



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN
TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO

Plan Especial



Paisaje Protegido de Las Siete Lomas



Documento Introdutorio



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

1. EQUIPO REDACTOR.....	1
2. FINALIDAD DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE PROTEGIDO.....	1
3. CONTENIDO Y METODOLOGÍA DEL PLAN ESPECIAL	2
3.1. Fases del procedimiento de elaboración del Plan Especial	2
3.2. Potencialidades del Paisaje Protegido	3
3.3. Los objetivos del Plan Especial.....	5
3.4. La propuesta de ordenación	5
4. CONDICIONANTES DE LA PLANIFICACIÓN	6



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

1. EQUIPO REDACTOR

El presente Plan Especial que presenta este documento ha sido redactado por los siguientes técnicos de la empresa pública GESPLAN, S.A. bajo la coordinación de José Julián Naranjo Pérez:

- Teresa M. Valladares Granizo, bióloga
- Francisco Cabrera Rodríguez, biólogo
- Manuel Arechavaleta Hernández, biólogo
- Manuel González Cossío, geógrafo
- Ricardo Pérez Fernández, geógrafo
- Jesús Villodre Cordero, abogado
- Antonio Hernández Alarcó, economista
- Emilio Mendoza Borges, arquitecto

La cartografía y las presentaciones en formato digital ha sido elaborada por parte de los siguientes técnicos de GRAFCAN,S.A:

- Sixto González Rodríguez
- José Andrés Sevilla Hernández
- Juan Miguel Barbero Francisco
- Patricio González Padilla
- M^a José García Cruz

En la revisión y redacción de contenidos incorporados han participado por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio:

- Dña. Carmen Eugenia Redondo Rojas, geógrafa
- Dña. Isabel García Fernández, geógrafa
- Dña. Paloma Galeán Pérez, abogada
- D. Apeles Díaz Vilela, arquitecto
- D. Miguel Sánchez Campos, delineante
- Dña. Asunción Ferrando Romero, delineante

2. FINALIDAD DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE PROTEGIDO

La finalidad de protección de los Paisajes Protegidos viene constituida, según señala el artículo 48.12 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante Texto Refundido), por los valores estéticos y culturales que albergan. En el caso del paisaje



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

protegido de Las Siete Lomas, la finalidad de protección, según se determina en el Anexo de Reclasificación de los Espacios Protegidos de Canarias del Texto Refundido, es "el carácter agrario del Paisaje".

3. CONTENIDO Y METODOLOGÍA DEL PLAN ESPECIAL

El contenido del Plan Especial que atiende a lo definido en el Texto Refundido consta de una MEMORIA que se estructura en los siguientes documentos:

Documento de INTRODUCCIÓN que recoge la finalidad de protección y adelanta los contenidos y metodología así como los condicionantes de planificación que han estado presentes en la elaboración de la propuesta del Plan.

Documento INFORMATIVO donde se ha recogido la síntesis de la información utilizada en la elaboración del Plan con la que se han realizado análisis y diagnósticos de la situación del espacio y de sus recursos justificando así las principales decisiones de ordenación que se proponen. Complementan al texto diversos mapas temáticos referidos a todos aquellos aspectos del medio físico, natural, administrativos y socioeconómicos de importancia en el espacio protegido

Documento NORMATIVO que contiene la propuesta de ordenación realizada para el ámbito del Paisaje Protegido. Se recogen en este documento, entre otras cuestiones, las disposiciones generales para todo el ámbito del Paisaje, el régimen de usos ambiental, territorial y urbanístico, las condiciones específicas para los actos de ejecución, las Directrices para la gestión que señalan las líneas de actuación preferente a desarrollar por el órgano de gestión y los criterios para las políticas sectoriales que pueden tener incidencia en el espacio protegido.

Se presenta además un ANEXO CARTOGRÁFICO que incluye los planos a escala 1:5000 de Zonificación y los de Clasificación y categorización de suelo, y, con escala a mayor detalle, los planos referidos al Asentamiento Agrícola reconocido.

3.1. Fases del procedimiento de elaboración del Plan Especial

En el procedimiento para la elaboración del Plan Especial se han seguido las fases propias de las tareas de planificación y ordenación, es decir:

- Concreción de la finalidad de protección
- Inventario y descripción de las características y elementos del paisaje protegido
- Diagnóstico de la situación
- Definición de objetivos
- Generación de alternativas y análisis
- Evaluación, decisión e instrumentación de la propuesta de ordenación
- Redacción del documento



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

La elaboración del presente Plan ha estado orientada a dar cumplimiento a la finalidad de este paisaje, recabándose por parte del equipo de planificación cuanta información se ha considerado necesaria y suficiente para conocer la estructura y funcionamiento del medio físico y socioeconómico del Paisaje. Los principales datos analizados han sido:

- a) Parámetros físicos: clima, hidrología, geología y geomorfología, suelos y paisaje.
- b) Parámetros biológicos: flora y vegetación y fauna.
- c) Parámetros socioeconómicos: características y estructura de la población, actividades económicas y usos del suelo, infraestructura y equipamientos.
- d) Recursos culturales
- e) Parámetros administrativos: división administrativa municipal, clasificación urbanística del suelo, bienes de dominio público, régimen de la propiedad, planes sectoriales

Esta información se ha obtenido a través de fuentes directas, indirectas y documentales. Las fuentes directas provienen del contacto del equipo redactor con el territorio objeto de planificación; las indirectas, de las consultas temáticas a organismos, instituciones y expertos en las diversas materias; y las documentales, del análisis de la información escrita existente, especialmente de los Estudios Básicos elaborados por la empresa Garome Canarias, S.L., encargados para la redacción de este Plan Especial.

El análisis de todos estos datos ha permitido realizar un diagnóstico del estado del medio en general y de sus principales recursos con el fin de valorar la situación actual, detectar los problemas del espacio, las aspiraciones de la población, las potencialidades y condicionantes para su desarrollo y prever la evolución futura del sistema.

La alternativa de ordenación propuesta se presenta como contenido de este Plan Especial instrumentalizada mediante el articulado que se desarrolla a través del documento normativo que, una vez aprobado, expresará formalmente la estrategia definida para acometer la resolución de los problemas detectados en la fase de diagnóstico y cumplir con los objetivos de protección previstos. Como herramienta de la propuesta de ordenación se ha realizado la zonificación del espacio y la clasificación y categorización del suelo, empleando las categorías para ello establecidas en el Texto Refundido, dicho acto constituye la base para el establecimiento de diferentes niveles de protección, de normas y criterios reguladores de los usos en los diferentes sectores del territorio y de las directrices para desarrollar futuras actuaciones públicas y privadas.

En el ejercicio para establecer las diferentes zonas se han utilizado para la identificación de los distintos sectores elementos fácilmente reconocibles tales como infraestructuras o formas del relieve destacadas como barrancos, lomas y bordes de coladas, y en el caso de la categorización del suelo, para establecer el ámbito del asentamiento Agrícola, se ha consultado puntualmente el parcelario de la base catastral.

3.2. Potencialidades del Paisaje Protegido

Las potencialidades de este espacio están implícitas en las características que justifican su declaración como Paisaje Protegido, esto es, por un lado el que conforme un valioso paisaje rural como muestra representativa de las medianías del sur de Tenerife, de interés ambiental y económico y, por otro, albergar valiosos elementos naturales tanto físicos como biológicos.



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

Desde el punto de vista del **paisaje** en Siete Lomas se combinan sectores que contienen un espacio históricamente transformado de carácter agrario, junto con áreas más naturalizadas de escarpados barrancos que albergan especies de fauna y flora de gran interés. Por su ubicación periférica al Parque Natural de Corona Forestal brinda la oportunidad de jugar un papel como área de amortiguación de impactos que garantice, en este sector, el fortalecimiento de una masa forestal estable y protectora en cuanto a la dinámica del suelo se refiere y a la preservación de vitales funciones ambientales.

En cuanto a las actividades agrarias, su presencia y mantenimiento garantiza la pervivencia de características propias de este paisaje rural representativo de las medianías del sotavento de la Isla. La agricultura posee, tal y como se practica, un interés añadido desde el punto de vista ambiental, ya que permite perpetuar modos y patrones tradicionales, proporcionando cultivos de calidad, rentas complementarias y contribuyendo al mantenimiento de paisaje como valioso recurso que participa activamente en la economía local e insular. El uso agrario ha sido, y continúa siendo, la actividad económica más importante de las que se desarrollan en este espacio, a las actividades agrícolas le siguen en importancia los aprovechamientos ganaderos que aún se mantienen, destacando también, en relación con la expansión de los cultivos, los usos hidráulicos ampliamente representados a través de los numerosos puntos de alumbramientos y conducciones que se reparten por todo el espacio.

Las características del espacio, con las limitaciones físicas y sociales que han condicionado el desarrollo de aprovechamientos analizadas a través del diagnóstico, ofrecen una relativa potencialidad relacionada con el mantenimiento o reactivación de la actividad agrícola tradicional, así como, la recuperación del pinar potencial de la zona. A estos valores, ha de sumarse el potencial interés desde el punto de vista científico y natural de recursos geológico y geomorfológico asociados a elementos como el cono de Media Montaña o las coladas históricas de 1705, o el protagonismo de algunos cauces de gran espectacularidad como los barrancos de Badajoz, del Agua, del Corral de las Ovejas, de Chiñico, de Amance o de La Piedra Cumplida. A esto se añade la presencia en la zona de algunas especies que contribuyen a incrementar la riqueza biológica las cuales, por su interés y el estado de sus poblaciones, son merecedoras de actuaciones específicas que permitan su recuperación.

Por lo que respecta al **potencial turístico, o de actividades recreativas** en el espacio de Las Siete Lomas, en lo que se refiere al turismo rural, existe escasez de viviendas de valor etnográfico que pudieran ser objeto de restauración y rehabilitación para ser destinado a ello. Sin embargo, el uso público en manifestaciones de carácter extensivo o incluso de actividades puntuales de recreo concentrado, tiene un potencial medio, sustentado en la belleza del paisaje objeto de protección, así como en la existencia de infraestructuras (senderos y miradores) que, aunque escasas, ofrecen servicio a los visitantes del espacio. Varios senderos de los que atraviesan el paisaje, y especialmente la carretera TF-523, dan acceso al Parque Natural de Corona Forestal, es por ello que desde su condición de ámbito periférico a ese otro espacio protegido, cumpliendo la función de amortiguación de impactos, podría aliviar la presión del uso en el mismo aminorando los riesgos de concentración y tránsito de personas en el Parque Natural. Sería interesante pues, para desarrollar ciertas actividades recreativas, amparadas en el potencial de los valores paisajísticos y educativos del espacio, conseguir puntualmente incrementar la infraestructura de uso público así como mejorar el uso de la misma y procurar una correcta señalización para evitar el deterioro o amenazas sobre los valores naturales y culturales del paisaje.



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

En relación con las **actividades científicas y de investigación** la zona ofrece buenas oportunidades por la presencia tanto de especies como de elementos naturales de gran interés. En ese sentido son varios los estudios o proyectos de investigación que se pueden considerar preferentes y beneficiosos para incrementar la eficacia de las medidas de protección que se adopten para el paisaje; dichos estudios deberían de estar referidos a temas concretos de conservación de especies o elementos patrimoniales, a la mejora de sistemas de aprovechamientos, a la práctica de técnicas y actuaciones eficaces para control de erosión o del seguimiento del estado de especies amenazadas o del paisaje en general.

3.3. Los objetivos del Plan Especial

De acuerdo con la finalidad, los fundamentos de protección y las valoraciones realizadas a través del diagnóstico, la evolución del paisaje y las potencialidades del espacio protegido se han destacado algunos objetivos que se pretenden alcanzar con la aplicación del presente Plan Especial, son los siguientes:

- Conservar los valores naturales, culturales y paisajísticos del espacio protegido, especialmente de aquellos elementos vinculados al uso agrícola tradicional del territorio.
- Propiciar la recuperación de los sistemas naturales y formaciones de vegetación potencial favoreciendo las repoblaciones e impulsando actuaciones y trabajos de recuperación de poblaciones amenazadas como la de *Dorycnium spectabile*, *Euphorbia bourgeauana* y *Heliathemum teneriffae*.
- Ordenar el uso y favorecer el aprovechamiento racional de los recursos a través de prácticas agrícolas tradicionales, incentivando todas aquellas que supongan una intervención más respetuosa con el medio y la conservación.
- Controlar la expansión de la ocupación edificatoria como medida de preservación de los valores que fundamentan la protección de este espacio.
- Propiciar actuaciones de restauración y conservación del ambiente agrícola y de los elementos de interés que lo conforman.
- Establecer criterios que condicionen las actuaciones que se autoricen en el ámbito del paisaje para aminorar impactos y garantizar la protección de sus valores.
- Propiciar aquellos usos ligados al disfrute del paisaje y a la práctica de actividades recreativas al aire libre.

3.4. La propuesta de ordenación

El documento normativo es el resultado de la fase propositiva del proceso de planificación, donde se materializa la estrategia planteada y se plasman las propuestas con las que se intentaran alcanzar los objetivos definidos. Esta fase que se inicia con la generación de varias alternativas dirigidas a la consecución de los objetivos que estén previstos, una vez evaluadas cada una de ellas, da paso a la selección de aquella que resulte más viable en términos técnicos, sociales y ambientales. Así pues, la alternativa elegida es la que se ha instrumentalizado a lo largo de todo el documento normativo, expresando formalmente la resolución de los problemas planteados en la fase de diagnóstico.



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

- En este documento se presenta la **ZONIFICACIÓN** propuesta, mediante el empleo de las categorías establecidas en el artículo 22.4 del Texto Refundido. Con ella se pretende establecer los diferentes niveles de protección y uso del territorio, distinguiendo sectores a efectos normativos en función de usos y actividades que pueden o deban desarrollarse señalando el grado de preferencia, compatibilidad o incompatibilidad entre los mismos, previendo la convivencia de los usos actuales con los potenciales. El reconocimiento de las diferentes zonas es, por tanto, un hecho estratégico y no meramente descriptivo ya que indica el destino actual de cada sector del espacio y lo que se desea conseguir en el futuro.

La zonificación constituye parte dispositiva en el marco de las determinaciones ambientales que el Plan Especial debe incorporar. Para su definición se ha tenido en cuenta, por un lado, la calidad ambiental, la fragilidad de sus recursos y de los procesos ecológicos y su capacidad para soportar usos actuales y potenciales y, por otro, la finalidad y objetivos inherentes a la categoría de protección de este espacio. De esta manera se han delimitado dos zonas diferentes atendiendo a las definiciones que señala el Texto Refundido en su artículo 22 y que aparecen representadas en el Anexo Cartográfico del presente Plan.

- El presente documento recoge también la propuesta de **CLASIFICACIÓN DE SUELO** como suelo rústico para todo el territorio comprendido en el ámbito del Paisaje Protegido y la **CATEGORIZACIÓN** de dicho suelo establecida a efectos de la diferente regulación y conforme al artículo 55 del Texto Refundido. Su delimitación figura igualmente en el Anexo Cartográfico de este Plan.
- El documento incluye además la propuesta de **RÉGIMEN DE USOS**, general y específico para cada tipo de zona y categoría de suelo, señalando la relación de usos y actividades que se consideran permitidas, prohibidas y autorizables. Igualmente contiene las **CONDICIONES ESPECÍFICAS**, para los actos de ejecución y para los usos y aprovechamientos que se autoricen, así como las disposiciones que afectan a la futura gestión del paisaje protegido como son las **NORMAS** y **DIRECTRICES** para las actuaciones de conservación que sean desarrolladas por el Órgano de Gestión del espacio y, los **CRITERIOS** y **ORIENTACIONES**, que deberán ser tenidos en cuenta a la hora de definir y ejecutar programas, planes o proyectos en el espacio protegido por parte de las Administraciones Públicas con competencia en sectores específicos.

4. CONDICIONANTES DE LA PLANIFICACIÓN

Los condicionantes que han estado presentes durante el proceso de planificación constituyen los retos que la futura gestión del espacio tendrá que abordar, para garantizar los niveles de protección que requiere la conservación de los valores del espacio y alcanzar los objetivos propuestos en el Plan. Dichos condicionantes están referidos, por un lado, al valor y el estado actual de conservación de los recursos existentes en el Paisaje Protegido de Las Siete Lomas y, por otro, a factores relacionados con la estructura social y económica que justifica los procesos y cambios que están experimentando los modos de ocupación del territorio y el desarrollo de actividades en el ámbito del mismo.

En este sentido, los valores naturales más relevantes con los que cuenta el Paisaje Protegido de Las Siete Lomas son las manifestaciones del vulcanismo reciente de la colada histórica de 1705 y el edificio piroclástico de Media Montaña, así como, la presencia, en



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

algunos de los numerosos barrancos que surcan este espacio, de especies amenazadas como *Dorycnium spectabile*, *Euphorbia bourgeauana* y *Heliathemum teneriffae*. Dichos valores se ubican en unos casos en los sectores más naturalizados y con ello mejor conservados del espacio, en otros, como es el caso de la colada, aunque presenta un nivel de alteración significativo por la presencia de instalaciones, vías y construcciones, constituye uno de los sectores de mayor interés y valor paisajístico del espacio. Para estos lugares se requiere medidas de protección que impidan, por un lado, la proliferación de actuaciones que por sus características o intensidad resulten lesivas para la preservación de los recursos, así como la aplicación de criterios dirigidos a atenuar impactos o restaurar, donde sea posible, las condiciones degradadas.

Sin embargo, son otro tipo de factores vinculados a la presencia humana, los que condicionan de manera más rotunda la pervivencia de los valores de este paisaje rural, tal y como lo conocemos, y con ello, la eficacia y oportunidad de buena parte de las medidas de ordenación y conservación que se proponen en el Plan. Nos referimos con ello a la importancia que adquiere, por su contribución al paisaje, el mantenimiento de las actividades y de los sistemas agrarios característicos de las medianías del sotavento insular donde se inscribe este espacio; la originalidad de su estructura derivada en buena medida de los condicionantes físicos, incluso en los sectores abandonados, supone para el espacio una carga añadida de elementos de valor cultural protagonistas de la configuración del actual paisaje rural. Son abundantes las muestras de banales, parcelas y huertas que ocupan la práctica totalidad de las lomas junto con otros elementos que, incorporándose con el paso del tiempo han permitido desarrollar, en el marco de las posibilidades sociales y económicas de cada época, la funcionalidad y la explotación de los recursos del espacio, estos son la red de caminos, sendas, acequias, los numerosos estanques y construcciones (cuartos de aperos, viviendas, etc.) que se reparten con desigual densidad por el paisaje.

El abandono de las actividades rurales ha supuesto que buena parte de los elementos más representativos del paisaje hayan perdido su original función, por otro lado, los cambios económicos y sociales de las últimas décadas, que han propiciado la revalorización de los espacios rurales, se manifiestan en el ámbito de este paisaje con la incorporación de elementos, nuevos sistemas agrícolas y construcciones que se alejan de los patrones tradicionales. Nos referimos, por un lado, a la nueva colonización residencial, en la mayoría de los casos como segunda vivienda, que afecta a algunos sectores del paisaje y, por otro lado, a la recuperación de fincas por la expansión de determinados cultivos actualmente en alza como las viñas. En este sentido, el principal condicionante para la planificación del espacio ha sido la necesidad de armonizar la conservación del paisaje de medianías de Las Siete Lomas con la ordenación de las actividades y, en algunos sectores, los principales problemas derivan de la dispersión edificatoria residencial favorecida por la existencia de accesos y la cercanía a los núcleos más poblados del Valle. Este es el caso de la zona situada en los altos de Arafo donde se ha optado por la delimitación y categorización del suelo como Asentamiento Agrícola, en reconocimiento de una situación existente, para poder establecer unas condiciones normativas que permitan ordenar y regular las condiciones de edificabilidad, acondicionar las construcciones existentes y frenar el cambio de uso del suelo que está comprometiendo los objetivos de conservación del paisaje.

Los análisis y valoraciones realizadas sobre el poblamiento de este sector del paisaje para poder definir un ámbito concreto de asentamiento no ha estado exento de problemas. El



Paisaje Protegido
Las Siete Lomas

punto de partida, que condiciona la ordenación de este sector del espacio, es el reconocimiento de una situación de ocupación que ya existe; cerca de un centenar edificaciones, con diverso uso y cierto grado de dispersión, se reúnen a lo largo de este tramo de ladera, en algo más de 86,7 Ha de suelo, que se han propuesto en este Plan como ámbito del Asentamiento Agrícola; otros aspectos condicionantes están referidos a la falta de pautas homogéneas características de dichas edificaciones, el volumen de algunas de ellas y las tipologías discordantes en cuanto a acabados, estilos y usos de materiales de difícil integración en el ámbito rural en el que se encuentran. El tramo de ladera en el que se manifiesta dicho proceso presenta unas características morfológicas, de densidad de ocupación y de accesibilidad que se han utilizado como criterios para identificar y reconocer un ámbito de asentamiento que se encuentra prácticamente colmatado y con limitadas posibilidades de expansión, ahora bien, la tipología de las edificaciones y el destino de las mismas son los parámetros que precisan de mayor ordenación impidiendo que la ocupación tienda a derivar hacia la consolidación de segundas residencias ajenas al funcionamiento de explotaciones propias del ámbito rural. En este sentido, por acuerdo adoptado en la Ponencia técnica celebrada en Octubre del 2003 durante la tramitación del documento de aprobación inicial, se incorporaron específicamente como usos prohibidos en el ámbito del Asentamiento Agrícola las nuevas edificaciones con destino residencial así como las construcción de nuevas vías.

Por último se han tenido en cuenta los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación aprobadas recientemente por Ley 19/2003, de 14 de abril, respecto a Los Asentamientos Agrícolas, especialmente en lo que se refiere a la consideración del uso residencial como complementario y vinculado a la explotación agraria, así como a los valores agrarios y existencia previa de viviendas y la prohibición de nuevas edificaciones con destino residencial cuando existen suelos urbanos y urbanizables contiguos. Igualmente la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Decreto 150/2002, de 16 de octubre) ha supuesto un condicionante en la ordenación que el Plan contiene, en la medida que, atendiendo a su disposiciones y en función del modelo territorial insular, cada ámbito resultante de la zonificación propuesta ha tenido que ser relacionado con categorías y subcategorías de Áreas de Regulación Homogénea definidas en el PIOT, compatibilizando la regulación de los usos y las condiciones de las autorizaciones para no contradecir las directrices señaladas por el propio PIOT.