

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria



GEURSA

Documento Borrador. Memoria |

Marzo 2020



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

COORDINACIÓN MUNICIPAL

M^a Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta

COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

EQUIPO REDACTOR

Elvira Monzón García. Arquitecta

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO

María del Pino Jansson Mayor. Edición cartográfica. SIG

Argelia Esther Martín Martín. Soporte informático

Jorge Cortadellas Izquierdo. Soporte informático

1. INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA	1
2. DEFINICIÓN DEL SECTOR	2
3. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN	4
4. LÍNEAS GENERALES DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO.....	7
5. ALTERNATIVAS	9
5.1 ALTERNATIVA 0. CONSOLIDACIÓN DE LA REALIDAD URBANÍSTICA EXISTENTE	10
5.2 ALTERNATIVA 1. RETORNO A LA SITUACIÓN DE ORIGEN	12
5.3 ALTERNATIVA 2. DESARROLLO DE LA OFERTA EDUCATIVA Y CULTURAL.....	15
5.4 ALTERNATIVA 3. REFUERZO DE LA OFERTA LUCRATIVA Y MEJORA DE LA CONECTIVIDAD	18
5.5 ALTERNATIVA 4. TRIPLE SISTEMA AGRÍCOLA, DOTACIONAL Y CENTRALIZADOR	21

1. INTRODUCCIÓN JUSTIFICATIVA

En el año 1995, hace ya más de 20 años, se declaró como Bien de Interés Cultural en la Categoría de Conjunto Histórico el grupo de edificaciones conocidas como “Casas de la Mayordomía y Ermita de San Antonio Abad”, reconociéndose, por medio de dicha declaración, el interés histórico y cultural de aquellas edificaciones como “exponente de la cultura popular campesina”. Pero era obvio que el interés de la Finca de La Mayordomía no sólo residía en su valor patrimonial, sino también en su valor medioambiental, por conservar el carácter rural del terreno, y en su localización estratégica, como rótula de conexión entre áreas residenciales densamente edificadas. Así pues, en aquella década de los años 90 del siglo pasado, la administración municipal decidió la adecuación del entorno de La Mayordomía para la ejecución de un gran Espacio Libre y la ordenación del área por medio de un Plan Especial, y en esta línea, abordó un primer intento de aprobar un documento que regulase la zona, pero la tramitación se paralizó tras la aprobación inicial, en abril de 1999. Desde entonces y hasta el día de hoy, no se ha llegado a aprobar definitivamente ninguna propuesta, y tampoco se ha desarrollado el Plan Especial de Protección correspondiente al Bien de Interés Cultural. Entre tanto, La Mayordomía continúa en desuso, ajena a su potencial como enclave estratégico de transición, y más aún, sigue deteriorándose este entorno de alto valor paisajístico que alberga uno de los pocos Bienes de Interés Cultural del municipio.

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” según 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, con el objeto, como así reza 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, dando especial consideración al Bien de Interés Cultural y su entorno de protección.

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

Pues bien, se ha comenzado con la redacción del referido Plan Especial, que deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según se establece en el artículo 148 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

Respecto a este procedimiento, el *Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre*, en su Anexo Contenido, Criterios y Metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica, en el Capítulo II, relativo a la *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*, establece que el Documento Ambiental Estratégico “debe acompañarse del Borrador que se pretenda evaluar”. En la sección Tercera del Capítulo I de este mismo anexo se determina que “El Borrador es un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas del borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas”.

El presente documento se desarrolla como el requerido Borrador previo a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, como documento de base y apoyo sobre el que se realizará la evaluación. En él se esbozarán las líneas generales del modelo de desarrollo propuesto para el sector de La Mayordomía, se expondrán los objetivos definidos para la ordenación de esta área y se desarrollarán diferentes alternativas que procuren resolver los distintos problemas y carencias detectados, e impulsar su desarrollo, todo ello según las directrices fijadas en la ley 4/2017 y en el citado Reglamento de Planeamiento.

2. DEFINICIÓN 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 BIC y su entorno de protección, 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 Sectorizado 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.



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, 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 BIC 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. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

La finalidad 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.

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"²; 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". Se establece para esta actuación, por lo tanto, 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.

Además de fijar un objetivo concreto para la actuación, la parte 4 de la Memoria Estructural del PGO-2012, dedicada a la "Justificación de la Ordenación", recoge una serie de directrices y criterios que también tendrán que ser tenidos en cuenta en el desarrollo del Plan Especial, y que se pueden resumir en los siguientes puntos:

- La actuación debe tener como centro el Conjunto Histórico de La Mayordomía, compuesto por una serie de edificaciones de arquitectura tradicional ligadas a la actividad agrícola y la ermita de San Antonio Abad. 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 en que los usos deben estar al servicio directo de la población de sus alrededores.

² Memoria Estructural del Plan General, Adaptación Plena al TRLOTENC 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.

- Estos terrenos deben 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.
- 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. Con respecto a Hoya Andrea-Almatriche, la comunicación será por debajo de la vía de circunvalación.
- 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.
- Deberá tenerse en cuenta que este parque está ubicado en uno de los recorridos largos de barranco del municipio, en la línea que conecta el litoral y el Parque El Rincón, con los núcleos de Tamaraceite y San Lorenzo. Además, el barranco de Tamaraceite, de gran profundidad en este tramo, ha producido un efecto de barrera con los crecimientos de Tamaraceite, que habrá que solventar para que pueda existir la pretendida continuidad y conexión.
- 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. Estas vías, que son barrera, han de 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.

Desde el punto de vista ambiental, la ficha UAM-066 “Las Perreras”, del fichero de Evaluación Ambiental (Unidades Ambientales) del Plan General, recoge una serie de directrices de actuación para la zona, en este caso se trata de las siguientes medidas ambientales, que también habrán de tenerse en cuenta:

- Rehabilitación del paisaje agrícola tradicional, las explotaciones asociadas y las estructuras de interés etnográfico asociado, propiciándose en su caso su reutilización para usos permitidos en régimen de usos de la categoría de suelo rústico implicada.
- Integración paisajística del borde del conjunto edificado en el tramo de Las Perreras.

- Adecuación de senderos de interés paisajístico (AM-039).
- Área de Rehabilitación ambiental y paisajística del entorno agrícola (AM-007).
- Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales.
- Protección del palmeral en el entorno de la Presa de Tamaraceite (ZIM-14)
- Conservación y rehabilitación del Conjunto Histórico de La Mayordomía, integrándolo dentro de un parque etnográfico de carácter relevante en el modelo territorial del municipio.
- Orden de Prioridad Secundario. Segundo Bienio Gestión municipal de licencias obras.

Aunque en relación al Bien de Interés Cultural no hay documentos previos que nos orienten hacia un objetivo concreto, podemos tomar como referencia las indicaciones de la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, que como ya se ha comentado al inicio de este apartado, establece, en su artículo 37, que el Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico se elaborará “conforme a criterios que garanticen su preservación”. En cuanto a qué características deben conservarse, podemos considerar aquellas por las que el conjunto fue protegido. Así, en el documento de declaración del BIC, publicado en el BOC el 17 de julio de 1995, se recoge que

“Se trata de un grupo de edificaciones de estructura tradicional, de la que forma parte, dando la 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 de los edificios de la Mayordomía, destacan por constituir un buen ejemplo de una 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.”

4. LÍNEAS GENERALES DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

Entendemos que el modelo de desarrollo propuesto para el área de La Mayordomía se debe extraer de los objetivos fijados, teniendo en especial consideración las conclusiones extraídas de la fase de información y diagnóstico del Plan Especial, así como las estrategias estructurales que el Plan General propone para este sector, que también se han expuesto de forma general en el apartado anterior, incluyendo como pautas principales a seguir las determinaciones establecidas en la ficha SG-15. En definitiva, las determinaciones que establece el Plan General respecto a la manera en que se debe acometer la ordenación en el sector de La Mayordomía se suman a los objetivos fijados para definir el modelo de desarrollo propuesto según las líneas de actuación que se recogen a continuación:

- El conjunto de edificaciones declaradas B.I.C. el 17 de julio de 1.995 (B.O.C. N° 90) constituyen el corazón de La Mayordomía y 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 y su vocación cultural y formativa. Además, en el sector existen otras construcciones y estructuras que aun no estando protegidas -algunas de ellas se encuentran en muy mal estado- que 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, conocimiento y utilización.
- Las infraestructuras existentes y con uso en la actualidad deberán integrarse adecuadamente en el proyecto, buscando la forma de introducir convenientemente también las nuevas infraestructuras que se propongan para el adecuado funcionamiento del parque.
- 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, no se podrá destinar este sector únicamente a la explotación de la actividad agrícola, puesto que se trata de un espacio de ocio y esparcimiento, y su rehabilitación ha de venir acompañada por el uso recreativo, habilitando zonas de esparcimiento y de recreo, así como por el uso cultural-educativo, como muestra de las formas de cultivo tradicional, de manera que estas actividades funcionen como reclamo para atraer visitantes y contribuyan al mantenimiento en uso del parque.

- La vegetación característica de este entorno aporta a la zona importantes valores ambientales y paisajísticos, contribuyendo a la riqueza 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. Asimismo, deberá 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.
- Deberá tenerse especial consideración en la ordenación del sector, previendo su adecuada integración, la presencia de elementos naturales y paisajísticos de interés, entre los que destaca el barranco, potente elemento conformador de paisaje que ha mantenido su carácter natural, ligado a la presa, elemento etnográfico con gran entidad en el entorno; asimismo, habrá de considerarse en el límite norte la continuidad con la finca de las Perreras, cuya importancia queda señalada en la ficha de Evaluación ambiental UAM-066 del Plan general vigente. Asimismo, se tendrá en cuenta la presencia cercana de 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), este último en coincidencia con el límite suroeste del sector.
- La Finca de La Mayordomía, por su ubicación estratégica, es un espacio de oportunidad como lugar de encuentro de varios núcleos poblacionales (Las Perreras, Casas de Abajo y Hoya Andrea, Tamaraceite y Lomo de Los Frailes). El nuevo parque habrá de actuar como espacio de conexión entre ellos y a la vez como pulmón verde y lugar de esparcimiento. Deberán buscarse conexiones, fundamentalmente peatonales, con las poblaciones del entorno, sorteando en lo posible los elementos que en la actualidad ejercen de barrera, como son el barranco, la escarpada ladera naciente o las vías rodadas que circundan al sector.
- Deberán proponerse soluciones que permitan conectar visual y/o peatonalmente el nuevo parque con los Espacios Libres y grandes áreas dotacionales del entorno inmediato, entre las que toman especial relevancia el Parque existente, actualmente denominado La Mayordomía, y 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.

- La finca se encuentra en la encrucijada de varias vías de interés municipal, como son la GC-300 y la GC-340, y, además, en uno de sus extremos se ve travesada por uno de los tramos de la Circunvalación. Se deberá prever la protección del parque respecto a dichas vías, 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 con los núcleos poblacionales del entorno.

Las alternativas de ordenación que se propongan para el nuevo Parque de la Mayordomía deberán trabajar sobre los aspectos desarrollados en este apartado, pues todos ellos definen el modelo de desarrollo que ha de seguirse para una correcta ordenación del ámbito, en concordancia con las determinaciones contenidas en el Plan General y en virtud de la problemática y potencialidad observadas en las fases de análisis y diagnóstico del Plan Especial.

5. ALTERNATIVAS

El anexo relativo a *Contenido, criterios y metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica* del Reglamento de Planeamiento de la Ley 4/2017, de 13 de julio, *del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* establece respecto a las alternativas que

“(...) Cada alternativa corresponde a un modelo de ordenación general, que deriva a su vez de los objetivos y criterios planteados y abarca todo el ámbito de aplicación del plan. Los objetivos, problemas y criterios planteados en los análisis previos se traducen en determinaciones urbanísticas (delimitación de ámbitos, normativa, etc.). La combinación de estas distintas determinaciones de ordenación para dar solución a los objetivos planteados, conforma las distintas alternativas al modelo propuesto.”

Si bien este apartado se refiere a los contenidos del Estudio Ambiental estratégico que el citado Anexo requiere a la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, y el Plan Especial que nos ocupa, correspondiente al sector “Parque La Mayordomía”, va a ser sometido a una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, nos sirve la definición anterior para aproximarnos al concepto de “alternativa”, que es necesario aclarar para afrontar el presente apartado, puesto que la Evaluación

Estratégica Simplificada también exige un documento Borrador previo que incluya un conjunto de alternativas.

Así pues, según la definición aportada, podemos entender como alternativas las distintas aproximaciones a la ordenación que, siguiendo las estrategias y pautas marcadas en el modelo de desarrollo propuesto, pretenden alcanzar los objetivos planteados. En este apartado se definirán distintas propuestas que constituyan en su conjunto un amplio abanico de posibilidades para la resolución de los problemas del este singular entorno.

Se incluye con cada alternativa el esquema gráfico de la propuesta, que también se adjuntará a escala 1:1.500 como Anexo gráfico a este documento Borrador.

5.1 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 BIC 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.



 Delimitación del ámbito

5.2 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. Hasta los años 60, esta finca fue utilizada como área de explotación y cultivo, dedicada principalmente a la plantación de plataneras. En el área central, se construyeron a lo largo del tiempo varias edificaciones relacionadas con la actividad primaria, dedicadas, entre otros usos, a viviendas, alpendres, cuartos de aperos y otras actividades complementarias propias de este tipo de áreas de cultivo, apareciendo, además, una ermita de una sola nave con cubierta a dos aguas.

En la actualidad se conservan vestigios de los trazados de los antiguos cultivos, definidos por bancales y muros adaptados a la topografía, así como senderos peatonales que transcurren como una espina dorsal ramificada, desde las edificaciones a las distintas áreas de cultivo. Se conserva también el trazado de varios estanques, acequias, algunas edificaciones ligadas a la actividad agrícola que se desarrolló en ella durante siglos y la ermita con la plaza circundante, único espacio pavimentado que existe en la actualidad en el interior del sector.

En relación a los usos, 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. Se recuperarán los estanques y las acequias originales, para el abastecimiento y distribución de agua en los cultivos, y se complementará su función con sistemas actuales que permitan optimizar la eficacia de las instalaciones de riego.

Los márgenes este y oeste del sector se tratarán como áreas de protección, del barranco, en la zona poniente, y de la ladera, en la zona naciente. En estas áreas se potenciará la regeneración de las especies vegetales propias de estos entornos característicos y se evitará la realización de obras de transformación salvo las necesarias para garantizar la seguridad y la conservación del medio.

En relación a las edificaciones, 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. Se unirán funcionalmente estas edificaciones al conjunto declarado Bien de Interés Cultural, estableciéndose 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.

En cuanto a la accesibilidad, se adecuará 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 habilitará 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 localizará 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 acondicionará la actuación para integrar las actuaciones de regeneración previstas para la GC-300, que incluirá una franja de aproximadamente 15 metros de ancho desde los bordes de la carretera, destinados a 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.



- | | | | | |
|---|--|---|--|--|
| ■ Centro de valor histórico-arquitectónico | ■ Área de conexión con las poblaciones y dotacionales del entorno | ■ Áreas de recuperación de entornos naturales | ■ Recuperación de estanques | ➔ Accesos peatonales |
| ■ Rehabilitación de inmuebles | ■ Área de aparcamiento | ■ Áreas de cultivo tradicional y protección de la vegetación de interés | — Límite del ámbito | ➔ Accesos rodados |
| ■ Edificaciones protegidas existentes | | | — Perímetro de conexión abierto al entorno | |

5.3 ALTERNATIVA 2. DESARROLLO DE LA OFERTA EDUCATIVA Y CULTURAL

Esta alternativa toma como punto de partida la propuesta aprobada inicialmente en 1997. Poco han cambiado las características del sector de La Mayordomía desde que se aprobó este plan a la actualidad, encontrándose sin duda los cambios más relevantes en el entorno: el intenso desarrollo urbano de los núcleos poblacionales cercanos al parque cada vez ejerce una presión más fuerte sobre este, que se perfila como el 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 propondrá, además, una red paralela de senderos que recorran las áreas de cultivo rehabilitadas, en las que se introducirán nuevas edificaciones complementarias a estos usos agrícolas, como un almacén, o cuarto de aperos, y otras edificaciones que contribuyan a la explotación de su potencial como laboratorio de observación de las técnicas de la agricultura canaria tradicional, como un módulo dedicado a talleres y centro de artesanía. Además de la anterior, se propone área de actividades mixtas, que combinan el aspecto rural y el cultural-educativo, recuperando para ello la antigua vivienda de la finca, al borde del barranco. En su entorno se dispondrá un área de huertos urbanos.

El área central, donde se localiza el BIC, se utilizará 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 de usos complementarios, que integran la actividad lúdica, con áreas destinadas a juego de niños, y un área polivalente, anexa a un anfiteatro, que se propone como zona para ferias y exposiciones al aire libre.

Al igual que en la propuesta anterior, los márgenes este y oeste del sector se tratarán como áreas de protección, del barranco, en la zona poniente, y de la ladera, en la zona naciente. En estas áreas se potenciará la regeneración de las

especies vegetales propias de estos entornos característicos y se evitará la realización de obras de transformación salvo las necesarias para garantizar la seguridad y la conservación del medio.

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 habilitará 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 localizará, igual que en la alternativa anterior, en paralelo al acceso 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 esta zona, se mejoran las conexiones introduciendo dos miradores con accesos peatonales secundarios al parque a través de senderos que bajan la ladera bordeando los estanques.

En la franja sur, se acondicionará la actuación para integrar las actuaciones de regeneración previstas para la GC-300, que incluirá una franja de aproximadamente 15 metros de ancho desde los bordes de la carretera, destinados a 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.



- | | | | |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Área dotacional ■ Centro de valor histórico-arquitectónico ■ Áreas de cultivo con función dotacional ■ Rehabilitación de inmuebles ■ Edificaciones protegidas existentes | <ul style="list-style-type: none"> ■ Nuevas piezas edificatorias ■ Área de conexión con las poblaciones y dotacionales del entorno ■ Área de aparcamiento ■ Áreas de recuperación de entornos naturales ■ Áreas de cultivo tradicional y protección de la vegetación de interés | <ul style="list-style-type: none"> ■ Recuperación de estanques ■ Límite del ámbito ■ Perímetro de conexión abierto al entorno | <ul style="list-style-type: none"> ➔ Accesos peatonales ➔ Zona de aprovechamiento visual ➔ Accesos rodados |
|--|--|--|---|

5.4 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 a La Mayordomía 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 y de la propuesta, 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 con diseño específico, vinculados a los usos del área en la que se encuentra el Conjunto Histórico, en los que también se dispondrán 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 realizará 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, con la finalidad de incentivar el uso del parque y darle actividad para compensar su relativo aislamiento. Un módulo destinado a la hostelería funcionará como pieza clave de este nuevo espacio, que se relaciona con el conjunto del Bien de Interés Cultural vinculando esta zona con el acceso al parque.

La alternativa 2 hace especial consideración del área como área de conexión entre los barrios que la rodean, y procura responder intenso desarrollo urbano de los núcleos poblacionales cercanos al parque, que cada vez ejercen una presión más fuerte sobre este. 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, dentro del ámbito del parque, funcionalmente vinculado a ambos espacios, intercalándose miradores y una línea de árboles que reducen el impacto de la carretera, con accesos peatonales directos al parque desde el área de Las Perreras y la zona Dotacional de San Lázaro.
- En el margen oeste, la relación con Tamaraceite se propone a modo indicativo, por estar situada fuera del sector de ordenación. Sin embargo, se parte de la sugerencia al Plan General de la incorporación de al menos una pasarela que cruce el barranco sobre el dique del embalse o en paralelo a este, conectando directamente con el parque que se ha construido en los últimos años en Tamaraceite, que complementaría la oferta de la finca de la Mayordomía, integrando adecuadamente la propuesta. La pasarela daría acceso al nuevo parque propuesto desembocando en una pieza ajardinada que conecta con el área dotacional central y con la zona de restauración.
- Al sur del ámbito 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. En esta franja sur se acondicionará la intervención para integrar las actuaciones de regeneración previstas para la GC-300, que incluirán una banda de aproximadamente 15 metros de ancho desde los bordes de la carretera, destinados a 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.

Al igual que en las propuestas anteriores, las áreas sensibles del barranco y la ladera se tratarán manteniendo su fisonomía natural, introduciendo tan solo regeneración de las especies vegetales propias de estos entornos característicos y evitando la realización de obras de transformación salvo las necesarias para garantizar la seguridad y la conservación del medio. 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.



- | | | | |
|---|---|---|---|
| Área dotacional | Área de conexión con las poblaciones y dotacionales del entorno | Áreas de cultivo tradicional y protección de la vegetación de interés | Perímetro de conexión abierto al entorno |
| Centro de valor histórico-arquitectónico | Área de aparcamiento | Zonas de aprovechamiento visual | Accesos peatonales |
| Edificaciones protegidas existentes | Áreas de recuperación de entornos naturales | Límite del ámbito | Accesos rodados |
| Nueva pieza edificatoria-Restauración y servicios | | | |

5.5 ALTERNATIVA 4. TRIPLE SISTEMA AGRÍCOLA, DOTACIONAL Y CENTRALIZADOR

La alternativa 3 considera la actuación como un sistema en el que deben tenerse en cuenta tres factores como base de la intervención: el respeto y la recuperación del carácter agrícola del lugar; la puesta en valor de la actividad dotacional con el BIC 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 que nos ocupa, 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, sirviendo de base a 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 el contacto con las intervenciones previstas al sur, en la GC-300. La intervención, en este sentido, pretende cualificar estas áreas como centro verde generador del paisaje, en el que se conservarán los elementos representativos de la vegetación característica del entorno, y al mismo tiempo se introducirán otras especies propias de los cultivos tradicionales en Canarias, sirviendo la actuación de laboratorio y muestrario de la agricultura tradicional canaria en convivencia con un entorno fuertemente antropizado.

Con el fin de fortalecer esta idea se recuperarán los estanques originales y se incorporarán a la propuesta los trazados que se conservan de antiguas acequias y muros, al menos a modo de recordatorio de los sistemas de riego y abastecimiento originales. A los caminos originales que recorrían las parcelas rurales, se le sumarán otra serie de senderos que contribuyan a crear un sistema de recorridos interconectados que faciliten la visita y comprensión de la finca. Las áreas sensibles del barranco y la ladera se tratarán manteniendo su fisionomía natural, introduciendo tan solo regeneración de las especies vegetales propias de estos entornos característicos y evitando la realización de obras de transformación salvo las necesarias para garantizar la seguridad y la conservación del medio.

El área agrícola se complementa con dos espacios de carácter mixto que contribuyen a relacionar el desarrollo rural del parque con la segunda vertiente del sistema tripe propuesto en esta alternativa 3: la puesta en valor de la actividad dotacional con el BIC como corazón de la propuesta. Así, se proponen dos áreas de uso mixto que facilitan el contacto con una franja destinada preferentemente al uso dotacional. Como centro neurálgico de esta franja se localizan las edificaciones

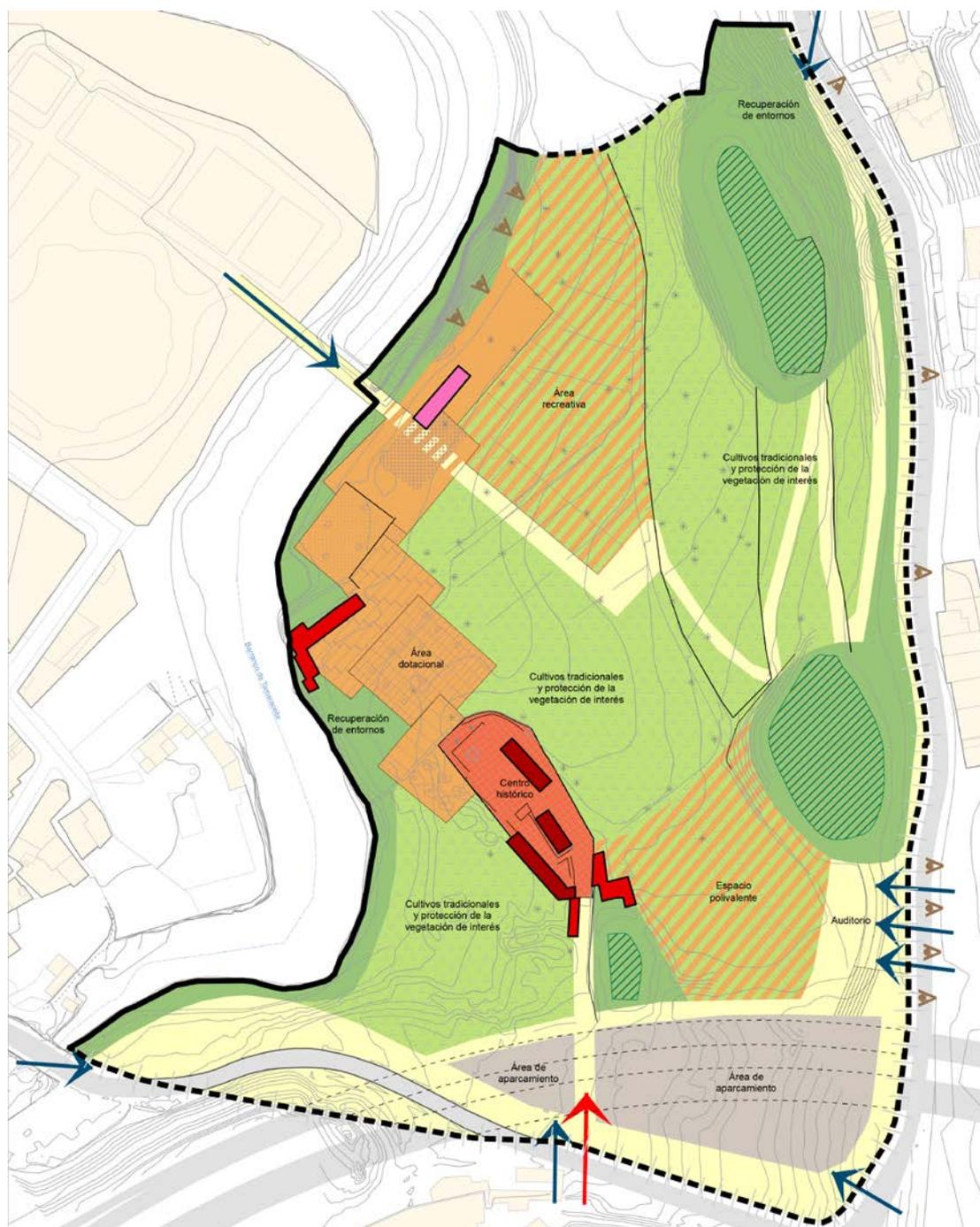
declaradas Bienes de Interés Cultural, que se dedicarán a área de recepción en conexión con la GC-300 y centro de la actividad cultural y educativa en relación a las labores agrícolas del parque, recuperando también para estos usos algunas construcciones antiguas hoy en día en ruinas. A lo largo de esta franja se irán desarrollando usos complementarios que mejoren la oferta cultural, como un aula polivalente -quizás recuperando la antigua casa de la finca- o una zona de exposiciones al aire libre, introduciendo la actividad lúdico-recreativa, como atractor para los visitantes, con áreas juego de niños, zonas de estancia y paseo y con áreas destinadas a juego de niños, y un área de restauración, con un módulo específicamente diseñado para la hostelería funcionará como pieza clave para el mantenimiento y desarrollo de la actividad del parque. Esta pieza conectará con una de las dos zonas de uso mixto propuestas, el área recreativa, zona con mesas y áreas de encuentro de familias y grupos. La otra zona mixta será un área polivalente, relacionada con la actividad cultural para ferias y exposiciones al aire libre con un anfiteatro, aprovechando la ladera.

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 3, al igual que la anterior, convierte al parque en el 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 trabaja la conexión con el Asentamiento de Las Perreras, el área de Siete Palmas y la propuesta dotacional de San Lázaro. Se incorpora un paseo peatonal proyectado como ampliación de la sección de la carretera GC-340, dentro del ámbito del parque, funcionalmente vinculado a ambos espacios, intercalándose miradores y árboles que reducen el impacto de la carretera, con accesos peatonales, en este caso, en forma de caminos que se unen al entramado interno de recorridos, abriendo una entrada de mayor calado en la zona sur de la vía, donde la diferencia de cota entre esta y el sector se reduce, propiciando la formalización de una zona de auditorio al aire libre.
- En el margen oeste, la relación con Tamaraceite se propone a modo indicativo, por estar situada fuera del sector de ordenación. Sin embargo, se parte de la sugerencia al Plan General de la incorporación de una pasarela que cruce el barranco sobre el dique del embalse o en paralelo a este, conectando directamente con el parque que se ha construido en los últimos años en Tamaraceite, que complementaríala oferta de la finca de la Mayordomía,

integrando adecuadamente la propuesta. La pasarela daría acceso al nuevo parque propuesto desembocando en el área dotacional, permitiendo a los vecinos de Tamaraceite acceder directamente al recorrido cultural o bien disfrutar del área recreativa.

- Al sur del ámbito 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. En esta franja sur se acondicionará la intervención para integrar las actuaciones de regeneración previstas para la GC-300, que incluirán una banda de aproximadamente 15 metros de ancho desde los bordes de la carretera, destinados a 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.



- | | | | |
|--|---|--|--------------------|
| Área dotacional | Nueva pieza edificatoria-Restauración y servicios | Recuperación de estanques | Accesos peatonales |
| Centro de valor histórico-arquitectónico | Área de conexión con las poblaciones y dotacionales del entorno | Zona de aprovechamiento visual | Acceso rodado |
| Espacio de transición dotacional-rural | Área de aparcamiento | Limite del ámbito | |
| Rehabilitación de inmuebles | Áreas de recuperación de entornos naturales | Perímetro de conexión abierto al entorno | |
| Edificaciones protegidas existentes | Áreas de cultivo tradicional y protección de la vegetación de interés | | |

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, likely representing the initials 'EMG'.

Elvira Monzón García. Arquitecta

