítulo II recoge las Normas de Urbanización. Puesto que el área de ordenación es un gran Espacio Libre, sus determinaciones tienen un gran interés, ya que suponen la base sobre la que se diseña el Parque, perfilan su diseño y construyen su paisaje. Para garantizar una intervención adecuada a los valores del entorno, en primer lugar se establecen unos principios generales de obligado cumplimiento en todo el Parque, relativos a la protección, exaltación y difusión de los valores naturales, paisajísticos, agrícolas, culturales, arquitectónicos y etnográficos; y a la consideración, en el diseño y ejecución del Parque, de la sostenibilidad, la ecología, la accesibilidad universal, la movilidad sin barreras y la perspectiva de género. En segundo lugar, como prolongación de estos principios, se desarrollan las medidas ambientales concretas a seguir en toda intervención, así como las pautas para garantizar la accesibilidad y la movilidad para todos los ciudadanos y ciudadanas que visiten el Parque. Y en un tercer bloque, se desarrollan las determinaciones de jerarquía y ejecución de la red viaria peatonal y rodada, las condiciones del mobiliario urbano, pautas para el diseño de suelos y ciertos condicionantes a la colocación y distribución de las diferentes infraestructuras. La estructura de este capítulo es la siguiente:

- Artículo 2.1 Principios generales de intervención
- Artículo 2.2 Medidas ambientales
- Artículo 2.3 Pautas para la accesibilidad y movilidad universales
- Artículo 2.4 Pautas de actuación desde la perspectiva de género
- Artículo 2.5 Normas para la red viaria y de comunicaciones
- Artículo 2.6 Condiciones generales para el mobiliario urbano
- Artículo 2.7 Condiciones generales para el diseño de pavimentos
- Artículo 2.8 Instalaciones e infraestructuras

2. El Capítulo III recoge las Normas de Edificación. La relevancia de este grupo de determinaciones está en su sometimiento a la protección y la puesta en valor de los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico. El capítulo destina los primeros artículos a asegurar la conservación de estas edificaciones y a establecer criterios para intervenir en ellas. La Norma fija el tipo de intervenciones permitidas -de entre las reguladas por la Ley de Patrimonio Cultural- y propone, tanto pautas generales para el conjunto de interés, como pautas concretas para cada volumen construido y elemento compositivo característico. A continuación, este capítulo se encarga de fijar las directrices para



la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones en ruinas que se consideran de interés para la recuperación de la memoria histórica de la finca, procurando que la regulación de intervenciones en ellas siempre esté en armonía y coordinación con las normas para las edificaciones protegidas. También para estas edificaciones se plantean criterios generales y determinaciones concretas ligadas a las características particulares de cada inmueble. Un tercer bloque de determinaciones -concentradas en un único artículo- va destinado a la regulación de la ejecución de nuevas edificaciones, que, si bien son pocas las propuestas y la mayoría de carácter ligero y desmontable, se entiende que deben quedar lo suficientemente condicionadas en su norma como para que su ejecución no produzca ningún tipo de impacto sobre el paisaje y el conjunto protegido. En último lugar, se incluyen los criterios de adaptación de todas edificaciones del sector a la accesibilidad universal -considerada también desde la perspectiva de género-. Este artículo complementa las consideraciones que el capítulo II incluye en relación a la accesibilidad y la movilidad en los espacios abiertos. La estructura del Capítulo III es la siguiente:

- Artículo 3.1 Normas de intervención en las edificaciones protegidas
 - Artículo 3.2 Criterios para el mantenimiento, la conservación y la consolidación
 - Artículo 3.3 Criterios generales para la restauración y la rehabilitación de edificaciones protegidas
 - Artículo 3.4 Criterios particulares para la restauración y la rehabilitación de edificaciones protegidas
 - Artículo 3.5 Normas de intervención en las edificaciones tradicionales no protegidas
 - Artículo 3.6 Criterios para la restauración y la rehabilitación de edificaciones no protegidas
 - Artículo 3.7 Normas para las nuevas edificaciones
 - Artículo 3.8 Criterios de adaptación de las edificaciones para asegurar la accesibilidad universal
3. El Capítulo IV recoge la regulación de Usos, Actividades y Obras. Los dos primeros artículos de este apartado se destinan al establecimiento de unos condicionantes generales, que incluyen la manifestación de los usos característicos del Parque, que son los “usos agrícolas, recreativos, educativos y culturales compatibles con la conservación de la naturaleza, la recuperación ambiental y paisajística y la



protección y puesta en valor del Conjunto Histórico de La Ermita de San Antonio Abad y Las Casas de La Mayordomía”; así como la determinación de los usos y actividades generales, que quedan prohibidos a priori por estar en contra del destino del Parque anteriormente expuesto. Para la distribución de usos, se realiza una zonificación normativa que se representa en el plano de ordenación O.03, y que tiene como efecto la división del sector en diez tipos de áreas diferenciadas: Zona de protección del entorno natural (A); Zona de recuperación de marea (B); Jardines temáticos (C); Área de cultivos tradicionales (D); Área cultural central (E); Área cultural experimental (F) Área Recreativa (G); Paseo mirador y recorrido deportivo (H); Área de recepción y aparcamiento (I); y Zona polivalente (J). La delimitación de estas áreas es orientativa, y justificadamente se permite su ajuste para mejor adaptación a la formalización y exigencias del proyecto de urbanización o ejecución. Para cada zona se establece una organización normativa similar: se identifica y define la zona concreta de aplicación de la norma, se determinan los usos y actividades a los que se destina, y por último se señalan las actuaciones y obras permitidas. La estructura del Capítulo IV es la siguiente:

- Artículo 4.1 Consideraciones generales
- Artículo 4.2 Zonificación normativa
- Artículo 4.3 Zona de protección del entorno natural (A)
- Artículo 4.4 Zona de recuperación de mareas (B)
- Artículo 4.5 Jardines temáticos (C)
- Artículo 4.6 Área de cultivos tradicionales (D)
- Artículo 4.7 Área cultural central (E)
- Artículo 4.8 Área cultural experimental (F)
- Artículo 4.9 Área Recreativa (G)
- Artículo 4.10 Paseo mirador y recorrido deportivo (H)
- Artículo 4.11 Área de recepción y aparcamiento (I)
- Artículo 4.12 Zona polivalente (J)

Sobre los aspectos más relevantes de estas Normas se ahondará en los artículos siguientes de la Memoria Justificativa.



9.5 PRINCIPIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Tanto la propuesta de ordenación como las normas que regulan las intervenciones a realizar en el sector se han desarrollado con base en unos principios generales que subyacen transversalmente en todas las determinaciones y directrices, y cuyo cumplimiento se exige también a toda actuación futura en el Parque. Estos principios generales tienen la finalidad de garantizar la consecución de los objetivos del Plan Especial relativos a la protección y puesta en valor de los paisajes, espacios, elementos y edificaciones de interés, al mismo tiempo que insertan conceptualmente la propuesta normativa en los códigos de pensamiento característicos del urbanismo del siglo XXI, en la línea de las acciones fomentadas por las directrices de la Unión Europea y las Naciones Unidas, apostando por conceptos como la sostenibilidad, la ecología, las nuevas tecnologías, la accesibilidad universal y la adaptación del espacio para todo tipo de usuarios en consideración de su sexo, edad y necesidades especiales.

Los principios generales que rigen este Plan Especial y las futuras intervenciones sobre el Parque de La Mayordomía son los siguientes:

1. Protección y puesta en valor del patrimonio histórico-artístico que constituye el Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la ermita de San Antonio Abad.

La protección del patrimonio cultural comenzó a ser, durante la segunda mitad del s. XX, un foco de preocupación por parte de la comunidad internacional, principalmente de la Unión Europea y de sus organismos representativos, lo que se ha traducido en varios manifiestos y recomendaciones que los distintos Estados han ido incorporando a lo largo de los años a su legislación.

La Constitución española de 1978 se posicionó en la línea de la comunidad internacional promoviendo desde su articulado la necesidad de proteger el patrimonio histórico, cultural y artístico, como medio de progreso social y desarrollo económico del país (artículo 46). En consideración de este precepto surge la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que señala, en su Preámbulo, que “el Patrimonio Histórico Español es el principal testigo de la contribución histórica de los españoles a la civilización universal y de su capacidad creativa contemporánea. La protección y el enriquecimiento de los bienes que lo integran constituyen obligaciones fundamentales que vinculan a todos los



poderes públicos, según el mandato que a los mismos dirige el artículo 46 de la norma constitucional”.

Por su parte, las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, han elaborado a lo largo de las últimas décadas su propia legislación en la materia. El Parlamento de Canarias aprobó en el año 1999 la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuyo objeto era adaptar la regulación del Patrimonio Histórico a las peculiaridades de nuestro archipiélago y configurar un régimen jurídico y una articulación organizativa tendente a la protección, la conservación, la investigación, la restauración, la difusión y el disfrute social del legado cultural de nuestro pueblo.

Esta Ley, que con los años quedó obsoleta en ciertos aspectos, fue sustituida por la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, vigente en la actualidad, que introduce modificaciones en muchos campos, incluso en el propio concepto de patrimonio histórico, ahora cultural, así como en los instrumentos de protección y sus conexiones con otras disciplinas que, no regulando el ámbito patrimonial, tienen incidencia en el mismo. Sin embargo, esta Ley mantiene en común con la anterior la finalidad de garantizar la identificación, protección, recuperación, conservación, acrecentamiento, difusión y fomento del patrimonio cultural, así como su investigación, valorización y transmisión a generaciones futuras, de forma que sirva a la ciudadanía como una herramienta de cohesión social, desarrollo sostenible y fundamento de la identidad cultural (artículo 1.3 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y artículo 1 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias).

Este es el espíritu que subyace en el principio de protección del patrimonio que rige la redacción del presente Plan Especial. El sector de La Mayordomía (SG-15) alberga uno de los cuatro Conjuntos Históricos de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, el único ubicado en un entorno rural, y que según consta en la propia declaración como Bien de Interés Cultural²⁸, “es un exponente de la cultura popular campesina, en la que hasta hace poco tiempo, con motivo de las fiestas populares de San Antonio Abad, se celebraban actos festivos, como el arrastre de piedras por yunta de bueyes, luchadas, carreras de caballos, etc.”, trascendiendo en este sentido del interés arquitectónico a un interés histórico y cultural. Por medio de la asunción del principio de protección, el Plan especial promueve que cualquier intervención que se realice en el Parque se supedita a la conservación

28 Boletín Oficial de Canarias nº 90, Lunes 17 de julio de 1995



de los valores del Conjunto Histórico, pues éste constituye un legado de gran valor histórico y cultural para las generaciones futuras y el centro neurálgico del proyecto dotacional.

La introducción de este principio es, además, en combinación con las medidas específicas que se expondrán en el apartado 9.7 de esta Memoria Justificativa, un paso más en el cumplimiento del artículo 36 de la citada Ley de Patrimonio Cultural de Canarias:

“Los conjuntos históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos y conservados atendiendo a sus valores patrimoniales culturales peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen sus valores y fisonomía histórica.”

2. Respeto y exaltación de los valores naturales y agrícolas del entorno, procurando la adecuada integración paisajística.

En 1994, los Ministros responsables de ordenación del territorio de los distintos Estados miembros de la Unión Europea acordaron los tres principios o directrices de la política comunitaria de desarrollo territorial: el desarrollo de un sistema equilibrado y policéntrico de ciudades en el contexto de una nueva relación más cercana entre campo y ciudad; la garantía de un acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento; y el desarrollo sostenible, la gestión inteligente y la protección de la naturaleza y del patrimonio cultural. Se concluyó que sólo mediante la combinación de estos tres objetivos es posible un desarrollo equilibrado y sostenible.

En esta misma época se fraguó el Convenio Europeo del Paisaje (en vigor desde el 1 de marzo de 2004), elaborado en el seno del Consejo de Europa, cuyo propósito general es animar a las autoridades públicas a adoptar políticas y medidas a escala local, regional, nacional e internacional para proteger, planificar y gestionar los paisajes europeos con vistas a conservar y mejorar su calidad y llevar al público, a las instituciones y a las autoridades locales y regionales a reconocer el valor y la importancia del paisaje y a tomar parte en las decisiones públicas relativas al mismo. El Convenio reconoce todas las formas de los paisajes europeos, naturales, rurales, urbanos y periurbanos, tanto emblemáticos como ordinarios; concierne a los componentes naturales, culturales y humanizados y a sus interconexiones. Según el Convenio, los valores naturales y culturales ligados a la



diversidad y calidad de los paisajes europeos suponen para los países europeos el deber de trabajar colectivamente en su protección, planificación y gestión, los compromete a tomar medidas generales de reconocimiento de los paisajes, de definición y caracterización, de aplicación de políticas para su protección y gestión, de participación pública y de integración de los paisajes en las políticas de ordenación del territorio, así como en las políticas económicas, sociales, culturales y ambientales. También sobre la sensibilización ciudadana, la educación y la formación de expertos²⁹.

España ratificó el citado Convenio el 26 de noviembre de 2007 (BOE de 5/02/2008), y está en vigor en nuestro país desde el 1 de marzo de 2008. Puesto que en la actualidad nuestro país no posee legislación específica propia sobre paisaje, este Convenio Europeo representa el documento de referencia en nuestras políticas sobre paisaje. Desde la firma del Convenio, el actual Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente ha asumido la responsabilidad de su seguimiento y se ha ocupado de las tareas de información y difusión. En este contexto se han llevado a cabo numerosas acciones, como la creación del Proyecto del Plan de Paisajes Culturales, la elaboración el Atlas de los Paisajes de España o la inclusión del concepto de paisaje en la legislación en la normativas recientes, muchas veces en cooperación con las Comunidades Autónomas.

Por lo que se refiere a la integración del paisaje en la legislación canaria, la normativa de referencia en relación al suelo, al medio rural y al patrimonio natural incluye este concepto en su redacción. La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias introduce el concepto desde su Preámbulo:

“Es justo reconocer que las normas ambientales, territoriales y urbanísticas han contribuido de manera decisiva a la protección y a la ordenación del suelo, del territorio y del paisaje de las islas, como normas de choque que cumplieron con eficacia los objetivos de preservación y de contención del crecimiento urbanístico, contribuyendo a conformar una conciencia de protección ambiental con amplia aceptación social”.

En relación a los principios rectores, esta Ley manifiesta que se limita a adecuar el principio de desarrollo sostenible a los tiempos y necesidades actuales de la sociedad canaria, y en este sentido, “sin menoscabo de otros valores, se

²⁹ Resumen extraído de la web del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación del Gobierno de España <https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/desarrollo-territorial/convenio.aspx>



incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales”.

En relación a la ordenación y utilización del suelo rústico, a la que hace referencia el punto VIII del citado Preámbulo, se expone el valor que tiene el paisaje que dibujan las tierras de cultivo, promoviendo su protección desde “el principio de conservar la superficie cultivada como valor del paisaje y desarrollar el sector primario”.

Así, a lo largo del texto de la Ley del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias, el concepto de paisaje toma fuerza haciendo especial mención a la necesidad de preservar este valor tanto para el disfrute ciudadano como base de desarrollo. La relevancia que la ley da al concepto “paisaje” y a su tratamiento y protección puede comprenderse con la simple lectura del apartado 1 de su artículo 5, referido a los principios específicos que la inspiran:

“1. En relación con los espacios naturales, el medio natural y el paisaje:

- a) La conservación y la restauración de los espacios naturales protegidos, de la biodiversidad y de la geodiversidad, protegiendo los procesos ecológicos, su diversidad y el equilibrio entre los mismos en armonía con la mejora del nivel de vida de las personas.
- b) La utilización ordenada de los recursos naturales, tanto geológicos como biológicos, promoviendo un aprovechamiento que garantice la conservación de las especies y los ecosistemas sin alterar sus equilibrios básicos.
- c) La mejora, la restauración y el mantenimiento de los aspectos característicos del paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre.
- d) La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística, y la aplicación del principio de precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales o a sus ecosistemas.
- e) El principio de no regresión de los espacios naturales, sin perjuicio de la revisión de las categorías de protección, como de la incorporación de nuevos espacios, cuando resulte legalmente procedente con sujeción a la legislación básica estatal.



f) La implicación de los poderes públicos, la ciudadanía y los agentes económicos y sociales en las tareas de protección, conservación y mejora de los espacios naturales.

g) El incentivo de las actuaciones promovidas por la iniciativa privada, destinadas a la mejora y conservación de los recursos naturales y del paisaje.

h) La protección y el desarrollo de las actividades agrarias tradicionales que se realicen en los espacios naturales, propiciando la mejora socioeconómica de la población residente y su acceso a servicios públicos suficientes y de calidad.”

Por su parte, la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, también establece un vínculo inseparable entre las edificaciones protegidas y su entorno. En el artículo 79, donde se recogen las Normas comunes para los Conjuntos Históricos, expone que “La conservación de los conjuntos históricos comportará el mantenimiento de sus valores históricos, su estructura urbana y arquitectónica y las características generales del ambiente y del paisaje urbano o rural”.

El Plan Especial se hace partícipe de estas consideraciones legales, observando entre sus determinaciones la necesidad de protección del paisaje natural, así como de los valores del paisaje que generan los cultivos y la actividad primaria, y en consecuencia, asume como principio rector de sus determinaciones y de cualquier acción que se realice sobre el Parque, el respeto y exaltación de los valores naturales y agrícolas del entorno, procurando la adecuada integración paisajística.

3. Difusión, enseñanza e investigación de los elementos característicos de la cultura canaria presentes en el Parque: las edificaciones protegidas, los sistemas de riego tradicionales, las formas de cultivo tradicional, la flora y fauna característica de la zona, etc.

Una herramienta fundamental para la protección y mantenimiento del patrimonio cultural es su investigación, difusión y enseñanza, pues estas tareas permiten el avance en el conocimiento histórico, el aumento del afecto del ciudadano por el bien protegido, y, en consecuencia, el interés general en su legado a las generaciones futuras por medio de su conservación. La difusión pone al alcance de los ciudadanos el patrimonio y crea sensibilización.



El estudio y la investigación, y la posterior difusión y divulgación permiten la transmisión del conocimiento y generan en el ciudadano un sentimiento afectivo sobre los bienes culturales necesario para su conservación. A través de la difusión de los valores se llega al público en general, a personas no especializadas.

En esta línea trabajan organizaciones internacionales como la UNESCO y, en el marco europeo, el Consejo de Europa, que tiene entre sus objetivos difundir el patrimonio cultural europeo y concienciar a los ciudadanos de los valores comunes a todos ellos, con el fin de favorecer la comprensión mutua y de crear un sentimiento de pertenencia y de identidad europea común, en especial hacia los países europeos no comunitarios, con iniciativas como el Programa Itinerarios Culturales.

La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, defiende en su preámbulo que “la Ley no busca sino el acceso a los bienes que constituyen nuestro Patrimonio Histórico. Todas las medidas de protección y fomento que la Ley establece sólo cobran sentido si, al final, conducen a que un número cada vez mayor de ciudadanos pueda contemplar y disfrutar las obras que son herencia de la capacidad colectiva de un pueblo. Porque en un Estado democrático estos bienes deben estar adecuadamente puestos al servicio de la colectividad en el convencimiento de que con su disfrute se facilita el acceso a la cultura y que ésta, en definitiva, es camino seguro hacia la libertad de los pueblos”.

Asimismo, la legislación canaria en materia de patrimonio también incorpora entre sus disposiciones la necesidad de estudiar y difundir el patrimonio. La Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, introduce conceptos como “difusión”, “fomento” e “investigación” incluso en su preámbulo, en el que expone que tiene por finalidad “la protección, la recuperación, la conservación, el acrecentamiento, la difusión y el fomento, así como la investigación, la valorización y la transmisión a generaciones futuras y la puesta en valor del patrimonio cultural de Canarias”.

En el artículo 17, esta Ley determina que es competencia de los ayuntamientos “difundir y divulgar los bienes integrantes del patrimonio cultural de Canarias que radiquen en su término municipal”, cuestión que refuerza en el artículo 132, dedicado exclusivamente a la “difusión, enseñanza e investigación” del patrimonio cultural, cuyo conocimiento deberán promover las distintas administraciones públicas, “mediante las adecuadas campañas públicas de divulgación y



sensibilización, así como su aprecio general como base imprescindible de toda política de protección y fomento del mismo”.

En esta línea, en su artículo 77, determina la obligación de señalar debidamente los bienes de interés cultural; y en su artículo 126, propone como medida de fomento “para la conservación, investigación, documentación, recuperación, restauración, difusión y puesta en valor o uso del patrimonio cultural de Canarias”, la difusión, enseñanza e investigación (apartado f).

Con el objetivo de cumplir las disposiciones legales, y promover mecanismos que aseguren la conservación del patrimonio cultural -al que se le suma el patrimonio natural- existente en el Parque de La Mayordomía, el Plan Especial incluye como principio fundamental la investigación, difusión y enseñanza de los valores patrimoniales, cuestión que ya se trabaja con la introducción en el Parque de usos y actividades museísticos, de exposiciones, experimentales y divulgativos; la incorporación de la información en el espacio público, por medio de paneles informativos y señalización adecuada, adaptada a todo tipo de visitantes; y la introducción de nuevas tecnologías de la información y la comunicación.

4. Sostenibilidad y ecología como cualidades preferentes en la selección e implantación de materiales, técnicas constructivas, infraestructuras y abastecimiento energético.

Se entiende por desarrollo sostenible la satisfacción de “las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”³⁰. El desarrollo sostenible, que consta de tres pilares: desarrollo económico, el desarrollo social y la protección del medio ambiente³¹, ha emergido como el principio rector para el desarrollo mundial a largo plazo. En este sentido, en la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible en septiembre de 2015, la Organización de Naciones Unidas definió 17 objetivos de Desarrollo Sostenible:

³⁰ Informe titulado «Nuestro futuro común» de 1987, Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo.

³¹ Información extraída de la web de Naciones Unidas <https://www.un.org/es/ga/president/65/issues/sustdev.shtml>





Gráfico de la web de Naciones Unidas <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

Muchos de estos principios están directamente relacionados con el tercero de los pilares del desarrollo sostenible, es decir, la protección del medio ambiente. El objetivo 7 insta a garantizar el acceso universal a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos; el objetivo 11 promueve ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, con acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, y desarrollar y poner en práctica la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles; el objetivo 12 aboga por garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles, lograr la gestión ecológicamente racional y reducir al mínimo los efectos adversos de los productos químicos y de todos los desechos en la salud humana y el medio ambiente; y el objetivo 13 pretende la adopción de medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.

En el marco Europeo, las políticas nacionales de desarrollo territorial de los Estados miembros y las políticas sectoriales de la propia Unión Europea en relación al desarrollo sostenible se consolidan en la Estrategia Territorial Europea (ETE), cuyo objetivo es procurar un desarrollo equilibrado y sostenible que, según el Informe Brundtland de las Naciones Unidas, incluye no sólo un desarrollo económico respetuoso con el medio ambiente y que conserve para las generaciones futuras los recursos actuales, sino también un desarrollo territorial equilibrado. Esto implica armonizar las exigencias sociales y económicas del desarrollo con las funciones ecológicas y culturales del territorio, y contribuir de esta forma a un desarrollo territorial sostenible y equilibrado a gran escala. Con este punto de vista, la Unión



Europea insta a los Estados miembros a la cohesión económica y social, la conservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural, y a una competitividad equilibrada dentro del territorio europeo. Es labor de cada uno de los Estados miembros aplicar este documento en la medida en que desee incorporar en su política nacional la política del desarrollo sostenible.

En el año 2007, el Grupo Interministerial para la Revisión de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Unión Europea y la preparación de la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible, bajo la coordinación de la Oficina Económica del Presidente del Gobierno español, elabora la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible, con el mismo objetivo de hacer compatible una dinámica de prosperidad económica, conjuntamente con el aumento del bienestar social y la mejora del medio ambiente.³² Esta filosofía, que está en sintonía con el artículo 45 de la Constitución Española, que protege el “derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo”, subyace en los principios de las normas que componen la legislación española en materia de urbanismo y ordenación del territorio, tanto a nivel estatal como autonómico.

En nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con las Directrices de Ordenación General, incluye en Desarrollo sostenible como uno de sus principios rectores:

“Como todas las leyes precedentes, esta ley se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas.

Teniendo presente ese mandato, el equilibrio que persigue la ley descansa sobre un entendimiento sencillo: facilitar la actividad económica y social en los suelos aptos para ser desarrollados o recuperados, renovando las reglas aplicables, y, en paralelo, mantener la protección y conservación de los espacios y los suelos más valiosos de las islas, ya sea por sus valores naturales -espacios naturales, suelos rústicos-, ya sea porque aseguran la sostenibilidad de aquel desarrollo -compacidad de lo urbano, restricción de los suelos turísticos-. Este es el entendimiento que guía la reforma legal, cuya urgencia en época de crisis se hace más ostensible si cabe.

³² Estrategia Española de Desarrollo Sostenible. Noviembre de 2007



Entendida de ese modo, esta norma parte de la idea de desarrollo sostenible recogida en las Directrices de Ordenación General, cuyos principios y criterios de actuación se incorporan al texto legal, como otros específicos que se recogen en los apartados correspondientes de la ley, en particular los de contención y compacidad en el uso de los suelos. De igual modo, esta reforma asume como propios los principios de desarrollo territorial y urbano formulados por la legislación básica estatal.

A partir de esos presupuestos, esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales. Pero, además, esta ley recoge como parámetro de sostenibilidad la necesidad de acomodar la ordenación y la intervención a las modalidades particulares de ocupación y uso del territorio que se dan en las islas, de forma que, sin menoscabo de la protección, la regulación se acerque a la realidad insular.”

Con esta visión de partida, el Plan Especial del Parque de La Mayordomía señala la sostenibilidad y la ecología como principios sobre los cuales deberán fundamentarse las acciones que se realicen en el Parque. La optimización de la accesibilidad, la movilidad, la inclusión, el metabolismo urbano, la conservación y promoción de la biodiversidad, la relación entre medio urbano y medio rural, la minimización de los impactos del proceso urbanizador, el urbanismo bioclimático, la inclusión de patrones de reducción del consumo de agua, energía y materiales como condición para los nuevos desarrollos, la utilización de energías eficientes y renovables, el reciclaje y la reutilización y el fomento del transporte alternativo – público, a pie o en bicicleta- guían el diseño y las pautas de ejecución del Parque.

5. Accesibilidad universal a todas las zonas y edificaciones de uso público del Parque, y movilidad sin barreras en los recorridos internos, creando espacios que permitan la inclusión de todos los tipos de usuario.

Aproximadamente un 10% de la población mundial se enfrenta a obstáculos funcionales y sociales entre los que se encuentran el acceso a los servicios y espacios públicos y la movilidad. A partir de los años 80, en el marco internacional comienza a cobrar relevancia el debate sobre los derechos de las personas con discapacidades y la adaptación de los espacios y servicios a su demanda. En las últimas décadas del s.XX, desde que las Naciones Unidas aprobaron el Programa de Acción Mundial para las personas con Discapacidad mediante la Resolución



37/52, de 3 de diciembre de 1982, donde se establecían medidas sobre prevención, rehabilitación e igual de oportunidades, surgieron numerosas normas y tratados en este sentido. Ya en el s.XXI, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo de 13 de diciembre de 2006 de las Naciones Unidas (ONU), ratificado por España el 30 de marzo de 2007, y en vigor a partir del 3 de mayo de 2008, cuyo origen está en la propia Declaración Universal de Derechos Humanos, se manifestó en pro de proteger estos derechos en relación con determinados colectivos. En septiembre de 2015, en la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible, la Organización de Naciones Unidas definió 17 objetivos de Desarrollo Sostenible, entre los que se encuentra la intención de “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, y se establece como meta proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad³³.

La Unión Europea ha seguido la misma línea, con múltiples manifestaciones orientadas a garantizar la inclusión en la planificación, diseño y ejecución de espacios a las personas con discapacidades. El Diseño para Todos se ha convertido en un tema de interés generalizado para las instituciones europeas, que lo han integrado en sus programas y normas. Desde la Carta Comunitaria de los derechos sociales fundamentales de los trabajadores, adoptada en el Consejo Europeo de Estrasburgo el 9 de diciembre de 1989, han surgido otros manifiestos e iniciativas, como el Libro Blanco sobre Política Social Europea, adoptado por la Comisión Europea el 27 de julio de 1994, la Resolución Res AP(2001)1 sobre la introducción de los principios de diseño universal en los currículos de todas las profesiones que trabajan en la construcción del entorno, la Resolución ResAP(2007)3 “Achieving full participation through Universal Design”, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Consejo y de los representantes de los Gobiernos de los Estados miembros de la Unión Europea, sobre la igualdad de oportunidades de las personas con minusvalías, y finalmente, el Plan de Acción del Consejo de Europa, suscrito el 5 de abril de 2006, para la promoción de derechos y la plena participación de las personas con discapacidad en la sociedad: mejorar la calidad de vida de las personas con discapacidad en Europa 2006-2015, que considera el Diseño Universal como un método fundamental para mejorar la accesibilidad y la calidad del entorno, promoviendo la intervención en este sentido desde el

33 Información extraída de la página web de las Naciones Unidas <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>



proyecto, para evitar en lo posible la adaptación en fases posteriores. En 2007 se adopta la Resolución del Consejo de Europa, de Alcanzar la plena participación a través del Diseño Universal, que insta a los países miembros para que promuevan la participación plena en la vida de la comunidad y, en particular, eviten la creación de nuevas barreras diseñando desde el principio soluciones que sean accesibles y de uso general para todos.

En el marco estatal, la propia Constitución Española de 1978 aboga en varios de sus artículos por la igualdad. Así, el artículo 9.2, determina que corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitando la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social; el artículo 14 declara que “Los españoles son iguales ante la Ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”; y el artículo 49 demanda a los poderes públicos que realicen una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, prestándoles la atención especializada que requieran. A partir de esta norma básica, han surgido varios textos de carácter heterogéneo para regular la accesibilidad y la no discriminación, el último de los cuales es el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y las normas que lo desarrollan, donde se regulan las condiciones básicas de accesibilidad en cada uno de sus ámbitos de intervención: telecomunicaciones y sociedad de la información, espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación, transportes, bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las Administraciones públicas.

La legislación canaria también participa de la incorporación entre sus preceptos del diseño para todos y la accesibilidad universal. En primer lugar, a través de textos normativos específicos sobre el tema: la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación BOE; el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (modificado por el Decreto 148/2001, de 9 de julio); y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la



comunicación. Y en segundo lugar, introduciendo el concepto de forma transversal en legislación sobre otras materias. En este sentido, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en el apartado 1 del artículo 81, sobre “Principios de la ordenación”:

“En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.”

En la línea de lo expuesto anteriormente, se puede entender la importancia que tiene en la redacción del Plan Especial la asunción del principio de accesibilidad universal y diseño inclusivo. El Parque de La Mayordomía se concibe como un espacio para el uso y disfrute del ciudadano, procurando la inclusión de todos los individuos, independientemente de sus características, su edad o habilidades.

6. Inclusión de la perspectiva de género en el diseño y ejecución de las distintas zonas y recorridos.

En sintonía con el principio anterior, y como extensión de éste, en el sentido del interés por desarrollar un urbanismo inclusivo, pensado y diseñado para todos, se plantea la perspectiva de género como principio general para cualquier intervención en el Parque de La Mayordomía.

El género en el ámbito urbanístico tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más comfortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que tiene en cuenta los roles que se le han asignado a la mujer, actualmente también desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del



ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos³⁴.

En la Cumbre sobre el Desarrollo Sostenible de septiembre de 2015, de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible determinados por la Organización de Naciones Unidas, dos de ellos son “Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas” y “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”. Igualmente, la Nueva Agenda Urbana de la ONU aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) que tuvo lugar en Quito, del 17 a 20 de octubre de 2016, reorienta la manera en que se planifican las ciudades y los asentamientos humanos y establece como objetivo “lograr la igualdad de género (...) eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados”. A nivel europeo, la Agenda Urbana de la UE considera la necesidad de introducir la dimensión de género en el desarrollo urbano, tanto a nivel nacional y regional como en las propias ciudades.

En el ámbito estatal, el Acuerdo de Asociación de España para el período de programación 2014-2020 establece como uno de los objetivos transversales básicos, la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres. El Programa Operativo de Crecimiento Sostenible de este periodo, cuyo principal objetivo es aumentar la cohesión económica, social y territorial de España y sus regiones, fomentando un crecimiento más inteligente, sostenible e integrador, en línea con la Estrategia Europa 2020, en su eje de Desarrollo Urbano Integrado y Sostenible, apoya proyectos urbanos integrados que puedan actuar transversalmente, entre otros, sobre la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres³⁵.

La perspectiva de género es asumida por las instituciones europeas y estatales como necesaria en el diseño territorial y urbanístico. La legislación canaria de ordenación del suelo, aprobada en los últimos años, asume este principio e incluye la perspectiva de género entre sus disposiciones, contemplando la necesidad de incluirla en la elaboración de los planes que regulan y ordenan el

34 Koldo Tellería Andueza, ex arquitecto municipal y profesor de Urbanismo, UPV-EHU. *Experiencias locales. Decisiones a pequeña escala, grandes cambios – El quehacer de los Ayuntamientos*. Texto extraído del Libro recopilatorio sobre el Seminario de “Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género”, celebrado del 9 al 11 de noviembre de 2011, en Vitoria-Gasteiz, País Vasco.

35 Información extraída del Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano. Generalitat valenciana. Marzo de 2017



territorio. Tanto la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias como el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se refieren en su articulado a la perspectiva de género y la igualdad entre hombres y mujeres.

El Título preliminar, Capítulo II, de la Ley 4/2017, relativo a los principios de la Ley, establece en el apartado 6 del artículo 3, sobre “Desarrollo sostenible”, que “de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres”. También hace referencia al tema el artículo 5 de esta Ley, relativo a “Principios específicos”, en su apartado 2.a), donde establece en relación con la ordenación territorial y urbanística, que son principios que inspiran la citada Ley:

“La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.”

Asimismo, el artículo 81, sobre “Principios de la ordenación” determina en el apartado 1:

“ En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.”

En esta línea, se recoge en las Normas de este Plan Especial, como principio general, la prioridad de incluir la perspectiva de género en el diseño de espacios y recorridos, a fin de incorporar el objetivo de la igualdad entre mujeres y hombres en el diseño y ejecución del Parque. El principio general toma cuerpo posteriormente en el documento con la incorporación de medidas concretas en los distintos artículos de la Norma.



9.6 MEDIDAS Y ACCIONES RELATIVAS AL PAISAJE, LOS VALORES NATURALES Y EL CARÁCTER RURAL

En virtud de las medidas ambientales previstas para el sector SG-15 en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica, y en coherencia con el principio de respeto y exaltación de los valores naturales y agrícolas del entorno y la adecuada integración paisajística, que rige la redacción de este Plan Especial, se proponen las siguientes medidas y acciones de conservación y/o corrección de los efectos y los riesgos de afección de signo negativo sobre el patrimonio histórico-arquitectónico, el medio natural y el paisaje:

1. Se introduce, en las Normas del Plan Especial, en el apartado correspondiente a las Normas de Urbanización, un bloque de medidas ambientales generales, que deberán cumplirse en todo el Parque, indistintamente de la zona en la que se actúe, para todo proyecto de diseño e intervención.

Este bloque de medidas incluye, en primer lugar, los trabajos previos de limpieza y adecentamiento de los terrenos y el estudio de riesgos, que procuran la preparación del sector para su puesta en uso. Asimismo, se introducen algunas medidas tendentes a la protección del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.

El programa de medidas pone especial atención en la conservación del patrimonio cultural y natural.

El programa de medidas pone especial atención en la conservación del patrimonio cultural y natural. En esta línea, supedita cualquier intervención a la protección, por una parte, del Conjunto Histórico y su entorno (aunque la mayoría de las medidas de protección de los inmuebles protegidos se encuentran en las Normas de Edificación y en el capítulo de distribución de usos); y, por otra parte, del paisaje y sus elementos de interés. En relación a este último punto, debe destacarse que las medidas insisten en la conservación, regeneración natural y puesta en valor de los Hábitats de Interés Comunitario de los “Palmerales de *Phoenix*” y los “Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos” presentes en el sector, permitiéndose tan sólo la relocalización excepcional dentro del ámbito de ordenación de individuos concretos a efectos de garantizar su conservación. También pone énfasis en la conservación de los especímenes arbóreos destacados por razón de su valoración científica, su significación histórica o su valor expositivo, y en la selección de especies autóctonas para la



reoblación, pues se entiende que éstas se adecuan a las características del entorno, y se señalan algunas condiciones a cumplir para propiciar la supervivencia y crecimiento sostenible del lagarto de Gran Canaria, las aves no exóticas e los invertebrados propios de la zona.

Pero además de pautas de conservación, las medidas ambientales promueven el papel activo de las intervenciones en la puesta en valor de los elementos y paisajes de interés. Las intervenciones deben procurar no sólo garantizar la protección, sino mejorar las condiciones del espacio en que se realizan, de manera que su incidencia en el entorno sea positiva para los elementos de interés, para la regeneración del paisaje rural y para la recuperación de la memoria histórica del lugar. En esta línea, se propone, siempre que sea posible, la rehabilitación de las estructuras de interés etnográfico asociadas a la finca, de las antiguas infraestructuras, como las maretas, acequias y conductos de riego, y la reconstrucción del paisaje agrícola tradicional con la plantación de cultivos tradicionales. Se plantea también la ubicación de elementos de difusión y didáctica de los valores de patrimonio natural, cultural y paisajístico.

Finalmente, se introducen varias determinaciones generales encaminadas a garantizar el desarrollo sostenible, como la preferencia en la utilización de materiales sostenibles y naturales acordes con el entorno agrícola y natural, la adecuación de espacios y edificaciones para la accesibilidad universal, la limitación del tráfico rodado, la restricción de actividades impulsoras del cambio climático y la contaminación y aquellas perjudiciales para el medioambiente, el suministro energético por medio de energías renovables y el tratamiento potencial de la generación de residuos asociados a los usos permitidos.

2. Se proponen las siguientes medidas concretas para el respeto e integración de los valores naturales existentes en el sector, para la protección y regeneración del paisaje y para la recuperación del carácter rural, introduciéndolas transversalmente en el articulado de las Normas del Plan Especial:
 - a) Todas las actuaciones que se proponen son respetuosas con el carácter rural del entorno, favoreciendo la protección y la rehabilitación del paisaje.
 - b) Se garantiza la conservación de los árboles de gran porte y aquellos individuos de interés científico o ambiental en su ubicación actual. Se grafían estos ejemplares en el plano O.07 Vegetación, identificándolos por especies.



- c) Se propone el trasplante o el traslado, para su protección dentro del recinto del Parque, de los individuos vegetales de valor científico o ambiental que puntualmente se vean afectados por la puesta en uso del Parque.
- d) Se promueven normas e intervenciones que respetan y ponen en valor a las comunidades representativas de los hábitats de interés comunitario de los “Palmerales de *Phoenix*” de la terraza central y el bosque de ribera del perímetro occidental del sector, y de los “Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos” de la ladera oriental del sector: se crea un espacio de protección de entornos en la zona de la ladera (zona A en el plano O.03 Zonificación normativa), en la que se mantiene el matorral existente y se regenera con tabaibales y otras especies compatibles; se crean también dos espacios donde la palmera es el elemento natural central del diseño (Jardín de palmeras y dragos (zona C) y área recreativa (zona G)). Estos espacios representan más del 30% de las zonas verdes del área delimitada como ZIM-14, en cumplimiento de las directrices ambientales del Plan General en su ficha SG-15. En estas zonas de palmeral se espera que, en la línea marcada por la ficha ZIM-14, continúe la nidificación del canario (*Serinus canarius*), del herrerillo (*Parus caeruleus*) -especie considerada como Sensible a la alteración de su hábitat-, de la abubilla (*Upupa epops*) y del mosquitero (*Phylloscopus collybita*), consignadas éstas dos como de Interés Especial; así como la presencia de la curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*) y a la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), a las que el Catálogo Especial de Especies Amenazadas de Canarias atribuye la categoría de Interés Especial.
- e) Se plantea la repoblación con especies vegetales autóctonas compatibles con la localización de la finca y las características del entorno, como la retama blanca (*Retama monosperma*), el tarahal (*Tamarix canariensis*), la palmera (*Phoenix canariensis*), el balillo (*Atalanthus pinnatus*), vinagreras (*Rumex lunaria*), verodes (*Kleinia neriifolia*), el drago (*Dracaena draco*), el tajinaste blanco de Gran Canaria (*Echium decaisnei*), y otras especies propias del bosque termófilo como almácigos (*Pistacia atlantica*), acebuches (*Olea Europaea*), lentiscos (*Pistacia lentiscus*) y gaudiles (*Convolvulus floridus*).

Debe señalarse en relación a la retama blanca que esta especie ha visto mermada su población en los últimos años (la gente, sobre todo en los entornos rurales, tenía por costumbre cortar los ramilletes florales con fines decorativos, lo que impedía la proliferación natural por semillas). Con el fin de contribuir a su recuperación, y teniendo en cuenta su buena adaptabilidad a las características y al clima de La Mayordomía, se considera de especial interés su introducción en el nuevo Parque.



- f) Las áreas sensibles del barranco, la ladera y los alrededores de las maretas se tratan manteniendo su fisionomía natural, introduciendo tan solo regeneración de las especies vegetales propias de estos entornos característicos, para lo que se proponen zonas de protección, con normas pormenorizadas para la conservación y repoblación.
- g) Se recuperan las maretas con el fin de almacenar agua para el riego, así como con el fin de coadyuvar a la formación de especies vegetales higrófilas y al paso de aves migratorias.

Recientemente se ha generado una alarma social por la desaparición de las charcas de San Lorenzo, pues se ha secado el último de los estanques de barro construidos en el s.XVII para el abastecimiento de agua de la vega agrícola, refugio de hasta 49 especies de aves. El Ayuntamiento tiene previsto la adquisición de los terrenos en los próximos años, pero, en tanto no se rehabiliten los estanques que se han secado, la recuperación de las maretas de La Mayordomía podría contribuir a mantener la migración de aves a esta zona de la isla, incluyendo la visita de algunas especies como el chorlito chico (*Charadrius dubius*), considerada de interés especial en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Además, la recuperación de las maretas y los sistemas de riego (acequias y canales de los que aún quedan algunos trazados), propiciará la difusión de la antigua cultura del agua de las islas Canarias ligada a la explotación y el cultivo de terrenos agrícolas, de la que quedan pocos ejemplos en la actualidad.

Se propone la rehabilitación de los trazados antiguos de acequias y canales de riego, incorporando nuevos tramos que permitan dar cobertura a todas las plantaciones. Los dos estanques de mayores dimensiones funcionarán por gravedad, mientras que el estanque pequeño estará vinculado a un motor que se ubicará en un pequeño cuarto anexo a los antiguos establos, que se rehabilitará para este uso. El estanque pequeño servirá de reserva de agua y deberá albergar un volumen suficiente para el riego del Parque al menos una semana. Los estanques se conectarán con la red de abastecimiento de agua general para garantizar su adecuado funcionamiento.

- h) Se procura la utilización de materiales y vegetación que propicie la supervivencia y crecimiento sostenible del lagarto de Gran Canaria, de las aves no exóticas y de los invertebrados propios de la zona. En este sentido, se señala la importancia del uso de la piedra natural y la regeneración de las maretas y los ecosistemas asociados.



- i) Se introducen dos miradores-observatorios de aves sobre las maretas rehabilitadas, y se eliminan los obstáculos visuales desde los márgenes del sector para facilitar su integración visual en el entorno.
- j) Se propone el respeto de las perspectivas visuales que se producen entre las edificaciones del Conjunto Histórico, y entre dichos inmuebles y las antiguas edificaciones que aún sin estar protegidas se reconstruyen para recuperar la memoria histórica de la finca.
- k) Se potencia la relación visual entre el Parque y el entorno, con un mirador hacia el cauce del barranco, otro mirador hacia la presa y una zona en la que se promueven perspectivas visuales hacia el Puente de Casas de Abajo (ETN-04) y la Cantonera de La Presa de Tamaraceite (ETN-05).
- l) Se promueve la ubicación de barreras visuales y sonoras en aquellos lugares en los que puedan producirse impactos de algún tipo, como el contacto con las vías o los aparcamientos propuestos.
- m) Se respeta, en términos generales, la topografía del terreno, adecuando la propuesta al relieve existente. Se promueve la recuperación de los trazados y elementos que se conservan de la finca original, en especial las terrazas de cultivo y parcelas existentes, que se rescatan como base de la estructura formal del área agrícola, que ocupa gran parte del área de ordenación, desde el encuentro con la finca de Las Perreras y las laderas al naciente hasta la GC-300 al sur.
- n) Se propone la introducción de áreas de cultivo y jardines temáticos, con especies tradicionales como la platanera; o relacionadas con la historia de la finca como los frutales; o de valor natural y local, como las suculentas.
- o) Se promueven los cultivos ecológicos y la participación ciudadana en el entorno natural y rural, mediante la introducción de huertos urbanos y experimentales, la promoción de talleres y actividades al aire libre y la difusión de información sobre los valores naturales, agrarios y paisajísticos.

Otra medida que propone el Plan Especial para la protección y puesta en valor del paisaje es el diseño consciente y la distribución respetuosa del mobiliario urbano, los pavimentos y las instalaciones e infraestructuras. Por diseño consciente se hace referencia al diseño que se preocupa por el medioambiente y se traza sobre los criterios propios de un desarrollo sostenible, procurando integrarse en armonía con el paisaje, cuestiones que en ningún caso implican la renuncia a la innovación y el



desarrollo tecnológico; por distribución respetuosa se entiende aquella que propone la localización de los elementos tomando en consideración las características y los valores del espacio en que se ubican. La Norma del Plan Especial introduce tres artículos en esta línea (artículos 2.6, 2.7 y 2.8):

1. En relación al mobiliario urbano (incluyendo luminarias y paneles informativos), la Norma, en el artículo 2.6 comienza exigiendo resistencia y seguridad -en materiales y diseños- a un uso intensivo o agresivo, dada su utilización pública y ubicación al aire libre. A partir de aquí, introduce pautas coherentes con los criterios del desarrollo sostenible: establece un diseño unitario para todas las piezas del Parque; promueve la integración en el entorno evitando resaltar o producir impactos; exige un trazado sencillo, funcional y discreto; y da prioridad a la elección de técnicas de ejecución y materiales naturales, ecológicos y sostenibles, de bajo impacto medioambiental.

En cuanto a la localización de los distintos elementos, se establece pormenorizadamente en la zonificación normativa del capítulo IV de la Norma. En sus artículos se hace hincapié en la localización discreta de los elementos, sobre todo en aquellos entornos de mayor vulnerabilidad, como la zona ocupada por el Conjunto Histórico o las zonas de alto valor natural o paisajístico. La iluminación deberá responder a las características ambientales propias de un entorno rural, por lo que las luminarias no podrán emitir un nivel excesivamente alto de luz, pero sí suficiente para garantizar la seguridad en todas las zonas.

2. Con respecto a los suelos y pavimentos del Parque, la Norma, en el artículo 2.7, actúa con criterios similares a los utilizados para el mobiliario urbano. Además de la exigencia de resistencia y seguridad a un uso intensivo, se promueve la utilización de técnicas y materiales sostenibles y ecológicos, con acabados naturales que armonicen con el entorno agrícola y natural característico del Parque.

Dada la magnitud del Parque, que ocupa cerca de 11 Hectáreas, y su gran visibilidad desde puntos ubicados a mayor altura (como los miradores o la cornisa de Las Perreras), el Plan Especial juzga interesante el impacto que se diseño presenta en el territorio desde la vista aérea. Partiendo de esta consideración, el Parque es tratado como un gran lienzo sobre el que se interviene también paisajísticamente, por lo que, la Norma impone ciertos modos de actuar orientados a generar un producto integrado, pero también atractivo y armónico. Así, exige la realización de un proyecto conjunto de todos los pavimentos, suelos y acabados del terreno del Parque, de forma que cada paño se diseñe -en cuanto a formas, colores y texturas- en perfecto equilibrio y concordia con los pavimentos y acabados de las zonas colindantes, pero con sus particularidades, en



consideración a las características y elementos del área en que se localiza. Los diseños deberán ser de trazado sencillo, funcional y discreto, pudiendo introducirse geometrías, siempre y cuando éstas se relacionen con las líneas, trazados y perspectivas del entorno, y queden integradas sin competir en protagonismo con los elementos que dan valor al entorno. El punto de partida para el proyecto unitario de pavimentos será el pavimento de la zona cultural central (ver plano O.03 Zonificación normativa), en la que se ubican las edificaciones protegidas como B.I.C., donde deberá garantizarse la idoneidad de materiales, texturas y color, de forma que la elección final que ponga en valor a los elementos del Conjunto sin rivalizar con ellos. El resto de pavimentos se estudiarán en complementariedad con la propuesta hecha para esta zona y en armonía e integración con el entorno rural y natural.

En definitiva, el Parque deberá componerse de manera que desde los miradores y otros puntos externos con gran visibilidad hacia el mismo se perciba un todo en armonía. Lo natural, lo rural y lo urbano deberán interrelacionarse en una composición de alto valor estético.

3. En lo que se refiere a instalaciones e infraestructuras, se apuesta por la introducción de energías alternativas y renovables, pero con la exigencia de un estudio previo que permita la localización óptima para minimizar impactos visuales o de cualquier otra índole. Se establecen pautas de ubicación de los equipos fotovoltaicos, prohibiéndolos en las edificaciones del B.I.C., así como de las luminarias, que se vinculan especialmente a las zonas culturales y recreativas, y exigiendo su distribución no homogénea, con el fin de remarcar las características ambientales de cada zona, colocadas de tal manera que se integren discretamente en la composición del paisaje, evitando destacar o generar impactos visuales.

Por otra parte, se propone la rehabilitación de las acequias y canalizaciones de distribución de agua de las que aún queden trazados, así como los dos embalses de barro y el estanque pequeño, como muestra de los sistemas de riego tradicionales, complementándolos con nuevas redes e instalaciones de riego que se ejecutarán en función de las necesidades de las plantaciones. Para esta intervención también se exigen criterios de máxima integración en el paisaje y mínima interferencia en el funcionamiento del Parque (ver plano O.08 Hidrología).

En cumplimiento de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, la Norma del Plan Especial dispone que las instalaciones de redes de abasto, eléctricas, telefónicas, de fibra óptica y demás servicios que den cobertura a las edificaciones del Parque se dispongan en canalizaciones subterráneas.



9.7 MEDIDAS Y ACCIONES RELATIVAS AL CONJUNTO EDIFICADO, LOS VALORES CULTURALES Y EL CARÁCTER DOTACIONAL

El Conjunto Histórico de las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad es el centro neurálgico de la propuesta, de forma que toda intervención y norma planteada por el Plan Especial procura su protección y puesta en valor.

Se propone la conservación y rehabilitación de los inmuebles protegidos y la restitución de aquellas otras edificaciones antiguas ahora en estado de abandono y ruina (la Casa del Hacendado, los establos y cuartos agrícolas anexos y las dependencias al sur de la Casa del Mayordomo) que, sin estar protegidas, pertenecieron al conjunto tradicional cuando la finca estaba en auge, y que por tanto pueden contribuir a recuperar la memoria histórica del lugar. A todas estas edificaciones se les asigna el uso Cultural, destinándolas a actividades museísticas, etnográficas y educativas (además de las actividades administrativas asociadas a la gestión del Parque), relacionadas con la vida tradicional campesina en Canarias, en general, y con el proceso histórico de la finca, en particular. Se plantea el siguiente programa:

- Aula Etnográfica Audiovisual
- Museo del Parque y Centro de interpretación
- Aula de la Naturaleza
- Experimentalario
- Aula polivalente
- Módulo de Información y Atención al visitante
- Oficina de Gestión del Parque

Al margen de estas edificaciones se plantea la ejecución en la zona central -fuera del entorno de protección pero en relación con él- de una edificación destinada a uso recreativo (cafetería), que servirá de reclamo a los visitantes, complementando los otros usos dotacionales del Parque. Asimismo, se permite también disponer, de forma justificada, algunos módulos ligeros fácilmente desmontables destinados a usos o actividades necesarios para el correcto funcionamiento del Parque (cuartos de aperos, invernaderos, casetas para talleres artesanales y la garita de control de acceso rodado), siempre con la exigencia de adecuadas condiciones de integración en el entorno y eventualidad.



Las actividades y usos a los que se destinan las edificaciones se complementan con espacios libres pavimentados y ajardinados asociados a ellas, donde se podrá ampliar la oferta cultural y recreativa: varias áreas de descanso, una plaza central, una zona de exposiciones al aire libre, un área experimental al aire libre, un huerto experimental, una zona de juegos infantiles y un área recreativa con merendero.

A continuación se justificarán las acciones, las medidas y los criterios de intervención sobre las edificaciones existentes y propuestas, profundizando sobre todo en aquellos que se refieren a las edificaciones protegidas.

9.7.1 El Conjunto Histórico y el entorno de protección

9.7.1.1 Identificación de los valores arquitectónicos del Conjunto Histórico de La Mayordomía

El conjunto denominado Las Casas de La Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad fue declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico el 9 de junio de 1995. Si bien puede ser discutible que la categoría de protección sea la adecuada para estas edificaciones³⁶, su valor patrimonial es incuestionable. El propio texto de la declaración publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 90, del lunes 17 de julio de 1995, ya exponía los motivos por los que el grupo de edificaciones rurales y la ermita merecían ser protegidos como Bien de Interés Cultural:

“...El conjunto es, por tanto, un exponente de la arquitectura popular campesina, en la que hasta hace poco tiempo con motivo de las fiestas populares de San Antonio Abad, se celebraban actos festivos, como el arrastre de piedras por yunta de bueyes, luchadas, carreras de caballos, etc.”

En otras palabras, al conjunto pueden atribuírsele como valores fundamentales: el valor arquitectónico, ligado a su tipología, su morfología y a la presencia de elementos característicos de la arquitectura tradicional canaria en el entorno rural; y el valor histórico-etnográfico, relacionado con su vinculación con la cultura popular campesina y local, cuyas manifestaciones se sucedieron en estas

³⁶ CENTROS/CONJUNTOS HISTÓRICOS DE CANARIAS: IDENTIDAD EN UN TERRITORIO ISLEÑO. TRAYECTORIAS 1973-2018. Pág. 77. Juan Sebastián López García, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, 2019: “Hay que resaltar que en 1995 se declaró como conjunto histórico las Casas de la Mayordomía y ermita de San Antonio Abad, Tamaraceite, Las Palmas de Gran Canaria, que posiblemente hubiera quedado mejor acomodada en otra categoría”.



edificaciones y su entorno agrícola a lo largo de los pasados siglos hasta mediados del siglo XX, quedando aún en nuestros tiempos algunas reminiscencias, como la celebración del inicio de las fiestas de San Antonio Abad el chico.

En relación a los valores arquitectónicos, para su análisis, deben diferenciarse el conjunto de las casas y las cuarterías, de la ermita, con usos residencial y religioso respectivamente. Ambas categorías responden al lenguaje de la arquitectura tradicional, pero la diferencia de uso introduce una puntualización: la arquitectura tradicional residencial en el medio rural se proyecta más sencilla que la del medio urbano, más rica y culta, sin embargo, las ermitas rurales se diseñan con el mismo énfasis y detalle que las ermitas urbanas, con la misma tipología espacial y con alzados que apenas se diferencian.

La Casa del Mayordomo y las Cuarterías se encuentran junto al antiguo camino a Tamaraceite (camino Real que llegaba a Gáldar). Sus estancias se distribuyen entre dos módulos -uno más largo que el otro y a diferente cota- distanciados y ligeramente desviados entre sí, generando un patio abrigado habitual en estas arquitecturas. Su volumetría es sencilla, de una planta, compuesta por crujeías lineales con estructura de muros de carga, que en origen se destinaron a los usos propios de las explotaciones agrarias, como la vivienda del mayordomo, con habitaciones principales, cocinas y demás dependencias. Algunos de los cuartos conservan su pavimento original de cantería. Las fachadas son paramentos lisos con huecos de tamaño y disposición irregulares, con ventanas de diseño tradicional que en ocasiones presentan un pretil exterior en cantería. La cubierta se proyecta a dos aguas con teja árabe y responde a una armadura de par-hilera de tradición mudéjar.



Fachada oeste del conjunto de la Casa del Mayordomo y las Cuarterías

En definitiva, la Casa del Mayordomo y las Cuarterías responden a las características de la arquitectura doméstica tradicional canaria en el medio rural,



ligadas a una explotación agraria, siendo quizás el único conjunto de este tipo que se conserva en el municipio. Debe destacarse que su alta visibilidad y su integración en el entorno le confieren además interés paisajístico.

El Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria reconoce su singularidad y su representatividad, y en consecuencia asume el conjunto de edificaciones y las que recoge en la ficha ARQ-345.

La ermita de San Antonio Abad, cuya construcción se remonta al siglo XVIII, se encuentra emplazada al este de la Casa del Mayordomo, y se accede a ella por el mismo camino que da acceso a las edificaciones domésticas. A su frente se abre una plaza abierta, pavimentada en la actualidad –en su origen era de tierra-, que funciona como elemento unificador entre la ermita y las otras edificaciones.



Fachada actual de la ermita

Su alzado principal presenta un hastial rematado con frontón truncado y espadaña de doble campana. En el centro de este alzado se encuentra la puerta de acceso, recercada con cantería, al igual que el hueco superior, que se remata con arco de medio punto. Sus esquineras, también en cantería, se rematan con perillones. En sus fachadas laterales se expresan los contrafuertes estructurales con pequeños huecos para la iluminación de la nave.

Su planta rectangular se desarrolla en una sola nave con cubierta a dos aguas en la zona de la feligresía y el presbiterio se cubre mediante un artesonado mudéjar



de traza octogonal. Su construcción se realiza con un sistema tradicional de muros de mampostería de piedra-adobe y contrafuertes para sus paredes. Las cubiertas se fabrican con armadura lignaria de tradición mudéjar.

En conclusión, la ermita presenta una arquitectura canónica, en el estilo, en los materiales y en el sistema constructivo utilizado. Este estilo fiel a la arquitectura religiosa tradicional sumado al hecho de encontrarse ubicada en un entorno rural vinculado a las actividades agrícolas de una finca platanera, le confieren una singularidad y una representatividad que, al igual que con las edificaciones domésticas, el Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria reconoce, integrando en consecuencia entre sus bienes protegidos a la edificación religiosa, a la que recoge en la ficha ARQ-344.

En cuanto al valor etnográfico y cultural, la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, contiene en su artículo 96 un concepto de patrimonio etnográfico que puede esclarecer si el Conjunto de La Mayordomía contiene esta clase de valores. Expone la Ley que se considera que ostentan valores etnográficos:

“a) Los lugares que conserven manifestaciones de significativo interés histórico de la relación tradicional y popular entre el medio físico y las comunidades humanas que lo han habitado o utilizado, especialmente aquellos paisajes culturales entendidos como territorio o espacio humanizado, cuya antropización ha configurado un modelo específico de interacción con el entorno.

b) Los espacios o elementos vinculados a tradiciones populares, creencias, ritos y leyendas especialmente significativos.

c) Las construcciones y conjuntos que manifiesten de forma notable las técnicas constructivas, formas y tipos tradicionales de las distintas zonas de Canarias resultado del hábitat popular, como poblados de casas o cuevas y haciendas.

d) Los bienes muebles e inmuebles ligados a las actividades productivas preindustriales tradicionales y populares, a las actividades primarias y extractivas, hidráulicas, a la recolección y a las actividades artesanales tradicionales, así como a los conocimientos técnicos, saberes, herramientas, prácticas profesionales y tradiciones ligadas a los oficios artesanales. Especialmente, la loza (alfarería) tradicional y su técnica ancestral, así como el B.I.C. Seda de El Paso, en La Palma.

(...)”



En este sentido, debe destacarse la relación del conjunto de edificaciones con las actividades propias de una hacienda en Canarias entre los siglos XVIII y XX. La Casa del Mayordomo, las Cuarterías y la Ermita forman parte de un conjunto de edificaciones –la Casa del Hacendado, los establos y el antiguo almacén completaban la organización de la finca, pero estas edificaciones no se incluyeron en su momento en la declaración como B.I.C.- que representan un exponente del modelo socio-económico y religioso del antiguo régimen. Simbolizan una forma histórica de habitar y vivir, herencia transmitida de generación en generación que pervivió en el medio rural hasta bien entrado el siglo XX. El medio de subsistencia económica de aquellos años iba acompañado de un especial cuidado de la fe, como evidencia la figura de la ermita.

El conjunto ha sido además partícipe durante muchos años de las celebraciones religiosas y populares vinculadas a las fiestas de San Antonio Abad y la Virgen de los Dolores, eventos que se cree que comenzaron a celebrarse a finales del siglo XIX, por mediación de doña Úrsula Quintana³⁷. La plaza frente a la Ermita llegó a ser un espacio de gran identidad para el campesinado, lugar de encuentro para los vecinos. Cada año en enero, aún hoy en día se celebra en la Ermita una eucaristía que da inicio a las fiestas de San Antonio Abad “el chico”, conocida popularmente como “misa canaria”, que se acompaña de eventos folclóricos en la plaza y los alrededores de la ermita. Otras tradiciones se han perdido a lo largo del siglo XX, pues estos espacios aún se asocian en la memoria colectiva a tradiciones populares como la bendición de mascotas (años cuarenta y cincuenta³⁸), el arrastre de piedras por yunta de bueyes, luchadas, carreras de caballos, etc.

El Conjunto de las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad, por lo tanto, ha sido protegido por su valor arquitectónico, con criterios de antigüedad, representatividad tipológica y valoración de conjunto rural de alto valor paisajístico; y por su valor cultural y etnográfico, con criterios de representatividad histórica testimonial de la vida rural entre los siglos XVIII y XX.

37 Tamaraceite: recordar es volver a vivir. Esteban Gabriel Santana Cabrera. Asociación Cultural Piedra Viva-Excelentísimo Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. Concejalía de Distrito VIII, 2001.

38 Artículo “Tamaraceite, por San Antonio te voy a ver...” Esteban G. Santana, 2015. Blog: “Tamaraceite actualidad”.



9.7.1.2 Tipos de intervención permitidos en las edificaciones del Conjunto Histórico

Los tipos de intervención son el mecanismo desarrollado por el Plan Especial a fin de conseguir plenamente los objetivos de protección, integrando los parámetros indicados para mantener en buen estado a la edificación y los parámetros precisos para su rehabilitación. De este modo, se posibilita mantener en uso los edificios catalogados y revitalizar el área de ordenación.

Para definir los tipos de intervención permitidos en las edificaciones protegidas este Plan Especial se adapta a las determinaciones contenidas en la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. El artículo 11 de la citada ley hace una clasificación de los tipos de intervenciones atendiendo a las siguientes categorías:

- a) Investigación: acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación y que afecten directamente a su soporte material. Incluye acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.
- b) Valorización: medidas y acciones sobre los bienes culturales o su ámbito próximo que tengan por objeto permitir su apreciación, facilitar su interpretación y acrecentar su difusión, especialmente en el ámbito educativo, y su función social.
- c) Mantenimiento: actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.
- d) Conservación: intervenciones que tengan por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de las personas titulares o poseedoras de los bienes, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En este tipo de intervenciones se deberán utilizar materiales originales o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características.



- e) Consolidación: acciones que tengan por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación con las necesidades del uso a que sea destinado. En este tipo de intervenciones se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo justificarse la introducción de materiales y sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario.
- f) Restauración: acciones que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus condiciones originales.
- g) Rehabilitación: intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del inmueble.
- h) Reconstrucción: intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos, debidamente documentados, debiendo respetar en todo caso la autenticidad del inmueble, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas.
- i) Reestructuración: intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la construcción de una nueva estructura, manteniendo las fachadas y cerramientos exteriores de las edificaciones originales y aquellos elementos singulares o representativos de la edificación.
- j) Remonta y ampliación: acciones de carácter excepcional que impliquen la modificación motivada de los parámetros de altura y de crecimiento horizontal en los inmuebles con protección ambiental y parcial, siempre que no se produzcan efectos negativos en el inmueble o en el ambiente urbano o rural en el que se insertan.

En el caso de las edificaciones incluidas en el Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad, para determinar qué tipos de intervención son los adecuados, se ha valorado, en primer lugar, su condición de Bien de Interés Cultural y la protección que de esta condición se deriva; en segundo lugar, las disposiciones de la Ley 11/2019 respecto de intervenciones en bienes de interés cultural; y, por último, el estado de conservación de los



inmuebles, exterior e interior, para determinar las obras necesarias para garantizar un estado adecuado:

- En relación a su condición como Bien de Interés Cultural, la Ley 11/2019, en su artículo 9, establece una clasificación del patrimonio cultural de Canarias en la que distingue los bienes de interés cultural del resto de bienes catalogados, determinando la asignación de grados de protección (Integral, Ambiental y Parcial) únicamente para estos últimos. Esta distinción sugiere que la Ley identifica la propia declaración como Bien de Interés Cultural como un grado de protección en sí mismo, superior en jerarquía a los grados previstos para los bienes catalogados. Esta interpretación se refuerza con la lectura de la definición de Bien de Interés Cultural que la Ley incluye en el mismo artículo 9, apartado 1.a), en la que se incide en la cualidad sobresaliente de estos bienes respecto al resto:

“Se declararán bienes de interés cultural aquellos bienes muebles, inmuebles e inmateriales más sobresalientes de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico o técnico o de naturaleza cultural, así como los que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria”.

En este sentido, se puede deducir que sobre los bienes de interés cultural habrá de actuarse, cuando menos, con igual rigor en relación a la protección que la establecida por la Ley para el grado Integral, esto es, según se desprende del apartado 2.a) del artículo 9, proteger “la totalidad de los elementos del inmueble y de sus espacios libres vinculados, dentro de los límites de los criterios de intervención establecidos en la presente ley”. Además, habrá que atender a lo dispuesto en el artículo 22, que establece el régimen general de los bienes de interés cultural:

“2. La declaración de bien de interés cultural implica el establecimiento de un régimen singular de protección y tutela, llevando implícita la declaración de utilidad pública y de interés social a efectos de expropiación, en los términos señalados en la presente ley.

3. Los bienes inmuebles declarados bien de interés cultural son inseparables de su entorno terrestre y marino.”



Así pues, partimos de la consideración de que sobre los inmuebles protegidos de La Mayordomía deben promoverse actuaciones que procuren la protección de la totalidad de los elementos que los integran y la armonía entre edificación y entorno, además de su utilidad pública y su interés social.

- Con respecto a las intervenciones que la Ley permite en los bienes de interés cultural, debe atenderse a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 74:

“1. Las intervenciones o cambios de uso en bienes de interés cultural o incluidos en el catálogo insular de bienes patrimoniales culturales, o en trámite de declaración o inclusión, irán encaminados a su conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y puesta en valor, evitando las remodelaciones o reintegración de elementos perdidos, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o elementos indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas, así como documentarse debidamente. Las intervenciones atenderán a criterios de mínima intervención, discreción, seguridad, estabilidad, durabilidad y reversibilidad.

2. Se podrán efectuar, en los bienes a los que se hace referencia en el apartado anterior, intervenciones de reconstrucción, reestructuración y remonta, siempre y cuando no afecten a los valores patrimoniales que justificaron su declaración de interés cultural o su inclusión en el catálogo insular.”

En resumen, las intervenciones adecuadas para los bienes de interés cultural son, según la Ley de patrimonio cultural de Canarias, la conservación, la restauración, la consolidación, la rehabilitación y la puesta en valor de los inmuebles. Se entiende que cualquier otra intervención deberá justificarse adecuadamente.

- En relación al estado de conservación de los inmuebles, éste se ha constatado a partir de su visita exterior e interior por parte de un equipo técnico compuesto por dos arquitectas y un historiador del arte, que pudieron acceder a la Ermita y al módulo oriental del conjunto de las Casas de La Mayordomía.

Sin entrar en profundidad en la valoración de la conservación de las edificaciones, pues se entiende que dicha tarea corresponde al proyecto de intervención, se ha llegado a las siguientes conclusiones:



- a) El exterior de las edificaciones se encuentra en buen estado de conservación, como consecuencia de las intervenciones de rehabilitación que el Cabildo de Gran Canaria acometió en los años 90. En general, únicamente son necesarias obras de enfoscado y pintado de paramentos, sustitución de algunas carpinterías por otras más adecuadas a los valores de las edificaciones y eliminación de rejería.
- b) En el exterior únicamente destacan negativamente el volumen añadido en el extremo norte del módulo oriental, destinado a baños, que tiene una cubierta a un agua y unas carpinterías descontextualizadas, y no se corresponde con el diseño volumétrico y formal del resto del conjunto; así como la pieza abierta al norte de las casas, de la que sólo se conservan los muros y la ubicación de los huecos, que sería interesante cerrar para integrarla en el conjunto. En su origen la Casa del Mayordomo estaba unida a la Ermita por la prolongación transversal de esta pieza. No parece adecuado recuperar completamente su morfología original, pues no se conservan trazos del resto de la construcción y además, la separación que el Cabildo dejó entre las edificaciones residenciales y la Ermita en los años 90 beneficia espacialmente a esta última, aportándole mayor dignidad a la edificación y mejorando la perspectiva visual sobre la misma; sin embargo, la recuperación de la pieza que aún se conserva puede contribuir a que se perciba mejor el trazado original del conjunto edificado.
- c) Como consecuencia de la desaparición del antiguo almacén de plátanos, la plaza ha aumentado su dimensión al norte de las edificaciones residenciales (al oeste de la Ermita). Toda esta zona trasera estaba cubierta por una estructura soportada por pilares de madera de los que aún se conservan algunos en el interior de las casas. Con el fin de recrear un ambiente que evoque al original, se sugiere la ubicación de un elemento de sombra en esta zona de la plaza. El pavimento de la plaza debería sustituirse por uno más adecuado al valor del conjunto, teniendo especial cuidado con que su despiece y diseño ponga en valor a las edificaciones. Habrá de recuperarse también el espacio libre o patio interior entre las edificaciones residenciales, actualmente ocupado por todo tipo de objetos. Su pavimento debería ser acorde al pavimento de la plaza.
- d) El interior de las edificaciones requiere de una intervención más exhaustiva, pues se han encontrado varios inconvenientes que deben ser resueltos. Al margen de los pequeños desperfectos que se pueden resolver fácilmente con tareas de adecentamiento, enfoscado y pintado, se han detectado



humedades en todas las edificaciones, y grietas y fisuras en el interior de la Ermita que deberán ser objeto de estudio para su reparación y refuerzo en caso de ser necesario. En las edificaciones residenciales, además, llama la atención la presencia de pies derechos y pilares de madera sosteniendo las cubreras, siendo estos elementos añadidos a la estructura original. Sería conveniente eliminar estos pilares y rehabilitar las cubreras. Asimismo, generan impacto negativo los cuadros eléctricos y las instalaciones vistas, las luminarias, los pavimentos y las carpinterías de calidad inadecuada a los valores y la edad de las edificaciones, así como el uso de materiales como el aluminio para los herrajes. El pavimento de la ermita tampoco parece el más adecuado para esta edificación.

- e) Son necesarias obras de adaptación de las edificaciones y los espacios a la accesibilidad universal, así como obras de incorporación de alumbrado, mobiliario urbano y redistribución de las redes de infraestructuras para su adecuada integración en el conjunto, según las determinaciones incluidas en la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias.

Estas son algunas fotografías ilustrativas (en el anexo fotográfico incluido al final de este documento se incluyen más fotografías de interés):



Fotografía histórica en la que se observa la continuidad entre las casas y la ermita. Fotografía de 1925

Fuente: FEDAC. Cabildo de Gran Canaria





Patio interior entre la Casa del Mayordomo y las Cuarterías



Prolongación del módulo oriental de la Casa del Mayordomo, actualmente utilizado como baño



Módulo abierto al norte de La Casa del Mayordomo y las Cuarterías





Exterior de las casas, plaza interior y pavimento de la plaza principal



Interior de una de las crujías residenciales



Cód. Validación: 92SD6.6K5H7DTZNNMZ4FCESXR | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 228



Interior de una de las crujías residenciales



Interior de la Ermita



En definitiva, en general se proponen los tipos de intervención que la Ley considera óptimos para los conjuntos históricos, es decir, conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. Únicamente se propone, de manera justificada, la reconstrucción del módulo residencial situado al norte del conjunto, actualmente con los muros a media altura, pues se considera que su incorporación al conjunto edificado contribuirá a mejorar su comprensión morfológica y lo pondrá en valor.

9.7.1.3 Criterios y pautas de intervención en las edificaciones protegidas

Las normas que regulan las intervenciones permitidas en las edificaciones del Conjunto Histórico se han redactado, en primer lugar, con el criterio de procurar la máxima protección y puesta en valor. La protección y la puesta en valor son entendidas como las acciones fundamentales para proveer las condiciones para que el Conjunto Histórico perdure para generaciones futuras, y en consecuencia condicionan cualquier actuación que pueda repercutir en el Conjunto y su entorno.

Esta premisa se repite como una exigencia transversal a lo largo de todo el documento, de manera que, desde el mantenimiento a la reconstrucción, todas las actuaciones planteadas están al servicio de la protección y la puesta en valor. Los conceptos “intervención” y “protección” a priori podrían parecer irreconciliables y su asociación abre la cuestión de si se puede intervenir y proteger al mismo tiempo. La experiencia en el tratamiento del patrimonio cultural sugiere que sí, pues, de hecho, en muchas ocasiones es necesaria la intervención sobre el patrimonio para garantizar su protección y evitar su deterioro. Eso sí, se debe establecer el límite hasta dónde puede llegar una intervención para que no rebase lo admisible desde la perspectiva de una adecuada protección. En este sentido se pronuncia el *Manual para el manejo de los sitios del Patrimonio Cultural Mundial*³⁹ -documento de referencia para el tratamiento y la conservación del patrimonio cultural-, que manifiesta que las intervenciones sobre el patrimonio involucran inevitablemente la pérdida de algunos valores, pero que esta pérdida se puede justificar para preservar la integridad esencial de las propiedades culturales para generaciones venideras, siempre que se mantenga la autenticidad. Protección e intervención muchas veces van de la mano.

³⁹ Documento publicado por ICCROM, UNESCO, Centro del Patrimonio Mundial e ICOMOS, en 2003.



En esencia, ésta es la estrategia que el Plan Especial ha seguido en el planteamiento de las intervenciones permitidas: procurar que el conjunto de actuaciones sobre el patrimonio logre la integridad, puesta en uso y revitalización de las edificaciones y del Conjunto, al tiempo que garanticen la protección de sus valores y la máxima conservación de su autenticidad.

Como principales herramientas de preservación y puesta en valor, la Norma dedica un artículo completo (artículo 3.2) al mantenimiento, la conservación y la consolidación, fijando los criterios y pautas para este tipo de intervenciones. Este artículo, en conformidad con la Ley de patrimonio, relaciona los actos de conservación con el mantenimiento de las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, definiéndolas pormenorizadamente. El espíritu de estas condiciones es mantener las edificaciones en buen estado de conservación sin dañar la autenticidad de las edificaciones, tanto para su disfrute como para garantizar la seguridad de los bienes y las personas, evitando poner en riesgo su salud. En esta línea, en el citado artículo también prevé la conservación del ambiente característico del entorno, el mantenimiento de sus valores históricos, su estructura arquitectónica y su paisaje, y, en coherencia, se exige que el acabado de las edificaciones, el color de los elementos que las integran (paramentos, tejados, carpinterías, etc.), los tipos de carpinterías y enmarcados de los huecos y sus materiales, forme parte de un proyecto conjunto y unitario para todos los volúmenes construidos en el Parque, incluyendo tanto las edificaciones protegidas como las no protegidas. La conservación está enfocada a cada pieza, pero también a mantener el carácter propio del Conjunto.

En relación a las obras de consolidación que puedan requerirse para mejorar el estado de los inmuebles y acondicionarlos a los usos propuestos, se entiende que son indispensables para su puesta en uso, por lo que contribuyen a su pervivencia, y por lo tanto son compatibles con la protección. La Norma (artículo 3.2) permite el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

Un segundo criterio general que se impone a las intervenciones en el patrimonio - sobre el que ya se ha avanzado en cierto modo, por ser indisociable de la protección y puesta en valor- es la máxima conservación de la autenticidad y la originalidad. El Plan Especial exige para las obras de intervención la utilización de los elementos, técnicas y materiales originales cuando sea posible, y cuando no lo sea, la



sustitución por otros de las mismas características (artículos 3.2, 3.3 y 3.4 de las Normas). Las adiciones siempre deberán ser reconocibles. Este criterio se impone para evitar las confusiones miméticas, que podrían llevar a interferir con los valores de las edificaciones protegidas, y preservar, de este modo, la autenticidad de las piezas. El citado *Manual para el manejo de los sitios del Patrimonio Cultural Mundial* hace referencia al concepto de autenticidad, cuya conservación considera imprescindible para el tratamiento del patrimonio cultural. El Manual expone que la autenticidad de un bien protegido se mantendrá si se:

- “ a) permite que la mayoría del material histórico existente se conserve (autenticidad en los materiales);
- b) asegura la armonía con los diseños originales (color, tono, textura, forma y escala);
- c) impiden adiciones que dominen sobre la fibra original y respete su potencial arqueológico;
- d) y cumple con la prueba de autenticidad en cuanto a diseño, material, factura o implantación en el caso de paisajes culturales, sus características y componentes distintivos.”

En definitiva, la conservación de la autenticidad requiere el máximo respeto al original y la fidelidad a sus materiales, su diseño, su carácter y sus elementos distintivos. En esta línea, la Norma del Plan Especial aboga por el respeto a la composición, diseño, técnicas constructivas y materiales originales, para acabados, carpinterías, huecos, cubiertas, etc., exigiendo la restitución de los elementos alterados. Para que la fidelidad y el respeto al original sean acertados, se hace necesario el conocimiento y la determinación de las características de cada pieza arquitectónica y del Conjunto (volumetría, morfología, tipología, elemento de interés, relación con las otras edificaciones y el entorno). El Plan Especial resume estas características en la Norma (artículo 3.4), condicionando cualquier intervención a su respeto. Esta labor de documentación de la Norma es el primer paso de un proceso que debe continuar el proyectista en fases posteriores a este Plan, previamente a cualquier actuación. Será su tarea estudiar en profundidad los materiales, el estilo y las técnicas utilizadas en la pieza original para tener la capacidad de hacer la elección más apropiada en cada caso. En la Norma, en atención a las determinaciones de la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias, se establecen las condiciones que deberá cumplir cualquier proyecto de intervención sobre el patrimonio (artículo 3.3, apartado 17).



Otros criterios de intervención que el Plan Especial ha tenido en cuenta en su redacción emanan directamente de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias. Esta Ley, en el apartado 1 de su artículo 74, en la línea que se ha venido explicando de procurar la máxima protección, exige que las intervenciones se afronten siguiendo criterios de mínima intervención, discreción, seguridad, estabilidad, durabilidad y reversibilidad.

La seguridad, la estabilidad y la durabilidad son exigencias básicas a toda obra, al margen del valor patrimonial que tenga la edificación sobre la que se actúa, por lo tanto, se entienden imprescindibles en el caso de los inmuebles protegidos. En cuanto a la mínima intervención, el Plan Especial asume este principio y establece que cualquier actuación, incluyendo la rehabilitación y la reconstrucción, deberá asegurar el respeto a los valores que motivaron la declaración, conservando las características tipológicas, volumétricas y morfológicas de los inmuebles, así como a los elementos estructurales y ornamentales de valor patrimonial que posean y en lo posible, técnicamente, se utilizarán los procedimientos constructivos tradicionales. La Norma hace prevalecer la conservación y, en consecuencia, cualquier actuación que se aparte de este tipo de intervenciones deberá estar debidamente justificada en el proyecto (artículo 3.3 de las Normas).

Con relación a la discreción y la reversibilidad, éstas se exigen en general para todas las actuaciones, aunque son criterios de especial interés para las obras de mejora de las instalaciones y adaptación a las nuevas tecnologías, pues los interiores de las edificaciones presentan en la actualidad desperfectos ocasionados por intervenciones inadecuadas, como tuberías exteriores y cuadros eléctricos en localizaciones desaconsejadas por su alta visibilidad. Las actuaciones propuestas deben asegurar la discreción, evitando causar impactos que desvirtúen los valores de los inmuebles; y deben ser reversibles en la medida de lo posible, esto es, se deben usar materiales y técnicas cuyos efectos se puedan modificar o eliminar, no perjudicando intervenciones futuras.

Además de los criterios generales ya expuestos, las normas también incluyen algunas condiciones generales relativas a los tipos de elementos, materiales y acabados permitidos (artículo 3.3), todos ellos en consideración de las características originales del Conjunto y de las exigencias de su puesta en uso, siendo las más destacadas las siguientes:



- Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso. Quedan prohibidas las pinturas plásticas o acrílicas.
- Se establece como gama cromática preferente a usar el blanco crudo y el beige, así como las tonalidades sobrias y con poco brillo, garantizando la adecuación a los valores del Conjunto. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes y metálicos.
- Las carpinterías podrán modificar la sección original para incorporar los elementos que garanticen el confort interior de los inmuebles. El acabado de la madera será en barniz o pintura satinada o mate y en todo caso, deberá hacerse un estudio de color que garantice la armonía con el color de las fachadas y la integración en el entorno.
- Se prohíbe la incorporación en fachadas de réplicas de elementos decorativos como cornisas, líneas de imposta, falsas molduras, zócalos, etc. También se prohíben los elementos sobrepuestos como las persianas con tambor exterior, las jardineras de obra, las rejas, las marquesinas y los toldos fijos o retráctiles y la instalación de cableados y elementos técnicos en general (aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, antenas, cajas de contadores o registro, etc.) y otros elementos análogos que puedan reatar valor a las edificaciones.
- Cuando se estime primordial para garantizar el buen funcionamiento de la cubierta, se podrán introducir nuevos materiales para el aislamiento y la impermeabilización, siempre que queden ocultos y no produzcan ningún tipo de impacto o alteración en los valores de la edificación. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todos los faldones de una misma cubierta. Las cubiertas irán terminadas en teja árabe (curva) cerámica. No se podrán instalar antenas, pantallas de recepción de ondas, paneles solares u objetos y elementos similares en cubiertas de los edificios.
- En la medida de lo posible, asegurando siempre la preservación de los valores de las edificaciones, se deberán introducir las nuevas tecnologías y la domótica en el funcionamiento y en el desarrollo de las actividades de las distintas edificaciones.



- Todas las edificaciones deberán incluir paneles explicativos, con textos, fotografías, esquemas gráficos, reconstrucciones en 3D, etc., de su función en la finca de origen y de las tradiciones ligadas a las mismas.
- Se procurará el acceso universal a las edificaciones, según unas pautas específicas señaladas en el artículo 3.8 de las Normas, que se explicarán en el artículo correspondiente de esta Memoria.

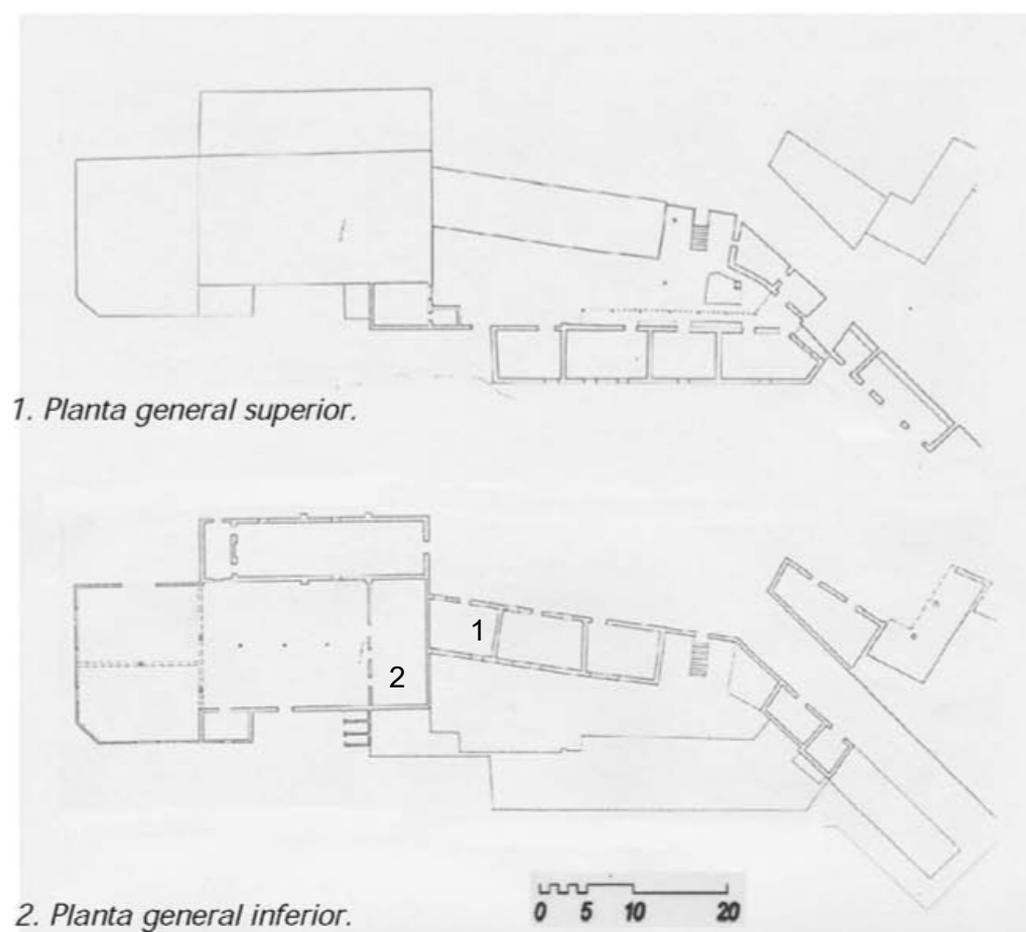
Para mayor detalle en la definición de las pautas a seguir en las distintas intervenciones, con el objeto de garantizar la preservación de los valores originales, la Norma introduce unos criterios de intervención particulares que diferencian a la edificación de carácter religioso del resto. Estos criterios se redactan en consideración de los elementos definitorios de estas piezas arquitectónicas, contenidos en el propio artículo, e incluyen un programa específico de actuaciones:

- a) Para la ermita de San Antonio Abad, al margen de las consideraciones relativas al respeto de sus elementos definitorios, se prevé la realización de las obras necesarias para garantizar la seguridad estructural de la edificación, en respuesta a la presencia de grietas en dos de sus paredes. Asimismo, se exige la sustitución del pavimento actual –en el que se combinan cantería con piezas prefabricadas de peor calidad no adecuadas al valor de la edificación– por un pavimento continuo de cantería, para lo que se utilizarán las piezas que existentes complementándolas con otras de color y tamaño similar; y la recuperación del color madera de las pilastras que marcan el tránsito del espacio de la feligresía al presbiterio, de manera se integren en armonía con el artesonado y se aprecien en contraste con el color blanco de las paredes (que deberá conservarse sin permitirse en este caso otro color).
- b) Para la Casa del Mayordomo y las Cuarterías, al margen de las consideraciones relativas al respeto de sus elementos definitorios, se exige la sustitución o eliminación de algunos elementos que desvirtúan el valor de las edificaciones por no ajustarse a los materiales y/o características originales: las carpinterías, que presentan herrajes de aluminio estéticamente mal integrados y maderas de color claro y calidad insuficiente, deben ser sustituidas por carpinterías tradicionales de madera, barnizadas o pintadas de un tono marrón oscuro hacia el interior, con herrajes tradicionales de hierro forjado; la rejería existente es un añadido contemporáneo innecesario que debe eliminarse; los



pavimentos, ejecutados con piezas prefabricadas de hormigón, se sustituirán por entarimado de madera de acabado natural no brillante o cantería tradicional; los pilares de madera, que no pertenecen a la estructura primigenia de la edificación, deberán eliminarse y se restituirán o sustituirán las cumbreras que no se encuentren en adecuadas condiciones (los pilares eliminados podrán incorporarse a la pérgola que se introducirá en la plaza junto al flanco de la ermita, como recordatorio del antiguo almacén de plátanos).

Además de lo anterior, se permiten labores de rehabilitación profunda en la crujía destinada actualmente a aseos y, de forma excepcional, la reconstrucción del volumen situado al norte del conjunto, del que se conservan los muros a media altura. Se entiende que estas intervenciones contribuirían a mejorar la comprensión del Conjunto, haciéndolo más legible:



Plano de plantas del Conjunto Histórico de La Mayordomía

Fuente: ficha ARQ-345 del Catálogo General Municipal de Protección del PGO-2012



- c) La pieza destinada actualmente a baños (con el número 1 en el gráfico superior) es una prolongación del módulo residencial situado al este, con cota de acceso al nivel de la plaza a la que da frente la ermita. Esta pieza pertenecía en origen al conjunto y se prolongaba hasta coincidir con el antiguo almacén de plátanos. El Cabildo reconstruyó parte de esta crujía en el proceso de intervención para la rehabilitación del Conjunto Histórico que acometió entre 1993 y 1995. Si bien la incorporación de esta pieza tenía sentido en tanto que se conservaban parte de los muros y la cumbrera y se tenían conocimientos de sus elementos característicos -similares al resto de la arquitectura residencial de La Mayordomía-, el resultado formal no consiguió ajustarse a los valores del Conjunto protegido. La pieza se ejecutó con una altura que no coincidía con la original (se observa sobresalir la cumbrera sobre el tejado reconstruido), y se acabó con una cubierta de tejas a un agua y unas carpinterías que no se corresponden con el diseño, la calidad ni la composición del resto del Conjunto. El interior del volumen se revistió con materiales pobres y no hubo especial cuidado en el diseño. Si la intención de la reconstrucción era tratar la pieza como un añadido diferenciado del resto, la solución no consiguió este propósito.

El presente Plan Especial asume la reconstrucción existente, pero propone su rehabilitación y adecuación a los valores del Conjunto Histórico. Puesto que se mantiene la cumbrera, se plantea la sustitución de la cubierta por una cubierta tradicional a dos aguas similar a la de los otros módulos. El trazado de los muros es original y deberán ejecutarse con técnicas tradicionales. Los huecos, al no conocerse la disposición original, podrán situarse donde convenga para la adaptación a los usos, pero en concordancia con las dimensiones y formas los otros huecos presentes en el volumen. Las carpinterías serán de madera de calidad, adaptadas en el color al resto de las carpinterías del Conjunto, pero con diseño discreto, sencillo y contemporáneo, para distinguirlas de los elementos originales. En el interior, el pavimento, en consonancia con las otras crujías, se sustituirá por uno de cantería tradicional y no podrán dejarse instalaciones vistas.

- d) El volumen que se propone reconstruir es la pieza abierta al norte de las casas (con el número 2 en el gráfico superior), de la que se conservan los muros a media altura, en los que se insinúa la ubicación inicial de los huecos. En su origen el complejo residencial de la Casa del Mayordomo y las Cuarterías estaba unido a la Ermita por la prolongación transversal de la pieza en



cuestión, formando un conjunto cerrado en torno al patio central (en el esquema gráfico superior se observa esta distribución). En la actualidad, con la desaparición de la crujía transversal, parece que el conjunto está compuesto únicamente por dos piezas lineales, en detrimento del patio cerrado central, que pierde sentido. Probablemente con la voluntad de señalar al menos las trazas de la antigua crujía transversal se mantuvieron sus muros a media altura. Sin embargo, el espacio que ahora generan esos muros no es el original (pues éste llegaba hasta la ermita) y tampoco contribuye a la comprensión de la distribución del conjunto edificado, más allá de dar tímido cobijo al patio interior en su extremo norte.

No parece adecuado recuperar completamente la morfología original de la crujía transversal desaparecida, pues no se conservan más trazos ni restos de la construcción que los que se mantiene, y, además, la separación que en los años 90 dejó el Cabildo entre las edificaciones residenciales y la Ermita beneficia a esta última, en cuanto a que mejora la perspectiva visual sobre la misma y resalta su singularidad frente a las edificaciones de uso doméstico. La recuperación y la integración de la pieza que aún se conserva, reconstruyendo la parte superior del inmueble, puede contribuir a que se perciba mejor la distribución original del conjunto edificado y a que el patio central tenga un abrigo adecuado al norte.

Puesto que se trata de una edificación fácilmente recuperable, al responder a los mismos criterios estéticos y constructivos del Conjunto Histórico, el Plan Especial propone su reconstrucción, elevando los muros hasta alcanzar una planta de altura. La cota de referencia para el acceso será la de la plaza a la que abren los huecos existentes, y se mantendrá la ocupación actual de las trazas existentes, sin poder ampliarse el recinto.

Para la reconstrucción de esta pieza se exigirá un estudio pormenorizado de su carácter anterior, de manera que la intervención deberá ajustarse en lo posible al original, pero sin ocultar que es una reinterpretación (no se tratarán los materiales para que parezcan envejecidos ni antiguos, sino que se permitirá reconocer lo añadido frente a lo original). De no encontrarse referencias se hará una reconstrucción según las pautas que se describen a continuación: los huecos existentes se mantendrán en la composición como puerta y ventana (esta última podrá elevarse hasta alcanzar una altura adecuada a la composición y conservará el marco de cantería). Podrá abrirse



un hueco de ventana en el paramento opuesto al acceso, respetando las características compositivas del conjunto. Las carpinterías serán de madera de calidad, adaptadas en el color exterior al resto de las carpinterías del Conjunto, pero con diseño discreto, sencillo y contemporáneo, para distinguirlas de los elementos originales. Los muros serán de mampostería y el tejado a dos aguas, en sintonía con el resto del conjunto edificado. Los acabados exteriores se harán en concordancia con los del resto de edificaciones. En el interior, el pavimento, en consonancia con el resto de las crujiás, se sustituirá por uno de cantería o entarimado de madera de acabado natural no brillante.

Para la ejecución de cualquiera de las dos intervenciones planteadas en los apartados c) y d) anteriores deberá justificarse pormenorizadamente en el proyecto de intervención que la solución adoptada está en armonía con los valores del Conjunto Histórico y se integra adecuadamente en el entorno.

Por último, en cuanto a la distribución de usos, cada edificación protegida queda asociada a los usos que le son asignados en el capítulo IV de las Normas. Las edificaciones ubicadas en la antigua finca platanera de La Mayordomía, cuando aquella se encontraba en explotación, se destinaban a actividades relacionadas con las labores propias de este tipo de haciendas. La ermita, obviamente, tenía uso religioso; y el resto de las edificaciones albergaban usos domésticos, agrícolas y de almacenamiento o eran establos, alpendes u otras cuarterías asociadas al trabajo en el campo. Estos usos no se pueden mantener en la actualidad, puesto que la finca va a ser reconvertida en un Parque Agrario y Etnográfico, lo que requiere que las edificaciones se adapten a este nuevo destino, con usos acordes con su interés público y su utilidad social. Así, el Plan Especial ha considerado oportuno asignarle al Conjunto Histórico el uso Cultural como principal, ya que este uso es compatible con los valores que las edificaciones ostentan, a la vez que permite la complementación con actividades educativas, sociales, divulgativas y científicas que cumplen la requerida función social y el interés público. Además, este uso permite proteger, de alguna manera, el carácter y el espíritu de los usos originales: la Norma enfoca el nuevo uso Cultural hacia el interés etnográfico de la finca como muestra de la forma de vida ligada a los cultivos en Canarias desde el siglo XIX hasta mediados del siglo XX, centrándose en concreto en el proceso histórico de la finca de La Mayordomía. Al servicio de esta idea, las edificaciones se reconvierten en recintos dotacionales tales como un Museo del Parque y Centro de interpretación, un Aula de la Naturaleza y un Aula Etnográfica



Audiovisual. Este último uso se le atribuye a la ermita, en convivencia con el uso Religioso, que debe mantenerse, por considerarse un uso tradicional que no sólo no causa daños a la integridad histórica de la edificación, sino que ha sido el uso característico en los últimos siglos. Este uso es el fundamento de las actividades populares y culturales de interés etnográfico que aún tienen lugar en La Mayordomía, como el inicio de las fiestas de San Antonio Abad “el chico” (ver artículo 4.7 de las Normas).

9.7.1.4 Sobre el contenido mínimo del Plan Especial de Protección conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias

La Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias, establece en su artículo 38 el “Contenido básico de los planes especiales de protección”, que se reproduce a continuación:

- “1. Los planes especiales de protección de los conjuntos históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:
 - a) La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y los usos admitidos.
 - b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reconstrucción, reestructuración y remonta de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones que contemplen la accesibilidad universal para los catalogados, en la medida de lo posible.
 - c) Los criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales y de calidad acústica y paisajísticos, incluidas especies vegetales de significativo porte que estén asociadas, programando las inversiones necesarias para su ejecución.
 - d) La definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales y espacios destinados a aparcamiento.
 - e) Las medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del conjunto histórico.
 - f) Las propuestas de modelos de gestión integrada del conjunto histórico.
 - g) El análisis y la valoración de la potencialidad arqueológica del subsuelo y de las edificaciones con valor histórico y, en caso de afección, las medidas



protectoras adecuadas para la ejecución de las actividades arqueológicas que se proyecten o se consideren necesarias.

h) Los criterios y determinaciones para la conservación de fachadas y cubiertas, incluyendo entre otros elementos las carpinterías y elementos constructivos asociados, como chimeneas, hornos, poyos, cruces, aljibes, acequias, empedrado o enlosado de la vía.

2. El plan especial de protección deberá incluir un catálogo de inmuebles singulares, espacios libres, especies vegetales de significativo porte u otras estructuras significativas, según lo dispuesto en el artículo 50 de la presente ley.”

El contenido de este Plan Especial se redacta conforme a lo que dispone este artículo, sin perder de vista que lo que pretende la Ley es configurar un contenido mínimo. No obstante, la peculiaridad del ámbito que se regula en este Plan -un Sistema General que a su vez incluye un Conjunto histórico- requiere de una especial observancia y aplicación de lo dispuesto en el citado artículo 38, por los siguientes motivos:

- En lo que respecta a las medidas de fomento, resaltar que estamos ante un espacio público que, una vez ordenado junto con el espacio protegido arquitectónico e histórico-cultural, contribuirá a ejercer una labor educativa de difusión y divulgación de nuestro patrimonio en un intento de acercar a la población los conocimientos de la cultura agrícola tradicional canaria.
- En ningún caso estas medidas van acompañadas de una partida económica, ya que no se trata de realizar una inversión en los inmuebles o terrenos que lo configuran. Se trata de ordenar un lugar que va a funcionar como cualquier parque público existente en el municipio. Los locales previstos se destinarán a actividades lúdicas y vecinales, dirigidos a que la población circundante, habitantes de la isla y turistas puedan disfrutar de un nuevo espacio de ocio, participativo y cultural.
- En línea con lo expuesto en el apartado anterior, tampoco se plantea una gestión integrada de este espacio. Simplemente se trata de un parque, no tiene población, aunque sí es verdad que se ha tenido en cuenta la función social y el interés público que este uso ostenta para los núcleos de los alrededores, para los que el Parque va a funcionar como un pulmón verde necesario por la alta densificación edificatoria como confluencia de varios barrios, además de un sector de oferta cultural y de ocio ligado a la naturaleza, que ahora mismo está muy limitada en estas zonas y que también tiene proyección e interés a escala municipal.



9.7.2 El patrimonio cultural no protegido

En la antigua finca de La Mayordomía -ahora delimitada como SG-15 para su ordenación- además de las edificaciones protegidas existen otras edificaciones y estructuras que por los efectos del tiempo y del abandono han llegado a nuestros días en muy mal estado. Sin embargo, cada una de estas construcciones fueron elementos de valor de la finca cuando estaba en uso, como piezas de un engranaje cuya suma hacía posible la producción agrícola. Así, las edificaciones protegidas y las no protegidas, los muros, las acequias, los caminos y el resto de infraestructuras cumplían una función determinada e indispensable para el funcionamiento de la hacienda.

En Canarias, entre los siglos XVI y XIX, las haciendas fueron las empresas más importantes en cuanto a la ocupación del suelo junto con los ingenios azucareros. Su protagonismo en extensión redundaba en el desarrollo económico de la zona en la que se asentaba, entre otras razones porque generaba empleo, pues requería de la mano de obra del campesinado del entorno para diversas labores.

La configuración espacial y arquitectónica de la hacienda respondía principalmente a dos factores: la necesidad de diferenciar o separar los distintos usos y actividades; y la jerarquía social y laboral entre los señores y los trabajadores (medianeros, mayordomos, gañanes, etc.). Para su funcionamiento se necesitaban una serie de infraestructuras básicas diferenciadas en cinco áreas⁴⁰:

- a) Área de explotación: la zona de mayor dimensión, destinada al cultivo de los distintos cereales, frutales, legumbres, etc.
- b) Área doméstica: zona definida por la casa del hacendado y la casa del mayordomo y los trabajadores, la primera siempre con mayor protagonismo en formas y materiales que la segunda.
- c) Área de almacenamiento: cuartos para el almacenaje de aperos, graneros, etc.
- d) Área agropecuaria: zona ocupada por caballerizas, alpendres, establos, gañanías y corrales, principalmente.

40 Pérez Morera, J. (2014). *Arquitectura y Paisaje. Haciendas, quintas, y casa de campo*. Tomo III. Orotava: Rincones del Atlántico.



e) Zonas para los servicios hidráulicos: estanques, aljibes, bebederos y atarjeas, que proporcionaban a la hacienda el agua necesaria para los animales, el consumo doméstico y el riego de las distintas plantaciones.

Este esquema organizativo se aprecia perfectamente en la finca de La Mayordomía: la residencia del mayordomo, así como los servicios agropecuarios y el área de almacenaje se ubican en el acceso a la finca; la casa de hacendado algo más apartada del resto de edificaciones, se localiza junto al barranco, disfrutando de las vistas; y aún se observan vestigios de los servicios hidráulicos, que aparecen repartidos por distintos puntos de la hacienda para cubrir las necesidades de cada zona. La finca era un espacio en el que se convivían distintas funciones y jerarquías, atendiendo a un orden lógico para su adecuado funcionamiento, orden que queda revelado y bien representado en la distribución espacial de las distintas edificaciones e infraestructuras.

En esta organización interna de la finca, tanto los inmuebles protegidos como las infraestructuras y los edificios no protegidos eran, y son, arquitecturas dialogantes: conforman un asentamiento único; forman parte del paisaje histórico de la finca; su volumetría, su tipología, los materiales y sistemas constructivos con los que fueron edificadas son de carácter histórico; y todas responden al lenguaje de la arquitectura tradicional canaria, en el ámbito rural.

Una de las premisas que de partida con las que se redacta el presente Plan Especial de Protección y Ordenación –sobre la que ya se ha hablado a lo largo de este documento- es la recuperación de la memoria histórica del lugar. Se pretende dar al sector carácter de parque etnográfico, aprovechando su alto valor representativo de la cultura ligada a las labores propias de una hacienda en Canarias en los siglos XVIII y XX. Si bien las edificaciones protegidas han sido parte esencial de la finca, no lo han sido menos las edificaciones, estructuras y construcciones que quedaron sin proteger y que hoy en día están en ruinas, pero cuya estructura y función son aún fácilmente reconocibles. Su recuperación sin duda contribuiría a mostrar de manera más cercana a la realidad de su tiempo la organización y el funcionamiento de la antigua hacienda platanera de La Mayordomía, y favorecería una interpretación completa y adecuada de la hacienda. La Ermita, la Casa del Mayordomo y las Cuarterías declaradas como B.I.C. -que fueron sometidas a un proceso de rehabilitación similar en los años 90- dejan de tener significado si no se ponen en relación con el resto de construcciones de la Finca de referencia.



Por esta contribución a la memoria histórica y su diálogo con las edificaciones que conforman el Bien de Interés Cultural, se considera que estas edificaciones, construcciones y estructuras, aún sin estar protegidas, forman parte del patrimonio cultural canario, y en consecuencia, el Plan Especial propone su reconstrucción y/o rehabilitación, para su incorporación al proyecto del Parque. Las piezas recuperables son las siguientes: las dos maretas de barro y el pequeño estanque de los que aún se conserva su estructura, los principales conductos de riego, los muros que definen los bancales (incluidos los tramos de escaleras existentes), la casa del hacendado, los antiguos establos y unas crujías ubicadas junto al acceso rodado que originalmente formaban parte del complejo constituido por la casa del mayordomo y las cuarterías anexas.

La recuperación de las infraestructuras hidráulicas y de los muros de contención de los bancales, según se dispone en los artículos 2.8, 4.4 y 4.5 de la Norma, se hará respetando, en la medida de lo posible, los materiales y las técnicas originales y priorizando la máxima integración en el paisaje. La reconstrucción de las edificaciones, se hará conforme a lo dispuesto en los artículos 3.5 y 3.6 de la Norma, cuyo contenido se expone y justifica en los siguientes apartados.



Muros de contención de los bancales





Estanque pequeño en primer plano y maretta grande de barro al fondo



Interior de una de las maretas



Detalles de conductos y canales de riego





Detalles de conductos y canales de riego

9.7.2.1 La Casa del Hacendado

Según se ha podido constatar por medio del trabajo de campo y la documentación fotográfica existente⁴¹, la Casa del Hacendado es una edificación de carácter residencial que respondía a las siguientes características:

- Se desarrollaba con una tipología en “L” de crujías sucesivas. En su lado más largo se situaban las habitaciones de forma de forma correlativa con acceso interior en alguna de ellas. En lado de menor longitud se proyectaba un pasillo, que separaba la parte noble de la de la zona de servicios (cocina, despensa, etc.). Este elemento, relevante en la casa, se proyecta con arcos de medio punto y con cubierta inclinada.
- En las fachadas de la zona noble, los huecos se distribuían con cierto orden, regulares en su tamaño y con una pequeña estilización en su forma, con decoraciones en los pretilos realizados en cantería. En el resto de fachadas, los huecos eran irregulares en función de la estancia a la que servían.

⁴¹ Para la recuperación de la casa del hacendado se cuenta con material fotográfico realizado ca. 1928-30 por el fotógrafo Teodoro Maisch (FEDAC). En estas fotografías se retrata el jardín con la casa y algunas dependencias del interior cuando aún estaba habitada.



- Todas las cubiertas estaban realizadas con armadura de tradición mudéjar. Las techumbres eran a dos aguas en la zona noble y a un agua en la de servicios menos en la cocina que era a dos aguas.



Casa y jardín del hacendado. Obsérvese la crujía de desarrollo horizontal horadada por huecos verticales con cubierta a dos aguas. Fotografía: Teodoro Maisch



Interior de la casa. El comedor con D. José Rivero y otra persona. Fotografía: Teodoro Maisch



En la actualidad, de la casa es reconocible el esquema espacial de distribución y mantiene en pie muros a media altura en los que quedan las marcas de los huecos de fachadas. También mantiene los muros divisorios (paredes de carga) de las distintas habitaciones. Además, conserva elementos de interés como arcos de medio punto y pretilos de los huecos. La mayor parte de la cubierta ha desaparecido, pero quedan algunos tramos con la armadura, la tablazón y la torta de adobe.



Alzados de la zona habitacional



Pasillo articulador



Pasillo articulador y alzado zona de servicios





Detalle de pretil en cantería



Aparejo del muro. Mampuesto y ripio



Dinteles de madera en huecos



Arcos de medio punto



Cubierta de palos desbastados y tilla

El Plan Especial propone una reconstrucción ajustada en lo posible al original, pero sin ocultar que se trata de una reinterpretación, de manera que se reconozca lo añadido frente a lo original, para lo cual, se exige un estudio pormenorizado de su carácter anterior. En todo caso, se dan unas pautas básicas para intervención, sustentadas en el modelo de edificación descrito anteriormente, elaborado a partir



del trabajo de campo y de investigación, primando la adecuada integración en el entorno, así como la armonía, el respeto y la puesta en valor de las edificaciones protegidas. En el interior, se permite una intervención menos estricta que en las edificaciones que conforman el B.I.C., posibilitando la agrupación de estancias o la ejecución de nuevas divisiones siempre que se mantenga el esquema espacial de distribución característico de la vivienda (zona habitacional/ pasillo articulador/ zona de servicios), en favor de una mejora de la funcionalidad y adecuación al uso asignado. Esta edificación albergará aseos, con el fin de distribuir de forma óptima este servicio en diferentes áreas del Parque -también se proponen baños en la zona sur, en la edificación antiguamente destinada a establos; y hacia el norte del sector, en la nueva edificación propuesta como cafetería- (ver apartado 10 del artículo 3.6 de la Norma).

9.7.2.2 Los antiguos establos y cuarto de actividades agrícolas

La edificación en la que antiguamente se situaban los establos tiene una arquitectura sencilla de muros de mampostería con algunos huecos sin ornamentación y cubierta adintelada inclinada realizada con vigas de madera desbastadas, tablazón, torta de aislamiento y teja árabe⁴².



Antiguos establos y cuarto de maquinaria del estanque
Fuente FEDAC. Fotografía: Teodoro Maisch, 1928-1930

⁴² Al igual que existen fotografías de la Casa del Hacendado, también se conservan fotografías de los establos en pleno uso, lo que ha permitido detallar su morfología.



En la actualidad, de los establos se conservan la mayoría de los muros con sus huecos y parte de la estructura de la cubierta.



Vistas generales y detalle de la cubierta de los antiguos establos

El Plan Especial nuevamente propone una reconstrucción ajustada en lo posible al original, pero sin ocultar que se trata de una reinterpretación, de manera que se reconozca lo añadido frente a lo original, para lo cual, se exige un estudio pormenorizado de su carácter anterior. Siguiendo el mismo esquema que se utilizó

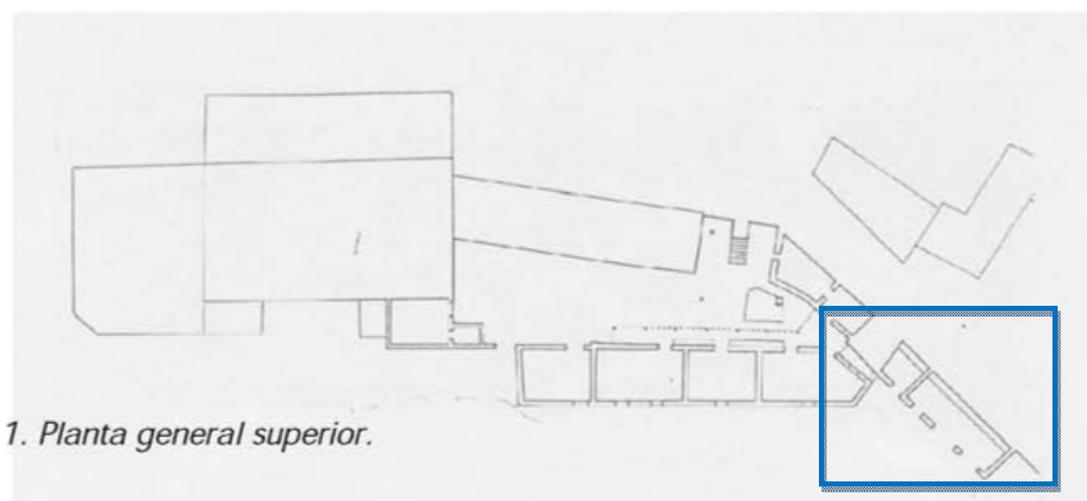


para la Casa del Hacendado, la Norma da unas pautas básicas para intervención sustentadas en la morfología, tipología y acabados de la edificación original, primando la adecuada integración en el entorno, así como la armonía, el respeto y la puesta en valor de las edificaciones protegidas. En el interior, dadas las pequeñas dimensiones de la pieza, se permite la agrupación de estancias o la ejecución de nuevas divisiones, en favor de una mejora de la funcionalidad o adecuación al uso asignado. Ésta es otra de las edificaciones que se proponen para la disposición de aseos, con el fin de distribuir de forma óptima este servicio en diferentes áreas del Parque (ver apartado 11 del artículo 3.6 de la Norma).

9.7.2.3 Las dependencias anexas a la Casa del Mayordomo

Al sur de la Casa del Mayordomo y las Cuarterías, en paralelo a la vía de acceso a la finca, se conservan unas ruinas que en origen formaban parte de este complejo. Se trata de una pieza en forma de “I” de una planta de altura, con dos crujeas lineales anexas a las edificaciones protegidas.

De esta construcción se conserva su trazado original y la referencia que de ella se tiene en el siguiente plano:



Plano de plantas del Conjunto Histórico de La Mayordomía

Fuente: ficha ARQ-345 del Catálogo General Municipal de Protección del PGO-2012





Trazas de la pieza que se quiere recuperar



Relación de continuidad entre la pieza en ruinas y la Casa del Mayordomo

Para esta pieza, debido a su relación directa con la Casa del Mayordomo, el Plan Especial propone una reconstrucción con una estética, unos acabados y unas técnicas constructivas similares a los de las otras dependencias del conjunto residencial protegido, garantizando su total integración, pero sin ocultar que se trata de una reinterpretación, de manera que se reconozca lo añadido frente a lo original. En el interior, dadas las pequeñas dimensiones de la pieza, se permite la agrupación de estancias o la ejecución de nuevas divisiones, en favor de una mejora de la funcionalidad o adecuación al uso asignado (ver apartado 12 del artículo 3.6 de la Norma).



Para la redacción de la Norma correspondiente a las edificaciones tradicionales que conforman el patrimonio cultural de la finca de La Mayordomía, tanto para los inmuebles protegidos como los no protegidos, se ha tenido por referencia el lenguaje con el que fueron construidas, es decir, el lenguaje propio de la arquitectura rural tradicional canaria -vigente desde el siglo XVI hasta el s. XIX-, cuyos elementos de definición se resumen en las siguientes tablas:

ELEMENTOS DE DEFINICIÓN DE LA ARQUITECTURA DE LA MAYORDOMÍA	
ARQUITECTURA RESIDENCIAL	
FACHADA	
a) Composición:	<ul style="list-style-type: none"> - Paramentos lisos con predominio sobre el hueco, este se coloca en función de la iluminación y ventilación. - Huecos con y sin recercados de cantería, de tamaño y colocación irregulares. - Ausencia de portada protagonista.
a) Ornamentación:	<ul style="list-style-type: none"> - Utilización de pretilas de cantería.
INTERIOR	
b) Tipología:	<ul style="list-style-type: none"> - Planta con desarrollo horizontal rectangular o en "L" en distintos módulos de una sola crujía, con distintas funciones residencial y laboral. - La zona exterior hace la función de patio. - Cubierta inclinada a una o dos aguas.
c) Elementos estructurales:	<ul style="list-style-type: none"> - Cimentación ciclópea. - Estructura a base de muros de carga de mampuestos, ripio y adobe con sillares en las esquinas de los muros. - Las cubiertas responden al sistema de tradición mudéjar con armadura par-hilera y atirantadas a la que se añade la tablazón y la torta de adobe para el aislamiento. - En otras cubiertas se utiliza además la tilla (astilla de tea) para el aislamiento.
d) Materiales y elementos constructivos:	<ul style="list-style-type: none"> - Piedra solamente desbastada, para la fabricación del mampuesto que se utiliza en muros. La piedra tallada de cantería para la construcción de cercos de huecos y en el refuerzo del encuentro de los muros. - Cantería o madera para los solados, dependiendo del uso de la estancia. - Madera para la realización de cubiertas, dinteles de puertas y ventanas, carpinterías de puertas y ventanas. - Teja (árabe) de barro cocido en cubiertas.
e) Ornamentación:	<ul style="list-style-type: none"> - Carece de ornamentación interior al margen de algunos arcos de medio punto.



ELEMENTOS DE DEFINICIÓN DE LA ARQUITECTURA DE LA MAYORDOMÍA

ARQUITECTURA RELIGIOSA

FACHADA

a) Composición:

- Paramentos lisos, protagonismo de la puerta de acceso centrada con hueco en la parte superior. Los extremos se enmarcan con pilastras de cantería. El remate de fachada a dos aguas con espadaña en el eje. Expresa los contrafuertes en sus fachadas laterales.

INTERIOR

a) Tipología:

- Planta de una sola nave distinguiendo la zona del altar del de la feligresía.
- Cubierta inclinada a dos aguas y octogonal en la zona del altar.

b) Elementos estructurales:

- Cimentación ciclópea.
- Estructura a base de muros de carga de mampuestos, ripio y adobe con sillares en las esquinas de los muros.
- Las cubiertas responden al sistema de tradición mudéjar con armadura par-hilera y atirantada a la que se añade la tablazón y la torta de adobe para el aislamiento. En el presbiterio presenta armadura octogonal

c) Materiales y elementos constructivos:

- Piedra solamente desbastada, para la fabricación del mampuesto que se utiliza en muros. La piedra tallada de cantería para la construcción de contrafuertes, cercos de huecos y refuerzo del encuentro de los muros.
- Madera para la realización de cubiertas, dinteles, carpinterías de puertas, ventanas.
- Teja (árabe) de barro cocido en cubiertas.

d) Ornamentación:

- Artesonado de tradición mudéjar.

9.7.3 Las nuevas edificaciones propuestas

El Plan Especial, como planteamiento general para la redacción de la Norma y la formalización de la propuesta de ordenación, ha procurado buscar un equilibrio entre el respeto a los valores del Conjunto Histórico y del paisaje rural, y la puesta en uso del Parque mediante un programa que genere el reclamo apropiado para atraer visitantes.

En esta línea, más allá de las intervenciones sobre los inmuebles protegidos y la reconstrucción de algunas otras edificaciones que formaron parte de la finca primigenia, únicamente plantea la introducción de una nueva edificación permanente, con uso de cafetería y almacén, que contribuirá a que el nuevo Parque Agrario y Etnográfico brinde una oferta suficientemente atractiva para garantizar su



perdurabilidad y con ello, la conservación del patrimonio que alberga, para el conocimiento y disfrute de generaciones futuras.

Además de esta edificación, la Norma también contempla la posibilidad de introducir pequeñas piezas de carácter eventual, fácilmente desmontables, que son necesarias para el adecuado funcionamiento del Parque: los cuartos de aseo necesarios para la actividad agrícola, invernaderos y carpas para talleres y un módulo de control de acceso rodado.

Como premisa de partida, la Norma establece que todas estas edificaciones, permanentes o eventuales, deberán estar diseñadas procurando evitar cualquier impacto en el medio rural y cultural en que se ubican, en consideración de la puesta en valor de las edificaciones existentes y del paisaje. Los acabados y la forma deberán estar en relación y armonía con el diseño integral de las distintas piezas de arquitectura de todo el Parque, en sus materiales, colores y diseño.

La edificación destinada a cafetería y almacén se ubicará en el Área Recreativa (zona normativa G), en una zona céntrica del Parque, para su fácil acceso desde la zona cultural, pero además, estará localizada en relación directa con la prolongación peatonal de la pasarela que atravesará el barranco, en contacto directo con el barrio de Tamaraceite. Para evitar cualquier tipo de interferencia o impacto sobre las edificaciones protegidas y los entornos naturales más sensibles, se ha situado fuera de la zona de policía correspondiente al barranco de Tamaraceite y de los límites del entorno de protección del B.I.C. (ver plano O.04 Zonas de Influencia). Además de esta medida de cautela, la Norma propone otras pautas para la adecuada integración de la edificación en el entorno:

- Le exige una altura máxima moderada, de 1 planta (o 4,5 metros de altura de cornisa), en consonancia con el resto de edificaciones existentes
- Vincula su actividad a los huertos ecológicos cercanos, de los que se abastecerá al menos de forma simbólica, contribuyendo al ecologismo y desarrollo sostenible de los que la finca quiere ser referente.
- Condiciona su diseño exterior, que deberá responder a un lenguaje contemporáneo, alejado del estilo, los elementos y las proporciones tradicionales, pero perfectamente integrado en el entorno, con acabados naturales y ejecutados con técnicas y materiales sostenibles.



- Propone su suministro de energía por medio de fuentes alternativas, con soportes que en todo caso deberán quedar perfectamente integrados en el diseño arquitectónico, sin producir impacto alguno en el entorno.
- Hace hincapié en la importancia del acabado de la cubierta, que deberá tratarse como una fachada más, con un acabado acorde al resto de la composición, sin elementos sobrepuestos.
- Exige la disposición de aseos, con el fin de distribuir de forma óptima este servicio en diferentes áreas del Parque (es uno de los tres puntos estratégicos donde se introduce este servicio).

La Norma detalla también los parámetros de diseño que deberá cumplir el módulo de control de acceso, con especial sensibilidad, teniendo en cuenta que éste se podría disponer en el interior del entorno de protección, aunque en este caso la localización no es un problema, pues la pieza en cuestión se ubicaría en el Área de Recepción y Aparcamiento (Zona normativa I), en una parte del entorno de protección que ya ha sido intervenida previamente por la ejecución de la GC-3, de manera que la nueva pieza propuesta quedaría perfectamente integrada en el paisaje. En todo caso, se trata de un volumen de pequeñas dimensiones, con una superficie máxima de 15 m² y una altura máxima de 1 planta (o 4,5 metros de altura de cornisa), confeccionado con materiales ligeros fácilmente desmontables, con acabados naturales, y ejecutado con técnicas y materiales sostenibles. Se le exige un diseño sencillo y discreto, adaptado al entorno en que se ubica.



Relación de proximidad entre las edificaciones protegidas y la GC-03





Espacio bajo la autovía GC-03

En las zonas de cultivo (zonas normativas C y D) se permite, siempre que se justifique su necesidad para el correcto desarrollo y funcionamiento del Parque, la construcción de casetas de aperos y mantenimiento. No se establece una posición preferente dentro de estas zonas, pero la localización de cada pieza debe contemplar la máxima integración en el entorno y la minimización de impactos visuales. La altura de estas edificaciones no podrá ser superior a una planta o 3,5 metros de suelo a cornisa. Cada cuarto de apero deberá dimensionarse con la mínima superficie necesaria, justificada en el proyecto, que no podrá exceder de 15 m². Los acabados se exigen naturales y sostenibles, en relación y armonía con el diseño integral de las distintas piezas de arquitectura del Parque. Se permiten los acabados y cubiertas vegetales, proyectados con criterios de integración y adecuación al entorno, que contribuyan a reducir el impacto desde una perspectiva aérea. Además se permite la ubicación de carpas para talleres e invernaderos en algunas zonas del Parque, pero siempre bajo criterios de necesidad para el adecuado funcionamiento del Parque y máxima integración en el entorno.

La Norma exige el acceso universal a las edificaciones y para ello incluye pautas concretas que se expondrán en otro apartado de esta Memoria.

Por último, debe señalarse que la suma de las superficies de todas estas edificaciones propuestas más la superficie de las edificaciones tradicionales reconstruidas queda muy lejos de alcanzar la edificabilidad máxima de 0,03 m²/m² (2.916 m²) permitida en la ficha SG-15 del Plan General, como se ha explicado en el apartado 9.3.1 de esta Memoria Justificativa.



9.8 DISTRIBUCIÓN DE USOS

El sector a ordenar es un Sistema General de Espacios Libres y, por lo tanto, el uso cualificado de este recinto es precisamente el Espacio Libre. La antigua finca se transformará en un gran parque al que, por sus valores asociados -naturales, agrarios y culturales- se le dará carácter de Parque Agrario y Etnográfico, dentro del cual tendrán cabida actividades recreativas propias del uso Espacio Libre, pero en convivencia con las actividades agrícolas vinculadas al perfil rural de la antigua finca que se pretende recuperar, y con las actividades culturales y educativas relacionadas con la protección y la puesta en valor del Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad. Estas actividades agrícolas, culturales y recreativas serán compatibles con la conservación de los elementos naturales característicos del lugar (geomorfología, flora, fauna, etc.), que se mantendrán en el Parque como parte fundamental del paisaje.

El Plan Especial dedica el Capítulo IV de la Norma a la distribución de usos y la regulación de las actividades y actuaciones, para lo cual divide el sector en zonas a cada una de las cuales les asigna un conjunto de normas de uso específicas derivadas de condicionantes como su ubicación, sus elementos característicos o sus usos históricos. Estas zonas, representadas gráficamente en el plano O.03 Zonificación normativa, son las siguientes:

ZONAS DE PROTECCIÓN NATURAL:

- a) Zona de protección del entorno natural (A): conforman esta zona los terrenos cuya conservación en condiciones naturales se considera de interés, por su particular topografía o paisaje, en aras de garantizar la seguridad de los usuarios del Parque o la conservación de los valores paisajísticos. Estos terrenos son: las laderas orientales del sector en contigüidad con la GC-340; los terrenos junto al borde del barranco; y el montículo ubicado al sur, entre la GC-300 y la GC-3.

La Norma prevé la regeneración de estas zonas con criterios paisajísticos y ambientales, manteniendo la vegetación característica –con especial atención a los Hábitat de Interés Comunitario representativos de los “Matorrales termomediterráneos y preestépicos” de la ladera- y complementándola con especies autóctonas que se adapten a las características ambientales de cada zona (tabaiba, cardón, retama blanca, tarahal, palmera, etc.). Se permite o exige, según el caso, la localización de miradores, y de sendas que los atraviesen y faciliten el acceso al Parque –incluyendo la sugerencia de una pasarela que



atraviase el barranco y conecte el Parque con Tamaraceite-, así como la ejecución de muros de contención y vallados de seguridad, siempre bien integrados y con acabados en materiales naturales como la piedra natural, que favorece la supervivencia y el crecimiento sostenible del lagarto de Gran Canaria y otros invertebrados propios de la zona.



Imágenes tomadas en 2020 de las laderas ubicadas al este y del barranco de Tamaraceite

- b) Zonas de recuperación de maretas (B): corresponden a los tres entornos en los que aún se conservan los antiguos embalses de la finca original -las dos maretas de barro ubicadas al este del Parque y el pequeño estanque situado al sur, junto al acceso rodado-.

Uno de los grandes valores que encierra La Mayordomía son las manifestaciones etnográficas asociadas a la permanencia de vestigios de la forma de vida y los cultivos tradicionales, que deben protegerse y cuidarse antes que se produzca su desaparición definitiva. Entre estos vestigios, existen elementos etnográficos de carácter hidráulico, entre los que destacan las maretas. En la zona de Tamaraceite eran usuales los grandes estanques de barrial, denominados “charcas” por los



lugareños. Este era un tipo rudimentario de embalse construido a base de un muro de contención de piedra, recubierto por un talud de arcilla que lo impermeabilizaba. En La Mayordomía se construyeron tres, de grandes dimensiones, dispuestos junto a los cultivos -característica poco habitual- de los cuales uno ha desaparecido por las obras de construcción de la GC-03, y los otros dos se encuentran en estado de abandono. Estos embalses y las infraestructuras asociadas a ellos son parte de la memoria histórica de la Finca pues están vinculados a la función de la propiedad como una entidad económica de explotación. Destruir estos elementos hidráulicos o prescindir de ellos en el proyecto del Parque supondría descontextualizar el sentido que desde el punto de vista histórico ha tenido la propiedad.

El Plan Especial prevé la recuperación de las antiguas maretas con el fin de almacenar agua para el riego y coadyuvar a la formación de especies vegetales higrófilas y al paso de aves migratorias. Se rehabilitarán también otras las infraestructuras hidrológicas preexistentes (conductos, acequias, etc.), y se realizarán las obras necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la red hidrológica del Parque, garantizando, en todo caso, la adecuación de las obras al carácter agrícola y natural del entorno y la integración en el paisaje. El riego vinculado a los dos estanques grandes funcionará por gravedad, mientras que el estanque pequeño se utilizará como reserva de agua para los casos en los que los grandes sean insuficientes y estará conectado a un motor de presión que se localizará en el pequeño cuarto anexo a los antiguos establos (ver plano O.02 Propuesta de Ordenación). Se mantendrá la vegetación existente, como los tarahales (*tamarix canariensis*), repoblando en todo caso con especies rastreras y tapizantes, no invasivas, para la estabilización de taludes implantará vegetación higrófila en la orilla de los embalses y especies selectivas en la parte alta de los mismos.



Imagen tomada en 2020 de una de las maretas de barro



ZONAS DE USO AGRÍCOLA PREDOMINANTE:

- c) Jardines temáticos (C): esta zona se corresponde con los terrenos ubicados al este del Parque, en los bajos de la loma, sobre los bancales cuyos trazados aún se conservan. Se incluye también una parcela colindante a estos bancales, que se destinará a huertos urbanos.

Se pretende utilizar los antiguos bancales –cuyos muros y escaleras se rehabilitarán- como zonas de plantación de especies de interés, disponiendo senderos internos para recorridos didácticos y contemplativos, con puntos de encuentro y descanso, bancos y mobiliario urbano que faciliten la estancia y el disfrute de los paseantes. Se distinguirán tres jardines -cada uno vinculado a una de las plataformas existentes- y un espacio reservado para huertos urbanos (ver plano O.02 Propuesta de Ordenación): el jardín de palmeras y dragos, que se desarrollará aprovechando y repoblando un pequeño palmeral existente en el antiguo bancale de cultivo de cota más baja; el jardín de frutales, en una cota intermedia, que se diseñará albergando especies que evoquen el ambiente que había en la finca en la primera mitad del siglo XX, en la que los árboles frutales complementaban el cultivo del plátano; y el jardín de euphorbias, en contacto directo con las laderas del sector, que dará continuidad al paisaje de la zona, intercalando, bajo un criterio didáctico, especies canarias como el cardón y a tabaiba; Los huertos urbanos se ubicarán al oeste de las plataformas, en las cotas más bajas de esta zona de jardines temáticos. Se utilizarán para el cultivo de especies propias de la huerta, debiendo priorizar la producción ecológica, siguiendo uno de los principios básicos que rigen este Plan Especial. Se pretende que el Parque sea referente de este tipo de cultivo, de manera que incluso se apuesta por el consumo *in situ* de los productos obtenidos (al menos un 25% de la producción deberá estar destinada a su consumo en el menú ofertado por la cafetería ubicada en el entorno). Estos huertos urbanos darán continuidad a los existentes en el parque situado al otro lado del barranco de Tamaraceite, con el que el Plan Especial sugiere una conexión por medio de una pasarela.

En esta zona se permite la construcción de cuartos de aperos, invernaderos y otras instalaciones eventuales relacionadas con la actividad agrícola, siempre que se ejecuten con materiales ligeros, ecológicos y fácilmente desmontables, cuidando que su diseño se adapte paisajísticamente al entorno.





Imagen tomada en 2020. Vista de los antiguos bancales de cultivo desde la mareta

- d) Área de cultivos tradicionales (D): son las dos zonas que se ubican a ambos lados del Conjunto Histórico, en el cuadrante suroeste del sector.

La recuperación del carácter agrícola del Parque se vincula principalmente a estas dos parcelas. La Norma dispone que sus terrenos se destinen en su totalidad al cultivo de especies vegetales que tradicionalmente se han plantado en Tamaraceite y sus inmediaciones hasta mediados del siglo XX, dando prioridad al plátano, que era el cultivo principal de la antigua Finca de La Mayordomía antes de su abandono. Asociada a las labores agrícolas, estas zonas tendrán una función didáctica de cara al visitante, para su acercamiento a la agricultura tradicional. Se establecerá para ello una red interna de senderos para el tránsito de peatones, con la señalización adecuada para favorecer los recorridos educativos y contemplativos.

En esta zona también se permite la construcción de cuartos de aperos, invernaderos y otras instalaciones eventuales relacionadas con la actividad agrícola, siempre que se ejecuten con materiales ligeros, ecológicos y fácilmente desmontables, cuidando que su diseño se adapte paisajísticamente al entorno.





Imágenes tomadas en 2020 de las antiguas zonas de cultivo

ZONAS DE USO CULTURAL PREDOMINANTE:

- e) Área cultural central (E): es la zona en la que se ubican las edificaciones que conforman el B.I.C., es decir, el conjunto de las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad. Esta zona se utilizará en su totalidad para usos de carácter dotacional, principalmente cultural. El desarrollo de cualquier uso o actividad deberá ser compatible con el doble carácter histórico-artístico y agrario-paisajístico del Parque, y deberá asegurar en todo caso la adecuada conservación y puesta en valor de los inmuebles protegidos y del paisaje.

Los volúmenes que integran las Casas de La Mayordomía se rehabilitarán como Museo del Parque y Centro de interpretación, Aula de La Naturaleza y espacios administrativos -tales como la oficina de información y atención al visitante y oficina de gestión del Parque- cuyos programas se detallan en la Norma de este Plan Especial. En cuanto a la ermita de San Antonio Abad, albergará el Aula Etnográfica Audiovisual -centro de investigación, estudio y difusión de la cultura tradicional canaria, centrado en el proceso histórico de la Finca de La



Mayordomía-, pero también conservará su carácter religioso. El uso religioso se mantendrá de forma ocasional, de manera que la ermita y la plaza puedan seguir acogiendo las celebraciones religiosas y populares que tradicionalmente se han venido celebrando en este espacio. Como ya se ha explicado anteriormente en esta Memoria, desde finales del siglo XIX la ermita se ha relacionado con las fiestas de San Antonio Abad y la Virgen de los Dolores⁴³. Aún hoy en día, cada año en enero, se celebra en esta edificación una eucaristía que da inicio a las fiestas de San Antonio Abad “el chico”, conocida popularmente como “misa canaria”, que se acompaña de eventos folclóricos en la plaza y los alrededores de la ermita. Sin embargo, el uso religioso de la ermita es ocasional, permaneciendo la mayor parte del año cerrada⁴⁴. Se ha considerado de interés compaginar este uso con el uso cultural, permitiendo que el espacio se utilice también como Aula Etnográfica audiovisual, uso respetuoso con el carácter sagrado del inmueble para la religión católica, que no implicará más intervención en la edificación que la ubicación eventual de algunas pantallas desmontables, paneles, ordenadores y proyectores que permitan labores de divulgación y transmisión de las prácticas culturales de la sociedad canaria en el entorno agrícola.

Los espacios libres de los alrededores de las edificaciones quedarán al servicio de las edificaciones del Conjunto, como zonas de estancia o de prolongación de sus usos al aire libre. Todas estas plataformas exteriores se adaptarán para la accesibilidad universal, con especial cuidado en el respeto de los valores del Conjunto Histórico. Con el fin de asegurar la conservación de los valores de las edificaciones protegidas, la Norma pone especial interés en la discreción en el diseño y ubicación del mobiliario y las instalaciones urbanas, prohibiendo las infraestructuras aéreas, así como aquellas superpuestas a las fachadas, y en general cualquier elemento externo que altere la calidad histórico-artística, paisajística o arquitectónica del Conjunto Histórico o de las piezas que lo conforman. En la plaza situada en el costado oeste de la ermita, con el fin de contribuir a la recuperación de la Memoria Histórica de la antigua finca, se podrá introducir una estructura ligera, a modo de pérgola, que evoque a la estructura del almacén de plátanos que originalmente ocupaba esta ubicación. Las labores de empaquetado de los racimos de plátano se realizaban originalmente en un gran almacén dentro de la propia finca, junto a la Ermita y la Casa del Mayordomo. El almacén estaba compuesto por una gran nave rectangular con techumbre a dos aguas, y un gran porche cubierto en el exterior de la misma,

43 Tamaraceite: recordar es volver a vivir. Esteban Gabriel Santana Cabrera. Asociación Cultural Piedra Viva-Excelentísimo Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. Concejalía de Distrito VIII, 2001.

44 Según informó el párroco al equipo redactor en una visita de campo, la ermita se usa con una frecuencia de una vez al mes.



formado por planchas de zinc sustentadas por pilares de madera⁴⁵. El Plan Especial no propone reconstruir el almacén de plátanos original, pues no parece adecuado al carecer de referencias, sino tan solo se elevar unos pies de madera esbeltos sobre los que se harán reposar unas vigas sobrias del mismo material, que recordarán el uso que en el pasado tuvo aquel espacio (podrán recuperarse para este uso los pilares eliminados del interior de las casas) y contribuirán a dar sombra.



Imagen tomada en 2020 del Conjunto Histórico de Las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad

- f) Área cultural experimental (F): es el entorno de la antigua casa del Hacendado, ubicada al borde del barranco. Complementa al área cultural central, con usos de carácter igualmente dotacional. Su finalidad es el acercamiento a la cultura agrícola, rural y tradicional de Canarias por medio del desarrollo de actividades, a través de la experimentación y el juego. Dentro de esta zona la Norma distingue tres espacios: el experimental, el área experimental y de exposiciones al aire libre y el huerto experimental.

La antigua casa del Hacendado acogerá el Experimental, que será un aula-taller experimental dotado de recursos materiales, didácticos y humanos para el desarrollo de programas prácticos específicos orientados al conocimiento y la toma de contacto con el entorno natural del Parque, su biodiversidad y la cultura relacionada con las labores agrícolas y tradicionales canarias desarrolladas en la Finca a lo largo de su historia (su programa pormenorizado se expone en la Norma). Puesto que la edificación ocupa en parte la zona de Servidumbre del barranco de Tamaraceite, el documento normativo ha dispuesto que, en el proceso de reconstrucción y rehabilitación, se busque un recorrido alternativo para dicha servidumbre, bordeando la casa, con una sección que permita dar continuidad a las funciones de la zona de servidumbre. La zona de exposiciones al aire libre y el área

⁴⁵ Información recabada por el equipo de GESPLAN redactor del Plan Especial de La Mayordomía de los años 90. Documentación por medio de fotos facilitadas por la familia.



experimental al aire libre serán los espacios en los alrededores de la casa en los que se podrán ubicar estructuras y construcciones ligeras, desmontables y transitorias, para los talleres y actividades, como extensión de los que se oferten en el Experimentario. Junto al Experimentario se dispondrá un espacio destinado al cultivo, el huerto experimental –con la posibilidad de un invernadero asociado-, en el que se introducirán técnicas innovadoras y cultivos diferentes a los del resto del Parque. Será un lugar propicio para la investigación en el campo de la agricultura, donde podrán plantarse especies nuevas, locales o foráneas, y practicar diferentes sistemas de riego o técnicas de cultivo.



Imagen tomada en 2020 de la antigua Casa del Hacendado y entorno

ZONAS DE USO RECREATIVO PREDOMINANTE:

- g) Área Recreativa (G): zona situada entre la zona centro-norte del Parque, fuera del entorno de protección del Conjunto Histórico, que se utilizará para usos de carácter recreativo con instalaciones, actividades y servicios encaminados a la estancia y disfrute de los usuarios.

Esta zona pretende ser un reclamo añadido para la atracción de visitantes, cuya presencia es indispensable para el mantenimiento del Parque. Con este fin, los usos propuestos se centran en complementar la oferta cultural con actividades lúdico-recreativas orientadas a satisfacer las necesidades de ocio de la población, con especial atención a niños, familias y colectivos, para lo cual se plantea la disposición de varios espacios: un merendero, con vegetación abundante y una serie de equipamientos para la organización de picnics y otros eventos similares; una plataforma de encuentro y reunión, en la que se localizará un módulo específicamente diseñado para la hostelería (cafetería), como pieza clave para el mantenimiento y desarrollo de la actividad del Parque; unos miradores, áreas de estancia con vistas hacia el barranco y la presa, elementos de gran riqueza



ambiental en el entorno del Parque; y una zona de juegos infantiles con acceso directo al área central y a la cafetería, para facilitar a los adultos el cuidado de los menores.

En esta zona se dará especial valor a los elementos preexistentes, permitiendo compatibilizar el esparcimiento con la conservación de la naturaleza. El merendero será un área de vegetación abundante, repoblada con ejemplares de especies autóctonas, con la palmera como elemento natural central del diseño, y árboles que den sombra y sean compatibles con las palmeras que ahora mismo ocupan los terrenos, que se mantendrán. Para el diseño de este espacio se rehabilitarán las antiguas canalizaciones de riego. La plataforma central de encuentro y reunión deberá conectarse con los recorridos más importantes del Parque, en la prolongación de la pasarela de acceso desde Tamaraceite al Parque.



Imagen tomada en 2020 de la zona norte del sector

- h) Paseo mirador y recorrido deportivo (H): esta zona incluye los márgenes de las carreteras GC-300 y GC-340 (paseo mirador), así como a una franja que cruzará el sector en la zona sur (recorrido deportivo), separando el área de aparcamientos del resto del Parque.

Esta es una zona de especial interés para la comunicación del Parque con la zona de Las Perreras y el área dotacional de San Lázaro. Se redimensionarán y acondicionarán las aceras de la GC-300 y la GC-340, procurando mantener las dos paradas de guaguas existentes –se posibilita su traslado a una posición más conveniente, próxima a los accesos este y sur del Parque-. Se recomienda la introducción de paradas de guaguas cercanas para los sentidos opuestos de circulación, así como la ubicación de pasos de peatones para comunicar las edificaciones de Las Perreras y el área dotacional de San Lázaro con el Parque). La



acera de la GC-340 albergará dos miradores-observatorios, dotados de gran apertura visual sobre el Parque y con especial relación con las maretas cercanas, para la observación de aves migratorias, desde los que también se accederá al Parque.

La franja central que recorre el sector de este a oeste tendrá uso deportivo y de esparcimiento, y servirá como zona de transición entre el área de aparcamientos y el resto del Parque. Esta franja deberá albergar un carril-bici de doble circulación, un corredor peatonal y una banda de estancia y reposo, que podrán alternarse en su posición, así como un área destinada a zona deportiva al aire libre, preferentemente para la realización de deportes y juegos tradicionales canarios, como la lucha canaria, la bola canaria o el juego del palo, y su gestión dependerá del Parque, que propondrá las actividades. Deberá procurarse con especial cuidado en este punto la preservación de la alta visibilidad que se tiene sobre la presa, el Puente de Casas de Abajo (ETN-04) y la Cantonera de La Presa de Tamaraceite (ETN-05), promoviendo perspectivas visuales hacia estos elementos, evitando cualquier tipo de efecto pantalla.



Imágenes tomadas en 2020 de la zona sur del Parque y la GC-340



ZONAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

- i) Área de recepción y aparcamiento (I): zona ubicada al sur del sector, bajo la GC-3, en contacto con la vía de acceso rodado, que se destinará al control de acceso y al estacionamiento de vehículos motorizados.

Se entiende que el acceso sur al Parque es probablemente el que más visitantes escojan como entrada al Parque, pues está en relación directa con el aparcamiento y el acceso rodado, que permitirá la entrada a coches y autobuses privados, además de estar próximo a una de las paradas de guaguas existentes. En consecuencia, el Plan Especial prevé el establecimiento en este punto de una plataforma de recepción a modo de plaza urbana, dotada de mobiliario urbano y adecuada señalización de las distintas zonas y recorridos del Parque. El acceso rodado se ha dispuesto en conexión con la GC-340 y no con la GC-300 como proponían las alternativas 3 y 4, pues la elección de la GC-300 hubiera conllevado problemas debidos al futuro paso de conductos de instalaciones bajo la acera de esta vía, actualmente en estudio por la Administración Local. Junto al acceso rodado se podrá ubicar un módulo de control de acceso de vehículos, con un diseño sencillo y discreto, adaptado al entorno en que se ubica, cuya tarea de control facilitará la incorporación de los vehículos al Parque y en consecuencia, puede contribuir a mejorar el tráfico en el acceso. Al este del acceso rodado al Parque se ubicará el área de aparcamiento, que estará destinado al estacionamiento de vehículos (automóviles, motocicletas y autobuses). La Norma establece unas reglas de diseño para minimizar los efectos negativos que se derivan de la necesaria instalación de aparcamientos, que incluyen la utilización de materiales resistentes y con calidad perceptiva y estética adecuada al entorno, la introducción de elementos vegetales para reducir el impacto visual que dicho uso genera, o la prohibición de actividades que deterioren este espacio.



Imagen tomada en 2020 de la zona ubicada bajo la GC-03



- j) Zona polivalente (J): se trata de un área ubicada en la zona sureste del sector, en el entorno de los antiguos establos y del estanque pequeño, que tendrá el carácter de zona complementaria al resto de zonas descritas, y se destinará a usos diversos relacionados con las necesidades del Parque en cada momento, tales como ferias y exposiciones, y otras actividades socioculturales.

Este espacio podrá albergar exposiciones temporales, ferias de artesanía y ganado, exposición y estancia de animales al aire libre, charlas y coloquios, actividades educativas y socioculturales, teatro y otras manifestaciones artísticas, la práctica de actividades deportivas, así como otras actividades análogas, siempre y cuando no impliquen riesgos para la seguridad de los usuarios del Parque ni deterioros en su paisaje o valores. Como apoyo a estas tareas, se vincula a este espacio la edificación destinada en origen a establos, que se rehabilitará para usos auxiliares (reuniones, exposiciones, convivencias, charlas, etc.), y también se permitirá, si la actividad lo requiere, la instalación de elementos y estructuras eventuales ejecutados con materiales ligeros, ecológicos y fácilmente desmontables, con un diseño adaptado paisajísticamente al entorno. La zona polivalente dispondrá además de un anfiteatro o graderío, cuyos materiales y técnica de ejecución se adecuarán al medio, dándole prioridad a la utilización de la piedra y la madera.



Imagen tomada en 2020 de la zona suerte del sector

La delimitación de estas zonas es orientativa, de manera que, justificadamente, se podrán realizar ajustes o modificaciones parciales en sus contornos para adaptarse a la formalización y las exigencias del proyecto.



9.9 ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y URBANISMO INCLUSIVO

Como ya se ha comentado anteriormente, el sector SG-15 es un Sistema General de Espacios Libres para el que el Plan General vigente en la actualidad (PGO-2012) establece como objetivo “la creación de un espacio público que asuma la función de rótula-uniión entre las diversas partes de ciudad que en ella confluyen, asumiendo y realzando los valores naturales y paisajísticos que el sitio posee”.⁴⁶ Esta idea adquiere forma de norma en la ficha SG-15, donde el Plan General dispone una serie de directrices de ordenación entre las cuales se incluyen el “Establecimiento de enlaces peatonales a lo largo de las vías rodadas que bordean el Parque, posibilitando la conexión con otras zonas cercanas a la ciudad” y la “Limitación máxima del acceso rodado al Parque, destinando a aparcamientos el área situada al sur entre la Autovía de Circunvalación y la Carretera GC-300”. Asimismo, entre las determinaciones ambientales de esta ficha se exige que “A los efectos de impulsar el uso social del área en materia de esparcimiento al aire libre, el diseño tendrá en cuenta una adecuada red de accesos peatonales y zonas de carril-bici”.

Así pues, la vocación de los terrenos de La Mayordomía como espacio de conexión entre las poblaciones cercanas estaba determinada con anterioridad a la redacción del Plan Especial. Esta premisa de partida no es más que el reconocimiento del Plan General de la potencialidad de esta antigua finca como punto de referencia en el territorio para los núcleos poblacionales del entorno -algunos de elevada densidad y con deficiencia de Espacio Libre-, para los cuales el nuevo Espacio Libre funcionaría como un importante pulmón verde. En este sentido, resolver la accesibilidad al Parque desde estas poblaciones (Tamaraceite, Casas de Abajo, Las Perreras y Almatriche) se presentaba desde el principio como uno de los principales retos para la ordenación de este espacio.

El Plan Especial responde a esta encomienda y pone especial atención en la accesibilidad, convirtiendo el Parque en centro de relaciones del entorno, por medio de la aplicación de las siguientes acciones (ver plano O.06 Accesibilidad y movilidad):

1. Se limita el tráfico rodado a la entrada (y salida) de vehículos a la zona de aparcamiento -ubicada en el sur del sector bajo la GC-03-.

⁴⁶ Memoria Estructural del Plan General, Adaptación Plena al TRLOTCEC y a las Directrices de la Ordenación (Ley 19/2003), aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2012. Parte 4. Justificación de la ordenación. Artículo 7.3.6 Las principales intervenciones previstas en el PGM/2000. Parque de La Mayordomía. PP. 283-286.



La conexión de la zona de aparcamiento con la red viaria se realizará a través de una vía de entrada y de salida que enlazará con el carril con sentido sur de la GC-340 (el acceso rodado se ha dispuesto en conexión con la GC-340 para evitar problemas de compatibilidad con el proyecto de adecuación de la GC-300 al carácter municipal, que incluirá el paso de varios conductos de instalaciones bajo la acera). La vía de acceso se adaptará a la geomorfología de la zona, evitándose en lo posible cualquier movimiento de tierra en forma de taludes o terraplenes que altere sustancialmente su entorno. El acceso rodado deberá ser independiente de cualquier acceso para peatones.

En el interior del sector, se prohíbe como norma general el estacionamiento y la circulación de vehículos rodados, excepto el paso ocasional de vehículos de servicios (gestión de residuos, suministros, etc.), de emergencia (ambulancias, policías y bomberos) y de aquellos otros vehículos que se precisen para garantizar el adecuado funcionamiento del Parque, de los cultivos y de las edificaciones asociadas.

2. Se mejora la conectividad peatonal con el entorno, eliminando en lo posible las barreras que lo aíslan:

- Al este, se amplían las aceras de la GC-340, incorporando un paseo y vegetación para la reducción de impactos de la carretera. Se plantean al menos tres accesos de carácter peatonal desde esta vía y, por consiguiente, desde la zona de Las Perreras:
- Dos de ellos con punto de partida en los miradores-observatorios de aves que se ejecutarán cercanos a las maretas. Para el diseño de estos senderos la Norma establece que se tenga en especial consideración su integración en el paisaje, por la alta visibilidad de las laderas. Tendrán un ancho máximo de 2 metros y para su ubicación deberán aprovecharse, en la medida de lo posible, los terrenos menos poblados de vegetación, y si su ejecución afectara puntualmente algunos individuos del Hábitat de Interés Comunitario de “Matorrales termomediterráneos y preestépicos”, éstos se relocalizarán dentro del ámbito de ordenación, en las mismas laderas, a efectos de garantizar su conservación.
- Y otro, el principal, al norte del área de aparcamientos, abre el camino a la franja central de uso deportivo que recorre el sector de este a oeste, incluyendo en su sección un paseo peatonal y un carril-bici. Este acceso



pretende ser el enlace con la zona de las Perreras y las áreas dotacionales cercanas, a la vez que sirve como zona de transición entre el área de aparcamientos y el resto del Parque. Se sugiere el mantenimiento de la parada de guaguas existente, y se permite su reubicación en un punto más cercano a este último acceso.

Aunque fuera de sus límites de ordenación, dado el interés que conlleva para el óptimo desarrollo del Parque, el Plan Especial sugiere la localización de paradas de guaguas para el sentido contrario de la circulación cerca de los accesos peatonales, así como la introducción de pasos de peatones para salvar la GC-340 y comunicar con las edificaciones de Las Perreras y los alrededores.

- Hacia el sur, se plantea un acceso peatonal que conectará directamente con la zona ocupada por el Conjunto Histórico. Este acceso tendrá su punto de partida en una plataforma de recepción al Parque, área de encuentro y reunión de los ciudadanos que lleguen en vehículo rodado y comiencen desde este punto el recorrido cultural. Se propone, además, un acceso desde la zona más cercana a Casas de Abajo, al final de la franja deportiva a la que hacía referencia el punto anterior. Por último, en este extremo del Parque también se exige el reacondicionamiento y la ampliación de la sección de la acera de la GC-300, con actuaciones lúdico-deportivas para dotar a la vía de carácter urbano, facilitando el acceso a la población procedente de Almatriche y en los extremos, de Casas de Abajo y Las Perreras.

Fuera de sus límites, el Plan Especial nuevamente sugiere la localización de paradas de guaguas para el sentido contrario de la circulación, cerca de los accesos al Parque.

- Hacia el oeste, el área de ordenación se encuentra con el barranco de Tamaraceite, que, si bien es un elemento natural de alto valor paisajístico para el diseño del Parque, también representa una importante barrera para la comunicación del sector con el barrio de nombre homónimo. Para salvar esta barrera, el Plan Especial sugiere –no puede imponer la determinación puesto que el barranco queda fuera de sus límites de ordenación- la ejecución de una pasarela que cruce el barranco en el entorno del dique de la presa, conectando el Parque de La Mayordomía con el SG-54 “Parque Los Cuarteles”, en el barrio de Tamaraceite.



- Hacia el Norte, el Plan especial prevé la posible continuidad de la red de sendas peatonales hacia los terrenos rústicos correspondientes a la “Finca de Las Perreras”, por si en algún momento el Plan General decidiera extender el carácter público dotacional o de Espacio Libre a dichos terrenos.

Todos estos accesos conectarán con la red de vías internas cuyo conjunto constituye el sistema de movilidad del Parque. Tomando por referencia los caminos agrícolas ya existentes en la zona, así como a las características geomorfológicas y geológicas del terreno, el Plan Especial organiza el viario interior según la siguiente clasificación (ver plano O.06 Accesibilidad y movilidad):

1. Sendas peatonales con circulación ocasional de vehículos motorizados: vías cuya destino principal es servir de paseo interno para los peatonales, pero que, ocasionalmente, servirán también para el paso de los vehículos necesarios para el funcionamiento y la seguridad del Parque, para tareas como el traslado de elementos, las plantaciones, el mantenimiento, la limpieza, las situaciones excepcionales de alarma, etc. Para estas sendas se establece un ancho máximo de 4 metros en toda su longitud y una limitación de velocidad a 20 Km/h, salvo en caso de emergencia o fuerza mayor. En general, el recorrido de estas sendas deberá coincidir con los trazados de los principales caminos existentes y sus trazados deberán adaptarse en lo posible a las distintas pendientes del terreno.
2. Sendas y senderos exclusivamente peatonales, que a su vez se subdividen en las siguientes categorías:
 - a) Las sendas peatonales principales del sector, que son las que constituyen los accesos desde los entornos cercanos, a las que ya se ha hecho referencia con anterioridad en este apartado: los dos senderos que parten de los miradores-observatorios de aves, el recorrido deportivo de conexión con Las Perreras y el área dotacional de San Lázaro y, el acceso sur desde el área de recepción y la pasarela que cruzará el barranco conectando con Tamaraceite.
 - b) El recorrido cultural: constituido por diferentes plataformas o espacios a los que se les asignan usos dotacionales, cuyo diseño deberá poner en valor a las edificaciones que aparecen a lo largo de su trazado. En la medida de lo posible, se apoyará en las líneas existentes en el terreno, prestando especial atención a la preexistencia de caminos, edificaciones y canalizaciones de agua,



procurando fomentar interesantes perspectivas visuales. Este recorrido deberá estar en relación directa con los principales accesos al Parque.

- c) Los senderos peatonales secundarios: caminos de una anchura máxima de 2 metros que permitirán el paseo distraído y aleatorio a través de las distintas zonas de la finca, en especial a través de las zonas arboladas y de los cultivos. Estos senderos no necesitarán una ejecución elaborada de su trazado, será suficiente con una preparación de los diversos materiales naturales o sustratos que lo compongan como tierras, gravas, gravillas, arenas, etc.
- d) Los senderos deberán adaptarse en lo posible a las distintas pendientes del terreno, procurarse la realización de trazados que garanticen la accesibilidad y la movilidad universal (los trazados señalados en el plano O.06 Accesibilidad y Movilidad son tan solo orientativos).

En general para todas las vías peatonales y para las zonas y plataformas que define el Plan Especial, se establece la prioridad de adaptarse en lo posible a la geografía del terreno existente, sin intervenir más que puntualmente en aquellas zonas en las que deban realizarse desmontes o abanalamientos para mejorar la movilidad, permitir la adaptación de las distintas zonas al uso asignado, posibilitar el cultivo de una parcela de uso agrícola o permitir el acceso y estacionamiento de vehículos en las zonas señaladas a tal efecto. En todo caso, los movimientos de tierra deben ser los mínimos y tendrán que justificarse en el proyecto. Las rasantes señaladas en el plano O.05 se han fijado en consideración de los datos que constan en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria sobre las rasantes actuales del terreno, pero no se han cotejado con un estudio in situ, por lo que son orientativas y deberán estudiarse en profundidad en fases posteriores de proyecto de obra o urbanización, momento en que se podrá tomar la determinación de ajustar las rasantes existentes con los criterios anteriormente expuestos.

Todos los trazados de vías y plataformas que se ejecuten en el Parque deberán diseñarse asegurando la accesibilidad universal. El Plan Especial asume esta responsabilidad y, en consecuencia, incorpora la obligatoriedad de adaptar, o modificar cuando sea conveniente, el entorno de ordenación de modo que pueda ser utilizado en igualdad de condiciones por todos y cada uno de los ciudadanos. Bajo esta perspectiva se redactan de forma general todos los artículos del documento normativo, que incluyen transversalmente alusiones a la obligación de garantizar la accesibilidad universal, pero, además, la Norma introduce dos artículos específicos dedicados exclusivamente al tema: el artículo 2.3, que recoge pautas generales para



la accesibilidad y la movilidad universales, donde se señalan los patrones a seguir para hacer que cualquier espacio exterior, sea plataforma o vía, sea accesible para cualquier individuo; y el artículo 3.8, donde se exponen los criterios de adaptación de las edificaciones para asegurar la accesibilidad universal, centrándose con más detalle en las intervenciones en edificaciones históricas, protegidas y no protegidas.

El artículo 2.3, relativo a las Pautas para la accesibilidad y la movilidad universales en los espacios abiertos y vías expone que el acondicionamiento y puesta en uso del Parque requerirá un estudio pormenorizado de los mecanismos necesarios para garantizar la accesibilidad y la movilidad universales a todas las zonas que lo integran, contemplando los puntos problemáticos y las soluciones óptimas para salvar los obstáculos. Estas soluciones deberán adaptarse a la legislación que esté vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras en el momento en que se redacte el estudio. A día de hoy los textos legales de referencia son los siguientes:

- La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- La Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- El Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- El Decreto 148/2001, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre; que aprueba el reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- Anexos del Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Decreto 227/1997. ANEXO 1 URBANISMO (U).

El artículo establece además unas determinaciones básicas de obligado cumplimiento para cualquier actuación en el sector, que se resumen en las siguientes:



- a) Todos los espacios del Parque deberán ser espacios inclusivos para todos los usuarios sin distinción de género, edad o capacidades y deberá preverse el acceso para personas de movilidad reducida a todas las plataformas que conforman el Parque. Se habilitarán aseos adaptados y aseos para niños.
- b) Deberán utilizarse materiales que faciliten la integración y el desplazamiento de todos los ciudadanos independientemente de sus capacidades. El mobiliario urbano se diseñará y ubicará contemplando su uso por parte de personas con especiales necesidades. Se instaurarán áreas de estancia y de reposo con mobiliario urbano de descanso, tipo banco.
- c) Se dará prioridad al peatón frente a los vehículos rodados. Las vías principales de movilidad peatonal deberán tener un ancho suficiente para facilitar el desplazamiento de cualquier persona. Entre los caminos y sendas internas que se dispongan en cada zona debe haber al menos un itinerario alternativo que permita la circulación a personas de movilidad reducida.
- d) Se crearán recorridos adaptados desde las paradas de transporte público hasta los accesos al Parque. El uso de la bicicleta procurará la convivencia amable con el peatón por medio de la separación de las circulaciones y la adecuada señalización. El vehículo rodado se limitará en lo posible al acceso a la zona de aparcamientos, que con varios puntos de acceso universal y señalización adecuada que facilite la incorporación al Parque.
- e) Se realizará una correcta señalización, con paneles informativos u otros elementos análogos que ayuden a identificar las distintas zonas del Parque y los recorridos alternativos que ofrecen accesibilidad universal. Los paneles informativos deberán integrar un lenguaje inclusivo, interpretable por todo tipo de personas. Se introducirán, en la medida de lo posible y siempre garantizando la máxima integración en el entorno, técnicas wayfinding.

El artículo 3.8, referido a los criterios de adaptación de las edificaciones para asegurar la accesibilidad universal establece con carácter general para todas las edificaciones -nuevas o existentes, protegidas y no protegidas- la obligación de adaptarse para garantizar el acceso universal de los ciudadanos, según lo establecido en la legislación vigente en la materia. Cualquier intervención en este sentido deberá procurar brindar la máxima autonomía a todo tipo de usuarios, de forma que todos los servicios que se ofrezcan en el edificio sean accesibles, al tiempo que se asegure



la adecuada funcionalidad para el uso al que se destina el edificio y el respeto de los valores y/o las características generales del mismo:

- En las edificaciones protegidas, las actuaciones encaminadas a la adaptación de los inmuebles para la accesibilidad deberán asegurar el respeto a los valores que motivaron la declaración, a las características tipológicas, volumétricas y morfológicas del inmueble, así como a los elementos estructurales y ornamentales de valor patrimonial de cada edificación.
- En las edificaciones reconstruidas no protegidas, las actuaciones encaminadas a la adaptación de los inmuebles para la accesibilidad universal deberán asegurar el respeto a las características tipológicas, volumétricas y morfológicas del inmueble, así como a los elementos estructurales y ornamentales característicos de cada edificación.
- En las nuevas edificaciones, las actuaciones encaminadas a la adaptación de los inmuebles para la accesibilidad universal deberán formar parte del diseño desde el proyecto, y deberán estar adecuadamente integradas en la composición.

Para las actuaciones en edificaciones históricas -entendiendo por tales las edificaciones que históricamente han formado parte de la finca independientemente de si están protegidas o no- se establece además un programa específico de pautas para la accesibilidad universal:

- a) Cualquier actuación deberá estar en armonía con la edificación en la que se realiza, pero también con el conjunto edificado si se trata de actuaciones en las fachadas o visibles desde el exterior.
- b) Las obras de rehabilitación que modifiquen la distribución interna de las piezas edificadas deberán realizarse integrando los mecanismos y criterios de diseño y acabado necesarios para asegurar la accesibilidad universal.

Las obras en los espacios que se mantengan en condiciones originales procurarán la adaptación de las edificaciones mediante la incorporación de mecanismos y elementos superpuestos que faciliten la accesibilidad a los usuarios. La incorporación de estos elementos superpuestos deberá realizarse con un enfoque diferenciador, es decir, se aplicarán soluciones de accesibilidad que se acoplen a la edificación existente como una nueva capa agregada a posteriori, evidenciando la



diferencia respecto al espacio construido originario a fin de no confundir ni interferir, usando un lenguaje contemporáneo, así como materiales, colores y diseños propios, siempre en armonía y complementariedad con los de la edificación intervenida.

- c) Se procurará la utilización de elementos desmontables, como rampas removibles con pasamanos incorporados y otros mecanismos análogos, con un diseño adecuado y materiales acordes con el entorno. No obstante, se permitirán pequeñas intervenciones sobre las paredes y los pavimentos, para colocar puntualmente barandillas, elementos de señalización y otros dispositivos necesarios para garantizar la accesibilidad, siempre y cuando sean intervenciones discretas, no agresivas, que no devalúen los valores o el interés del espacio intervenido, y fácilmente reversibles.
- d) Los materiales a utilizar serán ecológicos, preferentemente naturales como la madera o el vidrio, aunque se permiten otros acabados, como los metálicos no brillantes u otros materiales, si con su uso se optimiza la adaptación de la edificación a la accesibilidad universal y queda adecuadamente integrado en el espacio circundante, lo que deberá justificarse en el proyecto.
- e) El mobiliario interior estará diseñado pensando en todos los tipos de usuarios, de manera que se atienda a las necesidades de las personas mayores, los niños y las personas con movilidad o visión reducida. Todas las piezas del mobiliario deberán garantizar la seguridad de los usuarios y tendrán un diseño acorde a los valores del entorno. Tendrán carácter preferentemente móvil y se ubicarán facilitando en cada estancia un paso libre de obstáculos de 1,5 metros de ancho como mínimo.
- f) El interior de las edificaciones deberá tener una iluminación adecuada, evitando rincones y recorridos mal iluminados. Se incluirá una señalización adecuada, que contribuya a identificar los espacios y los recorridos, así como paneles explicativos y didácticos, en un lenguaje neutro e inclusivo, visual y no discriminatorio, procurando la legibilidad de textos y gráficos en cuanto a tamaño, color, contraste, sencillez y orden.
- g) Se incluirán referencias para las personas invidentes y de visión reducida, como la colocación de moquetas u otros elementos que marquen la dirección de los recorridos, o la disposición de vitrinas adaptadas donde se podrían incorporar planos en relieve, maquetas accesibles y piezas tangibles, etc. Estos elementos



deberán garantizar las condiciones de seguridad para todos los usuarios así como el impacto mínimo y la completa integración en el espacio circundante.

- h) En la medida de lo posible, el personal que se encargue de la atención al público deberá conocer la lengua de signos. Las visitas organizadas podrían disponer de guías-acompañantes especializados, pudiéndose implementar con ayudas electrónicas tipo audio-videoguías.

El Plan Especial apuesta por el “diseño para todos”⁴⁷, procurando la inclusión de todos los ciudadanos, independientemente de sus capacidades, su género, su edad, o su bagaje cultural. En este sentido, además de introducir las pautas para la accesibilidad y la movilidad universales expuestas anteriormente, ha tenido en cuenta las necesidades de los mayores y de los niños, proponiendo, por ejemplo, múltiples espacios para la estancia y el reposo, un área de juegos infantiles, baños repartidos en varios puntos del recinto y adecuados a sus necesidades, y mobiliario urbano adaptado. En la misma línea, el diseño del Parque se ha sometido a la perspectiva de género, que se ha tenido igualmente en cuenta para la redacción de las Normas. Así, en su articulado se introducen ciertas pautas encaminadas a garantizar la igualdad entre los géneros y a crear un Espacio Libre inclusivo para las mujeres. El documento normativo hace constante referencia a la exigencia de diseñar caminos y espacios seguros y accesibles, afines a los requerimientos de las personas al cuidado de dependientes, con total adaptación de los servicios a las necesidades de la mujer, la inclusión de espacios para la lactancia e higiene del bebé, o la utilización de un lenguaje neutro, no discriminatorio, por citar algunas directrices

47 El diseño para todos es una filosofía de diseño que tiene como objetivo conseguir que los entornos, productos, servicios y sistemas puedan ser utilizados por el mayor número posible de personas. Es un modelo de diseño basado en la diversidad humana, la inclusión social y la igualdad. El primer impulso para el desarrollo de este modelo deriva de las políticas europeas de accesibilidad y del Instituto Europeo de Diseño (EIDD). En la Declaración de Estocolmo del EIDD (2004) se afirma que el Diseño para Todos es un planteamiento holístico e innovador, que constituye un reto ético y creativo para todos los diseñadores, empresarios, administradores y dirigentes políticos. (EIDD. Declaración de Stockholm, 2004). En España, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, considera el Diseño para Todos como una herramienta imprescindible para conseguir la Accesibilidad Universal. El concepto de “Diseño para Todos” está estrechamente relacionado con el “Diseño Universal” y el “Diseño Inclusivo”. El Diseño para Todos procede del ámbito de la accesibilidad sin barreras para personas con discapacidad, pero se observan sus beneficios para una población mucho más amplia.

Información extraída de la Wikipedia, que en este caso resume adecuadamente la filosofía de la expresión “diseño para todos”, tomando por referencia los siguientes documentos: «EIDD. Declaración de Stockholm, 2004». Archivado desde el original el 19 de junio de 2010. Consultado el 18 de enero de 2010; LEY 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad; RODRÍGUEZ-PORRERO MIRET, Cristina; “Anotaciones sobre el Diseño para Todos en España: el papel del CEAPAT-IMSERSO”. Boletín del CEAPAT, nº 58 (2008).; Resolución Res AP(2001)1 (Boletín del CEAPAT); Resolución ResAP(2007)3 “Achieving full participation through Universal Design”; «GINNERUP, Soren (Cons.) (2009). Achieving full participation through Universal Design (Alcanzar la plena participación a través del diseño universal). Estrasburgo: Consejo de Europa.». Archivado desde el original el 15 de octubre de 2009. Consultado el 18 de enero de 2010; Feo, Roberto & Hurtado, Rosario & Optimastudio Diseños para Todos. Madrid 2008, ISBN 978-84-691-3870-0.



que se repiten transversalmente en el documento, complementando las pautas generales propuestas en el artículo 2.4, que la Norma dedica íntegramente a los criterios de intervención en el Parque desde la perspectiva de género, en el que se indica lo siguiente:

- a) Todos los espacios del Parque se diseñarán como espacios inclusivos pensados para todas las personas, con independencia de sus capacidades, su género y su edad, atendiendo, en todo caso, a sus necesidades especiales.
- b) Se deberá garantizar la percepción de seguridad de los distintos espacios que integran el Parque y los recorridos entre ellos, mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad posible en todo momento. En el diseño de los recorridos internos de cada zona del Parque se procurará minimizar la presencia de rincones, “callejones” sin salida y otros espacios de peligrosidad, asegurando siempre una buena visibilidad o incluyendo salidas y caminos alternativos.
- c) Se resolverá la accesibilidad y la movilidad peatonal procurando facilitar las tareas de cuidado de personas dependientes, empezando por la eliminación de las barreras arquitectónicas y el cumplimiento de las pautas de accesibilidad y movilidad universal.
- d) Se incluirá a los menores en el programa de actividades del Parque y se habilitarán espacios de recreo para ellos, seguros y agradables, con juegos y actividades “neutros”, sin distinción por sexo.
- e) Se habilitarán en el Parque espacios para lactancia materna e higiene del bebé, así como aseos para niños, cuya utilización sea fácil para los mismos. Los aseos públicos para adultos estarán distribuidos en una proporción tal que el tiempo de espera sea similar para ambos sexos, evitando repartir en un número igual de aseos para ambos sexos, lo que provoca un tiempo de espera sustancialmente superior en el servicio de mujeres.
- f) El mobiliario urbano deberá diseñarse de manera que no reduzca la visibilidad en los espacios públicos por su efecto barrera. Su diseño deberá incluir las demandas de las personas con movilidad reducida, las personas mayores, los niños y en general las personas con necesidades especiales, procurando, por ejemplo, la ubicación de suficientes bancos para el descanso y fuentes de agua para prevenir golpes de calor y deshidratación.



g) Se utilizará una señalización clara que permita orientarse sin dificultades, con identificación de las distintas zonas y recorridos, con elementos de orientación visibles y precisos, para la apropiación de los espacios amplios y uniformes por parte de todos los usuarios. Se promoverá el lenguaje visual no discriminatorio en la iconografía que sirva de base a la señalización urbana, erradicando el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento del Parque.

Cualquier intervención destinada a acondicionar el Parque para garantizar el “diseño para todos” deberá procurar la máxima integración paisajística, y asegurar el respeto a los valores naturales, histórico-artísticos y arquitectónicos del entorno de gran sensibilidad en que se actúa, con especial cuidado en relación al ámbito del B.I.C. y su entorno.

10 CONSIDERACIONES FINALES

Los terrenos de La Mayordomía, señalados por el Plan General como Sistema General de Espacios Libres SG-15, constituyen un área estratégica para la planificación de nuestro territorio, tanto a escala local como a escala municipal. La antigua finca posee importantes valores intrínsecos asociados a la naturaleza, el paisaje y el patrimonio cultural. El sector, a pesar de su abandono y desuso, ofrece un paisaje singular, con reminiscencias de la antigua plantación agrícola, y ha generado cierta vegetación natural de crecimiento espontáneo con valores botánicos, lo que hace que destaque como oasis verde en un área altamente densificada. Este carácter rural en un entorno eminentemente urbano y muy antropizado constituye una magnífica oportunidad de poner en relación la ciudad y el espacio rural. Además, la finca conserva edificaciones y estructuras asociadas a los antiguos usos y actividades propios de la explotación platanera, entre los que destacan las edificaciones que integran el Conjunto Histórico de las “Casas de La Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”, declarado B.I.C. el 17 de julio de 1.995 (B.O.C. N° 90), representativo de la arquitectura y la forma de construir tradicional canaria y testimonio histórico de la actividad agrícola en el municipio.

El Plan Especial, a través del presente documento, ha presentado una propuesta de ordenación para La Mayordomía que procura aprovechar las oportunidades que el sector ofrece al tiempo que trata de resolver los problemas y las deficiencias que se detectaron en las fases anteriores de información y diagnóstico. Esta propuesta consiste en la transformación de la antigua finca platanera en un Parque Agrario y Etnográfico, concebido como un espacio de protección del paisaje y la tradición, donde el ciudadano



puede tomar conciencia del entorno natural y acercarse al mismo tiempo a la tradición rural canaria a través de la memoria histórica recuperada en los campos de cultivo, los caminos rurales, las acequias, los estanques, las casas y la ermita; un espacio bien comunicado peatonalmente con el entorno y enhebrado con la red de carreteras que en él confluyen.

Como puntos claves de esta propuesta se pueden destacar los siguientes:

- Se rehabilita y se pone en valor y en uso el Conjunto Histórico de las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad, con un programa cultural centrado en el interés etnográfico de la finca como muestra de la forma de vida ligada a los cultivos en Canarias desde finales del siglo XVIII hasta mediados del siglo XX.
- Se recupera el carácter agrícola de la antigua plantación platanera, introduciendo grandes áreas de cultivos tradicionales, apoyados sobre una geografía que procura respetarse, recuperando antiguos trazados de caminos y acequias, banales y parcelas de cultivo; y se regeneran las edificaciones que, sin pertenecer al Conjunto Histórico, fueron parte fundamental de la finca cuando estaba en uso, a las que también se les confiere carácter dotacional.
- Se complementa el programa dotacional con la introducción de espacios libres ajardinados y pavimentados, zonas para el descanso y la reunión y también espacios para el ocio y el disfrute del entorno (área recreativa con merendero, juego de niños, zona de cafetería y terraza), asegurando una oferta interesante para el visitante.
- Se promueve la conservación y regeneración de los principales elementos naturales y paisajísticos del entorno: se protegen las comunidades vegetales de interés de las laderas orientales y del margen del barranco y los hábitats de interés comunitario, se conservan los árboles de porte destacado o de interés ambiental; se repueblan varias zonas con especies autóctonas; se rehabilitan las maretas y su ecosistema asociado; y se introducen pautas para la protección de la fauna del lugar.
- Se eliminan los problemas de accesibilidad y se preocupa la integración del Parque en el contexto territorial en que se ubica, introduciendo varios accesos peatonales desde todos los bordes, y mejorando el acceso rodado al área de aparcamientos, que se ubica en el extremo sur-este. En esta línea, se propone una red de senderos internos (que incluye un carril-bici) que garanticen la adecuada movilidad. Se sugiere



una comunicación directa con el barrio de Tamaraceite por medio de una pasarela que cruce el barranco.

Debe señalarse que se ha procurado abordar el Plan Especial desde la perspectiva de la gestión integral, en el sentido de trabajar los distintos aspectos de la ordenación en su conjunto, en un todo global en el que cada parte es indisociable de las demás. Por poner algunos ejemplos, la puesta en valor de los inmuebles que forman parte del Conjunto Histórico se entiende inevitablemente vinculada a la recuperación del carácter rural del entorno; la introducción de zonas de cultivo debe garantizar el respeto y la integración de los elementos naturales de valor botánico o paisajístico; y no cabe duda de que la conservación del B.I.C. precisa de la puesta en uso del Parque con una oferta atractiva para los visitantes. Patrimonio cultural, carácter rural, paisaje, valores botánicos y naturales, interés social, diseño para todos y adecuada accesibilidad, entre otros, son aspectos que no es posible regular sin considerar al mismo tiempo la influencia del resto, cuestión que el Plan Especial asume y que ha tratado de resolver por medio de una Norma que toca cada uno de estos temas siempre en relación con los demás.

En definitiva, se propone la creación de un Parque Agrario y Etnográfico que reúna cultura y naturaleza, tradiciones y paisaje, en un entorno bien comunicado en que el patrimonio cultural y el patrimonio natural gocen de protección y promoción conjunta mediante medidas especiales de salvaguarda de sus singularidades y medidas de fomento del uso y disfrute por parte de los ciudadanos.

A partir de este documento, se espera que en el futuro se consiga revalorizar el patrimonio cultural de La Mayordomía, por medio de su conservación y puesta en valor, pero también de tareas de investigación, difusión y socialización. Se espera que se vinculen al nuevo Parque actividades educativas e informativas que acerquen a los ciudadanos al conocimiento de su cultura agrícola tradicional y al reconocimiento del paisaje canario. Se espera que el Parque sirva de impulso para la implicación de la ciudadanía en la conservación de los valores del Conjunto Histórico, la transmisión de la cultura canaria, el respeto por el entorno natural y el disfrute del paisaje.



11 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Azara Escrivá, S. y Gil Vila, M. V. (2017). Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano. Generalitat valenciana. Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana. Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.

Cañizares Ruiz, M.C. (2014). Paisajes culturales, ordenación del territorio y reflexiones desde la geografía en España. Polígonos Revista de geografía nº26. Ciudad Real: Universidad Castilla-La Mancha.

Flores, C. (2014). Algunas características invariantes en relación con la arquitectura popular española. Tomo I. Orotava: Rincones del Atlántico.

Fraga González, M. C. (1994). Aspectos de la arquitectura mudéjar en Canarias. Cabildo Insular de Gran Canaria.

López García, J. S. (2019). Centros/Conjuntos Históricos de Canarias: identidad en un territorio isleño. Trayectorias 1973-2018. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

Maderuelo, J. (2005). El paisaje. Génesis de un concepto. Madrid: Abada Editores.

Martín Rodríguez, F.G. (1978). Arquitectura Doméstica de Canarias. Cabildo Insular de Tenerife.

Pérez Morera, J. (2014). Arquitectura y Paisaje. Haciendas, quintas, y casa de campo. Tomo III. Orotava: Rincones del Atlántico.

Quintana Andrés, P. C. (2014). Arquitectura y Paisaje. El hábitat y la vivienda rural. Canarias: las transformaciones históricas de un espacio social. Tomo III. Orotava: Rincones del Atlántico.

Quintana Andrés, P. C. (2014). Arquitectura y Paisaje. El hábitat rural en Gran Canaria: una breve aproximación histórica. Tomo III. Orotava: Rincones del Atlántico.



Santana Cabrera, E. G. (2012). Tamaraceite. Recordar es volver a vivir. Asociación Cultural Piedra Viva. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. Concejalía del Distrito VIII.

Santana Domínguez, J.F., (2006). Historia del Municipio de San Lorenzo de Tamaraceite. Recuperando la Memoria Histórica. Las Palmas de Gran canaria: Gobierno de Canarias.

Santana Santana, A. (2001). Evolución del Paisaje de Gran Canaria (siglos XV-XIX) Las Palmas de Gran Canaria: Cabildo de Gran Canaria.

Santos y Gages, L. (2009). Paisajes culturales y planificación espacial. Madrid: Ecopás.

Vidal González, L. (2016). Incorporación de la perspectiva de género en los planes de urbanismo de Canarias. Guía metodológica. Instituto Canario de Igualdad.

VV.AA (2011). Accesibilidad universal y diseño para todos. Arquitectura y urbanismo. Fundación ONCE para la cooperación e inclusión social de personas con discapacidad y Fundación Arquitectura COAM. Artes Gráficas Palermo.

VV.AA. (2007). La construcción social del paisaje. Madrid: Editorial Biblioteca Nueva.

VV.AA. (2017). Proyecto de huertos urbanos. Hacia la sostenibilidad. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

VV.AA. (2012). Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género. Vitoria-Gasteiz: Gobierno vasco.



Otras Fuentes:

Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados. Gobierno de España. Ministerio de Vivienda. Edita: Secretaría General Técnica. Centro de Publicaciones. Catálogo General de Publicaciones Oficiales: <http://www.060.es>

Accesibilidad universal al patrimonio cultural. Fundamentos, criterios y pautas (2011). Gobierno de España. Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad. Real Patronato sobre Discapacidad.

Archivo fotográfico FEDAC (Fundación para la Etnografía y el Desarrollo de la Artesanía Canaria).

Carta de Itinerarios Culturales (2008). CIIC del ICOMOS

Convenio Europeo del Paisaje (2000) <http://ipce.mcu.es/pdfs/convencion-florenca.pdf>

Estrategia española de desarrollo sostenible (2007). Gobierno de España. Ministerio de la Presidencia.

Fuente oral. Información obtenida a partir de la entrevista realizada al Sr. Miguelito (último mayordomo de la finca) a finales de los años 90.

Inventario de Bienes de Interés Etnográfico. Expte nº G.C. 2.124-01/92. Conjunto Histórico de la Mayordomía de Tamaraceite.

Manual para el manejo de los sitios del Patrimonio Cultural Mundial (2003), publicado por ICCROM, UNESCO, Centro del Patrimonio Mundial e ICOMOS.



12 ANEXO FOTOGRÁFICO









Cód. Validación: 92SD6.6K65H7DTZNNMZ4FCESXR | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es-Publico Gestiona | Páágina 218 de 228





Cód. Validación: 92SD6.6K65H7DTZNNMZ4FCESXR | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 219 de 228









