



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo
AIAR/jef

DILIGENCIA

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

DILIGENCIA para hacer constar –al amparo de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, aprobado por Decreto 13/2019, de 25 de febrero– que en los expedientes números 2025004741 y 2025004742, relativos a Proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, para la ordenación del ámbito territorial concreto de Los Molinos – San Honorato, obra la siguiente documentación:

- Borrador del Plan (documentos denominados "TOMOS I y II, que constituyen el documento del Borrador y están firmados el 16 de abril de 2025 por don Jonatan Tabares (Técnico GIS) y doña Carolina Ramírez Morales (Abogada).
- Documento Ambiental Estratégico (documento denominado: "TOMO_III_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Está firmado el 16 de abril de 2025 por doña Lisandra Dolores Henríquez Blanco (Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio)

Y para que así conste y surta los efectos procedentes en el trámite ambiental, se expide la presente diligencia, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.



Documento asociado al Expediente N° 2019002740

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomo, 16. 38201 La Laguna - Tenerife.

www.urbanismolalaguna.es
Tfno.: 922 601200 Fax: 922 601201





BORRADOR +
DOCUMENTO
AMBIENTAL
ESTRATÉGICO



MODIFICACIÓN MENOR DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA,
PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO
TERRITORIAL CONCRETO DE

los molinos • san honorato

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



BORRADOR + DOCUMENTO
AMBIENTAL ESTRATÉGICO



MODIFICACIÓN MENOR DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA,
PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO
TERRITORIAL CONCRETO DE

los molinos · san honorato



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



ÍNDICE

<u>CAPÍTULO I.</u>	<u>INTRODUCCIÓN.....</u>	<u>I-5</u>
1.	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	I-5
1.1.	EL CONCEPTO DE PAISAJE	I-5
2.	OBJETO Y ALCANCE	I-5
3.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS.....	I-6
<u>CAPÍTULO II.</u>	<u>CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.....</u>	<u>II-7</u>
4.	COMPONENTES DEL PAISAJE	II-8
5.	PERSPECTIVAS VISUALES	II-10
6.	LOCALIZACIÓN DE LO EDIFICADO	II-13
7.	MEDIANERAS.....	II-15
<u>CAPÍTULO III.</u>	<u>CONCLUSIONES.....</u>	<u>III-18</u>

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Ámbito de análisis. Elaboración propia.....	I-6
Ilustración 2. Delimitación del ámbito, año 1964.....	II-7
Ilustración 3. Elementos condicionantes del paisaje en el ámbito.....	II-8
Ilustración 4. Fachada urbana.....	II-8
Ilustración 5. Medianeras.....	II-9
Ilustración 6. Perspectiva sobre el área central del ámbito.....	II-9
Ilustración 7. Ubicación de los puntos de visuales analizados.....	II-10
Ilustración 8. Visual desde el punto A.....	II-10
Ilustración 9. Visual desde el punto B.....	II-11
Ilustración 10. Visual desde el punto C.....	II-11
Ilustración 11. Visual desde el punto D1.....	II-12
Ilustración 12. Visual desde el punto D2.....	II-12
Ilustración 13. Visual desde el punto D3.....	II-13
Ilustración 14. Relación vacío-edificado.....	II-14
Ilustración 15. Pieza 1. Simulación de colmatación de la manzana.....	II-14
Ilustración 16. Pieza 2. Simulación de colmatación de la manzana.....	II-14
Ilustración 17. Vacío urbano. Simulación de colmatación de la manzana.....	II-15
Ilustración 18. Impactos generados por medianeras.....	II-15
Ilustración 19. Medianera generada en el punto 1.....	II-16
Ilustración 20. Medianera generada en el punto 2.....	II-16
Ilustración 21. Medianera generada en el punto 3.....	II-17

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este documento se integra en la Modificación Menor del PGO de San Cristóbal de la Laguna, para la ordenación del ámbito territorial concreto de Los Molinos - San Honorato, en cumplimiento del artículo 140.3 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en adelante LSENPC, y artículo 58.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, en adelante RPC, los cuales establecen como contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística:

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

Consecuentemente, y a falta de un contenido reglado y específico, se recoge en este análisis los elementos del paisaje analizados que a criterio del equipo redactor se consideran como propios y característicos del paisaje que conforma el ámbito de actuación de manera que sirva a una correcta integración paisajística de las propuestas de ordenación que se esbozen con posterioridad.

A continuación, se introducirá el concepto y se hará una mirada general del paisaje característico del ámbito.

1.1. EL CONCEPTO DE PAISAJE

El paisaje es algo cambiante a lo largo del tiempo, al igual que las personas; este concepto se puede entender como lo epidérmico de un lugar.

Tal como recoge el CONVENIO EUROPEO DE PAISAJE, publicado en el BOE núm. 31, del 5/02/2008, “*por paisaje se entenderá 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.*” Recogido esto, se entiende que la población, los ciudadanos residentes de un lugar son una parte fundamental del mismo, siendo estos los que lo modifican y lo perciben de una forma u otra, al igual que los que lo crean y transforman, tanto con su presencia como con su intervención en el mismo.

2. OBJETO Y ALCANCE

Este documento tiene como finalidad el análisis del paisaje para detectar posibles efectos adversos generados por actuaciones concretas, centrándose en cómo afectarán las actuaciones previstas a la visualización y valores paisajísticos, teniendo por tanto una gran importancia su componente gráfica y la identificación de los elementos que conforman el paisaje del ámbito para las decisiones de ordenación.

Se trata, por tanto, de un instrumento que vela porque los proyectos de obras y actividades se efectúen desde la consideración del paisaje en la fase de diseño y conceptualización del proyecto. El objetivo final es mantener los objetivos de calidad paisajística, y que los posibles y futuros proyectos respondan a dicha finalidad.

Los estudios de paisaje deben acompañar a los instrumentos de planeamiento como contenido mínimo documental. Su tramitación se realizará conjuntamente al instrumento de planificación al que acompañe, siendo parte de la documentación de carácter informativo.

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS

La presente MM surge por la necesidad de establecer una nueva ordenación en el ámbito de Los Molinos - San Honorato, cuya ordenación fue objeto de suspensión por el Decreto 125/2011, y sustituida de forma transitoria por la normativa que este contenía.

El objeto que se plantea por este documento es la reducción del uso residencial, en paralelo al aumento del suelo destinado a usos públicos, dotacional y espacio libre.

En consecuencia, el presente análisis de integración paisajística estudiará las variables del paisaje urbano en el ámbito de Los Molinos – San Honorato, con el objeto de identificar los condicionantes que la ordenación que se defina deberá contemplar para configurar un espacio urbano con una elevada calidad paisajística.



Ilustración 1. Ámbito de análisis. Elaboración propia

CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

El ámbito de análisis se corresponde con un suelo urbano consolidado, antropizado en su totalidad, y, aunque muy cercano al centro histórico, tiene su origen entre los años 50 y 60. Surge como un barrio residencial, conformado mediante promociones unitarias de viviendas de entre dos o tres plantas, agrupadas en manzanas lineales. De su formación original, el ámbito conserva su estructura viaria que define las manzanas, y gran parte de las manzanas edificadas, en la que ha surgido alguna sustitución de la edificación primera.



Ilustración 2. Delimitación del ámbito, año 1964.

Sin embargo, en el área central del ámbito de análisis ha desaparecido la edificación original dando lugar a un gran vacío urbano. Es la ordenación de este vacío, y alguna de las manzanas que lo rodean, el objeto de la presente Modificación Menor.

Por lo tanto, se trata de un paisaje urbano en el que conviven edificaciones residenciales de baja densidad, de los años 50-60, con edificaciones recientes que las han ido sustituyendo en algunas zonas, y aumentando la altura predominante en el área.

En la actualidad, el gran vacío urbano central ha sido ocupado por una edificación residencial de 8 plantas de altura, y el uso de aparcamiento en superficie en el resto.

Este gran vacío es el espacio de oportunidad que la ordenación propuesta por la MM deberá destinar a la implantación de usos dotacionales y de espacio libre. Alrededor de esos usos, la propuesta deberá redefinir los parámetros urbanísticos de los usos a implantar en las manzanas adyacentes que completan el ámbito de análisis.

En síntesis, en un paisaje urbano tan consolidado como este, el objetivo desde la perspectiva del paisaje será la integración de las nuevas propuestas con la edificación existente, y su contribución a la eliminación de los impactos paisajísticos que han ido generando las sucesivas transformaciones que han tenido lugar en el ámbito.

4. COMPONENTES DEL PAISAJE



Ilustración 3. Elementos condicionantes del paisaje en el ámbito.

En el ámbito de análisis existen una serie de elementos que condicionan el paisaje urbano que lo caracteriza.

En primer lugar, la fachada urbana existente, y que en gran parte rodea el ámbito de actuación. Esta fachada está compuesta, en su mayor parte, por tramos de fachadas de edificaciones residenciales, de entre dos y tres plantas, construidas en las décadas de los 50 y 60. Se mantienen en buen estado, en su mayoría. Si bien estas edificaciones no se encuentran dentro del ámbito de intervención de la MM, tienen interés por cuanto componen un telón de fondo para las actuaciones que se propongan, y configuran la fachada urbana con la que deberán integrarse.



Ilustración 4. Fachada urbana.

El segundo elemento a tener en cuenta, son los solares que han surgido de la demolición de edificaciones anteriores, configurando vacíos urbanos cuyo contacto con la edificación que permanece genera medianeras con un gran impacto visual.



Ilustración 5. Medianeras.

Por último, como elemento caracterizador del ámbito de análisis, se presenta el gran vacío urbano central. Su configuración estará condicionada, paisajísticamente, por la relación entre los usos que se implanten en su interior, y el resto de usos preexistentes. Se convertirá en el gran espacio de referencia y conexión del resto de edificaciones y usos. Por otra parte, esta característica de “*espacio sin edificación*” está definiendo actualmente una determinada percepción visual del ámbito que se verá afectada por la propuesta que se implante. La visión lejana se ve favorecida por esta apertura del paisaje que genera la ausencia de edificaciones o construcciones.



Ilustración 6. Perspectiva sobre el área central del ámbito.

En conclusión, los elementos que caracterizan el paisaje del ámbito de análisis son la fachada urbana preexistente, las visuales que se generan a través del vacío urbano en contraste con la trama densa, y las medianeras resultantes de la desaparición de edificaciones, que generan impactos visuales y percepción del ámbito como espacio inacabado.

Por lo tanto, la integración paisajística de la ordenación que se proponga deberá responder a estrategias inspiradas por estos tres elementos del paisaje:

- Perspectivas visuales del ámbito.
- Localización de lo edificado de forma que se integre con lo preexistente.

- Tratamiento de los impactos generados por las medianeras vistas.

5. PERSPECTIVAS VISUALES

De todos los elementos visuales que contribuyen a la definición de paisaje, sin duda la percepción visual juega un rol importante dado que los elementos esenciales de cualquier paisaje son de naturaleza visual: forma, color, textura y tono.

En el ámbito de análisis adquieren una particular relevancia las visuales lejanas que se producen como consecuencia del vaciado de la zona central. Accediendo a través de vías de un ancho reducido, la perspectiva se abre al llegar a este vacío central, y la vista puede abarcar la totalidad del espacio.



Ilustración 7. Ubicación de los puntos de visuales analizados.



Ilustración 8. Visual desde el punto A.

En la vista desde el punto A se perciben como elementos destacados la torre de 8 plantas, ubicada de forma aislada en el extremo noreste, la fachada urbana continua que conforman las edificaciones preexistentes, y el espacio “*inacabado*” de las traseras del edificio lineal situado colindando con el ámbito en su extremo sur, y las medianeras que este genera.



Ilustración 9. Visual desde el punto B.

Por su parte, situado en el punto B, destaca la trasera del edificio situado fuera del ámbito, en su extremo sur, y las medianeras que se generan. Entre la fachada trasera de este edificio y el vacío urbano se sitúa el espacio privado sin edificar, cuyos muros de contacto no han sido tratados como fachada, sino como medianera, a la espera de una nueva edificación. Desde este punto se percibe también, en un lateral, la torre residencial de ocho plantas, destacando por su altura, que se convierte en una nueva referencia en un área donde predominan las edificaciones de entre tres y cuatro plantas.

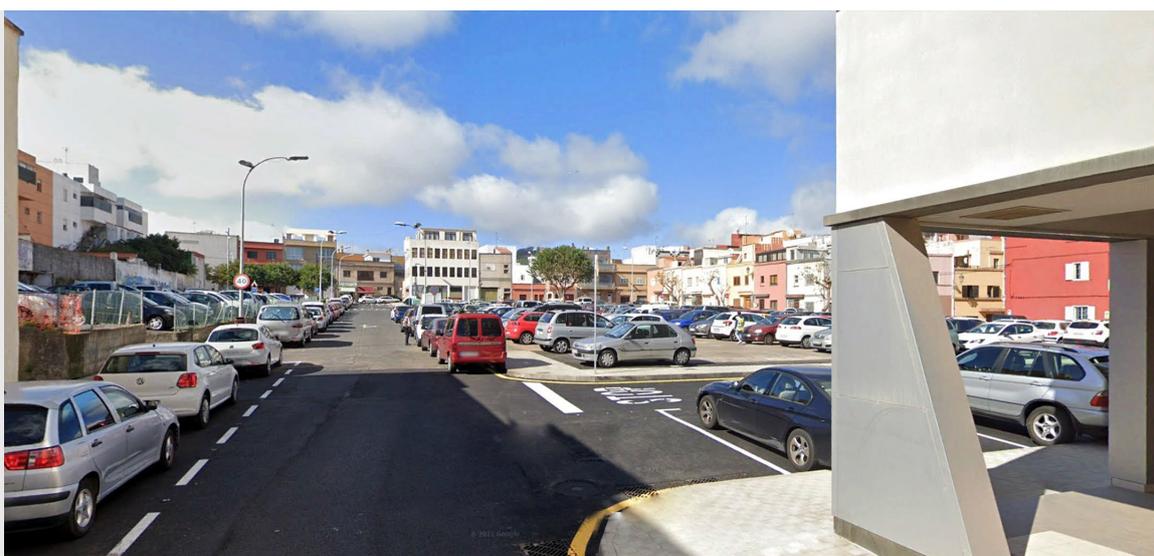


Ilustración 10. Visual desde el punto C.

Desde el punto C, la perspectiva refleja la escala urbana predominante en todo el ámbito de análisis. Al desaparecer de la vista la torre residencial de ocho plantas, el paisaje urbano que se aprecia recobra la escala urbana de viviendas de dos o tres plantas, configurando esa fachada continua que rodea el ámbito. A su vez, esta escala se origina en una trama urbana de calles de ancho reducido, con fachadas a ambos lados de las mismas. Tras la desaparición de las edificaciones que ocupaban el vacío central, se percibe cierto desajuste o incoherencia en el conjunto, generado por esta fachada urbana preexistente, que se asoma a este nuevo espacio vacío con formas y escala propias de otro tipo de relación con el espacio público.

TOMO I. ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

También desde este punto C se hace presente el espacio “*inacabado*” generado en la trasera del edificio lineal situado al sur del ámbito.



Ilustración 11. Visual desde el punto D1.

El acceso a este espacio central desde el extremo noreste del ámbito (puntos de visuales D) refleja claramente el efecto citado anteriormente, por el que la visión se abre en un punto determinado, sin transición entre la perspectiva cerrada y cercana en el interior de la trama urbana original, y la visión lejana y amplia al llegar al vacío urbano.



Ilustración 12. Visual desde el punto D2.



Ilustración 13. Visual desde el punto D3.

Una vez se llega al espacio central, y se abre la perspectiva, el efecto es similar al generado en el punto C, en cuanto a la escala urbana original. Sin embargo, desde este punto adquiere una presencia muy relevante el impacto que genera el tratamiento del espacio trasero del edificio lineal situado en el extremo sur del ámbito. Desde este punto se aprecia perfectamente la diferencia entre la fachada trasera, y las medianeras de contacto. Un espacio “*inacabado*”, consecuencia de la existencia previa de edificación en el espacio anterior.

En conclusión, la percepción del espacio central desde los distintos puntos de perspectiva visual descubre una serie de elementos y aspectos del paisaje urbano que deberán ser tenidos en cuenta a la hora de desarrollar la propuesta de ordenación, siempre desde la perspectiva de la transición de este espacio urbano hacia una nueva configuración, con un gran espacio central de relación.

6. LOCALIZACIÓN DE LO EDIFICADO

El ámbito de análisis cuenta con una serie de edificaciones que se mantendrán en la propuesta de ordenación de esta MM. El nuevo paisaje urbano deberá contribuir a la integración de estas piezas, condicionando la posición de la nueva edificación que se proponga.

Las piezas edificadas preexistentes que condicionan la ubicación de la nueva edificación se encuentran dentro del ámbito, pero también fuera del mismo, colindando con este.

Por un lado, en el ámbito de encuentra la torre residencial de ocho plantas, que se ubica aislada, por lo que no tiene contacto con otras edificaciones. Su afección al paisaje reside en su posición central, y su presencia por la altura de ocho plantas, que supera la altura predominante en el ámbito, estableciendo una nueva referencia visual con respecto a la altura.



Ilustración 14. Relación vacío-edificado.

Por otra parte, existen tres piezas edificadas lineales, una incluida en el ámbito de la MM, y dos fuera de él, que se posicionan en sus correspondientes manzanas a lo largo de alguna de sus fachadas más largas, mientras el espacio simétrico opuesto ha sido vaciado de edificación. En consecuencia, el contacto de estas edificaciones preexistentes con la edificación que ha desaparecido permanece a la vista generando un impacto visual significativo.

Dos de estos espacios (1 y 2) permanecen como solares, con un uso provisional de aparcamiento. La ocupación de estos vacíos con edificación colmataría estas piezas dando continuidad a la trama urbana definida originalmente, mediante manzanas lineales.



Ilustración 15. Pieza 1. Simulación de colmatación de la manzana.



Ilustración 16. Pieza 2. Simulación de colmatación de la manzana.

Por último, en la zona central, la presencia de una de estas edificaciones preexistentes tiene una afcción muy significativa en el paisaje urbano. Esta edificación no se encuentra dentro del ámbito de la MM, pero

TOMO I. ANEXO I. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

tiene contacto directo con su límite sur. Precisamente la parte edificada se sitúa fuera, mientras el vacío resultante de la desaparición de la edificación, en la zona opuesta de la manzana, ha sido incluido en el ámbito de actuación.



Ilustración 17. Vacío urbano. Simulación de colmatación de la manzana.

En este caso, la edificación existente se sitúa a una cota por encima de la del ámbito de análisis, estableciendo una referencia visual de altura superior a la del ámbito.

En conclusión, los espacios de oportunidad para la ubicación de edificaciones en la propuesta tendrán efecto en el tipo de paisaje urbano que se configurará, de colmatación o esponjamiento, contribuyendo, además, a minimizar los impactos generados por los contactos no resueltos entre edificaciones.

7. MEDIANERAS

Una de las afecciones más significativas del paisaje urbano actual del ámbito es la existencia de medianeras vistas sin tratamiento de fachada. Tal como ya se ha desarrollado en el apartado anterior, la desaparición de parte de la edificación que ocupaba la manzana ha generado la aparición de las traseras de la edificación que permanece. El resultado es la percepción del espacio como inacabado. La ordenación que se plantee deberá incorporar estas situaciones heredadas, y establecer las condiciones para su transformación según el nuevo paisaje urbano propuesto.



Ilustración 18. Impactos generados por medianeras.



Ilustración 19. Medianera generada en el punto 1.

En el punto 1 señalado, la medianera es el contacto con el gran vacío urbano que será el espacio de oportunidad de la propuesta de la MM. Entre esta medianera y la fachada trasera de la edificación existente existe un espacio libre privado. Las fachadas se encuentran en buen estado, no así la medianera que colinda con el espacio vacío.

En las otras dos medianeras señaladas, la edificación se extiende hasta las mismas, en la mayoría de los casos. Es decir, las edificaciones se encontraban adosadas. Por lo tanto, no se aprecia ningún tramo con tratamiento de fachada.



Ilustración 20. Medianera generada en el punto 2.



Ilustración 21. Medianera generada en el punto 3.

El posicionamiento de los elementos de la propuesta con respecto a estas medianeras tendrá gran relevancia en la configuración del paisaje urbano resultante. Junto con el posicionamiento de la edificación, el tratamiento o transformación de las medianeras deberá ser un objetivo de la ordenación.

CAPÍTULO III. CONCLUSIONES

En conclusión, para conseguir la integración paisajística de la ordenación que se proponga esta deberá prestar especial atención a los siguientes aspectos, adoptando las estrategias necesarias para afrontar las diferentes problemáticas:

- Perspectivas visuales.

La ordenación propuesta deberá tener en cuenta su incidencia en la alteración de las perspectivas visuales actuales. Cualquier alteración de las mismas, deberá hacerse de forma intencionada, y dirigida a la configuración de un paisaje urbano concreto.

Por otra parte, el análisis de las perspectivas visuales pone en evidencia factores del paisaje urbano del ámbito a tener en cuenta a la hora de ordenar. La ordenación del vacío central, tanto de los usos, como de la edificación y los vacíos, deberá dirigirse a integrar la escala urbana de la edificación preexistente con la del nuevo espacio urbano que se pretende generar. La transición entre las diferentes escalas urbanas que convergerán en el ámbito será vital para conseguir un conjunto armonioso e integrado.

- Localización de lo edificado.

La ordenación deberá definir la ubicación de la edificación que se vaya a implantar teniendo en cuenta el efecto de paisaje inacabado que ha resultado de la desaparición de edificaciones en algunas manzanas. La consideración o no de estos espacios vacíos como oportunos para la ubicación de la nueva edificación, tendrá su reflejo en la reconstrucción de un determinado paisaje, o en la necesidad de establecer medidas que transformen la configuración original de esos espacios según los propósitos de la ordenación. Es decir, colmatar reproduciendo la trama original, o establecer medidas que permitan la transformación de esos vacíos de forma integrada con la edificación que permanece.

- Medianeras.

La eliminación del impacto visual generado por las medianeras existentes en el ámbito deberá ser un objetivo prioritario de la ordenación. Podrán adoptarse diferentes estrategias para dar solución a estas situaciones, pero el paisaje urbano resultante deberá quedar libre de paramentos que no puedan considerarse fachada urbana.