



## PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TAMARACEITE (API-08)



SEPTIEMBRE 2020

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

---

# DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

## Memoria y planos.

---

### Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández  
*Arquitecta*

### Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

Manuel Cerpa Marrero  
*Arquitecto*

Mario Suárez Naranjo  
*Geógrafo*

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico jurídico*

### Edición y trabajos administrativos:

María del Pino Jansson Mayor  
*Edición cartográfica. SIG*

María Zoraida López León  
*Administrativa*

### Soporte informático:

Argelia Esther Martín Martín  
*Ingeniera informática*

Jorge Cortadellas Izquierdo  
*Informático*

### Trabajos consultados: Grupo MUSE

I. Chávez (Geógrafa Urbanista), L. Naranjo (Geógrafa Ambientalista),  
D. Cárdenes (Geógrafo) y S. Rodríguez (Trabajadora Social)  
*Diagnóstico Participativo*



---

# DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

## Índice

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. DIAGNÓSTICO SOCIO-DEMOGRÁFICO.....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1. Introducción. ....  | 1         |
| 1.2. Diagnóstico socio-demográfico. ....   | 2         |
| 1.2.1. Metodología del diagnóstico socio-demográfico. ....   | 2         |
| 1.2.2. Características sociodemográficas. ....   | 3         |
| 1.2.3. Evolución de la población por secciones censales.....   | 4         |
| 1.2.4. Reparto de la población por edad en las diferentes secciones....                                    | 5         |
| 1.3. Densidad del ámbito.....  | 7         |
| 1.3.1. Densidad de población en el ámbito del plan especial.....   | 7         |
| 1.3.2. Densidad de viviendas en el ámbito del plan especial.....   | 9         |
| 1.3. Conclusión. ....  | 10        |
| <b>2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.....</b>   | <b>10</b> |
| 2.1. Objeto del diagnóstico urbanístico. ....  | 10        |
| 2.2. Puntos a desarrollar por el diagnóstico urbanístico. ....   | 12        |
| 2.3. Características singulares del paisaje urbano del Casco Histórico de Tamaraceite.....                 | 13        |
| 2.4. La tipología edificatoria. Rasgos característicos. Estado de conservación. Patrimonio Histórico. .... | 15        |
| 2.5. Urbanización. Funcionamiento de la estructura viaria.....   | 27        |
| 2.5.1. Red viaria estructurante. ....  | 29        |
| 2.5.2. Red viaria secundaria. ....   | 31        |
| 2.5.3. Recorridos peatonales.....  | 35        |
| 2.6. Espacios vacíos y su adecuación para el desarrollo urbano. ....                                       | 36        |
| 2.7. Relación con los bordes. ....   | 41        |
| 2.8. Usos del suelo.....   | 44        |
| 2.8.1. Parcelas edificadas. ....   | 45        |
| 2.8.2. Cuadro resumen de usos en parcelas. ....  | 47        |
| 2.8.3. Espacios libres, parques y plazas. ....   | 48        |



|   |           |
|---|-----------|
| 2.8.4. Parcelas sin edificar y ruinas. ....   | 50        |
| 2.9. Dotaciones, espacios libres y equipamientos dentro del Casco Histórico de Tamaraceite o en su entorno cercano y su compatibilidad con éste. .... | 51        |
| 2.9.1. Dotaciones, espacios libres y equipamientos dentro del ámbito. ....  | 52        |
| 2.9.2. Dotaciones y equipamientos fuera del ámbito y su compatibilidad con él. ....   | 55        |
| 2.10. Sistema de movilidad y accesibilidad. Funcionamiento y cobertura de los servicios públicos. ....  | 56        |
| 2.10.1. Sistema de movilidad y accesibilidad del Casco Histórico de Tamaraceite. ....   | 57        |
| 2.10.2. Funcionamiento y cobertura de los servicios de transporte públicos. ....  | 63        |
| 2.11. Red de infraestructuras de servicios públicos. ....   | 64        |
| 2.12. Áreas o puntos que presentan potencialidades desde el punto de vista urbanístico. ....  | 65        |
| 2.13. Planeamiento urbanístico. Problemática detectada. ....  | 68        |
| <b>3. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. ....</b>   | <b>71</b> |
| 3.1. Definición de unidades homogéneas. ....  | 71        |
| 3.2. Análisis y diagnosis. ....   | 72        |
| 3.2.1. Geología y geomorfología. ....   | 72        |
| 3.2.2. Vegetación y fauna. ....   | 73        |
| 3.2.3. Paisaje. ....  | 74        |
| 3.2.4. Riesgos naturales. ....  | 77        |
| 3.2.5. Impactos. ....   | 77        |
| <b>4. CONCLUSIONES. ....</b>  | <b>80</b> |
| 4.1. Desde el punto de vista urbanístico. ....  | 80        |
| 4.1.1. La arquitectura y el entorno. ....   | 80        |
| 4.1.2. El patrimonio histórico. ....  | 81        |
| 4.1.3. La movilidad y accesibilidad. ....   | 81        |
| 4.1.4. Las dotaciones y equipamientos. ....   | 82        |
| 4.1.5. Los bordes. ....   | 83        |
| 4.1.6. Resumen de parámetros. ....  | 83        |



|  |           |
|--|-----------|
| 4.2. Desde el punto de vista ambiental.....                                  | 84        |
| 4.2.1. <i>Problemática ambiental. Debilidades y oportunidades.</i> .....     | 84        |
| <b>5. PLANOS DE DIAGNÓSTICO.....</b>   | <b>86</b> |
| 5.1. Diagnóstico urbanístico.....  | 86        |
| 5.1.1. <i>D.01 Diagnostico tipológico.</i> .....                             | 86        |
| 5.1.2. <i>D.02 Diagnostico de usos.</i> .....                                | 86        |
| 5.1.3. <i>D.03 Diagnostico de espacios libres y otros vacíos urbanos....</i> | 86        |
| 5.1.4. <i>D.04 Diagnostico de bordes.</i> .....                              | 86        |
| 5.1.5. <i>D.05 Diagnostico de accesibilidad.</i> .....                       | 86        |
| 5.1.6. <i>D.06 Diagnostico de movilidad.</i> .....                           | 86        |
| 5.2. Diagnóstico ambiental.....  | 86        |
| 5.2.1. <i>D.A.01 Impactos.</i> .....   | 86        |
| 5.2.2. <i>D.A.02 Riesgos.</i> .....  | 86        |
| 5.2.3. <i>D.A.03 Vegetación.</i> .....                                       | 86        |



# 1. DIAGNÓSTICO SOCIO-DEMOGRÁFICO.

## 1.1. Introducción.

El Casco Histórico de Tamaraceite es un barrio residencial formado por la colonización del cono volcánico donde se asienta, La Montañeta, y a la existencia de la Carretera General de Tamaraceite-Puerto. Esta característica define su estructura, basada en una red en anillo siguiendo las curvas topográficas, a una misma cota, y la generación de vías radiales que, de secciones irregulares, conectan el vértice con las principales vías; Paseo de Los Mártires y la Ctra. General de Tamaraceite.

La escasa altura de La Montañeta respecto a la Ctra. Gral., entre 25 y 45 metros, según la vertiente oeste o este, respectivamente, hace que su presencia sólo sea visible desde puntos más alejados y elevados del territorio; barrio de La Suerte, Ctra. a San Lorenzo en la zona de Riscos Negros y en la Ctra. a Tamaraceite hacia la zona de Las Perreras.

La presencia de este Casco Histórico se intuye en el discurrir de la Ctra. Gral. a Tamaraceite, al producirse un evidente cambio en la morfología y tipología edificatoria respecto al entorno próximo de nuevas urbanizaciones, de mayor altura y con una trama regular y ortogonal, claramente distribuida en ejes principales y secundarios. Su delimitación es más evidente desde una vista aérea, donde se detecta que el Casco Histórico ha quedado aislado en medio de un entorno de nuevas urbanizaciones que, de alguna forma, le han dado la espalda.

Este Conjunto Histórico no ha podido desarrollar todo su potencial, en parte debido al rápido crecimiento que se ha generado a su alrededor, y en parte, a que las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior en vigor desde el año 1993, luego asumidas por el PGO-2012 al incorporar su ordenación, no se han ejecutado en la mayoría de los casos.

De hecho, el PGO-LPGC/2012 asume varios ajustes en la referida ordenación que afectan a su propia delimitación (modificación de los límites del ámbito incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández), la propuesta de una nueva unidad de actuación UA-TM-2 y la modificación en la adscripción de usos, quedando las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación “cultural-administrativo” y “espacios libres” dentro del grupo de usos correspondiente a Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías correspondientes.

Estamos, por tanto, ante una normativa urbanística con más de 20 años, que se genera en un contexto urbano y de modelo de ciudad distinto al vigente en 2020, en el que los parámetros de uso y construcción, las estrategias espaciales, el conjunto poblacional, las necesidades socioeconómicas y de servicios, así como las oportunidades para su desarrollo futuro requieren de una actualización de ese esquema de regulación jurídica, previsión de actuaciones y de gestión urbana.



El objetivo de este diagnóstico es identificar los condicionantes de la actual estructura urbana; como la irregularidad de la trama, las distorsiones que provoca la tipología edificatoria, la cohesión paisajística con el resto del barrio, o la escasez de biodiversidad. En definitiva, un estudio crítico de los datos recabados en el documento de información basado en el trabajo de campo, desarrollando tres temas diferenciados pero que se interconectan: socio-demográfico, urbanístico y ambiental. El resultado del diagnóstico servirá de ruta a seguir para el establecimiento de las determinaciones de la ordenación propuesta por el Plan Especial.

Por otro lado, en la redacción del presente documento de Diagnóstico se ha consultado el trabajo realizado por el Grupo MUSE “Rehabilitación y Regeneración Urbana del Casco Histórico de Tamaraceite” -Diagnóstico Participativo-, de noviembre de 2017, siendo el promotor la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y cuyos objetivos eran los siguientes:

- *Llevar a cabo una radiografía de la situación actual en la que se encuentra el entorno sociourbano del Casco Histórico de Tamaraceite.*
- *Esbozar propuestas de mejora sobre los resultados del diagnóstico.*

## 1.2. Diagnóstico socio-demográfico.

Las características de la población de un ámbito de estudio, la historia que le precede, su evolución espacial, y un análisis demográfico de la zona proporcionan una base informativa de gran importancia para llevar a cabo el diagnóstico socio-demográfico de dicho ámbito.

En el caso de un núcleo como el que estamos estudiando estos datos adquieren especial relevancia por tratarse de un emplazamiento con unos valores de patrimonio histórico sobre los que se soporta la memoria cultural no solo de los habitantes del mismo sino también del conjunto de la ciudad.

Teniendo presente que la población residente forma parte importante de la ordenación territorial, el Diagnóstico socio - demográfico nos proporciona una información concreta que podrá interpretarse posteriormente en una lectura global de los datos obtenidos para desarrollar una propuesta tendente a dar respuesta a los principales puntos de vulnerabilidad territorial como son la accesibilidad, la movilidad, las dotaciones, etc.

### 1.2.1. Metodología del diagnóstico socio-demográfico.

Para la elaboración del Diagnóstico Socio-Demográfico se han manejado los datos obtenidos y reflejados en la Memoria Informativa del Plan Especial de Ordenación del “Casco Histórico de Tamaraceite” (API-08) completado con la información sobre las variables sociodemográficas proporcionada por el ISTAC (Instituto Canario de Estadística) y el Servicio



de Estadística del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, siendo conscientes de que no estamos ante una información, la del catastro, cien por cien exacta por lo que se ha complementado con trabajo de campo y datos de elaboración propia.

Dentro de las numerosas variables que disponemos, se han tomado las que consideramos más relevantes para la obtención de los datos necesarios para un diagnóstico más ajustado.

- Evolución demográfica de las secciones censales entre 2000 y 2016.
- Número de habitantes por sectores censales.
- Densidad de población de la superficie total.
- Población por grupos de edad.

### 1.2.2. Características sociodemográficas.

En relación a las secciones censales, como unidad espacial-administrativa de mayor detalle para la obtención pública de los datos demográficos, tenemos que señalar que en el ámbito de ordenación se localizan dos secciones que engloban la totalidad del Casco Histórico de la Montañeta y la antigua vega agrícola del barranco de Tamaraceite que se extiende al sur. En ese sentido, los datos de población referidas a estas dos secciones censales exceden al ámbito de ordenación, si bien, las dimensiones y características de ese territorio excedente hacen que los datos no sean reseñables a efectos de condicionar la ordenación urbanística proyectada.

El ámbito objeto de estudio se encuentra definido por dos secciones censales:

- Sección 01. Casco histórico de la Montañeta.
- Sección 02. Vega agrícola del barranco de Tamaraceite.

En base a lo anterior, según los datos extraídos de la Memoria Informativa la población del conjunto de las dos secciones se sitúa en 3.515 personas empadronadas, lo que supone un porcentaje aproximado del 6,5% con respecto a la población total del distrito, estimada en 53.373 habitantes. Si tenemos en cuenta que el Distrito Tamaraceite-San Lorenzo-Tenoya tiene 41,65 km<sup>2</sup>, supone una densidad de población muy baja respecto al resto de distritos del municipio.





### 1.2.3. Evolución de la población por secciones censales.

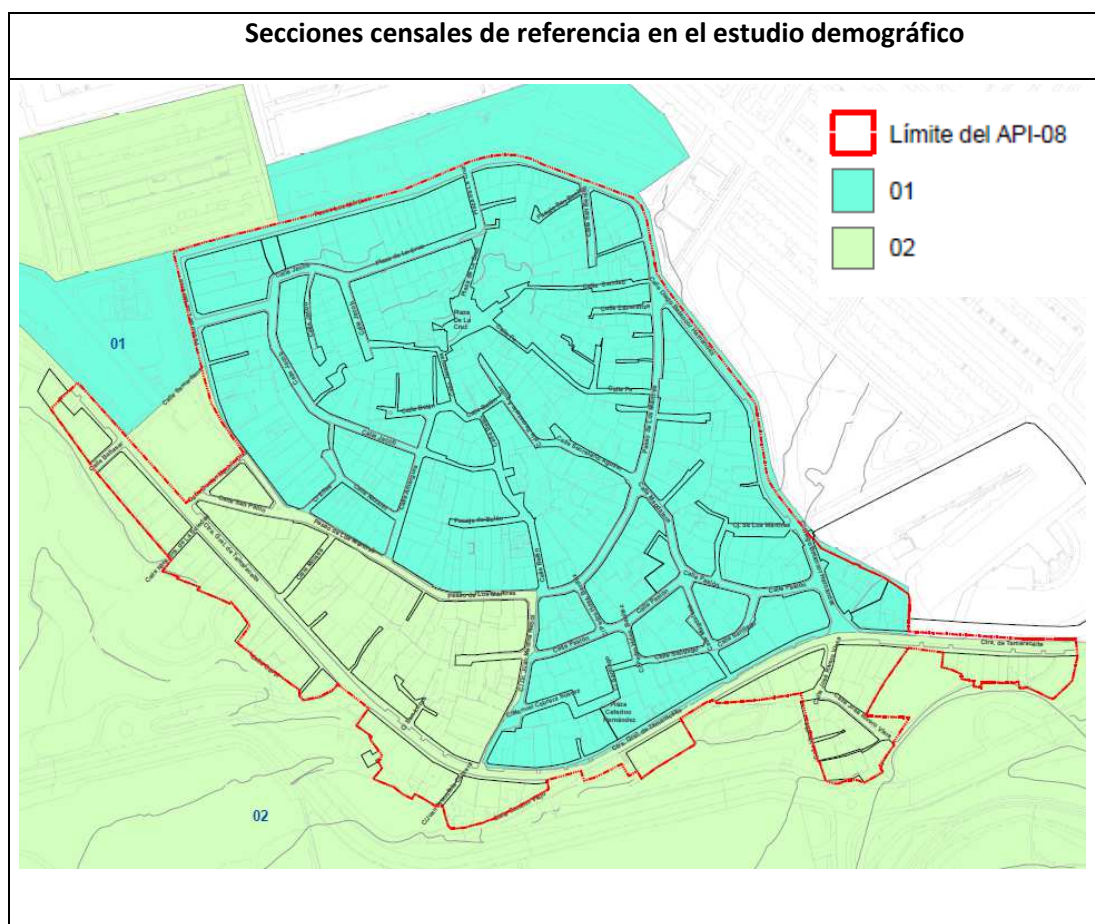


Figura 1. Plano de Secciones Censales.

| <b>DENSIDAD DE POBLACIÓN POR DISTRITOS</b> |                        |                              |                              |
|--|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>DISTRITO</b>                            | <b>POBLACIÓN TOTAL</b> | <b>ÁREA (km<sup>2</sup>)</b> | <b>DENSIDAD DE POBLACIÓN</b> |
| <b>Tamaraceite-San Lorenzo-Tenoya</b>      | 53.373                 | 41,65                        | 1.282                        |
| <b>Vegueta-Cono Sur-Tafira</b>             | 68.827                 | 33,20                        | 2.073                        |
| <b>Isleta-Puerto-Guanarteme</b>            | 71.102                 | 13,12                        | 5.420                        |
| <b>Ciudad Alta</b>                         | 81.319                 | 6,50                         | 12.500                       |
| <b>Centro</b>                              | 104.377                | 8,79                         | 11.865                       |

Fuente: Grupo MUSE. Rehabilitación y Regeneración Urbana del Casco Histórico de Tamaraceite. Noviembre 2017.



La población femenina y masculina se iguala mostrando una ligerísima tendencia al menor número de mujeres, con una evolución temporal que indica los mismos porcentajes de diferencia desde el principio de la década. Lo que se puede resumir en que la población de hombres y mujeres está equiparada.

| POBLACIÓN POR SEXOS |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| TOTAL               | HOMBRES | MUJERES |
| 3.515               | 1.810   | 1.705   |

#### 1.2.4. Reparto de la población por edad en las diferentes secciones.

En lo que respecta a la población por grupos de edad, el mayor protagonismo lo ostenta la horquilla que va desde los 15 a los 65 años, con especial incidencia en la población englobada entre los 40-45 años.

Por otro lado, hay que reseñar que el número de población anciana e infantil, alcanza casi el 40%, lo que indica el alto grado de dependencia de parte de la población del ámbito, aspecto que hay que tener en cuenta a la hora de estimar medidas de planificación que de manera concreta repercutan en mejoras de los condicionantes urbanísticos que puedan afectar más directamente a estos grupos de población. En ese sentido, redunda el hecho de que la franja de edad predominante sea la que se sitúa en torno a los 40 años, indicando que la población en el ámbito del Casco Histórico de Tamaraceite experimenta un progresivo proceso de envejecimiento y vulnerabilidad social que plantea la necesidad de articular medidas de renovación y adecuación urbanística.

| GRUPOS DE EDAD |                    |              |          |
|----------------|--------------------|--------------|----------|
| TOTAL          | MENORES DE 16 AÑOS | 16 a 64 AÑOS | 65 o MÁS |
| 3.515          | 295                | 2.900        | 320      |

*Datos referidos las Secciones Censales*

Respecto al distrito, teniendo en cuenta cómo se distribuyen los índices de infancia (0-14 años), juventud (15-29 años) y vejez (65 y más años), la tasa de juventud es la más alta de todo el municipio y el índice de vejez es el más bajo, datos que refuerzan el tipo de mejoras a adoptar.



| <b>GRUPOS DE EDAD POR DISTRITOS</b>   |             |              |              |                 |
|---------------------------------------|-------------|--------------|--------------|-----------------|
| <b>DISTRITOS</b>                      | <b>0-14</b> | <b>15-29</b> | <b>30-64</b> | <b>65 y MÁS</b> |
| <b>Tamaraceite-San Lorenzo-Tenoya</b> | 8.674       | 12.<br>510   | 36.307       | 12.637          |
| <b>Vegueta-Cono Sur-Tafira</b>        | 6.565       | 13.762       | 44.576       | 16.129          |
| <b>Isleta-Puerto-Guanarteme</b>       | 7.773       | 12.421       | 41.494       | 15.365          |
| <b>Ciudad Alta</b>                    | 14.611      | 17.799       | 57.682       | 17.025          |
| <b>Centro</b>                         | 5.183       | 13.787       | 25.824       | 5.801           |

*Fuente: Grupo MUSE. Rehabilitación y Regeneración Urbana del Casco Histórico de Tamaraceite. Noviembre 2017.*

En lo que respecta al nivel de estudios y formación académica, las tasas generales son las impuestas por los niveles de educación que van desde analfabetos, sin estudios, primer grado, segundo grado y tercer grado.

En este sentido, el 40% de la población comprendida entre los 15 y los 65 años ha completado estudios correspondientes a segundo grado, mientras que solo el 6% de la población ha culminado estudios superiores, siendo el 15% de la población el que no ha logrado superar el nivel de enseñanza general básica.

La población del distrito de Tamaraceite-San Lorenzo se caracteriza por tener una de las tasas de desempleo más altas de todo el municipio, 15,1 % (IMEF, 2007), aumentando dicha cantidad si nos situamos en el estricto contexto del Casco Histórico. En dicho ámbito la problemática se agrava si tenemos en cuenta que un amplio porcentaje de la población en edad laboral se sitúa por encima de los 40 años de edad, con la dificultad añadida que ello supone de cara a la inserción en el mercado de trabajo. En este sentido, la tasa de desempleo en el Casco Histórico se sitúa en torno al 30% de la población.

La actividad económica de esta población se concentra en el sector servicios, alcanzando un peso en torno al 40% de la población activa, frente a las otras ramas de actividad económica.

En cuanto al parque de viviendas, está compuesto por 1.030 viviendas, el 90% de las viviendas son viviendas principales y casi el 10% de las viviendas están vacías.

| <b>TIPO DE VIVIENDAS</b>     |                              |                         |              |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>VIVIENDAS PRINCIPALES</b> | <b>VIVIENDAS SECUNDARIAS</b> | <b>VIVIENDAS VACÍAS</b> | <b>TOTAL</b> |
| 925                          | 10                           | 95                      | 1.030        |

*Fuente: Grupo MUSE. Rehabilitación y Regeneración Urbana del Casco Histórico de Tamaraceite. Noviembre 2017.*



### 1.3. Densidad del ámbito.

#### 1.3.1. Densidad de población en el ámbito del plan especial.

Para llevar a cabo el estudio de densidad poblacional del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite, hemos zonificado la superficie en 2 áreas con superficies y características geográficas similares de manera que los datos obtenidos tuvieran mayor coherencia con la zona estudiada, y que nos permita extrapolar datos en proporción a la superficie de éstas; Unidad Territorial 1 y Unidad Territorial 2.

Asimismo, para obtener una valoración de la densidad poblacional más ajustada a la realidad hemos tomado como superficie de referencia para el cálculo, 5.000m<sup>2</sup>.

Se ha tomado como dato de partida las dos secciones censales en que se divide el ámbito y hemos establecido dos unidades territoriales.

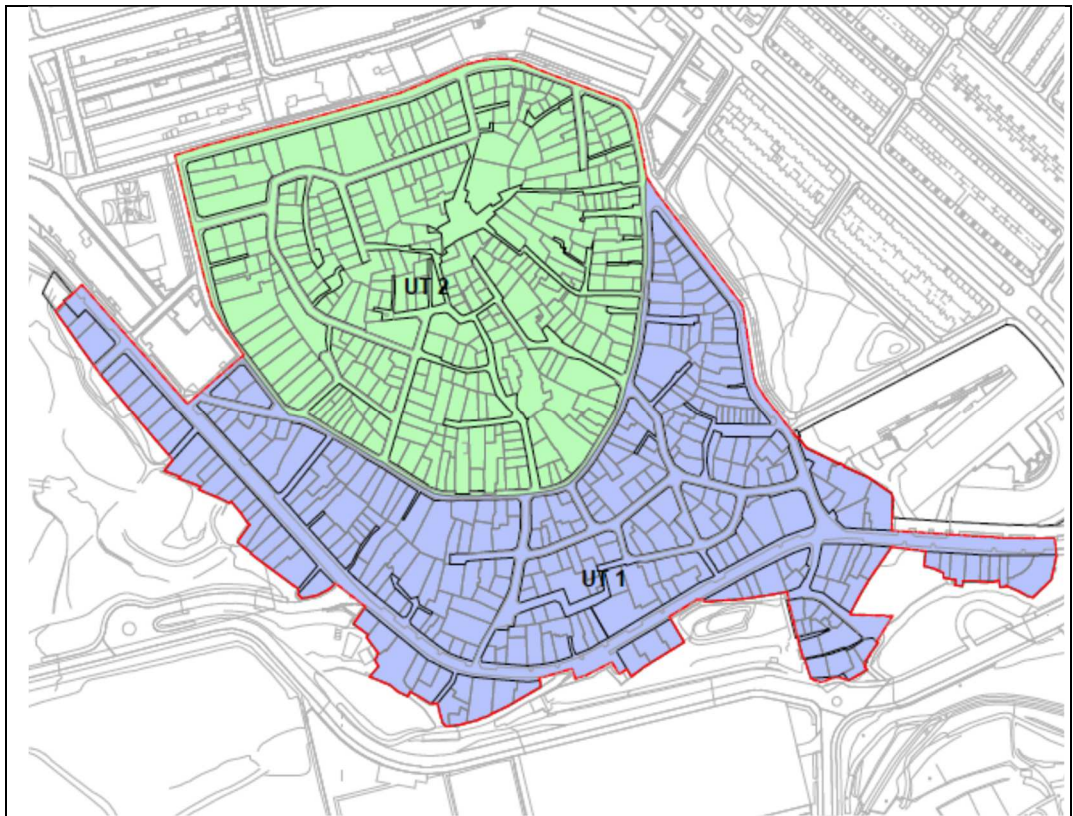


Figura 2. Plano de Unidades territoriales homogéneas del C. H. de Tamaraceite desde San Lázaro.

La unidad territorial 1, con una superficie de 75.617 m<sup>2</sup>, conformada por la sección censal 01 y parte de la Sección Censal 02, dentro de los límites del Plan Especial, se corresponde con la parte sur del Casco Histórico, desde el Paseo de Los Mártires a la Carretera General.



Por otro lado, la unidad territorial 2, con una superficie de 68.376 m<sup>2</sup>, ocupa gran parte de sección censal 01, coincide justo con la Montañeta, ocupa la punta del macizo, localizándose en ellas las edificaciones más antiguas del ámbito, y es la zona conformada por el anillo del Paseo de Los Mártires hasta la Plaza de La Cruz.

Ambas unidades se caracterizan por una estructura urbana muy similar en cada una de ellas.

| <b>Cálculo de la densidad de la población por Unidades Territoriales homogéneas con respecto a la superficie de cada U.T.</b> |   |                     |                      |   |
|---|---|---------------------|----------------------|---|
| <b>Unidad Territorial</b>   | <b>Superficie total (m<sup>2</sup>)</b> | <b>n. viviendas</b> | <b>n. habitantes</b> | <b>Densidad Hab./5.000m<sup>2</sup></b> |
| UT-1  | 75.617                                  | 401                 | 1.203                | 79,6                                    |
| UT-2  | 68.376                                  | 362                 | 1.086                | 79,4                                    |
| <b>Total Unidades</b>   | <b>143.993</b>                          | <b>763</b>          | <b>2.289</b>         | <b>79,5</b>                             |

De los datos obtenidos observamos el resultado de una similitud total en cuanto a la densidad de población con respecto a la superficie de cada una de las unidades territoriales, lo que da idea de la homogeneidad de las áreas ocupadas por la población, aunque presentan grandes diferencias en tipología de edificación y formas de ocupación del territorio.

Mientras, la UT-1, se corresponde con el área de mayor número de edificaciones anteriores a 1950, establecidas a partir de la Carretera General, donde gran parte de ellas mantienen la tipología de la arquitectura tradicional, con una o dos plantas en las que encontramos una o dos viviendas como máximo, aunque surgen intervenciones recientes de los últimos veinticinco años que ya cuentan con tres plantas.

Con respecto, a la UT-2, sector más deprimido del ámbito, donde hay un mayor número de edificaciones contemporáneas construidas con escasos recursos, así como muchas infraviviendas, muchas de ellas con ampliaciones, destacando un desarrollo más reciente con nuevas edificaciones de tres plantas en gran parte de las parcelas que dan al Paseo de Los Mártires.

La similitud de la densidad de población se corrobora también mediante el cálculo en función a la superficie de parcelas edificadas.



| <b>Cálculo de la densidad de la población por Unidades Territoriales homogéneas en relación a la superficie de las parcelas</b> |                                  |                     |                      |   |
|---|----------------------------------|---------------------|----------------------|---|
| <b>Unidad Territorial</b>   | <b>Superficie edificada (m2)</b> | <b>n. viviendas</b> | <b>n. habitantes</b> | <b>Densidad Hab./5.000m2 edificados</b> |
| UT-1  | 80.519                           | 401                 | 1.203                | 75                                      |
| UT-2  | 64.262                           | 362                 | 1.086                | 84                                      |
| <b>Total Unidades</b>   | <b>144.781</b>                   | <b>763</b>          | <b>2.289</b>         | <b>79</b>                               |

Observamos que, en el presente caso, existe una ligera cantidad mayor de viviendas y de población en la unidad 1 en relación con la unidad 2, en torno a un 10% más, lo cual se justifica, porque en esta zona más próxima a la carreta General de Tamaraceite, ha habido una mayor renovación de la edificación, con la aparición de edificios de vivienda colectiva de tres plantas.

Sin embargo, en lo que respecta a la superficie construida sí que presenta una importante diferencia entre ellas, pues la UT-1 cuenta con un 25% más de superficie construida en relación UT-2, esta diferencia responde a dos aspectos:

- Uno, en el tamaño de las viviendas, que son menores en la zona de la UT-2, propiciado por la existencia de mucha infravivienda.
- Dos, que en la zona de la UT-1, se justifica en que no hemos diferenciado que parte de la superficie edificada corresponde a las plantas baja de uso diferente al residencial.

### 1.3.2. Densidad de viviendas en el ámbito del plan especial.

El resultado, la densidad de población en función a la superficie edificada es prácticamente la misma para las dos Unidades Territoriales, lo cual también será extrapolable al número de viviendas y corrobora los datos obtenidos en el apartado anterior.



| <b>Cálculo de la densidad de viviendas por Unidades Territoriales homogéneas</b> |                                  |                       |   |
|--|----------------------------------|-----------------------|---|
| <b>Unidad Territorial</b>  | <b>Superficie edificada (m2)</b> | <b>Núm. viviendas</b> | <b>Densidad Viv./5.000m2 edificados</b> |
| UT-1   | 80.519                           | 401                   | 25                                      |
| UT-2   | 64.262                           | 362                   | 28                                      |
| <b>Total Unidades</b>  | <b>144.781</b>                   | <b>763</b>            | <b>26,5</b>                             |

### 1.3. Conclusión.

El ámbito de estudio presenta una densidad relativamente baja, lo que unido a la evolución negativa de la población nos proporciona una idea del problema de despoblación y envejecimiento que se presenta para el barrio en un futuro próximo. Habrá que establecer objetivos y proponer elementos atractores, así como una ampliación y mejora de los servicios y la accesibilidad con el fin de activar su evolución demográfica.

## 2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.

### 2.1. Objeto del diagnóstico urbanístico.

La localización del Casco Histórico de Tamaraceite, se sitúa en la periferia de la Ciudad, y surge al albor de la Carretera General de Tamaraceite, antigua Carretera que comunicaba el Centro de la Ciudad con el Municipio de Teror y los municipios del Norte de la Isla a través de Arucas, antes de la existencia de la nueva Autovía del Norte, hoy denominada GC-2.

Tal como se expresa en el Documento de Información, constituye una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, con edificaciones tradicionales de autoconstrucción, que han ido colmatando la topografía preexistente y desarrollando una trama de calles concéntricas jerarquizadas por el Paseo de los Mártires como vía circular de penetración en el contacto con Lomo de Los Frailes y la antigua carretera Tamaraceite – Puerto, hoy GC-300, como vial de acceso principal a las cotas más bajas del ámbito desde el sur.

Es una de las zonas históricas de la Ciudad que se encuentran situadas en la periferia, que en estos momentos se ha visto inmersa, y rodeada de un fuerte desarrollo urbanístico con



urbanizaciones modernas de trazados regulares, que ha desvirtuado la importancia de este enclave de la ciudad, como punto de atracción urbanística.

Con los nuevos desarrollos urbanísticos a base de bloques de vivienda colectivas en alturas de hasta 5 y 6 plantas, además de la implantación de un área comercial de ámbito insular situado al sur del Casco Histórico del API-08, han producido transformaciones importantes, no sólo desde el punto de vista funcional, sino desde el punto de vista medioambiental, pues la vista exterior del área sólo se puede apreciar desde las cotas más altas del entorno.

Nos encontramos ante un área cuya formación urbana es propia de áreas de acentuada pendiente, con una urbanización poco definida, que se apoya en la Carretera General de Tamaraceite y el Paseo de los Mártires, creando una trama irregular en el interior, sin una red clara de accesos y una destacada densidad constructiva.

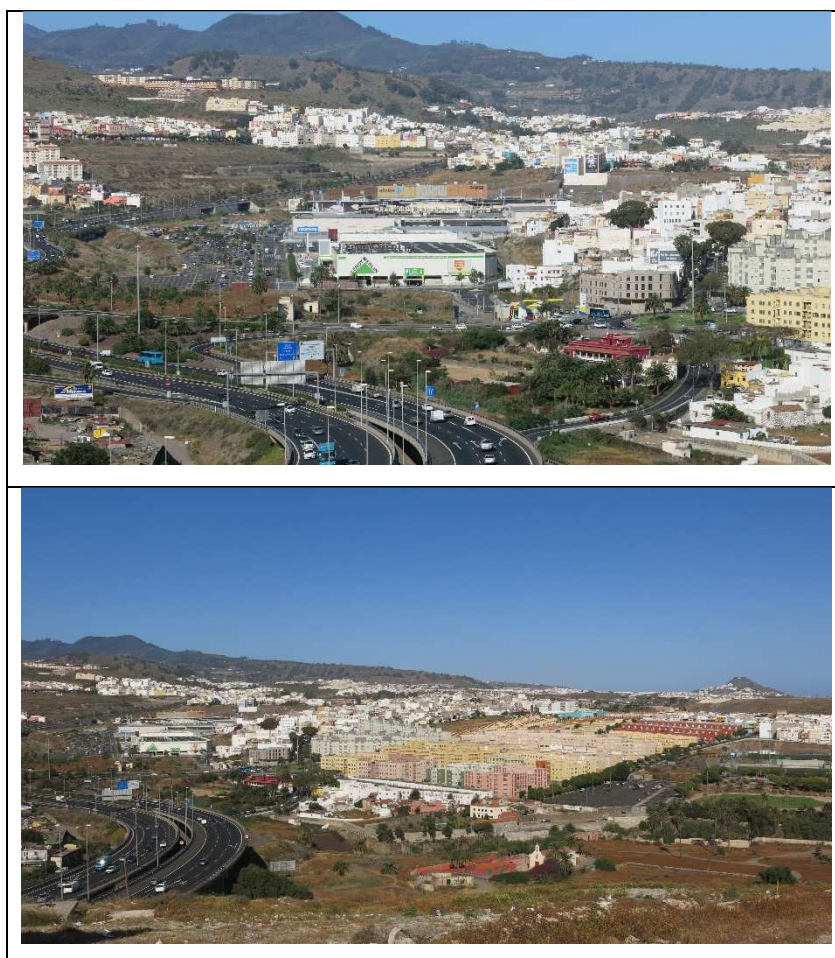


Figura 3. Vistas del entorno del Casco Histórico de Tamaraceite desde San Lázaro.



Los estudios realizados e incorporados en el documento informativo nos sirven de base para la redacción del presente documento, permitiéndonos tener un conocimiento del barrio que va desde la organización social, la estructura urbana, las actividades y usos, así como otros componentes urbanísticos, proporcionándonos los elementos necesarios para elaborar un diagnóstico de los problemas y oportunidades.

A medida que se ha ido elaborando el diagnóstico y se detectaban puntos de mayor complejidad, esta información se fue complementando, actualizando, y en algunos apartados ampliando, con la realización de un trabajo de campo más exhaustivo y pormenorizado lo cual ha ayudado a obtener unos resultados más precisos en cuanto a la problemática urbanística del barrio.

El objeto, por tanto, de este diagnóstico urbanístico es identificar esas carencias y potencialidades del Casco Histórico de Tamaraceite y transformarlas en oportunidades para su desarrollo y ayudar a definir las pautas para la ordenación del ámbito.

## 2.2. Puntos a desarrollar por el diagnóstico urbanístico.

La redacción del diagnóstico urbanístico se apoya en los siguientes aspectos:

1. Características singulares del paisaje urbano del Casco Histórico de Tamaraceite:
  - La tipología edificatoria. Estado de conservación. Rasgos característicos. Patrimonio Histórico.
  - Urbanización. Funcionamiento de la estructura viaria.
  - Espacios vacíos y su adecuación para el desarrollo urbano.
  - Relación con los bordes.
2. Los usos del suelo.
3. Dotaciones y equipamientos dentro del Casco Histórico de Tamaraceite o en su entorno cercano y su compatibilidad con este.
4. Sistema de movilidad y accesibilidad. Funcionamiento y cobertura de los servicios de transporte público.
5. Red de infraestructura de servicio público.
6. Áreas o puntos que presentan potencialidades desde el punto de vista urbanístico.
7. Planeamiento vigente. Problemática detectada.
8. Conclusiones. Carencias y potencialidades.





Figura 4. Vista del entorno del Casco Histórico de Tamaraceite desde San Lázaro.

### 2.3. Características singulares del paisaje urbano del Casco Histórico de Tamaraceite.

El ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite, con una superficie de 14,06 Ha, se localiza en una zona completamente urbanizada, que ocupa la totalidad de un antiguo cono volcánico y se asoma con orientación sur a la antigua vega agrícola de Tamaraceite-San Lorenzo.

La situación del medio ambiente que se hereda en estos días es el resultado pues, de la configuración de un entorno urbano consolidado que mantiene en su conjunto una peculiar forma de implantación en pendientes pronunciadas, y que aún con menor relación de aspecto, podríamos considerar análoga a la que en otros sectores de la ciudad se conoce como “riscos urbanos”.

Se trata -en general- de un área con un alto grado de consolidación edificatoria, constituido principalmente por residencia autoconstruida, en zonas de elevadas pendientes y grandes dificultades de accesibilidad.

Se trata de un área hoy en día, totalmente colonizada por la aparición de las nuevas urbanizaciones del entorno más inmediato, que han supuesto cambios importantes en la población, así como una transformación urbana y funcional con grandes repercusiones en la movilidad, con accesos totalmente saturados, quedando la Vía GC-3 Tamaraceite – Puerto, como una vía secundaria, con respecto al sistema viario insular.

En este contexto, estamos ante un espacio geográfico dotado de limitado interés medioambiental, en cuanto a escenarios naturales; si bien, el propio desarrollo temporal

confiere un paisaje urbano histórico con apreciable singularidad expositiva por la tipología arquitectónica predominante y su relación con los antiguos usos del suelo.

A partir de la última década del siglo XX, hasta hoy se ha producido una importante transformación urbanística del entorno, con la urbanización de los terrenos limítrofes de lo que era la antigua vega agrícola de las terrazas de cultivo que se desarrollaron en los márgenes del cauce del barranco de Tamaraceite – San Lorenzo, así como por el lado de las Fincas de La Mayordomía, que fueron las que dieron origen a las viviendas humildes de los agricultores que se asentaban en las zonas del interior mediante la autoconstrucción de sus viviendas.

En gran parte del ámbito del API-08, continúan viviendo gran parte de los descendientes de la población primigenia, en su gran mayoría de origen humilde (jornaleros, artesanos, etc.) y que hoy constituyen una clase media-baja, dedicada especialmente al sector servicios en la ciudad o con pequeños negocios autónomos, habiéndose perdido la importante ocupación en tareas relacionadas con la agricultura.

Esto remarca la vocación de vivienda tradicional de las zonas altas situadas a partir de la trasera norte de la Carretera General, hasta la Plaza de la Cruz, ocupada, por lo general, por la población obrera, campesina o con escasos recursos económicos que, con el paso del tiempo ha ido acompañándose de las tipologías arquitectónicas de la casa terrera ampliada en alturas y la aparición de volumetrías irregulares intercaladas.

Históricamente, existen dos zonas claramente diferenciadas: por un lado, la zona más próxima a la Carretera General, ocupada por edificaciones con viviendas de mayor calidad arquitectónica, donde originalmente residían los propietarios de las vegas agrícolas, con viviendas de planta alta, y la planta baja dedicada la actividad comercial; y, por otro lado, tenemos la zona más interior donde proliferan mayores pendientes, y que, generalmente era donde residían los jornaleros que trabajaban en esas fincas agrícolas. Esta diferencia continúa siendo perceptible a día de hoy, pues se manifiesta en la diferencia en la calidad de las viviendas, de las condiciones urbanísticas en zonas de máxima pendiente, con trazados irregulares, en la que se sitúan las edificaciones más degradadas e infraviviendas, y, lógicamente, la dedicación de los residentes actuales ya poco o nada tiene que ver con la actividad agrícola.

Existen una serie de variantes que están directamente implicadas en la conformación del paisaje urbano del Casco Histórico de Tamaraceite y que configuran el proceso regenerador del ámbito.

- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función residencial en la que se compaginan las edificaciones representativas de la arquitectura de principios del siglo XX, con la edificación modesta en casa terrera o de alto y bajo, que se pueden testimoniar en las unidades anteriores a mediados del siglo XX.
- Condicionamiento de la existencia de una montañeta conformada por un cono volcánico, que da origen a un trazado urbano en anillos y vías transversales.
- Condicionamiento de la trama irregular que resultó del desarrollo espontáneo.



- Desarrollo contemporáneo con especial impronta en determinadas zonas.
- Interacción ambiental con las nuevas urbanizaciones del entorno inmediato que ocupa los terrenos de la que fueron las antiguas vegas agrícolas de San Lorenzo - Tamaraceite, y otras.



Fig 5. Algunas zonas del interior del C.H. de Tamaraceite.

## 2.4. La tipología edificatoria. Rasgos característicos. Estado de conservación. Patrimonio Histórico.

### TIPOLOGÍA URBANA Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

El carácter espontáneo y no planificado de la primigenia ocupación del espacio de la Montañeta, marca la definición edificada del Casco histórico que, en su espacio central, presenta una trama caótica de viviendas de autoconstrucción (en la mayoría de los casos); unifamiliares, edificios de dos o tres plantas y antiguas cuevas adaptadas, con diferentes estados de conservación y en el que proliferan las pésimas condiciones de habitabilidad y la presencia de infraviviendas.



Igualmente existe una contemporaneidad de la tipología arquitectónica y la preferencia por la edificación colectiva en el número de viviendas, siendo igualmente común el acompañamiento de garajes en sótanos o bajo rasante.

Por su parte, en contraposición a ese núcleo central, en cotas más bajas del promontorio rocoso que sirve de soporte físico al barrio, se desarrolla de forma algo más ordenada, el modelo de manzanas de adosados unifamiliares jalonando vías de sentido único con estacionamiento de vehículos a ambos lados de la calzada.

Por último, destaca como tercer fenómeno de ocupación del espacio, la presencia de solares vacíos y construcciones abandonadas, que contribuyen en distinto grado a depauperar las condiciones de salubridad, seguridad y ornato del barrio.



Figura 6. Edificaciones en el Casco Histórico de Tamaraceite.

Dentro del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite se descarta una tipología de Centro Histórico, dada por la carencia de tipologías de carácter monumental artístico-arquitectónica, como resultado de la apropiación del espacio urbano para fines o acontecimientos relevantes, entre otros motivos, por la impronta del terreno en ladera y el papel periférico del barrio durante el desarrollo de la ciudad hasta comienzos del siglo XX.

La única edificación reseñable con este grado queda representada por la Iglesia de San Antonio Abad, templo de cuño academicista que desde 1910 conforma el equipamiento religioso del barrio en una localización central junto a la plaza de Ceferino Hernández.



Figura 7. Edificaciones en el Centro Histórico del C. H. de Tamaraceite.

Por otro lado, también es reseñable, que el amplio desarrollo de estilos arquitectónicos que tuvo la ciudad durante el siglo XX (neocanario, ecléctico, racionalista, etc.) tuvo una muy pequeña presencia en este barrio, representada en varios inmuebles situadas en los márgenes de la Carretera General de Tamaraceite, que junto con la iglesia y la casa parroquial suponen una representación de seis inmuebles, que actualmente figuran en el Catálogo Municipal de Protección en razón a sus valores de patrimonio arquitectónico.

La imagen urbanística que ofrece hoy en día el área del Plan Especial del Casco Histórico de Tamaraceite es la propia de los núcleos con un desarrollo anárquico, potenciado por la pronunciada pendiente hasta el promontorio, antiguo cono de origen volcánico, que ha dado lugar a una trama urbana en ladera, caracterizada por anillos discontinuos en horizontal, y transversales en forma radial, con centro en la Plaza de la Cruz. Una destacada densidad con ocupación máxima del territorio por la edificación, sin dejar una red de accesos clara y, que actúa como atalaya mirador sobre el entorno paisajístico del Barranco de Tamaraceite y las antiguas vegas agrícolas de la Mayordomía y de Tamaraceite-san Lorenzo.

El origen humilde del Casco Histórico de Tamaraceite conforma la impronta principal para el reconocimiento de la tipología edificatoria del ámbito de estudio que hemos diferenciado en tres etapas.

#### - **Tránsito entre el siglo XIX y el XX. Edificación tradicional – casa terrera.**

El primer tipo con mayor presencia en el ámbito hasta principio del siglo XX era el de la casa terrera. Este tipo de edificación se desarrolla en un ámbito de tipo rural, y que en función a las necesidades y posibilidades de los propietarios posteriormente, en muchos casos, ampliaban su superficie aumentando una planta más sin tener muy en cuenta la unificación o integración arquitectónica del nuevo volumen.

Antes del XIX y XX, los primeros asentamientos nacieron al albor de la existencia de cuevas volcánicas que resolvían sus necesidades básicas, y que ya posteriormente se convierten en



viviendas obreras, dejando sus espacios traseros para actividades agropecuarias de subsistencia como complementarias al uso residencial, derivando en la tipología de casa terrera.

Son construcciones de formalización predominantemente horizontal condicionadas por las fuertes pendientes, con fachadas solo única fachada al frente, por donde tienen su acceso.

Se trata, en general, de edificaciones austeras con sencilla composición de fachada, con una disposición lineal de 1-2 puertas y 1-2 ventanas y sin apenas ornamentación; remarcado simple de los huecos y la acentuación de la cornisa.

En el interior destaca la presencia del patio y el corredor que servía de conexión entre las estancias y los cuartos de animales y labranza como muestra de los oficios de los primeros pobladores.

La azotea, es siempre plana y transitable a la que se accede por una escalera de servicio independiente de la principal. En su gran mayoría, este espacio forma parte muy importante del uso de la vivienda, siendo un punto de reunión y de relación de la familia y de esta con los vecinos.

Esta tipología está muy presente a lo largo de diversas calles de la zona sur y sureste del ámbito: Paseo de Los Mártires, Belén, Nazaret, Jacob, Diego Betancor Hernández, Secretario Aguilar, y en Carretera General de Tamaraceite, coincidente con las zonas primigenias de los asentamientos.

Gran parte de ellas, se encuentra en estado de ruina y abandono en contraposición con las pocas que se mantienen en uso. Las que se han conservado y están en uso, en general, presentan un estado de conservación bastante aceptable si tenemos en cuenta la antigüedad de las mismas, y ubicadas preferentemente en la vertiente meridional del edificio volcánico. Siempre en disposición de cercanía con la incipiente y vertebradora vía de comunicación que unía el enclave con el Puerto y el núcleo de San Lorenzo.



Figura 8. Grupo de viviendas de una planta del año 1.900 en Paseo de Los Mártires.

- **Primera mitad del siglo XX. Edificación de dos plantas.**

En esta primera mitad de siglo, el barrio sigue expandiéndose y empiezan aparecer las primeras y tímidas reminiscencias procedentes de los estilos que se desarrollaron en la ciudad durante la primera mitad del siglo XX, aunque aún se mantienen los elementos relacionados con las formas humildes.

A esta etapa pertenecen todas las edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal de Protección, localizándose casi su totalidad en la carretera general de Tamaraceite, cercanas a la plaza y, constituyendo todas ellas en conjunto una zona de interés arquitectónico, unido al entorno de la calle principal, Carretera General.

Una de las aportaciones iniciales en este período se corresponde con la difusión de los inmuebles de alto y bajo o la ampliación a una segunda planta de las antiguas casas terreras en condiciones de integración más o menos coherentes con la pieza originaria.

La profusión de inmuebles de alto y bajo, en algunos casos, el tipo salón - vivienda y la ampliación a una segunda planta de las antiguas casas terreras en condiciones de integración más o menos coherente con la edificación original son las principales aportaciones edificatorias de este periodo de siglo.

Se mantiene la formalización horizontal pero ya empiezan a ser más significativas las edificaciones con componentes verticales ejemplificadas en los huecos de las fachadas.

Aparece una mayor ornamentación, sobre todo en las situadas en la Carretera General y en el entorno próximo a la Iglesia, con más riqueza en el marco de los huecos o con tratamiento diferenciado en la mitad inferior de la fachada. Incluso en las viviendas de una planta se percibe un mayor interés en su composición y elementos decorativos.

El Casco Histórico de Tamaraceite delimitado por el API-08 integra un conjunto de inmuebles que por su especial interés arquitectónico fueron recogidos en el Catálogo Municipal de Protección; en todos los casos, ejemplos de las tipologías desarrolladas durante el tránsito del siglo XIX al XX.

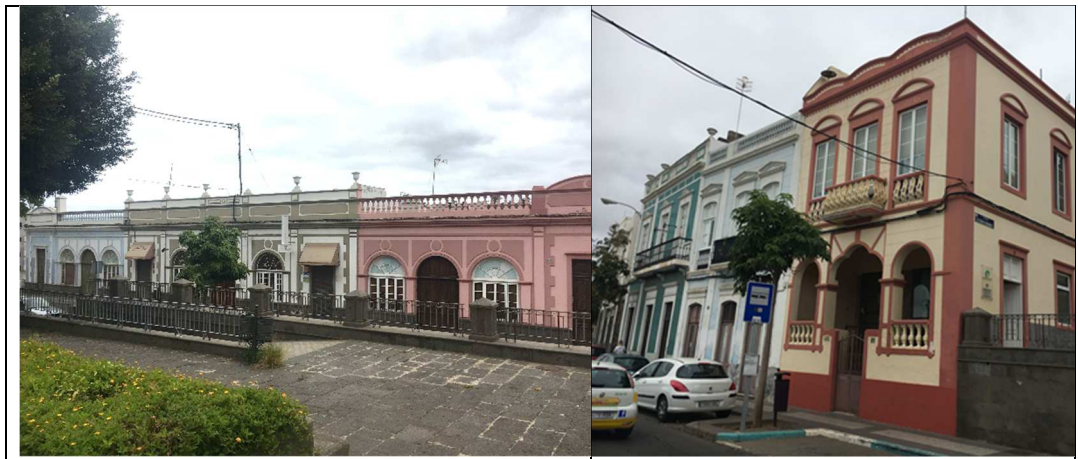


Figura 9. Grupo de viviendas de una planta años 1920 y 1940 en Carretera General. Entorno a la Plaza





Figura 10. Casas terreras del año 1920 en Carretera General.

El estado de conservación en líneas generales es bueno/regular y en algunos casos, las modificaciones o ampliaciones llevadas a cabo en ellas han afectado a las condiciones de habitabilidad.

En cuanto al valor patrimonial, además de las catalogadas, y otras tantas situadas en la Carretera General, existen numerosas edificaciones tradicionales, en las traseras que conforman el entramado de callejones y pasajes, que le otorgan un cierto interés histórico-arquitectónico que será necesario evaluar en el momento de llevar a cabo la ordenación.

#### - Segunda mitad del siglo XX. Edificación contemporánea.

La explosión demográfica producida a partir de la década de los sesenta, junto con el éxodo masivo del campo hacia la ciudad provocaron que en el Barrio de Tamaraceite se potenciaran aún más las circunstancias de periodos anteriores, en las que la población con menor poder adquisitivo, asociada al empleo en la construcción, el comercio o la actividad agrícola del Barranco, seleccionaban un emplazamiento en la periferia del centro urbano que no contara con las consecuencias negativas que la especulación inmobiliaria estaba generando en la ciudad baja.

En este periodo se produce una transformación en el modelo de utilización de la parcela, ya que las edificaciones más modernas, tanto las de nueva planta como las producidas por sustitución, tienden en general a la edificación de residencia colectiva, aumentando la densidad poblacional del barrio. Se hace más significativo el modelo de autoconstrucción del tipo salón-vivienda, junto con edificaciones de vivienda colectiva de tres o más plantas de altura llegando en algunos casos hasta las cuatro plantas debido a las grandes pendientes. En

un mismo frente de manzana se puede encontrar edificaciones de diferentes alturas lo que evidencia y enfatiza la autoconstrucción y la falta de control disciplinario.



Figura 11. Ejemplos de Edificaciones de las últimas décadas posteriores a 1975.



Figura 12. Ejemplos de Edificaciones de las últimas décadas posteriores a 1975.

El impacto de las medianeras que se generan es muy significativo. Los casos en que éstas han sido tratadas como fachadas son muy escasos, propiciando una imagen de abandono que en algunos casos no se corresponde con el uso y actividad interior.

Se trata de una arquitectura de muy baja calidad formal, que conforma un paisaje urbano carente de interés y calidad, caracterizado por una gran irregularidad de la trama, colonización anárquica de las laderas y graves problemas de accesibilidad y vialidad interna, así como de servicios.

Tiene su mayor representación en la zona más antigua del ámbito, ocupando la vertiente septentrional de la Montañeta hasta las traseras de la carretera general.



Figura 13. Ejemplos de edificaciones que no guardan relación con el entorno, posteriores a 1975

#### - **Patrimonio Histórico. Edificaciones protegidas.**

Las seis edificaciones protegidas incluidas en Catálogo Municipal de Protección se centran en el entorno de la Plaza de Ceferino Hernández y la Carretera General, cuyas fichas son las siguientes:

- ARQ-347. Casa Parroquial en la calle Pedro Hernández Benítez, 1, con calle Santiago.
- ARQ-352. Conjunto de Casas de Planta Alta en Carretera General, 80, 82, y 84.
- ARQ-353. Conjunto de Casas Terreras, en Carretera General del Norte, 95,97 y 99.
- ARQ-354. Conjunto de Casas de Planta Alta en Carretera General del Norte, 98 y calle Dr. Juan Medina Nebot, 3, y números 102 y 104.
- ARQ-355. Iglesia de San Antonio Abad en Plaza de Ceferino Hernández, s/n.
- ARQ-356. Casa con Galería en Plaza de Ceferino Hernández, 3.

Todas ellas, tienen un grado de protección “ambiental”, con lo que las únicas obras permitidas en el grado C. Ambiental son las de: Reconstrucción, Conservación, Consolidación, Restauración, y Rehabilitación Artículo 5.1.8 del PGO-2012.

Salvo las edificaciones de la Casa Parroquial y la de la Iglesia de San Antonio Abad, que se encuentran en buen estado de conservación, el resto precisan de obras de conservación urgentes, pues la mayoría están deshabitadas, y, consecuentemente produciendo un rápido proceso de degradación, como se puede observar en las fachadas y los elementos constructivos a la vista.

Las características y valores arquitectónicos aparecen recogidos en sus respectivas fichas del catálogo, pues son edificaciones de principios del siglo XX, con elementos importantes como cornisas, huecos en arcos, líneas de zócalo, fachadas simétricas de tres huecos en vertical y balcón central, y ornamentación moldurada académica. Destacan algunas con los lienzos de fachada con alicatado de azulejos biselados, muy usados en edificaciones de la época, similares a los existentes en la calle Perojo del barrio de Canalejas en el centro de la Ciudad.



Figura 14. Edificios catalogados en torno a la plaza de Ceferino Hernández

Las carpinterías son de madera con cuarterones. En los casos que los cuarterones son de cristal encontramos la presencia de contraventanas de madera.

Se protegen edificaciones que muestran una imagen unitaria, y dos plantas de altura. La composición de la fachada es simétrica con seis huecos, tres arriba y tres abajo coincidiendo los de en medio con el eje de simetría. Todos los huecos y zócalos presentan recercados en relieve, resaltados con franjas en diferente color con respecto a los paños ciegos, algunas carpinterías de madera han sido sustituidas por otras de PVC o aluminio imitando la composición de las primigenias.

Destaca el número 80, que hace esquina con la Plaza de Ceferino Hernández, por sus arcadas, destaca por tener un porche abierto en fachada en tres arcos, dos simétricos de medio punto y uno central más ancho y lobulado, en buen estado de conservación, observándose que se han llevado a cabo obras de rehabilitación. Esta edificación se encuentra con la planta de piso elevada con respecto a la rasante de la calle, para adecuarse a la altura de la rasante de la Plaza. Las edificaciones con dos plantas tienen un balcón central y antepechos de hierro forjado incluso en los huecos laterales.



Figura 15. Edificio nº 80, en esquina con la plaza de Ceferino Hernández

El otro grupo de viviendas un poco más alejado del conjunto de la Plaza, no presenta muy buen estado de conservación, ni tampoco se trata de un grupo continuo, sino que cuentan con edificaciones en medio que no guarda relación ni de la época ni de las características arquitectónicas.

Los inmuebles que presentan un estado de abandono se corresponden con el número 98 de la Carretera General, que hace esquina con la calle Juan Medina Nebot, y la edificación del nº 104. Esta última se podría incluso revisar su catalogación, pues ya tiene carpintería modificadas, y carece de rasgos destacables en su fachada que justifiquen ser catalogada.



Figura 16. Edificio nº 80, en esquina con la plaza de Ceferino Hernández

En aquellos ejemplos, que el estado de conservación no sea el óptimo, sería interesante proponer su calificación como dotacional para favorecer su conservación y rehabilitación de los del entorno.

El estado de conservación, en general, es irregular, existen zonas más degradadas que otras en cuanto a edificación. En cuanto a mal estado destacan las zonas del interior:



- La manzana conformada por la calle Diego Betancor Hernández, callejón P. Los Mártires, calle Magdalena, y Paseo de Los Mártires.
- Zona sobre Paseo Los Mártires, entre calles Belén y Secretario Aguilar.
- Zona de la calle Fé, Esperanza, y Caridad, hasta la Plaza de La Cruz.
- Entorno de La Plaza de La Cruz entre calles Fé y calle Jeremías.

De todos ellos el que en peores condiciones se encuentra es el situado en la Plaza Ceferino Hernández, nº 3, junto a la Iglesia, con ficha de catálogo ARQ-356. Se trata de un edificio de dos plantas, con fachada a la plaza, en la que destaca un corredor-galería abierta central con 3 arcos de medio punto, y cuerpos laterales de huecos rectos con barandal de hierro ornamentado. Desafortunadamente, han sustituido la barandilla metálica de la galería por un pretil de obra ciego, y la planta baja presenta muchas humedades. Es este quizá, uno de los casos más claros de destinarlo a dotación para su rehabilitación y conservación.

- **Cuadro resumen del estado de la edificación.**

| Estado         | Nº de parcelas edificadas | %             |
|----------------|---------------------------|---------------|
| Bueno (nuevas) | 26                        | 4,58          |
| Regular        | 468                       | 82,39         |
| Malo           | 10                        | 1,76          |
| Infravivienda  | 29                        | 5,11          |
| Ruina          | 35                        | 6,16          |
| <b>Total</b>   | <b>568</b>                | <b>100,00</b> |

En resumen, el casco Histórico de Tamaraceite presenta una arquitectura de calidad más bien baja, ahora bien, en lo que es el frente de la carretera general, tenemos ejemplos de edificaciones que, además de las catalogadas, presentan elementos arquitectónicos reseñables en sus fachadas y en sus interiores pero que, en líneas generales, tiene un estado de conservación regular- malo.

Si agrupamos las edificaciones en mal estado, con ruinas e infraviviendas que se encuentran en el límite de lo considerado como habitable obtenemos un volumen que supone el 13% del total de las edificaciones.



## 2.5. Urbanización. Funcionamiento de la estructura viaria.

### ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD.

#### - **Conectividad general.**

La condición periférica del barrio unido a las condiciones topográficas interpuestas (presencia de lomos y barrancos) han hecho que secularmente, las comunicaciones del Casco Histórico de Tamaraceite con el resto de la ciudad, y sobre todo con el centro administrativo de la ciudad baja hayan sido dificultosas. Con el desarrollo residencial y más recientemente comercial del entorno y la aparición de la vía de circunvalación GC-3, el problema de la conectividad se ha visto resuelto en parte, aunque dado el gran flujo de vehículos y el gran crecimiento poblacional del distrito, siguen ocasionándose tapones de tráfico y congestión de vías en franjas horarias y fechas determinadas.

Históricamente la vía vertebradora del crecimiento del casco histórico de Tamaraceite fue la Carretera General de Tamaraceite, GC-300, que comunicaba el ámbito con el frente costero de poniente y el istmo de Santa Catalina a través de una vía de dos carriles y doble sentido que discurre paralela al cauce del Barranco sobre el Lomo del Cardón. De igual manera la conectividad del Casco Histórico de Tamaraceite con el resto de la ciudad, se lograba a través de la carretera de San Lorenzo, que aseguraba la salida hacia Tafira y el interior de la isla siguiendo el cauce del Barranco Guinguada. Hacia el norte insular, era la prolongación de la carretera de Tamaraceite más allá del Casco Histórico la que aseguraba la conexión con los municipios limítrofes de Teror y Arucas. En la actualidad todas estas vías han visto disminuido su protagonismo como consecuencia de la construcción hace varias décadas de la autovía de circunvalación tangencial, quedando como vías plenamente secundarias en la función de unir núcleos dispersos de población periférica.

#### - **Accesibilidad y movilidad interior.**

Es sustancial al desarrollo y evolución de los cascos históricos en la planificación urbanística moderna, el lograr nuevos modelos de movilidad que potencien la peatonalización de los espacios urbanos. En el Casco Histórico de Tamaraceite, la situación se ha visto complicada a partir de la aparición anexa al núcleo histórico de servicios y actividades comerciales, que unidos a la densa ocupación residencial del ámbito de Lomo de Los Frailes, propician un aumento considerable del número de vehículos y del tráfico automovilístico.

En este sentido, dentro del API-08, las dos vías que jerarquizan la movilidad a través del tráfico rodado son el Paseo de los Mártires, que de este a oeste secciona de manera circular el Casco Histórico, y la ya citada Carretera General de Tamaraceite que actúa como borde meridional y eje vertebrador del desarrollo urbano.

A partir de estas dos vías principales, una serie de vías de menor rango penetran en la trama edificada de la Montañeta, siguiendo una disposición radial tanto desde la Carretera General como desde el Paseo de los Mártires, estrechándose y difuminándose en el caos edificatorio





central desarrollado bajo la Plaza de la Cruz. En relación a ello, hay que señalar la ausencia de conexión directa tanto peatonal como rodada entre el sector meridional y septentrional de la Montañeta, actuando la citada Plaza de la Cruz como espacio final culminante.

En relación a la movilidad y accesibilidad peatonal dentro del Casco Histórico, como decíamos en párrafos anteriores, esta se ve condicionada por el aumento en el tránsito de vehículos como consecuencia de la intensa ocupación residencial y los nuevos polos de actividad ubicados en los márgenes del ámbito.

Se ha incrementado la frecuencia de paso de vehículos y ha aumentado la velocidad incluso en las estrechas calles de la Montañeta, dificultando el tránsito de peatones en trayectos transversales de subida o bajada. Esta presencia de vehículos en toda la zona del Casco Histórico se produce tanto en vías puramente consagradas al tráfico rodado como en vías peatonales mixtas con adoquines.

Por otro lado, la fisiografía de la trama urbana unido a la pendiente, dibuja sobre todo en el corazón del barrio, calles de aceras reducidas, calzadas estrechas, abundantes intersecciones (algunas de reducida visibilidad), servidumbres privadas que interrumpen la conectividad, callejones, rampas y escaleras sin pasamanos, vallas u otros elementos de apoyo, que se unen al inadecuado estacionamiento de vehículos, el déficit de señales de tráfico y la pavimentación defectuosa para dificultar severamente el tránsito peatonal general y la accesibilidad, en especial el de personas mayores, niños o personas con movilidad reducida.



Figura 17. Callejones de difícil accesibilidad

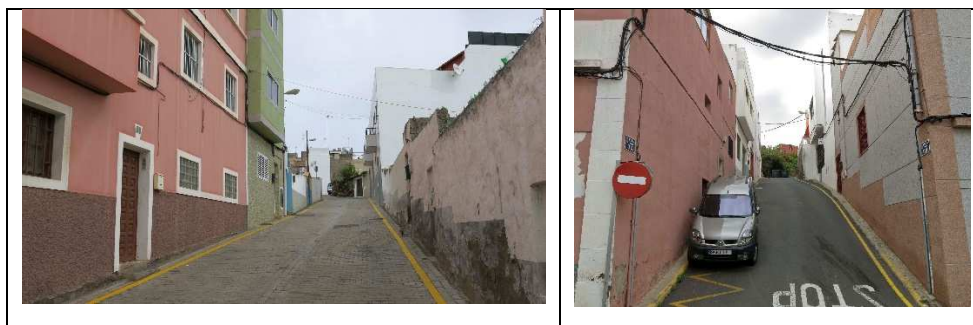


Figura 18. Callejones rodonaes sin aceras y sin salida

La presencia de elementos propios de las vías urbanas es inexistente en gran parte de las calles del interior más próximas a la Plaza de la Cruz y del lado Sur-Este, con algunos callejones y escaleras hechas por los propios vecinos sin guardar las medidas mínimas de accesibilidad y algunas siguen siendo caminos de tierra.

Se pueden distinguir tres tipos de vías en base a la función que desarrollan dentro de la trama urbana y de los elementos urbanísticos presentes.

### 2.5.1. Red viaria estructurante.

La red viaria estructurante está formada por la Carretera General, siendo la vía principal, a partir de la cual se genera el resto de la trama viaria del interior del Barrio.

Esta vía conforma un eje en su cota más baja desde la cual nace el resto del sistema viario hacia lo alto de la Montañeta y en todo su contorno.

#### **Carretera General de Tamaraceite**

Como ya se ha comentado la Carretera General de Tamaraceite, ha jugado un papel primordial no sólo en el ámbito de estudio, sino a nivel insular, al ser vía de paso y de conexión con el centro de la Ciudad y la comarca centro-norte de la Isla. Es en esta vía donde se ha concentrado históricamente y en la actualidad, la actividad económica del Barrio.

El rol que ha jugado dentro del ámbito, ha sufrido muchas transformaciones, pues se ha visto afectada directamente por las nuevas vías de acceso a la ciudad sobre todo por la GC-3, de la red de circunvalación de Las Palmas que discurre tangencialmente al Casco de Tamaraceite, mejorando a su vez las comunicaciones con el centro de la ciudad.

Otro de los factores ya comentado, de influencia decisiva en la actividad de esta carretera ha sido la impronta urbanística del entorno de los últimos años, de edificios en altura que han supuesto una alta densidad residencial y comercial, quitando protagonismo a la Carretera General de Tamaraceite, relegándola a una vía de carácter local.

Este carácter local la convierte en una de las potencialidades a fomentar para revitalizar el ámbito, pudiéndose dotar de todos los elementos urbanos para mejorar la accesibilidad.

Después de creadas las nuevas vías del entorno, así como la nueva conexión con la Carretera de San Lorenzo, el Ayuntamiento ha ejecutado obras de urbanización en casi toda su longitud y en los dos márgenes, con mejoras sustanciales en la pavimentación y en los anchos de las aceras, y dotación de espacios para aparcamientos.

Un primer tramo, por donde es más estrecho que el resto de la vía, con un ancho medio de entre 10 y 11 metros, consta de un solo carril de subida, y aceras a ambos lados con aparcamientos en el margen derecho. Dicho tramo parte desde la nueva rotonda de enlace con la Rambla de la Urbanización de Tamaraceite Norte y el barrio de Lomo los Frailes, hasta el cruce de lo que era el antiguo acceso a la Carretera de San Lorenzo.

El segundo Tramo, que parte desde el cruce anterior hasta la siguiente rotonda de enlace con carreteras de Arucas y Teror, cuenta con anchos mayores que van desde los 12 metros al inicio y 15 metros al final, dos carriles de tráfico en ambas direcciones y dotación de aceras a ambos lados con anchos suficientes. Tiene una dotación de aparcamientos sólo por el lado derecho del tramo, entre las calles Moisés y Dr. Machín Díaz, continuando igual ya fuera del límite del Plan Especial.

La vía está bien dotada, con pasos de peatones, debidamente señalizados, paradas de guaguas, y otros elementos urbanos.

En estos momentos podemos decir que esta vía es la mejor cualificada de todo el ámbito del Plan Especial desde el punto de vista urbanístico, y la más apta para resolver accesos de tráfico, líneas de guaguas, así como para incentivar el comercio local y otras actividades en los bajos de los edificios existentes y futuros.

Una de las deficiencias es la escasa dotación de aparcamientos, que habrá que plantear en parcelas libres anexas. Por un lado, está la parcela junto a la Iglesia destinada a dotaciones, que tiene posibilidades para albergar una o dos plantas subterráneas de parking, así como otras parcelas dispersas a lo largo de la Carretera, que están actualmente vacías o con edificaciones en ruinas.

En resumen, esta vía es la mejor dotada de elementos urbanos de todo el casco Histórico, pues reúne condiciones máximas de accesibilidad y movilidad, con pendientes y anchos aptos para el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y estando suficientemente señalizada. Para completar y mejorar la accesibilidad habría que estudiar la posibilidad de plantear un carril bici, que se pueda compatibilizar con el tráfico, convirtiendo la misma en calle 30, de limitación de velocidad.

En cuanto a usos es la única que potencialmente tiene mayores posibilidades para la diversificación de los usos en plantas bajas, con la actividad comercial como protagonista, complementada con servicios de restauración y terrazas.





Figura 19. Plano D.U. 05 de Accesibilidad.  
(Línea azul: viario principal; en discontinuo, viario secundario, y en marrón rodonales)

### 2.5.2. Red viaria secundaria.

La red secundaria está compuesta por el resto de vías de carácter rodado que discurren por el interior y que permiten la conexión interna entre distintos puntos del ámbito, de las cuales la más destacable es el paseo de Los Mártires.

Por su posición, estas vías se caracterizan en dos grupos: unas, son las vías con directriz en anillos concéntricos, y otras, que son vías radiales con dirección al espacio de la cima de la Montañeta en La Plaza de la Cruz.

#### **El Paseo de Los Mártires**

Dentro de las clasificadas como red secundaria destaca la vía del Paseo de Los Mártires, por tratarse de una vía continua que discurre conformando un anillo cerrado, siguiendo prácticamente una línea de nivel, que rodea toda la Montañeta y que une el entramado de calles que viene desde la Carretera General y su continuidad hacia la cota más alta en lo que es la denominada Plaza de la Cruz.

Esta vía en anillo tiene dos zonas diferenciadas:



- El semicírculo Sur, que discurre sensiblemente concéntrico a la Carretera General, y va desde su intersección con la calle Diego Betancor Hernández hasta la proximidad de la calle Samaritana, se distingue por tener un trazado más irregular, con anchos escasos y variables, sobre que varían entre 4,5 y 6,5 metros, y que, lógicamente se corresponde, con la parte más antigua de barrio planteando problemas de accesibilidad, y sobre todo escasez de aparcamientos.



Figura 20. Imágenes del Paseo de Los Mártires-Sur.

- El semicírculo Norte, que cierra el anillo por el lado septentrional de la Montañeta, siendo la zona más nueva del barrio, se caracteriza por un trazado más regular guardando un ancho medio de unos 12,00 metros, con dotación de aparcamientos en ambos márgenes, y anchos de acera aptos a la accesibilidad.



Figura 20. Imágenes del Paseo de Los Mártires-Norte.

Esta vía, al tener un trazado prácticamente apoyado en una curva de nivel, es una vía indicada para transitar las personas, y para introducir un carril bici, aunque en el tramo sur no tiene el

ancho suficiente para ello, pudiéndose crear una vía de tráfico mixto, tipo “calles 30”, compatibilizando tráfico rodado con tráfico de bicis.

Junto con el Paseo de Los Mártires, el entramado interior se completa con otras de menor rango y que se relacionan a continuación:

- Calle Diego Betancor Hernández. Calle rodada que conecta directamente desde el acceso de la carretera general, cuando se viene desde el centro de la Ciudad. Se distingue por ser una calle limítrofe al Naciente del ámbito, se ha favorecido de la proximidad de la nueva urbanización exterior, haciendo que la misma se haya ampliado a 15 metros de ancho, con bandas de aparcamiento de 2,50 metros de ancho a ambos lados y aceras de ancho medio 2,0 metros, excepto en su intersección con la Carretera General donde existe un estrechamiento que está previsto se resuelva cuando se ejecute la Unidad de Actuación UA-TM-2 del Plan General. Así mismo, la calle ha quedado colindando con dos grandes parcelas dotacionales, una Servicios Sociales pendiente de ejecución, y otra de Espacio Libre ya en uso, en la que existe un local social de pensionistas.



Figura 21. Imágenes de la Calle Diego Betancor Hernández.

- Calle Pasión: calle que conecta la Calle Juan Medina Nebot y con la calle Diego Betancor Hernández, y tiene un ancho medio de 6,00 metros, con aceras estrechas inferiores a 1,00 metro y aparcamientos a un lado ocasionando cierta dificultad al tráfico. Esta calle se ve interrumpida por su extremo Poniente, en un tramo sin salida después de la Calle Dr. Juan medina Nebot.
- Calle Magdalena - calle Secretario Aguilar, es una de las radiales que van en contra de la pendiente, desde su intersección con la calle Santiago hasta Paseo de Los Mártires, continuando como rodonal por la calle Secretario Aguilar, en dirección Plaza de la Cruz, y sin salida.
- Calle Belén. Esta es de tipo rodonal adoquinada, y con un tramo sin salida.
- Calle Dr. Juan Medina Nebot, es uno de los accesos que, junto con la calle Diego Betancor Hernández comunican desde la Carretera General al Paseo de Los Mártires, como calle en semicurva de anchos variables, en la que se encuentran las dotaciones



de la Concejalía de Distrito, frente a la misma existe un sobreancho usado como aparcamientos. Una vez pasado el Paseo de Los Mártires permite continuar ascendiendo hacia la parte alta, a través del rodonal de la calle Belén, constituyendo otra de las vías radiales.

- Calle San Pablo.
- Calle Amargura.
- Calle Jacob.
- Calle Plaza de La Cruz.

En casi todas ellas está permitido el estacionamiento en al menos uno de los márgenes a pesar de que algunas no tengan el ancho suficiente, aun así, los coches estacionan haciendo complicado el tránsito por ella.

En líneas generales mantienen el encintado de acera a ambos lados de la calle con anchos mínimos y con los servicios completos, aunque existen tramos en los que es necesario realizar acciones de mantenimiento.

#### **Rodonales. Calles adoquinadas:**

- Calle Magdalena: tramo inicial de la Carretera General.
- Pasaje de la calle Diego Betancor Hernández, junto a una nueva promoción de viviendas, con ancho suficiente para aparcamientos en batería.
- Calles Fé, Esperanza, Caridad.
- Calle Moisés.
- Calles Virgilio, y aparcamiento en el fondo de saco, y calle José Rivero Viera.



Figura 22. Aspecto general de rodonales adoquinados del interior.

Son también numerosas las calles rodadas que no tienen salida, interrumpidas por las edificaciones, como consecuencia de la falta de planificación. Gran parte de ellas discurren como si fueran anillos insinuados a trazos paralelos al anillo que conforma el Paseo de Los Mártires, que demandan una solución de continuidad. En esta situación se destacan las siguientes: San Benito, parte de la calle Fé, Pasaje de Belén, Nazaret, y la calle Pasión.

### 2.5.3. Recorridos peatonales.

El resto de las conexiones del Casco Histórico de Tamaraceite son recorridos peatonales, en su mayoría formada por pequeños tramos en callejones con pronunciadas pendientes, trazados irregulares y escasos anchos, donde no pueden entrar los vehículos, y, en algunos casos, acaban en escaleras para llegar a todos los puntos del ámbito. Son muy pocos tramos, ya que el resto, a pesar de sus anchos, son rodadales donde llegan los vehículos.

La mayoría se hallan situadas en la parte primigenia donde se asentaban las viviendas más humildes, en la parte naciente del paseo de Los Mártires, y su trazado siempre ascendente hacia la cima de la Montañeta, donde se sitúa la Plaza de La Cruz. Son peatonales en su mayoría de escasa calidad carentes de los elementos básicos de urbanización, bien sea pavimentación, irregularidad en la pendiente, etc.

En este ámbito son muy pocos los casos de vías de este tipo, siendo los principales los siguientes:

- Pasaje San Benito, perpendicular a la calle de San Benito.
- Pasaje Paseo de Los Mártires, callejón perpendicular que une dicho Paseo con calle San Benito.
- Tramo final del Pasaje Caridad.
- Tramo final de la Calle Fé.
- Pasaje de la Calle Belén, trasera de la calle Jeremías.
- Pasaje calle Moisés.
- Escalera en Calle Dr. Machín Díaz.

Esta última se trata de un tramo de reciente construcción y que está muy bien resuelto con escaleras y jardineras en medio.

El resto de los pasajes peatonales son servidumbres privadas de paso.

Por lo general, en todas las vías secundarias del interior, no existen actividades comerciales dentro del ámbito ligadas a ellas.







Figura 23. Imágenes de peatonales en escaleras.

## 2.6. Espacios vacíos y su adecuación para el desarrollo urbano.

Nos encontramos con un área que a primera vista da la imagen de muy colmatado, pero, a medida que nos acercamos, observamos un importante número de solares vacíos y edificaciones en ruinas o infraviviendas, tal como hemos visto.

En este caso, no se trata de grandes laderas, como en el caso de los Riscos de la ciudad, pero gran parte de los espacios vacíos ellos, están situadas en zonas de pronunciada pendiente y de difícil accesibilidad.

La localización de los vacíos urbanos es bastante dispersa en el área, pero, entre ellas destaca sobremanera el espacio central de la Montañeta, en lo que es la Plaza de La Cruz.

| Estado de la edificación | Nº de parcelas | %     | Superficies suelo | %     |
|--------------------------|----------------|-------|-------------------|-------|
| Bueno (nuevas)           | 26             | 4,02  | 6.229,00          | 5,71  |
| Regular                  | 468            | 72,33 | 70.659,00         | 64,77 |
| Malo                     | 10             | 1,55  | 2.345,00          | 2,15  |
| Infravivienda            | 29             | 4,48  | 4.438,00          | 4,07  |

|              |            |               |                   |               |
|--------------|------------|---------------|-------------------|---------------|
| Ruina        | 35         | 5,41          | 8.535,00          | 7,82          |
| Solar vacío  | 79         | 12,21         | 16.880,00         | 15,47         |
| <b>Total</b> | <b>647</b> | <b>100,00</b> | <b>109.086,00</b> | <b>100,00</b> |

En cuanto a las superficies que ocupan el total de las parcelas, obtenemos que existe un porcentaje del 15,47% de la superficie de parcelas sin edificar, que sumado a la superficie que ocupan las edificaciones en ruinas y las infraviviendas, obtenemos un porcentaje importante de hasta el 26% del total de la superficie.

Esto permite pensar, en la posibilidad de la presencia de espacios potencialmente aprovechables para las dotaciones necesarias a implantar en el área.

| <b>VACÍOS</b>                            | <b>Nº PARCELAS</b> | <b>SUP SUELO</b> |
|--|--------------------|------------------|
| Solar                                    | 79                 | 16.880           |
| Espacio libre                            | 1                  | 689              |
| Parcelas que se usan como aparcamiento   | 18                 | 2.458            |
| Parcelas edificadas con vacíos parciales | 33                 | 9.015            |
| Parcelas edificadas                      | 517                | 80.732           |
|  | <b>648</b>         | <b>109.774</b>   |

Es precisamente en el entorno de La Plaza de La Cruz, y la falda sur-este de la Montañeta, donde los vacíos son más numerosos, siendo también el área donde la urbanización está más en precario, o están en zonas de topografía acentuada, y poco adecuadas para ser edificadas.





Figura 24. Imágenes del entorno de la Plaza de la Cruz.

Igualmente, en el margen derecho del acceso a la calle Diego Betancor Hernández, desde la Carretera General de Tamaraceite, existen un grupo de parcelas con viviendas en mal estado y otras en ruinas, que ya el Plan General contempla su renovación, con una Unidad de Actuación, la denominada como UA-TM2, previendo la regularización de la alineación con el resto de la calle Diego Betancor.

En muchos casos, este tipo de vacíos urbanos se suelen convertir, en asentamientos de chabolas, a veces en vertederos de escombros y basuras constituyendo un importantísimo problema de salubridad para los vecinos por la presencia de roedores, palomas, y animales abandonados.



Figura 25. Solares abandonados convertidos en basureros y escombreras

A día de hoy, de las 647 parcelas que hay en el área de estudio, 79 son solares vacíos y 64 son ruinas y/o infraviviendas lo que hace un total de 143 parcelas desocupadas o susceptibles de ocupar, aproximadamente el 22%.

Se destaca la existencia de dos grandes parcelas sin edificar situadas en la franja norte entre la calle Plaza de la Cruz y Paseo de Los Mártires, con superficies de 638 m<sup>2</sup> y 965 m<sup>2</sup>, en su

límite más próximo a la urbanización Norte de Tamaraceite, y, en concreto, junto los bloques de viviendas sociales, que se están reponiendo en estos momento, y que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de situar las nuevas dotaciones de este Plan Especial, así como para posibles conexiones viarias entre ambas calles.



Figura 26. Grandes vacíos urbanos en parcelas sin edificar en Paseo de Los Mártires Norte

Por otro lado, son reseñable las parcelas existentes en el nº 116 de la Carretera General, junto al nº 118, edificada pero actualmente expropiada, para futura calle, y las parcelas traseras que dan al Paseo de Los Mártires nº 30, 32, y 34, que en su conjunto conforman un espacio que ofrece la oportunidad de crear un vial de conexión entre ambas calles, y espacios libres en ese entorno.

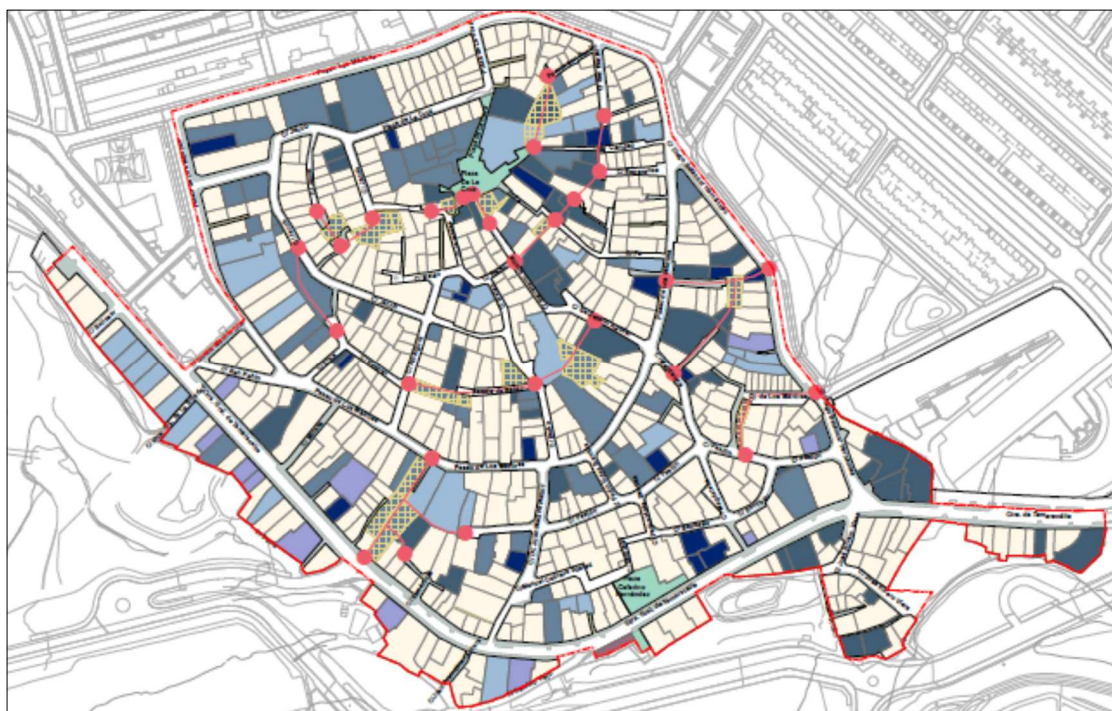


Figura 27. Plano D.U. 03 de Espacios Libres y otros vacíos Urbanos

Se aprecia la alta concentración de estos en el entorno de Plaza de La Cruz



En total estamos hablando de una superficie aproximada de 16.880,00 m<sup>2</sup> de parcelas sin edificar y que son susceptibles de incorporar algunas de ellas a la estructura de dotaciones y equipamientos del Barrio, dadas las carencias de parcelas destinadas a estos usos en el interior.

De cara a la ordenación futura del ámbito, otra de las ventajas de la existencia de tantos vacíos, ya sean solares o ruinas intercalados entre las edificaciones y más concretamente, en una trama urbana de las características de la que estamos estudiando, con grandes pendientes y consiguientes problemas de accesibilidad es la oportunidad que se nos presenta de utilizar parte de su superficie para poder establecer conexiones transversales y horizontales entre las manzanas o núcleos de viviendas, usando recorridos con pendientes más accesibles al peatón y en especial, al usuario con mayores dificultades de movilidad como es el residente de avanzada edad que, como se concluyó en el Diagnóstico Socio-Demográfico, constituyen una proporción elevada del conjunto de la población.

En el plano de Diagnóstico Urbanístico, DU-03 Espacios Libres y Vacíos Urbanos, se señalan aquellas zonas propuestas para su incorporación a la red peatonal y que deberán ser valoradas en el momento de llevar a cabo la ordenación.



Figura 28. Solares vacíos o parcelas residuales susceptibles de incorporar al sistema de movilidad

## 2.7. Relación con los bordes.

El Casco Histórico de Tamaraceite posee algunas características que lo diferencian del resto de barrios históricos de la Ciudad y que, influye en el tipo de poblamiento y evolución contemporánea; en concreto, nos referimos a su situación geográfica siendo uno de los cascos Históricos de la periferia de la Ciudad, que en la actualidad ha sido absorbido y quedado inmerso en la expansión urbana del municipio, anulando la actividad agrícola del entorno y transformando su fisonomía, funcionamiento y la vida de los vecinos.

Sus rasgos físicos y naturales han sido tradicionalmente la Carretera General, y la Montañeta, que junto con las vegas agrícolas de San Lorenzo por el Sur y las fincas de la mayordomía por el Este, cuyo paisaje ofrecía una idílica imagen del casco Histórico apoyado sobre una alfombra verde.

El Casco Histórico de Tamaraceite es reconocido fuera del ámbito por la Carretera General y su actividad comercial en la misma. Y es a partir de ésta, desde donde se ha comenzado a generar el crecimiento del núcleo hacia la Montañeta, con el apoyo de la vía del Paseo de Los Mártires, y sus conexiones. La carretera general ha servido de nexo de unión del centro-norte de la isla con la Ciudad y el Puerto, y ha actuado como borde sur del núcleo histórico de Tamaraceite, cuyo límite coincide con la trasera de esas viviendas, dando siempre la espalda a la vega agrícola de San Lorenzo.

Por ello, el límite sur del ámbito ha ofrecido siempre una perspectiva de imagen negativa, siendo traseras de las viviendas de la calle principal, con anarquía de alturas y volúmenes, irregularidad de alineaciones, creando un fuerte impacto ambiental, por la existencia de grandes muros, medianeras al descubierto, tuberías de desagües vistas, y que deberán ser objeto de un tratamiento especial en futuras propuestas de planeamiento.





Figura 29. Traseras de las viviendas del lado Sur de la Carretera General.

Este límite ha adquirido un papel primordial al quedar expuesto directamente a la nueva urbanización de Tamaraceite Sur, donde se han establecido grandes centros comerciales, con la reurbanización y tratamiento de los espacios libres creados en las laderas intersticiales situadas entre las traseras de las viviendas y la urbanización, con implantación de muros, recorridos y estancias peatonales que comunican el barrio antiguo con la nueva urbanización.

Por ello, la situación actual del gran número de medianeras vistas y fachadas sin tratamiento, son motivo más que justificado a tener en cuenta a la hora de llevar a cabo la ordenación.



Figura 30. Medianeras vistas sin tratar. Fuerte impacto en los bordes.

Es en el entorno más inmediato donde se sitúan la mayor parte de las dotaciones, de las que se ve altamente favorecido el casco Histórico de Tamaraceite, pues, además de los ya comentados por el límite sur, con los espacios libres y los equipamientos comerciales, tenemos también las conexiones viarias con la Circunvalación, GC-3, que acercan el núcleo al centro de la ciudad, a la Universidad, al aeropuerto, al Sur, y al resto de la Isla.

Por la zona naciente y norte, se sitúan grandes parcelas para dotaciones en la calle Diego Betancor Hernández, con una dotación de Servicios Sociales, y otras dos de espacios libres, una de ellas ya en uso y otra comercial (centro Tamarana), en Paseo de Los Mártires. Por el lado Nor-Oeste, se ubica el Colegio CEIP Adán del castillo, también en calle Paseo de Los

Mártires, el Centro de Salud, Club de Pensionistas y Escuela Infantil, todos situados en la Calle San Borondón, y nuevos espacios Libres situados entre los nuevos bloques de reposición de viviendas sociales de las calles San Matías y San Daniel.

La total carencia de dotaciones y equipamientos que tiene el casco Histórico se ve ampliamente cubierta con las nuevas dotaciones existentes en los bordes, aunque sería necesario implantar algunas pequeñas dotaciones en el interior y mejorar las conexiones, especialmente las peatonales.

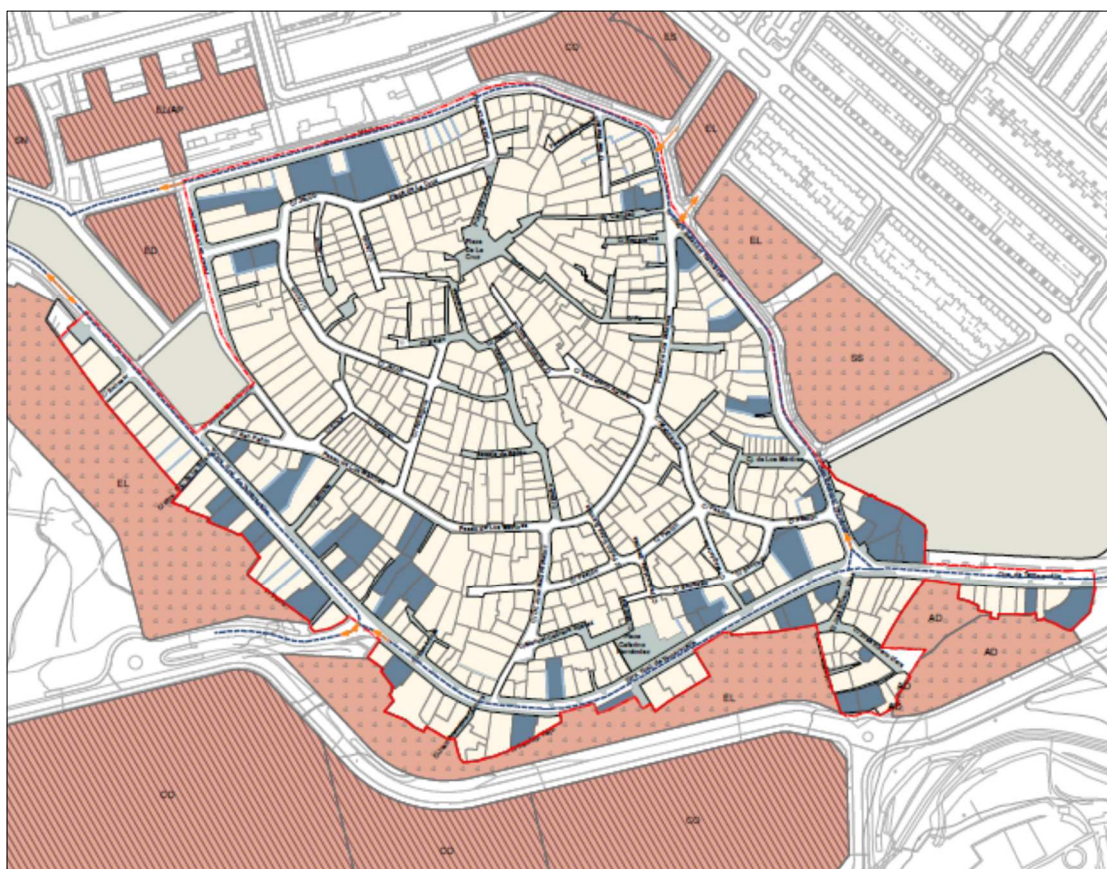


Figura 31. Plano DU.04 Diagnóstico de Bordes, dotaciones y espacios libres próximos.

En el plano de los Bordes DU.04, de Diagnóstico de los Bordes del documento, y que aquí reproducimos, podemos observar como todo el ámbito está rodeado de dotaciones, equipamientos y espacios libres.

En cuanto a la arquitectura de los bordes, prácticamente es arquitectura contemporánea, abundando la tipología de bloques de vivienda colectiva, salvo el extremo Noroeste, donde la arquitectura está en proceso de renovación en estos momentos, con reposición de los bloques de viviendas, y la zona del entorno del Colegio Adán del castillo, que responde a una tipología similar a la del ámbito del centro Histórico, con viviendas de dos y tres plantas entre medianeras con una trama más regular.



Las nuevas tipologías edificatorias suponen una presión, tanto social como cultural, sobre el núcleo tradicional del barrio por lo que es un factor muy importante a la hora de ordenar los límites del ámbito de estudio proponiendo acciones que ayuden a mantener la identidad del Barrio tradicional de Tamaraceite y mitigar los posibles impactos que se puedan generar con el tiempo.

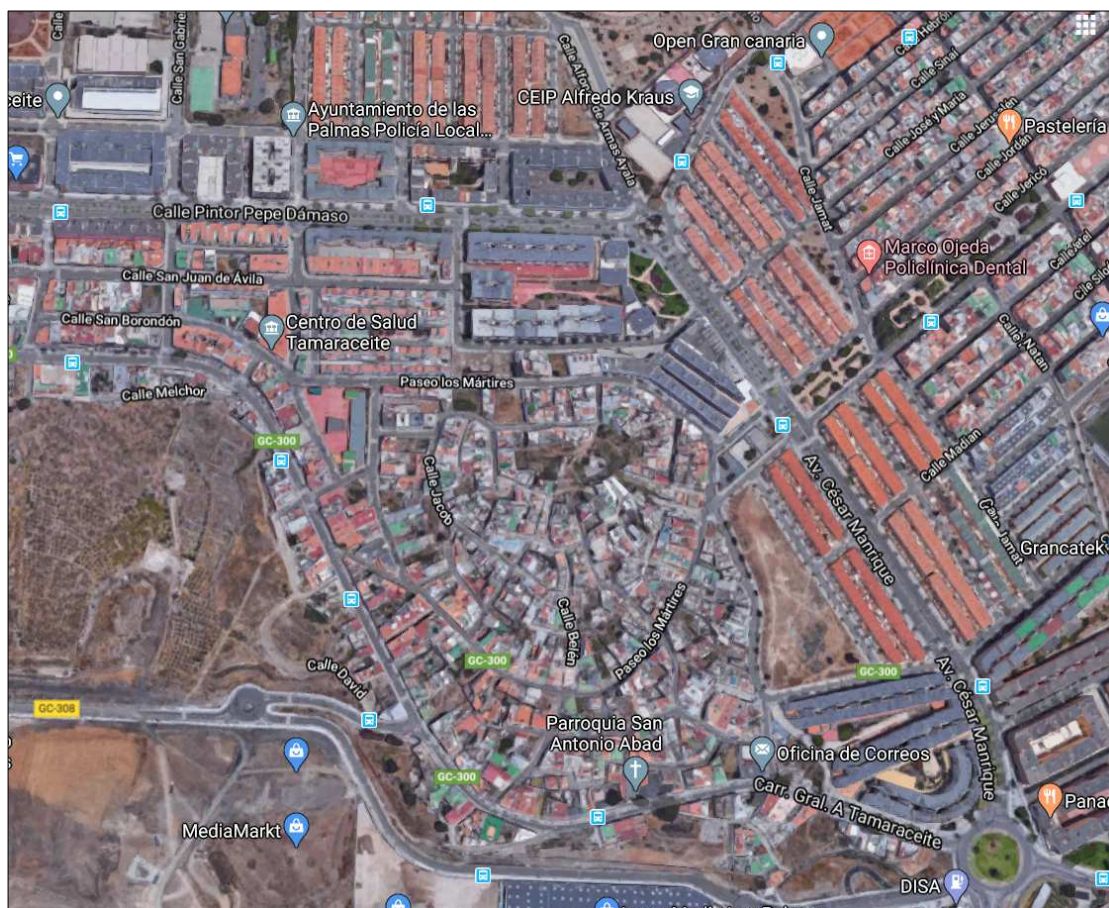


Figura 32 Foto aérea con dotaciones del entorno. Fuente Google Maps.

## 2.8. Usos del suelo.

La actividad económica en el ámbito del API-08 se presenta sumamente desestructurada. Las actividades se concentran principalmente en el tramo Oeste o superior de la Carretera General y de manera más esporádica en el tramo occidental del Paseo de los Mártires, ya en los límites externos a la delimitación del API-08. Fundamentalmente, se trata de actividad comercial desarrollada en planta baja, con exposición directa a la calle y en la que se localizan sucursales bancarias y establecimientos de comercio textil e inmobiliario, restauración y actividad física, entre otros.



En relación a ello, la implantación de grandes superficies comerciales en torno al núcleo tradicional de Tamaraceite ha traído consigo empleo y dinamismo económico, pero ha generado opacidad en el comercio de barrio y las pequeñas empresas que ya se encontraban en el entorno.

La actividad económica vinculada al sector primario, aunque fue la base del desarrollo histórico de Tamaraceite, es actualmente inexistente, desapareciendo las últimas tierras hábiles para el cultivo a gran escala con la urbanización e implantación de equipamientos comerciales en el sector de Tamaraceite Sur.

Esta situación ha puesto de manifiesto la pérdida del vínculo tradicional que el centro urbano de Tamaraceite siempre tuvo con la producción agraria, si bien, aún una parte de la población mantiene huertos privados en solares o pequeñas parcelas no edificadas que pueden servir como punto de partida a la oportunidad de potenciar como actividad de ocio y por qué no, de diversificación económica la creación de huertos urbanos de vocación colectiva en muchos de los espacios vacíos que existen dentro del Casco Histórico.

En general, además de los bajos comerciales el uso característico del área de estudio es el residencial, con una gran parte en planta baja en viviendas de tipo “casa terrera”, y otras en plantas altas en edificios de vivienda colectiva de dos y tres plantas de altura.

Podemos contabilizar apenas unos siete inmuebles con uso exclusivo diferente al residencial, que salvo dos el resto corresponden a dotaciones o equipamientos.

En general se trata de viviendas unifamiliares de una o dos plantas, aunque en las últimas décadas se ha incrementado número parcelas o edificaciones que ha visto aumentado el número de plantas normalmente para ser ocupadas por miembros de la misma familia pasando a convertirse en bloques de viviendas colectivas.

Por otro lado, existen 114 parcelas sin uso, al estar sin edificar, en ruinas o abandonadas, y que, de un total de 648, suponen un 17,6% del total de las parcelas del área.

### 2.8.1. Parcelas edificadas.

#### **Usos en planta baja**

Al margen del residencial, los usos presentes en las plantas bajas de los inmuebles son:

- Garaje-Aparcamiento.
- Industrial-Clase Almacén.
- Comercial en la categoría de pequeño comercio.
- Recreativo-ocio; consumo de bebidas y comidas.
- Industrial-Clase Taller.
- Locales sin uso.



### **Garaje-Aparcamiento.**

Después del residencial, el uso general en las plantas bajas de los inmuebles es el garaje-aparcamiento como complemento al principal y para uso de los residentes del inmueble.

En el trabajo de campo se han contabilizado 126 parcelas con garaje, que suponen un 19% del total de las parcelas, de las cuales 44 de estos garajes están regularizados y con vado, es decir un 35% de ellos, mientras que los 82 restantes carecen de autorización para su uso como tal.

En algunos casos en edificios contemporáneos de viviendas son de tipo colectivos regularizados, en otros casos, existe alguna parcela de garaje colectivo en superficie, en precario y sin autorización, como es el caso del situado al fondo de la calle Fé, colindante con Plaza de La Cruz.

El área en general tiene un gran déficit de aparcamientos, al tener una mayoría de calles rodadas o como rodonales, no existen anchos suficientes para aparcamientos en la calle, siendo necesario plantear espacios para ello en la nueva ordenación.

### **Industrial-clase almacén.**

La siguiente actividad con mayor presencia en el ámbito es la de almacén y aun así su número es mínimo. Salvo en tres parcelas situadas en Paseo de Los Mártires el resto de los inmuebles de uso almacén están localizados en las plantas bajas de la Carretera General.

### **Comercial en la categoría de pequeño comercio.**

La actividad del pequeño comercio en el interior del ámbito es imperceptible, apenas se hallan cuatro locales con uso comercial en planta baja en el Paseo de Los Mártires, mientras la mayoría de los locales se encuentran situados en la Carretera General.

Es altamente llamativo, la gran cantidad de locales que estuvieron destinados a este uso, y que en la actualidad se encuentran cerrados y sin uso. Lógicamente tiene mucho que ver con la decadencia comercial de la Carretera General, tras la aparición de los comerciales de alrededor, la innumerable oferta de locales que se han ubicado en la Rambla Pintor Pepe Dámaso y la impronta de los grandes centros comerciales de Tamaraceite Sur.

En este sentido, juega un papel importante para el Barrio en general, la actividad que se genera los locales comerciales del entorno del Centro de Salud y el CEIP Adán del Castillo.

### **Recreativo-ocio; consumo de bebidas y comidas.**

Al igual que el uso del apartado anterior, existen únicamente dos locales destinados a este uso en el paseo de los Mártires y el resto se sitúa en la Carretera General, aunque también con gran número de locales cerrados.

Son pequeños bares-cafeterías que hacen las veces de puntos de reunión y tertulia de los vecinos más próximos.



### **Industrial-clase taller.**

Con el uso taller en el trabajo de campo no se detectan ningunos dentro de este ámbito.

### **Local sin uso.**

Como ya se ha comentado en el apartado del uso comercial y almacén, es preocupante la gran cantidad de locales sin uso, muchos de ellos que lo fueron, pero que han sido abandonados en los últimos años. Este cese de actividad comercial se agudiza en la zona más antigua de la carretera general, sobre todo en el tramo que va desde el acceso de la rotonda Este (acceso de Lomo Los Frailes y a Tamaraceite Sur) hasta el antiguo cruce de san Lorenzo, apenas se pueden contabilizar, en trabajo de campo, 6 locales en activo de los 21 existentes.

Este declive de la actividad comercial, es una de las oportunidades a tener en cuenta a la hora de planificar la nueva ordenación, con el fin de tratar de recuperar el uso comercial, y el recreativo-ocio, así como facilitar la implantación de otros usos alternativos que sirvan para regenerar y revitalizar la vía principal.

### **Usos en plantas superiores a la baja.**

Se podría decir que las plantas superiores a la baja, están todas destinadas a uso residencial con excepciones muy puntuales, y que localizamos una de uso religioso en calle Plaza de La Cruz, nº 25, y otra, los salones parroquiales de la Calle Santiago nº 17.

## **2.8.2. Cuadro resumen de usos en parcelas.**

| <b>Usos</b>                                   | <b>Planta Baja</b> | <b>%</b>   | <b>Plantas superiores a la baja</b> | <b>%</b>   |
|---|--------------------|------------|-------------------------------------|------------|
| Residencial                                   | 483                | 87         | 360                                 | 98         |
| Almacén - Garaje.                             | 33                 | 6          | 2                                   | 1          |
| Comercial - pequeño comercio                  | 17                 | 3          | 2                                   | 1          |
| Recreativo-ocio; Consumo de bebidas y comidas | 1                  | 0          | 1                                   | 0          |
| Espectáculos (casa de la Cultura)             | 1                  | 0          |                                     | 0          |
| Industrial-taller                             | 14                 | 3          | 2                                   | 1          |
| Sanitario                                     | 1                  | 0          | 0                                   | 0          |
| Religioso                                     | 5                  | 1          | 2                                   | 1          |
| <b>Total</b>                                  | <b>555</b>         | <b>100</b> | <b>369</b>                          | <b>100</b> |



### 2.8.3. Espacios libres, parques y plazas.

En el apartado de los usos destinados a espacios libres, el único consolidado y reconocible es el de la Plaza de Ceferino Hernández, que junto a la Iglesia de San Antonio Abad conforman el conjunto histórico del Barrio. No obstante, es un lugar de poco uso, pues al ser exclusivamente una plaza, cuando más uso tiene, es en los momentos de eventos relacionados con las celebraciones religiosas.



Figura 33. Plaza Ceferino Hernández y accesos.

Esta plaza, con una superficie aproximada de 658 m<sup>2</sup>, presenta problemas de accesibilidad, aunque dispone de una rampa desde la Carretera General, hacia la calle superior el acceso es por medio de unas escaleras.

En cuanto a ubicación tampoco ocupa una posición central, de centro urbano, que favorezca su uso, sino más bien está situada en la parte más antigua del Casco, que es quizá la parte que se encuentra más despoblada en estos momentos.

Como tal espacio Libre no existe otro en este ámbito, salvo el situado en la zona de la Plaza de La Cruz, donde un pequeño espacio acondicionado por los propios vecinos, carente de

condiciones de estancia, con un terreno sin ni siquiera pavimento, que adquiere un carácter representativo, mediante la existencia de una Cruz sobre un pedestal escalonado pintado en blanco. Este espacio, junto a los terrenos de vacíos urbanos de ese montículo, solo se usa como espacio de paseo de mascotas, pues un lugar inhábil y degradado desde el punto de vista ambiental para detentar actividades de ocio y esparcimiento colectivo.



Figura 34. Espacio público de la Plaza de la cruz.

En el resto del ámbito, no hay ningún otro espacio libre de relevancia dentro de lo que es el límite del Plan Especial, salvo pequeños espacios residuales en esquinas y algún sobre-ancho de aceras.

Sin embargo, sí que cuenta con espacios libres relevantes en el entorno más inmediato, como el espacio libre intersticial situado entre el límite Sur del ámbito, traseras de las viviendas del lado sur de la Carretera General del Plan Especial y el borde de la urbanización de Tamaraceite-Sur, que sirven de transición y resuelven la conexión peatonal con la urbanización de Tamaraceite Sur.



Figura 35. Espacios libres de las traseras de viviendas en el límite Sur.

Al Este, por la calle Diego Betancor Hernández, cuenta con un espacio libre escalonado entre calles las Betania y Jericó, ejecutado y en uso con una dotación social en el primer cuya cubierta está acondicionada como plaza.



Figura 36. Espacio libre del entorno y local de Pensionistas.

Existe también una parcela destinada por el Plan General a dotación de SS de 7.211 m<sup>2</sup>, y otra de Espacio Libre de 3.482 m<sup>2</sup>, aún sin ejecutar, en la manzana de las Calles Diego Betancor Hernández, Pintor Miró Mainou, Pintor Jesús Arencibia y Betania, que beneficiarán en gran medida al Barrio.



Figura 37. Parcelas del entorno previstas en el PGO para SS y EL.

En la parte Norte, existe previsión de espacios libres situados entre los nuevos bloques de reposición de viviendas sociales de las calles San Matías y San Daniel.

#### 2.8.4. Parcelas sin edificar y ruinas.

En cuanto a las superficies que ocupan el total de las parcelas, hemos visto que existe un porcentaje del 15,47% de la superficie de parcelas sin edificar, que sumado a la superficie que



ocupan las edificaciones en ruinas y las infraviviendas, el porcentaje aumenta hasta el 26% del total de la superficie.

Así, del total de 647 parcelas censadas por el catastro, un total de 79 están sin edificar y 64 son ruinas y/o infraviviendas lo que hace un total de 143 parcelas desocupadas o susceptibles de ocupar, aproximadamente un 22%, siendo algunas de ellas de gran superficie.

Muchas de estas parcelas, por sus características y dimensiones, presentan condiciones para su utilización como espacios libres o dotaciones, pero al día de hoy se encuentran sin uso, y algunas en estado de abandono total.



Figura 38. Parcelas del entorno previstas en el PGO para SS y EL.

## 2.9. Dotaciones, espacios libres y equipamientos dentro del Casco Histórico de Tamaraceite o en su entorno cercano y su compatibilidad con éste.

El PGO de Las Palmas estima para el núcleo histórico de Tamaraceite la consideración de área de suelo urbano consolidado, cuya colmatación edificatoria, unido a las condiciones topográficas condicionan la posibilidad de obtener suelo adecuado para el establecimiento



de equipamientos y dotaciones. En ese sentido, el ámbito que engloba al API-08 y se concreta en la trama edificada del barrio tradicional que ocupa el promontorio de la Montañeta, no cuenta con más equipamientos y dotaciones que las existentes en torno a la Iglesia de San Antonio Abad en la Plaza de Ceferino Hernández, configurándose además la red de espacios libres por la citada Plaza y el llano culminante de la Plaza de la Cruz, cuyo estado de deterioro urbano y apropiación particular para usos diversos, lo convierten en un lugar inhábil y degradado desde el punto de vista ambiental para detentar actividades de ocio y esparcimiento colectivo.

Por ello, es en la escasez de dotaciones y espacios libres donde deberemos incidir a la hora de la ordenación para adoptar este déficit como punto de partida dentro del área de estudio.

### 2.9.1. Dotaciones, espacios libres y equipamientos dentro del ámbito.

#### Espacios Libres.

El único espacio libre que encontramos dentro del ámbito, con entidad de dotación, es la Plaza de Ceferino Hernández junto a la iglesia en la Carretera General, cuyos detalles y características ya hemos expuesto en apartados anteriores relativos a los espacios libres.

Es una Plaza con muy poca actividad y uso por parte de los vecinos del barrio, cuyo uso principal es el vinculado a la celebración de eventos religiosos, y algunos juegos de niños. El motivo principal por el que tiene poco uso, es su ubicación, que al no ocupar un lugar céntrico, supone un mayor desplazamiento para los vecinos, con los problemas añadidos de las pendientes de las calles.

El total de metros cuadrados de espacios libres, sumando los 689 m<sup>2</sup> de la Plaza de Ceferino Hernández, más la superficie de suelo público de la zona de la Plaza de La Cruz, que son unos 714 m<sup>2</sup>, existen en el ámbito 1.403 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Espacios Libres en la actualidad. Esta superficie comparada con la total superficie del ámbito (139.972 m<sup>2</sup>) supone apenas un 0,5%.

Si tenemos en cuenta que la población actual del ámbito es de 2.289 habitantes, los espacios libres existentes resultan ser de 0,61 m<sup>2</sup> por habitante lo que está muy por debajo de lo mínimo recomendado.

Por tanto, en las previsiones de revisión del planeamiento, se deberá proponer más superficie de espacios libres y establecer un sistema de espacios libres internos de fácil acceso y suficientemente atractivos para los diferentes sectores de edad del que puedan participar todos los vecinos.

#### Comercial.

La actividad comercial como hemos podido apreciar se concentra en las plantas bajas de la Carretera General, donde además es bastante constatable el fuerte retroceso de esta actividad causado por un gran número de locales cerrados.



Este retroceso se debe en gran medida a la impronta de las cadenas comerciales de la nueva área comercial de Tamaraceite Sur, dotadas de zonas de aparcamientos, y que, junto con la gran cantidad de locales nuevos construidos en los edificios de las Ramblas de la Avenida César Manrique y Pintor Pepe Dámaso, al Este y Norte de las proximidades del ámbito, han hecho que la actividad inicial de la carretera General se haya desplazado hacia estas nuevas zonas.

También se observa que en la misma carretera General la actividad comercial se ha ido concentrando en la zona Oeste

Los únicos comercios activos del interior son sólo dos situados en Paseo de Los Mártires un local de ocio-consumo de bebidas en el nº 87, y un minimercado de comestibles y bebidas en la esquina de paseo de Los Mártires con Calle San Valentín, frente al CEIP Adán del Castillo, almacén de Correos en la esquina con calle Elías, taller en el número 28 del paseo de Los Mártires, taller de carpintería de aluminio en el nº 49.

Como vemos en el interior son sólo cinco locales los destinados a actividades relacionadas con el comercio, estando la mayoría situados en la Carretera General, donde, haciendo un recorrido de campo, contabilizamos los siguientes 14 locales activos dentro del ámbito:

- Guardería, en el nº 63,
- Bar cafetería en el nº 72,
- Bazar en el nº 97, frente a la Plaza de Ceferino Hdez.
- Aula de Formación de Empleo, en el nº 115.
- Club Deportivo U.A.D. Tamaraceite en el nº 106
- Fábrica de cerveza artesana, nº 110
- Bazar dulcería, nº 112,
- Compra-venta de vehículos en el 114.
- Centro de reconocimientos médicos, en el nº 142
- Bazar, en el número 160.
- Clínica dental en el 142,
- Oficina de Seguros en el 171.
- Comercio de muebles, nº 173,
- Frutería, nº 175.

#### Educativo.

No existe dentro del ámbito ningún centro educativo, el más próximo es el CEIP Adán del Castillo, situado colindante con el límite del Plan Especial.





Figura 39. Colegio CEIP Adán del Castillo situado junto al límite del ámbito

#### Deportivo.

No existe dentro del ámbito ningún equipamiento deportivo, solo la sede del Club de futbol.

#### Cultural.

La única Dotación Cultural es la Casa de la Cultura situada en el nº 111 de la Carretera General.



Figura 40. Casa de la Cultura

#### Religioso.

En cuanto a equipamientos religiosos, tenemos dentro del ámbito la Iglesia de San Antonio Abad y Salones Parroquiales, y otros dos locales destinados a uso religioso, uno situado en calle Pasión 23-B, dedicado a los Testigos de Jehová, y otra en calle plaza de La Cruz, nº 25, dedicada a la Iglesia Cristiana Evangélica.

### Servicios Sanitarios.

No existe dentro del ámbito ningún equipamiento destinado a Servicios Sanitarios. El centro sanitario más próximo es el salvo el Centro de Salud de Tamaraceite situado en el mismo borde cercano al Colegio Público.



Figura 41. Centro de salud situado fuera del límite.

### Servicios Sociales.

En cuanto a Servicios Sociales, existe un solo local sito en la Calle Dr. Juan Medina Nebot nº 3, junto a la Oficina del Distrito, denominado “Centro Cívico de Tamaraceite – A.A. V.V. Aytamy”, dedicado a múltiples actividades relacionadas con Servicios sociales y culturales.

### Servicios Públicos.

Existen tres parcelas destinadas a Servicios Públicos:

- Concejalía del Distrito, en la Calle Juan Medina Nebot, nº 5.
- Oficinas de correos en Carretera General, nº 60, esquina Diego Betancor Hdez.
- Depósito regulador de Aguas de Abasto de Emalsa, situado en la esquina de las calles Jacob, Amargura y Belén.

## 2.9.2. Dotaciones y equipamientos fuera del ámbito y su compatibilidad con él.

Fuera del ámbito, pero en su entorno más inmediato, nos encontramos con el colegio público de CEIP Adán del Castillo, actualmente sin uso, y junto a éste el Centro de Salud de Tamaraceite. Se encuentran situados en la zona Norte y Oeste, en una zona de fácil accesibilidad por su topografía.

Esta zona es quizás, de las más importantes en la zona fuera del ámbito, por la intensa actividad diaria, ya que dotan a todo el Barrio de Tamaraceite.



En ese entorno, existen también grupos de viviendas sociales que, por su alta densidad de población, hacen que se sitúen algunos locales comerciales.

Por el borde Norte del paseo de Los Mártires figura una parcela Comercial donde se ubica el Centro Comercial Tamarana, el espacio Libre de las calles Jericó y Betania, dentro del cual se encuentra un Centro Social destinado a Club de Jubilados, y las grandes parcelas destinadas por el Plan General a futuras dotaciones de Espacios Libres y Servicios Sociales.

Por el lado Sur en su límite con la Urbanización de Tamaraceite Sur, los Espacios libres de la zona de intermedia que ha quedado entre dicha Urbanización y las traseras de las Viviendas de la Carretera General, y una parcela destinada a Dotación de Administración pública (AD).

Y finalmente, dentro de la nueva Urbanización Tamaraceite Sur, tenemos los grandes equipamientos comerciales, cuya implantación han generado un cambio cualitativo en la zona, en todos los aspectos, pero sobre todo en la densidad del tráfico de la zona.

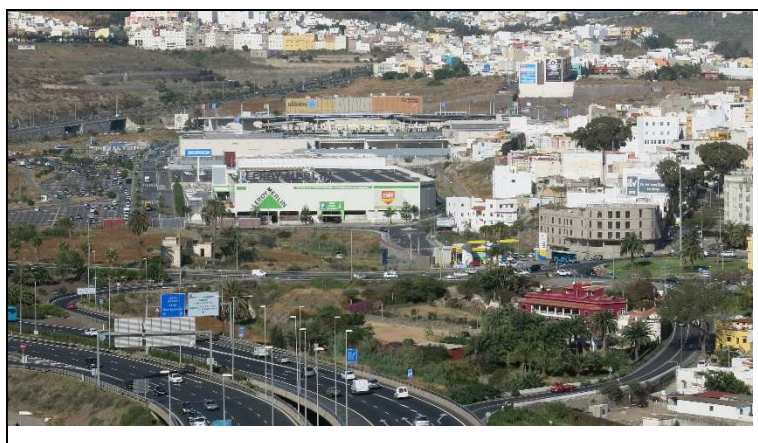
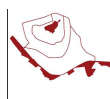


Figura 42. Vista de los equipamientos comerciales de Tamaraceite-Sur.

## 2.10. Sistema de movilidad y accesibilidad. Funcionamiento y cobertura de los servicios públicos.

Dotar de movilidad a la población de los ámbitos históricos, y hacerla compatible con la preservación de la estructura urbana y el patrimonio, constituye un reto bastante complicado desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

En el caso del casco Histórico de Tamaraceite, tenemos casi un 80% accesible al vehículo, aún a pesar de la enrevesada trama del interior, provocando situaciones de difícil circulación, problemas de aparcamiento, ruidos y contaminación, en vías que inicialmente no fueron creadas pensando en el vehículo. El resultado en la actualidad es que, en el presente caso, tenemos muchas vías sin salida, sin espacio para girar los vehículos, obligando a maniobras tortuosas para la entrada y salida de los mismos.



Esta situación hace incompatible la vida del peatón con la del vehículo, generando efectos negativos sobre la calidad de vida de la población y sobre el patrimonio, lo que conlleva una pérdida de su potencialidad para generar un efecto atractivo para el visitante.

El planteamiento general para este tipo de espacios singulares, desde el punto de vista de la movilidad, es garantizar las condiciones de accesibilidad a partir de la introducción de restricciones del uso del automóvil privado, favoreciendo la accesibilidad a pie y en transporte público.

### 2.10.1. Sistema de movilidad y accesibilidad del Casco Histórico de Tamaraceite.

El sistema de movilidad y accesibilidad del casco Histórico de Tamaraceite, presenta una dificultad añadida y es la que provoca la propia topografía, que unido a la configuración de la trama urbana y el reducido número de accesos al ámbito complica en gran medida la circulación y la movilidad interna.

De acuerdo con la información obtenida del trabajo de campo podemos establecer la siguiente estructura con su determinada problemática:

#### Sistema viario y dimensionado del tráfico.

- El acceso principal al ámbito del Plan Especial se produce desde la Carretera General de Tamaraceite, que siempre ha sido una vía de paso que conecta con el Centro y el Puerto de la Ciudad, hoy en día transformada en vía local, como consecuencia de la nueva Circunvalación la GC-3. Dicha vía situada de forma tangencial en el Sur del ámbito que a su vez se conecta con la circunvalación en sus respectivas rotondas, una, en el inicio de la calle al Este del barrio de Tamaraceite y otra al final del mismo Barrio en el extremo Oeste, en su cruce con carreteras de Teror y Arucas.
- En su punto intermedio, donde antiguamente era el conocido Cruce de San Lorenzo, hoy se ha convertido en una conexión al Área de Tamaraceite-Sur. En este punto la vía permite el doble acceso de entrada y salida, que continua en doble sentido desde el mismo hasta la rotonda última de conexión con Arucas y Teror, y en las nuevas urbanizaciones de Tamaraceite Sur y Tamaraceite Norte. El tramo inicial desde la rotonda Este, hasta el antiguo Cruce de San Lorenzo, sólo permite acceso en sentido Este-Oeste.
- Esta vía ha sido la vía estructurante principal del ámbito, a partir de las cuales parten los accesos al interior, como vías también estructurantes secundarias, a partir de las cuales parten todo el sistema interior de viales y rodonaes.
- Estas vías estructurantes secundarias son: Paseo de Los Mártires, Calle Diego Betancor Hernández, Dr. Juan Medina Nebot, y Paseo de Los Mártires y San Pablo. En



realidad, son las calles que más tráfico soportan, al ser las que conectan el interior con la Carretera General.

- De todas ellas destaca la del Paseo de Los Mártires, al ser una vía de casi un kilómetro de longitud, siendo la más larga de todo el ámbito, superando en longitud a la Carretera General (784 m.), dentro del casco y se configura como un anillo completo, concéntrico al vértice de la Montañeta, manteniendo una rasante horizontal en casi todo su recorrido, situándose en la misma cota de nivel en torno a los +207 metros, s.n.m. Presenta anchos variables, pues la mitad sur de dicha vía de trazado más irregular en sus alineaciones, presenta estrechamientos que van desde 4,5 a 6,5 metros, que complican la circulación, al igual que la accesibilidad peatonal por el estacionamiento indebido sobre aceras e intersecciones de calles. Sin embargo, por la otra mitad Norte, es bastante más ancha, con anchos que llegan a los 12 metros, y consecuentemente un tráfico más fluido, aunque regulado en una sólo dirección, dotada de aceras a ambos lados y espacios para aparcamientos.

De este grupo de calles secundarias conectoras con entre la carretera general y Paseo de los Mártires, es la calle Diego Betancor, la que permite un tráfico más fluido, con anchos entre 8 y 14,00. La parte sur está pendiente del desarrollo de la Unidad de Actuación UA-TM2, para tener el mismo ancho de 14 metros en toda su longitud. El resto de la misma alcanza los 14 metros de ancho permitiendo la circulación en doble sentido y espacios regulados para aparcamientos a ambos lados.

- Este primer grupo de viales estructurantes secundarias se complementa con las más importantes, que son: Calle Pasión, Magdalena, Secretario Aguilar, Belén, Amargura, Jacob, y calle Plaza de La Cruz. Estas calles conforman la trama de acceso al interior en la cota superior del ámbito y conectan con el resto de calles interiores, callejones, peatonales y rodonales.

En la mayoría de estas últimas se observa el impacto que produce la presencia del vehículo, a pesar de estrechamientos y el escaso dimensionamiento, comiéndose en muchos tramos la superficie peatonal, así como las áreas ajardinadas o espacios de estancia ausentes en todos los recorridos.

Todas estas calles conforman el entramado de conexiones viarias de las cotas interiores y en muchos casos la única senda posible es la de acceso peatonal. En este sentido encontramos la mayor problemática; a unas aceras notablemente estrechas se les suma el estacionamiento inadecuado, ocupando parte de las mismas, de los vehículos, lo cual impide el paso fluido y seguro del peatón y el de vehículos de servicios públicos.

Salvo la Calle del Paseo de Los Mártires, que se caracteriza por ser prácticamente llana en todo su recorrido, el resto son de grandes pendientes, y obligan a grandes esfuerzos al peatón para llegar a las cotas altas del ámbito, sobre todo las radiales.





Figura 41. Algunas imágenes del Paseo de Los Mártires, y aceras ocupadas por los vehículos.

#### Sistema de aparcamientos.

El sistema de aparcamientos del ámbito se reduce exclusivamente al privado de las viviendas y al de superficie de calzada, y alguna parcela habilitada como aparcamiento colectivo.

El aparcamiento colectivo que existe regularizado es en garajes de edificios de vivienda colectiva, normalmente situados en plantas sótanos, semisótano o baja en algún caso.

El aparcamiento en superficie mayoritario se encuentra en la carretera general, que ha sido reurbanizada, y mantiene una regularidad con bandas adoquinadas a ambos lados para aparcamientos, y paradas de guaguas. Esta zona de aparcamiento es muy importante para potenciar la actividad de esta zona comercial abierta. El resto de los aparcamientos en la vía se producen en alguna de las bandas de las calificadas como vías estructurantes secundarias.



Figura 42. Zonas de aparcamientos regulados en Calle Virgilio y Carretera General.

De los datos recabados en el trabajo de campo, actualmente existen contabilizadas unas 14 parcelas que se usan como aparcamientos, la mayoría de ellas son garajes sin vados. En total tenemos contabilizados 146 parcelas con garajes, de las cuales 44 tienen vado y las 82 restantes no están regularizadas y lógicamente están sin vados.



En el siguiente cuadro se hace un cómputo aproximado de las calles de mayor capacidad de aparcamientos en superficie, al margen de las que se producen en pequeños tramos de rodonales y callejones.

Podemos observar que tenemos aproximadamente un total de 525 plazas de aparcamientos en las calles, de las cuales la más numerosa es el Paseo de Los Mártires que tiene capacidad para un 45% de los aparcamientos del área, seguida de la Carretera General, pero con mucha diferencia, que en el tramo abarcado por el ámbito absorbe sólo un 13%. También sorprende como la calle Diego Betancor con una longitud bastante más corta tienen capacidad para un 13% de los aparcamientos igual que la Carretera general.

| APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE |          |           |                         |            |
|-----------------------------|----------|-----------|-------------------------|------------|
| CALLE                       | LONGITUD | ANCHO     | NÚMERO DE APARCAMIENTOS | %          |
| Ctra. General               | 784,00   | 11,00     | 68                      | 13         |
| Paseo de Los Mártires       | 979,00   | 12/6,5    | 236                     | 45         |
| Diego Betancor Hdez.        | 249,00   | 14/8      | 67                      | 13         |
| Juan Medina Nebot           | 122,00   | 7/4,5     | 10                      | 2          |
| Manuel Cabrera Suarez       | 73,00    | 6,00      | 12                      | 2          |
| Santiago                    | 99,00    | 5,50      | 11                      | 2          |
| Magdalena                   | 115,00   | 5,50      | 13                      | 2          |
| Pasión                      | 286,00   | 6/3,5     | 16                      | 3          |
| Jacob                       | 319,00   | 6,00/5,00 | 24                      | 5          |
| Plaza de la Cruz            | 135,00   | 6,00      | 16                      | 3          |
| Secretario Aguilar          | 139,00   | 4,50      | 6                       | 1          |
| Belén                       | 126,00   | 5,00      | 22                      | 4          |
| Amargura                    | 101,00   | 5,50      | 14                      | 3          |
| San Benito                  | 54,00    | 6,00      | 10                      | 2          |
| <b>TOTAL AMBITO</b>         |          |           | <b>525</b>              | <b>100</b> |

Haciendo un cómputo en relación al nº de viviendas (763 vvdas.) y al nº de habitantes (2.289 hh.), llegamos a la conclusión que el área es muy deficitaria en nº de aparcamientos en superficie, pues no llega ni a una plaza por vivienda.

$$525/763 = 0,68 \text{ plazas/ vivienda, y,}$$

$$525/2.289 = 0,23 \text{ plazas 7 habitante.}$$

Por otro lado, existen aproximadamente un total de 244 plazas de aparcamiento legales, un número bastante bajo si tenemos en cuenta que según el Diagnóstico Socio-demográfico hay computadas en el ámbito 525 viviendas.



Teniendo en cuenta que se trata de un entorno con un amplio número de viviendas en zonas de calles peatonales, donde no es posible acceder con el vehículo privado sería necesario localizar y calificar zonas de estacionamiento y evitar la ocupación de las vías de manera irregular.

El vigente PGO de Las Palmas de Gran Canaria calificó como EL/AP (Espacio Libre/Aparcamiento) una parcela de la Plaza de la Cruz, inmersa en la Unidad de Actuación UA-TM1, que aún no ha sido ejecutado por lo que sería necesario estudiar una modificación en la futura ordenación, para que la gestión sea más ágil, valorar su viabilidad o mantenimiento de la calificación en esta parcela o si fuera necesario buscar alternativas.

#### Sistema de accesibilidad peatonal.

La accesibilidad peatonal también es fundamental en el desarrollo de la estructura urbana de un ámbito como éste con un determinado interés histórico. Su potenciación y mantenimiento constituye un objetivo importante para su revitalización.

De los distintos sistemas de movilidad, el sistema peatonal en el Casco Histórico es el que mayores problemas presentan por diversos motivos, pero el principal de ellos es el mal estado de conservación y en muchos casos de ejecución en que se encuentran, sobre todo en los más próximos a la Plaza de la Cruz.

Podemos hacer una diferenciación entre los recorridos peatonales y los accesos peatonales transversales o escaleras.

- En lo que a los recorridos peatonales se refiere, muchos de ellos usados como rodonales, e incluso pavimentados por las obras ordinarias del Ayuntamiento. Se localizan principalmente al este del área, en la zona donde se inició la ocupación de la ladera hacia las partes altas de la Montañeta, a partir del anillo del Paseo de Los Mártires. Estos conforman un pequeño tejido de callejones radiales, con máxima pendiente, y alguno transversal en sectores de anillos más adaptados a la topografía de manera suave. Los peatonales en escaleras son muy pocos, si tenemos en cuenta otros cascos Históricos de la Ciudad, como son los Riscos tradicionales.

Los recorridos principales en dirección radial lo conforman las calles Belén en su tramo final y su continuación por el Callejón Jeremías, que se resuelve en escaleras. Callejón sin salida de la calle Secretario Aguilar, Callejón de la calle Fe, callejón Caridad. Todos situados en el sector Sur-Este y a partir del Paseo de los Mártires.

Esa partir del Paseo de los Mártires hacia la cúspide, donde la accesibilidad en sentido horizontal no tiene continuidad, existen algunos anillos insinuados pero interrumpidos por la edificación, y cuya continuidad sería muy útil para resolver los recorridos más adaptados a la topografía.



La parte más deteriorada e inacabada, es la más próxima a la Plaza de la Cruz, en muchos ocupadas por construcciones añadidas e ilegales, o chamizos de animales, interrumpiendo el paso.



Figura 43. Estado actual de algunos viales interiores

Evidentemente esto supone un grave problema de accesibilidad del ámbito, teniendo en cuenta, además, que un número elevado de la población se encuentra en el rango de edad considerado anciana.

Este es uno de los apartados que más urgencia requieren de una solución, y en el que más habrá que incidir en el momento de llevar a cabo la ordenación, ya que las características topográficas y características del área de estudio no permiten demasiadas alternativas para solucionar las importantes dificultades de movilidad interna existentes.





Figura 44. Rodonales y escaleras

### 2.10.2. Funcionamiento y cobertura de los servicios de transporte públicos.

El sistema de transporte público del ámbito está muy limitado, pues solo se reduce a una línea de guaguas por la carretera general en el interior, las líneas de guaguas se limitan a sólo una que atraviesa el ámbito, solo por la carretera general:

- Línea 46, Tamaraceite-San Lorenzo- 7 Palmas, pasa por la Carretera general hasta la rotonda Cruz del Ovejero, con paradas cercanas a la Iglesia y a la altura del nº 143, la siguiente parada se halla ya pasada la calle Samaritana, y queda fuera del ámbito.
- Línea 91, Teatro-Tamaraceite, que pasan por Avenida César Manrique y Pintor Pepe Dámaso.
- Línea 47. Puerto-Tamaraceite, también pasan Avenida César Manrique y Pintor Pepe Dámaso.

Como vemos ninguna de estas líneas accede al interior del casco, por lo que la mayoría de los residentes tienen que recorrer largas distancias para acceder a las paradas, circunstancia que se ve implementada con los problemas de accesibilidad existentes y señalados en el punto anterior.

En cuanto al sistema de transporte de la empresa Global.

- Línea 205. Las Palmas-Tamaraceite (Iglesia) – Arucas.
- Línea 326: Tamaraceite-Campus Universitario, que parte desde el Intercambiador situado en la zona interior por la Avda. Pintor Pepe Dámaso y César Manrique.

- Línea 335: las Palmas de GC, San Lorenzo-Tamaraceite, por el Centro Comercial Los Alisios, Rotonda Cruz del Ovejero.

Las paradas más cercanas se localizan a lo largo de la carretera general, una delante de la Iglesia, en el antiguo cruce de San Lorenzo, próximas a la calle Moises y calle Baltasar.

Por otro lado, las líneas que discurren por las Avenida César Manrique y Pepe Dámaso, dan servicio a las personas de la zona norte del paseo de Los Mártires, también recorriendo grandes distancias, y en excesivas pendientes.

Siendo conscientes de que por el entramado de las calles es muy complicado el acceso de este tipo de transporte al interior del área de estudio, más importancia adquiere la mejora de la accesibilidad peatonal y el estudio de la posible inclusión del uso de la bicicleta, al día de hoy totalmente incompatible con el entramado viario existente.

## 2.11. Red de infraestructuras de servicios públicos.

Al igual que sucede con otros ámbitos de similares de la ciudad, con una estructura urbana de carácter histórico y donde, además, no se ha producido un incremento poblacional en las últimas décadas, los problemas no radican en la falta o escasez de suministro, sino derivados de la antigüedad de los elementos que componen estas redes de infraestructura.

En este caso concreto del Casco Histórico de Tamaraceite, sí que se ha visto favorecido por la intervención municipal a través de planes de obras ordinarias, que ha mejorado bastante las pavimentaciones y redes de infraestructuras, sobre todo en la carretera general, y en otras vías del interior. Aun así, falta mucho por ejecutar, que será necesario acometer para revitalizar la zona.

En las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y pluviales, los problemas son de falta de renovación de algunas canalizaciones que por el tipo de material y edad van perdiendo eficacia.

En cuanto a la red de alumbrado eléctrico y telefonía, los problemas más importantes detectados son ambientales, ya que la mayoría de estos servicios se realiza con tendidos aéreos, con cableado visto adosado a las fachadas (en algunos casos también dispuestos en el cruce de calles) que provocan distorsiones no deseables en el paisaje urbano.





Figura 44. Impacto de cables en fachadas en edificios protegidos.

## 2.12. Áreas o puntos que presentan potencialidades desde el punto de vista urbanístico.

El casco histórico de Tamaraceite, se caracteriza por ser un barrio de la periferia, que en estos momentos ha quedado absorbido por el nuevo crecimiento de la ciudad hacia el extrarradio, con un entorno suficientemente dotado de infraestructuras nuevas, generando nuevas comunicaciones con el centro de la Ciudad y con el resto de la Isla.

Las nuevas conexiones con la nueva Circunvalación la GC-3, es una de las potencialidades que cualifican el área para su futura revitalización.

Las nuevas urbanizaciones próximas con sus modernas avenidas o ramblas, lo convierte en un núcleo de oportunidades que se deben convertir en futuros retos para el desarrollo de elementos atractores y regeneradores del entorno.

La existencia de numerosos solares vacíos y edificaciones en ruinas hacen del barrio en un área con bastantes potencialidades para su desarrollo urbanístico. Además, el envejecimiento detectado de la población lleva aparejado, la necesidad de un rediseño de espacios públicos y de equipamientos ajustados a sus necesidades.

Uno de los problemas radica en la excesiva pendiente de algunas zonas que complican el establecimiento de determinados usos. Desde el punto de vista de la movilidad, las principales oportunidades están en los pequeños intersticios o edificaciones en ruinas que encontramos en la trama urbana. La mayoría de ellos, por su escasa superficie no resultan aptos para ser integrados en el sistema de espacios libres, pero pueden servir para resolver problemas de continuidad del sistema de recorridos peatonales o viarios, así como intentar dar una posible solución al importante número de medianeras vistas que posee el ámbito.

Los callejones o pasajes peatonales son elementos propios de este tipo de ámbito y que es necesario potenciar. Deambular por los callejones estrechos con una visión diferente en cada rincón del recorrido se puede convertir en un paseo muy atractivo con un apropiado tratamiento de los espacios y el entorno inmediato.

Sería interesante llevar a cabo, en el momento de realizar la ordenación del Plan Especial, un estudio específico de la relación y conexión de estos pasajes con los espacios libres que se propongan, que pudieran generar una red peatonal o incluso ciclista que permita recorrer el barrio de un extremo a otro.

En cuanto a la trama urbana, existe la posibilidad, utilizando estos vacíos urbanos, de unir los tramos en anillos paralelos al Paseo de Los Mártires, pues es la manera de resolver las conexiones en sentido horizontal, trayendo consigo una importante mejora sustancial de la accesibilidad peatonal y posibilitaría la introducción de la bicicleta.



Figura 45. Viales sin salida y vacíos urbanos que permiten conexiones.

Son abundantes los solares vacíos sin edificar, parcelas con edificaciones en ruinas o infraviviendas, que se encuentran diseminados por el área, aunque la mayor parte se concentran en la zona de la Plaza de La Cruz, y las traseras de las edificaciones de las últimas manzanas colindantes con ese espacio, coincidiendo además con las zonas con mayores problemas de accesibilidad por lo que es una oportunidad para establecer un equilibrio de funciones entre el tejido urbano de la arquitectura y los espacios destinados al tránsito peatonal y la estancia.

Otro punto donde se localizan también los espacios vacíos de mayor superficie es en dos grandes parcelas situadas entre las calles Jacob, Plaza de La Cruz y Paseo de Los Mártires, que suman las dos juntas unos 1.600 m<sup>2</sup>.

El espacio de las parcelas situadas en la cota más alta del ámbito, y las inmediaciones de la Plaza de La Cruz, con una parcela de suelo público de 714 m<sup>2</sup> y parcelas de suelo privado sin edificar que dan una superficie aproximada de 2.593 m<sup>2</sup>, con lo que se dispone de suelo libre en el área en una superficie de 3.307 m<sup>2</sup>, y por múltiples razones es el lugar indicado para

establecer ahí un espacio libre, con aparcamientos subterráneos. Además de alguna dotación social o cultural.

Otros vacíos urbanos que pueden ser susceptibles de conexiones se localizan en las parcelas situadas en la zona frente del antiguo Cruce de San Lorenzo, en la carretera general, para realizar una vía de conexión con el paseo de los Mártires, y espacios libres en los suelos restantes.

Otro vacío urbano, aunque ocupado por edificaciones en ruinas, es el que ocupan las parcelas de la Unidad de Actuación UA-TM2, en la entrada de la calle Diego Betancor, ya ordenando por el Plan general para regularizar los anchos necesarios con el resto de la vía.



Figura 46. Imágenes zona UA-TM2, y calle Diego Betancor

Por la zona Noreste, entre la Calle Diego Betancor y Paseo de los Mártires, se hallan una serie de pequeñas parcelas y que nos ofrece una oportunidad de organizar una secuencia de parques, jardines y lugares de estancia, consiguiendo así conectar la cota más alta de Plaza de la Cruz, a través de las calles Secretario Aguilar, Fe, Esperanza y Caridad.

Otros pequeños espacios existentes en las manzanas que dan al paseo de Los Mártires, y Plaza de la Cruz, nos podrán permitir y dar continuidad a las tramas en anillos concéntricos para mejorar la accesibilidad horizontal

La estructura de su distribución y localización deberá ser bastante homogénea y usarlos como elementos que den solución a los importantes desniveles existentes.

Desde La Plaza de la Cruz se tiene una perspectiva del resto de la zona, de la finca de la Mayordomía, la presa del mismo nombre, el Barranco de Tamaraceite, y las charcas de San Lorenzo, aunque dificultada por las edificaciones irregulares del entorno.



## 2.13. Planeamiento urbanístico. Problemática detectada.

El área objeto de estudio está clasificada como suelo urbano, que consolidado en su gran mayoría cuenta con dos pequeños ámbitos de no consolidado. Está ordenado pormenorizadamente a través de un Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en abril de 2003 con arreglo a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1989.

El objetivo de la ordenación era la recuperación morfológica de la tipología de viviendas en desniveles, formado por una estructura tradicional de viviendas entre medianeras, y rehabilitación del patrimonio edificado para fomentar la restauración de las condiciones de habitabilidad de las edificaciones evitando la introducción de tipologías arquitectónicas y volúmenes no integrados, potenciando la oferta de dotación pública y accesibilidad y propiciando la rehabilitación paisajística del entorno urbano.

Pero esta ordenación se generó en un contexto urbano y de modelo de ciudad distinto al actual, en el que los parámetros de uso y construcción, las estrategias espaciales, el conjunto poblacional, las necesidades socioeconómicas y de servicios, así como las oportunidades para su desarrollo han cambiado y por lo tanto se hace necesario una actualización de ese esquema de regulación normativa, previsión de actuaciones y de gestión urbana.

Por ello, aprovechando la redacción del vigente Plan General (PGO-LPGC/2012), se procedió a establecer una serie de modificaciones de aplicación directa y directrices a la ordenación en vigor en la Ficha de Ordenación Diferenciada API-08 “Plan Especial de reforma Interior del Casco Histórico de Tamaraceite”.

Modificaciones de aplicación directa:

- *Modificación de los límites del ámbito ordenado por el PERI de Tamaraceite, incluyendo un área edificatoria comprendida entre las calles Paseo de los Mártires, calle Martín Díaz, traseras de las edificaciones situadas en la Carretera General de Tamaraceite y la calle Diego Betancor Hernández.*
- *Modificación en la adscripción de usos, quedando las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación “cultural-administrativo” y “espacios libres” dentro del grupo de usos correspondiente a Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos en las clases y categorías correspondientes.*
- *Modificación, en tramos concretos, de trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.*
- *Fijación de la superficie máxima para que una parcela regulada por la “Ordenanza BH” sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.*
- *Asimilación de los parámetros de uso, así como del número máximo de viviendas por parcela de la “Ordenanza BH” a las determinaciones de la Norma Zonal BT (barrio tradicional) del PGO-2012.*



- *Delimitación de la unidad de actuación UA-TM2 y sus parámetros de ordenación.*

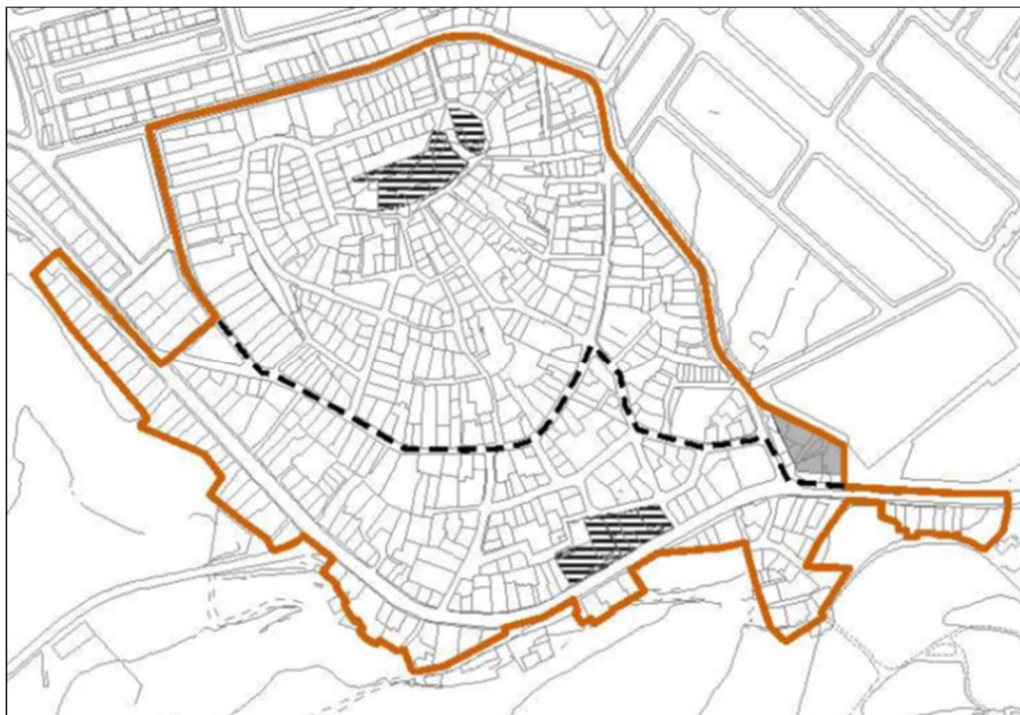


Figura 47. Esquema de las modificaciones de aplicación directa del PGO 2012

Así mismo, indica las siguientes directrices de la Ordenación:

- *Uso característico: residencial*
- *Altura máxima de la edificación: 3 plantas.*
- *Reconocimiento de la Carretera General de Tamaraceite como un eje de carácter de centralidad a conservar y potenciar, donde se localizan dotaciones y equipamientos y que aglutina la actividad comercial del sector.*
- *Establecimiento de un área de Servicios Comunitarios entorno a la Iglesia.*
- *Localización de un área de Espacios Libres, Cultural y Aparcamiento en la UA-TM-1 en la zona de Plaza de la Cruz.*
- *Apertura de nuevas calles que favorezcan la circulación interior y la mejora en las penetraciones desde las vías principales: Ctra. General y Paseo de Los Mártires.*
- *Establecimiento de una “Ordenanza BH”, cuyo objetivo sea conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las característica topográficas del barrio, evitando la tipología de 2salón y vivienda”, en cumplimiento de las directrices contenidas en el “Catálogo”, controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.*

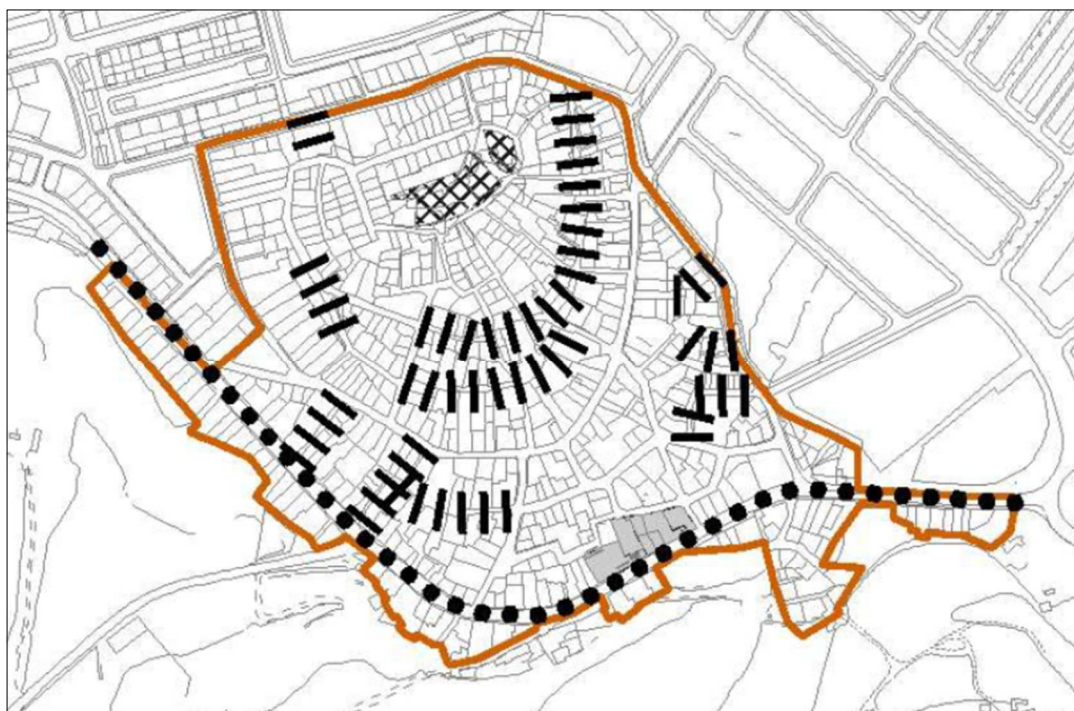


Figura 48. Esquema de las Directrices del PGO 2012

En el momento actual aún no se ha materializado ninguna de las modificaciones y actuaciones propuestas, lo que nos da un indicio de las dificultades de gestión que tiene el ámbito, sobre todo en cuanto a la resolución de las Unidades de Actuación.

Muchas de ellas, llevan aparejadas acciones relacionadas con pérdida de aprovechamiento (cambios de alineación) o directamente la expropiación de edificaciones lo que complica aún más el desarrollo del Plan Especial.

Por tanto, habría que estudiar y valorar hasta qué punto son necesarias algunas actuaciones o establecer una jerarquía de necesidades a fin de poder resolver y al mismo tiempo gestionar las carencias de dotaciones y problemas de accesibilidad y movilidad que presenta el área.

En cuanto a las construcciones, la norma de aplicación es la BH (Barrios Históricos) con una altura máxima de dos plantas (BH-2), y 3 plantas (BH-3), de altura sobre la rasante, en función de los desniveles entre los distintos viales.

Para evitar las medianeras vistas se obliga a las edificaciones que se vayan a ejecutar en terrenos con pendiente, a dejar en el fondo de la parcela y con su mismo ancho un patio de 3 metros, obligando así a construir fachadas con los huecos necesarios de las estancias y a escalonar la edificación en los casos de parcelas con fachadas dando a dos calles opuestas y con diferentes cotas. La intención de esta Normativa es condicionar la edificación a una mejor adecuación a las condiciones topográficas del ámbito y conseguir una percepción más atractiva desde fuera y un mayor dominio visual de las viviendas hacia el exterior.

Hasta el momento, esto no se ha conseguido. El crecimiento edificatorio se ha producido en muchos casos de manera irregular lo que lleva a una visión muy desvirtuada de la deseada imagen del Casco Histórico, predominando la heterogeneidad volumétrica y las edificaciones sin acabado exterior y un gran número de ellas con deficiente construcción.



Figura 49. Descontrol de volumetrías y medianeras vistas.

### 3. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.

#### 3.1. Definición de unidades homogéneas.

A lo largo del documento correspondiente a la Memoria Informativa se han sintetizado las principales características del API-08; el soporte físico sobre el que se asienta la urbanización, los valores medioambientales presentes y los diversos factores que intervienen en la ocupación edificatoria del espacio. Esas características unidas al proceso histórico de conformación urbana, dotan al ámbito analizado de una identidad propia que le otorga tratamiento diferenciado en el planeamiento municipal.

En este sentido, el Casco Histórico de Tamaraceite, en función de su singularidad urbana, desprende un conjunto de unidades homogéneas, que han estructurado y dado cohesión a la formación del espacio.

Dichas unidades ya han sido analizadas con detalle en otros apartados de la memoria informativa. A continuación, y de cara a su utilidad en el apartado diagnóstico, resumimos sus aspectos descriptivos en el siguiente cuadro.

| DEFINICIÓN DE UNIDADES HOMOGÉNEAS DE ANÁLISIS |                       |  |
|---|-----------------------|--|
| 1. Plaza de la Cruz                           | 5.280 m <sup>2</sup>  | Espacio central culminante   |
| 2. Paseo de los Mártires norte                | 9.690 m <sup>2</sup>  | Borde perimetral septentrional   |
| 3. Paseo de los Mártires oeste                | 10.800 m <sup>2</sup> | Vértice noroccidental  |
| 4. Barrio Central                             | 38.500 m <sup>2</sup> | Denso entramado edificatorio en la mitad superior del promontorio volcánico.         |
| 5. Barrio sur                                 | 45.297 m <sup>2</sup> | Entramado edificatorio ubicado en la mitad inferior del promontorio de la Montañeta. |
| 6. Carretera General sureste                  | 11.920 m <sup>2</sup> | Entramado urbano en torno a la carretera general del Centro.                         |
| 7. Carretera General suroeste                 | 13.593 m <sup>2</sup> | Desarrollo edificatorio de borde al sur de la Carretera General del Centro.          |

### 3.2. Análisis y diagnosis.

#### 3.2.1. Geología y geomorfología.

Tratándose de un conjunto urbano consolidado, irreversiblemente condicionado por la antropización del suelo y la subsiguiente transformación de cualidades o singularidades relacionadas con la litología, la definición geológica, la morfología física o su configuración expositiva, las características del relieve que puedan resultar de interés natural o paisajístico para el diagnóstico, la planificación urbanística y las condiciones de habitabilidad del barrio son las resultantes de un contexto orográfico en ladera de importante pendiente, donde el perfil natural predominante se define en valores superiores al 50%; siendo modelado por la intervención humana a partir del emplazamiento de las edificaciones y accesos (desmontes, algún talud, etc.).

Por tanto, la falda de cono volcánico es la forma del relieve que estructura y configura la disposición física del API-08; si bien mediatizada por la “cubierta” urbanizada.

El comportamiento geotécnico general está condicionado por ese escenario geológico, concluyendo en toda la superficie con una unidad definida en el Código Técnico de la Edificación como T3 o “Terrenos desfavorables”.

Estas características del relieve en pendiente, en conjunción con aspectos urbanos e impactos derivados de la intensa ocupación afectan directamente a la planificación, la posibilidad de



establecer equipamientos y dotaciones, las condiciones de movilidad y accesibilidad y el incremento de factores de riesgo natural.

Por su parte, tratándose de un conjunto urbano mayoritariamente consolidado, las características del relieve que puedan resultar de interés natural o paisajístico para el diagnóstico, se encuentran irreversiblemente condicionadas por la antropización del suelo y la subsiguiente transformación de cualidades o singularidades relacionadas con la litología, la definición geológica, la morfología física o su configuración expositiva.

### 3.2.2. Vegetación y fauna.

En correlación con el epígrafe anterior, no se ha conservado ningún ecosistema natural u originario en el ámbito objeto de ordenación ni en su entorno más o menos inmediato, prevaleciendo una superficie urbana o periurbana, en el perímetro anexo al entorno del Barranco de Tamaraceite.

El análisis y diagnóstico de la situación ambiental advierte no obstante de la presencia de puntuales ejemplares de vegetación arbórea de alto porte y apreciable frondosidad que se entienden como hitos naturales en el paisaje y en la calidad ambiental del entorno.

Constituyen la única representación de la biodiversidad, aunque con especies propias de este tipo de actuaciones de ajardinamiento y protección viaria en el espacio urbano (palmeras, laureles de indias, ficus diversos o eucaliptos de alta relación de aspecto).

No existen enclaves considerados como Hábitat de Interés Comunitario ni ámbitos recogidos en la Red Natura 2000 como consecuencia de su biodiversidad singular.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Vegetación espontánea</b></p> <p>Prolifera preferentemente en solares vacíos e intersticios no edificados. Aparecen especies propias de ambientes xerófilos entremezcladas con especies nitrofilas y ruderales, plantas ornamentales e invasoras de diverso tipo. De manera puntual destaca la presencia de ejemplares de araucaria, pino o palmera que presentan destacado porte arbóreo.</p> | Rumex lunaria (vinagrera)                |
|  | Kleinia neriifolia (verode)              |
|  | Pennisetum setaceum (rabo de gato)       |
|  | Agave americana (pitiera común)          |
|  | Opuntia spp. (tunera)                    |
|  | Erucastrum canariense (relinchón)        |
|  | Nicotiana glauca (tabaco moro)           |
|  | Ricinus communis (Tártago)               |
|  | Mesembryanthemum crystallinum (barrilla) |
|  | Phoenix canariensis (Palmera canaria)    |
| Araucaria araucana (araucaria)   |  |



|   |  |
|---|--|
|   | Pinus radiata (pino insigne)                 |
|   | Washingtonia filifera (palmera washingtonia) |
|   | Bougainvillea spectabilis (Bougainvillea)    |
|   |  |
| <b>Ajardinamiento y vegetación ornamental</b><br><br>Se localiza a modo de arboleda de mediano y pequeño porte que recorre determinadas aceras, en árboles de gran porte ubicados en plazas y zonas centrales y en parterres puntuales. | Ficus benjamina (ficus)                      |
|   | Eucaliptus globulus (eucalipto)              |
|   | Phoenix canariensis (palmera canaria)        |
|   | Ficus microcarpa (laurel de indias)          |
|   | Brachychiton spp.                            |

### 3.2.3. Paisaje.

Por sus connotaciones ambientalistas, el paisaje siempre ha estado asociado y ha sido un recurso natural de gran trascendencia para el estudio y la conservación de los espacios naturales. Sin embargo, el concepto de paisaje no debe limitarse exclusivamente a este tipo de espacios, sino que debe aplicarse también a los tejidos urbanos consolidados. Aparte de que en todos ellos es posible encontrar en mayor o menor medida elementos naturales reseñables, la percepción del entorno doméstico por parte de la población residente y la planificación estética o visual del mismo tiene un importante papel en el bienestar humano y la calidad de vida. No olvidemos que estos son conceptos fundamentales en el objeto genérico de la renovación y rehabilitación urbana que está detrás de la estrategia urbanística en el Casco Histórico de Tamaraceite.

El paisaje actual del Casco Histórico de Tamaraceite está, pues, en permanente evolución como consecuencia de los procesos de ocupación y transformación de los usos urbanos del suelo y sus piezas territoriales asociadas (conjunto edificado, red de accesos, dotaciones y equipamientos, infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, laderas). De esta manera, el desarrollo de estos elementos presenta un resultado específico en la definición del paisaje resultante, siendo la urbanización residencial espontánea y por tanto no planificada en ladera el componente estructurante a partir del que se produce una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad paisajística perceptiva al ámbito de ordenación y determinan su calidad visual.

A la hora de valorar el paisaje del ámbito de estudio se parte de tres preceptos básicos ineludibles: - su carácter perceptivo, - su condición sintética que incluye elementos visibles y no visibles de carácter natural y antrópico, y - su naturaleza dinámica y la continua evolución-transformación como espacio urbano.



El concepto de “Valor paisajístico” hace referencia a la estimación perceptiva del resultado formal en que se manifiesta el entorno a partir de la coexistencia e implantación del conjunto edificado y los restantes elementos espaciales que participan del espacio urbanizado, así como la relación entre esta coexistencia y el soporte físico y medioambiental del suelo. En este sentido, la valoración paisajística del conjunto urbano del Casco Histórico de Tamaraceite es baja desde las dos principales escalas de análisis y percepción; el conjunto edificado, concebido como el núcleo urbano que contiene el Casco Histórico observado desde una perspectiva panorámica externa y los elementos espaciales concretos que forman parte del conjunto urbano y que se visualizan desde las miradas interiores que aporta la calle y la individualización de cada elemento constructivo.

De esta manera, teniendo en consideración la realidad territorial abordada hemos establecido tres factores principales de valoración:

- Estado del conjunto edificado.
- Regularidad de la trama urbana.
- Presencia de elementos cualificadores (vegetación, espacios verdes y elementos patrimoniales).

Los valores asignados a cada factor, siguen una escala común del 1 al 5 que se corresponde con:

1. Muy baja.
2. Baja.
3. Moderada.
4. Alta.
5. Muy alta

A través de los principales puntos de visualización externa, Siete Palmas, Los Giles, Carretera de San Lorenzo, núcleos diseminados de Piletas, Isla Perdida, La Suerte o el corredor viario principal de la autovía de circunvalación GC-3, el conjunto edificado del casco histórico de Tamaraceite aparece a la vista como un denso y compacto promontorio edificado adosado a la trama urbana residencial de Lomo los Frailes y los equipamientos comerciales del borde septentrional de la vega de San Lorenzo-Tamaraceite. El aspecto exterior del conjunto evidencia una intensa antropización, denotando desorden constructivo, deterioro edificatorio y ausencia de medidas de adecuación paisajística. Predomina el bloque visto de las fachadas desnudas y las medianeras ciegas de alta relación de aspecto. La percepción externa se decanta hacia la sensación de caos e improvisación.

En la escala cercana que implica la calle y el recorrido a pie por el barrio, el paisaje urbano se detalla y diversifica. Sigue predominando la sensación de descuido y se multiplican las deficiencias, pero se diferencian claramente dos sectores urbanos en lo que a valoración paisajísticas se refiere; el sector central que ocupa las cotas más altas del cono volcánico primigenio y los sectores que están en la base del promontorio.





En los sectores centrales de mayor pendiente, la inadecuación arquitectónica, el desorden y la heterogeneidad constructiva generalizan la sensación de caos. Predominan solares vacíos que acumulan escombros y residuos de todo tipo, infraviviendas o medianeras y fachadas de alto impacto visual. En los sectores inferiores donde la pendiente se suaviza, la trama urbana se ordena algo más y aparecen elementos puntuales que coayudan a una percepción más amable del espacio urbano; ejemplares botánicos de porte arbóreo y elementos arquitectónicos destacados referidos a inmuebles o espacios comunitarios.

En base a la división del ámbito de análisis en unidades homogéneas, la valoración del paisaje puede quedar resumida en la siguiente tabla.

| Caracterización paisajística API-08 |  |            |
|-------------------------------------|--|------------|
| Unidad                              | Definición   | Valoración |
| 01. Plaza de la Cruz                | Degradación y abandono generalizado. Aparición de infraviviendas y edificaciones precarias destinadas a usos no adaptados.       | Muy baja   |
| 02. Paseo de los Mártires norte     | Mayor regularidad urbana y edificatoria.   | Baja       |
| 03. Paseo de los Mártires oeste     | Mayor regularidad urbana y edificatoria.   | Baja       |
| 04. Barrio Central                  | Trama caótica, desorden edificatorio general, inadecuación arquitectónica, signos de degradación urbana. Infraviviendas, vacíos. | Muy Baja   |
| 05. Barrio Sur                      | Elementos botánicos y arquitectónicos cualificadores. Regularidad edificatoria.  | Moderada   |
| 06. Carretera General sureste       | Trama urbana irregular, inadecuación arquitectónica y presencia puntual de elementos botánicos cualificadores.                   | Baja       |
| 07. Carretera General suroeste      | Elementos arquitectónicos cualificadores del paisaje. Trama urbana regular. Inadecuación arquitectónica.                         | Moderada   |



Fotográfico 15 y 16. Vista del núcleo tradicional de Tamaraceite desde Isla Perdida y Las Perreras, respectivamente.



### 3.2.4. Riesgos naturales.

Atendiendo a la posibilidad de episodios climáticos severos, como única recurrencia natural que pudiera afectar al ámbito del API-08 desde el punto de vista del riesgo a población y bienes, el propio PGO define el ámbito del API-08 como un área de ordenación con riesgo natural, antrópico y tecnológico bajo. La presencia cercana del cauce de Barranco no se vincula a acontecimientos constatados de episodios de moderada o alta agresividad de avenidas, riadas o crecidas, favorecido sobre todo por la coincidencia del mismo con un recorrido de canal natural propio de los ejes fluviales inherentes a la geomorfología insular.

El ciclo hidrológico se caracteriza en el ámbito de ordenación por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia en una formación a modo de cubierta a dos aguas desde la coronación del antiguo cono volcánico hacia el cauce del Barranco de Tamaraceite en el margen meridional del barrio. Por tanto, es un proceso derivado de la teórica escorrentía natural.

Las condiciones específicas de la geología volcánica del ámbito y su porosidad le aportan condiciones favorables para la filtración hidrológica, si bien la misma resulta muy limitada por el alto grado de urbanización del suelo. Por último, es necesario advertir que la modernización del sistema de saneamiento y transporte subterráneo de aguas pluviales ha reducido a la mínima expresión los acontecimientos ocasionales de escorrentía excepcional e inundación.

### 3.2.5. Impactos.

Resulta obvio señalar que los impactos ambientales que se generan en el interior del API-08 tienen como factor constituyente las actuaciones humanas sobre el espacio, y el intenso proceso de antropización generado por la ocupación edificatoria y urbanizadora.

Una vez realizado el diagnóstico de la situación actual, los impactos constituyen un elemento importante en el marco de actuación futura, en tanto que sobre ellos girarán muchas de las propuestas normativas y de ordenación.

En el espacio que ocupa el Casco Histórico de Tamaraceite, existe una situación de impactos humanos generalizados en tanto que los mismos son inherentes a un proceso urbanizador y edificatorio concreto que tiene a la ocupación espontánea, la autoconstrucción y el carácter periurbano del área hasta tiempos recientes como factor desencadenante y explicativo.

Como aspecto positivo, cabe decir que la mayor parte de los impactos son de carácter reversible a partir de adoptar medidas concretas de ordenación o medidas sociales de educación ambiental y concienciación ciudadana.

Los principales impactos detectados en el ámbito de ordenación del API-08 se encuentran agrupados en dos grandes categorías; por un lado los que responden a la emisión, vertido o deposición de sustancias contaminantes, incluyendo en este apartado los ruidos y humos



provenientes del tráfico o actividades industriales o pseudoindustriales concretas y los impactos visuales y paisajísticos derivados casi en su totalidad de la inadecuación arquitectónica o degradación de edificaciones, acometidas e infraestructuras y la existencia de vacíos constructivos y solares.

#### **a) Contaminación urbana**

- Vertidos y residuos: Proliferan de manera generalizada en todo el Casco Histórico concentrándose casi exclusivamente en gran parte de los solares y vacíos constructivos. En algunos casos, se trata de restos de obras, maderas, tuberías, áridos y materiales análogos, en otros casos, se trata de la mera acumulación de basura doméstica. En ambos casos, estas acumulaciones de desechos provocan insalubridad general, malos olores puntuales, inestabilidad topográfica en los casos más graves y proliferación de ratas e insectos nocivos.

- Contaminación acústica y olfativa: No es un impacto reseñable en el área de análisis del API-08 y a falta de industrias o concentración de actividades generadoras de ruidos o gases nocivos, su incidencia se ciñe al intenso tráfico rodado que se desarrolla en las vías que circundan el espacio.

#### **b) Impactos visuales y paisajísticos**

Están principalmente relacionados con el estado de deterioro de la edificación tradicional y con las inadecuaciones constructivas que ha promovido en muchos sectores del barrio el fenómeno de la autoconstrucción y la urbanización no planificada.

Se trata de un impacto generalizado en gran parte del ámbito y de difícil reversibilidad en algunos casos. Se conforma de situaciones diversas en las que participan cuestiones relativas a la distorsión arquitectónica, el ornato, los cromatismos, la desproporción volumétrica, el empleo de materiales discordantes y la exposición visual.

A continuación, señalamos como más reseñables los que atañen a:

- Medianeras ciegas de alta relación de aspecto bien por sus dimensiones o exposición.
- Fachadas inacabadas o discordantes de alta exposición visual.
- Añadidos volumétricos de alta visibilidad.
- Alta visibilidad y concentración desproporcionada del cableado eléctrico.
- Acometidas de transporte de agua, alcantarillado o evacuación de pluviales en situación de resalte sobre el terreno.

#### **c) Localización de impactos**

Acudiendo a la sectorización del ámbito en unidades homogéneas, la localización de los principales impactos varía en función de la tipología de los mismos, correspondiéndose los referidos al vertido de basuras y escombros y la inadecuación paisajística con aquellas unidades que engloban la trama edificatoria central desarrollada en los sectores de pendiente más desfavorables y el borde edificado meridional, disminuyendo la presencia de los mismos hacia la base del promontorio en contacto con la Carretera General de Tamaraceite y en el borde septentrional que conforma el Paseo de los Mártires. Por el contrario, es en estas vías,



donde concurren las principales incidencias referidas al impacto acústico y olfativo derivados de los ruidos y humos emanados por el tráfico rodado.



Fotográfico 17 y 18. Inadecuación de fachadas



Fotográfico 19 y 20. Medianeras



Fotográfico 20 y 21. Movilidad y accesibilidad, interrupción y estrechamiento de aceras



Fotográfico 22 y 23. Residuos y vertidos

## 4. CONCLUSIONES.

### 4.1. Desde el punto de vista urbanístico.

#### 4.1.1. La arquitectura y el entorno.

Desde el punto de vista de conjunto arquitectónico tradicional, el Casco Histórico de Tamaraceite, en las últimas décadas, ha visto notablemente desvirtuada su imagen urbanística vista desde el exterior. Dicha imagen se ha visto transformada por la impronta de una urbanización de crecimiento en altura que ha sustituido la alfombra verde que conformaban las vegas agrícolas.

El hecho de que ya existan vías alternativas de paso tangencial al Casco Histórico, como es la Circunvalación, ha transformado la visión de la arquitectura que se percibía al atravesar la antigua carretera de Tamaraceite. Mientras históricamente percibíamos edificaciones y fachadas de cierto valor arquitectónico, hoy en día, al pasar por el exterior, solo nos queda una imagen mucho más desoladora de traseras de viviendas sin ningún orden volumétrico.

También en el interior se ha producido una transformación en la forma de ocupación de la parcela tendiendo a un modelo de edificación de residencia colectiva, lo cual ha aumentado la densidad poblacional del barrio en algunos puntos. Es fácil encontrar edificaciones de vivienda colectiva de tres o más plantas de altura como resultado de una errónea o nula interpretación de la Normativa vigente en lo que a las edificaciones en ladera se refiere. En un mismo frente de manzana coexisten edificaciones de diferentes alturas dando como resultado muros medianeros ciegos en la mayoría de los casos sin acabado y mal ejecutados.

Igualmente se ha hecho más significativo la presencia del modelo de autoconstrucción del tipo salón-vivienda sin una preocupación estética y de integración con el entorno antiguo próximo.

Sería, por tanto, necesario llevar a cabo ajustes en la Normativa vigente de manera que, al tiempo que se da respuesta a la problemática detectada de una escasa unificación e identidad de la arquitectura residencial, hiciera más accesible y práctica la construcción y, además, ayude a potenciar, reutilizar y recualificar los pequeños espacios intersticiales.

#### 4.1.2. El patrimonio histórico.

El patrimonio histórico del casco de Tamaraceite se centra en los márgenes de la carretera general y en el entorno del núcleo fundacional, representado por seis edificaciones protegidas incluidas en Catálogo Municipal de Protección se centran en el entorno de la Plaza de Ceferino Hernández y la Carretera General.

No obstante, como ha quedado patente en el desarrollo de este diagnóstico, muchas de estas edificaciones, están cayendo en desuso por sus propietarios, provocando un progresivo y preocupante deterioro de las mismas, con lo que requiere algún tipo de incentivo para para su uso y conservación, y mantenerlas en el catálogo de protección.

Además de las catalogas existen otras edificaciones que merecen una normativa de conservación de, al menos, sus fachadas, tanto en la Carretera General como en el Paseo de Los Mártires, donde existe cierta homogeneidad en cuanto a las dimensiones de la fachada, altura, proporciones y distribución de huecos.

Asimismo, debemos considerar la percepción global del paisaje urbano de esta Montañeta y su presencia en las visuales desde el exterior, lo cual hace recomendable profundizar más en los parámetros estéticos de la Normativa, incidiendo en la composición de fachadas, regulando principalmente la proporción de huecos que, junto con la parcelación máxima y la regulación de alturas, al igual que con las traseras vistas pueda conformar un aspecto más homogéneo.

#### 4.1.3. La movilidad y accesibilidad.

Las carencias en el sistema de movilidad y las dificultades de accesibilidad del casco no son generalizadas, aunque en zonas del interior es otro de los problemas detectados en este diagnóstico.

La conexión del ámbito con el resto de la ciudad está suficientemente resuelta con las conexiones a la circunvalación y a la urbanización que le rodea, aunque también es verdad que, al compartir los accesos con la urbanización que le rodea y en horas punta, se ve afectada por fuertes congestiones de tráfico. También ayudaría bastante en las conexiones el impulsar la Unidad de Ejecución UA-TM-2, para dar el ancho suficiente a la calle Diego Betancor Hernández en su intersección con la carretera general.



Es en el interior del ámbito donde aparecen los principales conflictos, sobre todo en el área, que comienza a partir del Paseo de Los Mártires hacia la Plaza de la Cruz, y más concretamente por la falda sur y naciente de la Montañeta.

La movilidad interna en esta zona, tanto rodada como peatonal, así como el estacionamiento regulado de vehículos, presenta muchas carencias que necesitan de una actuación urgente. La ordenación del Plan Especial y las determinaciones establecidas por el PGO2012 en la ficha del API-05, resuelven de manera bastante acertada los problemas de desplazamiento interiores, con la apertura de nuevas vías tanto rodadas como peatonales en la ladera norte y nuevas alineaciones en las laderas sur y este para obtener secciones de vías y peatonales más accesibles, pero, la realidad es que, en los más de veinte años que lleva vigente este planeamiento son muy pocas las actuaciones que se han materializado.

Por ello, al margen de pequeños ajustes o modificaciones en la ordenación de la trama urbana entendemos que, habría que establecer una forma de gestión más efectiva e incentivar la actuación de agentes financiadores, así como señalar alternativas atractivas de traslado para los residentes que se vean afectados por las actuaciones de expropiación con el fin de agilizar el proceso.

#### 4.1.4. Las dotaciones y equipamientos.

En cuanto a las dotaciones el resultado del diagnóstico es bastante negativo, pues las principales dotaciones y servicios se hallan en el centro histórico, con la Plaza, la Iglesia, Casa de la Cultura, Asociación de Vecinos y oficinas municipales del Distrito.

Por otro lado, los grandes espacios libres se localizan en el borde, aunque no todos están ejecutados, si no previstos por el PGO. Entre los recientemente ejecutados tenemos e espacio libre de las traseras de las viviendas en su contacto con la nueva urbanización de Tamaraceite Sur.

Y en el exterior del ámbito se encuentran las dotaciones del Colegio Adán del Castillo y el Centro de Salud de Tamaraceite (SN).

Las características topográficas del barrio, el grado de consolidación y la voluntad de afectar lo menos posible al uso residencial existente, reduce a un escaso número de solares y laderas los espacios susceptibles de albergar usos dotacionales de cierta magnitud y la mayoría de ellos están calificados por el PGO2012 como espacios libres. Por ello, se ha de reconsiderar el espacio de la Plaza de La Cruz, para sustituir el sistema de gestión de la Unidad de Ejecución actual, por una intervención directa desde la propia administración.

Por ello, se propone el estudio y aprovechamiento de los numerosos espacios residuales no edificados para establecer una red de plazoletas o jardines, y en los que la topografía lo permita, pequeños equipamientos sociales o culturales e incluso deportivos, que reactiven las relaciones vecinales.



Es de vital importancia promover la apertura de las vías concéntricas y paralelas al Paseo de los Mártires, previstas en el planeamiento actual, que beneficiarían a la regeneración de manera potencial la estructura urbana del ámbito, eliminando las barreras arquitectónicas que suponen las fuertes pendientes y su conversión en vías sensiblemente horizontales.

Asimismo, el problema del estacionamiento irregular de vehículos condicionando el paso seguro de los peatones impulsa la localización de áreas de aparcamiento, ya sea en espacios abiertos o en estructuras edificadas que aprovechen la pendiente de las parcelas para localización de equipamientos en superficie y aparcamientos en las plantas inferiores.

#### 4.1.5. Los bordes.

El casco Histórico de Tamaraceite se ha visto fuertemente beneficiado en las zonas de los bordes, con el viario nuevo circundante y la creación de nuevos espacios libres y dotaciones.

Por otro lado, ha quedado constreñido y rodeado por la impronta de las urbanizaciones del entorno, que ha transformado la vida social y cultural de los residentes, así como la percepción vista desde fuera del núcleo.

El borde limítrofe con la Urbanización de Tamaraceite Sur deberá quedar visualmente definido por fachadas para evitar el aspecto que presentan las medianeras y traseras.

#### 4.1.6. Resumen de parámetros.

| <b>CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DEL API-05 DE INTERÉS PARA LA ORDENACIÓN</b> |                          |             |
|--|--------------------------|-------------|
| <b>Superficie del ámbito</b>   | <b>14,40 Ha</b>          |             |
| <b>Nº de parcelas total</b>  | <b>648</b>               | <b>100%</b> |
| Nº parcelas edificadas (incluidas infraviviendas)                            | 533                      | 82%         |
| Nº de parcelas ruina   | 35                       | 5%          |
| Nº de solares y vacíos   | 79                       | 12%         |
| <b>Nº parcelas de uso principal residencial</b>                              | <b>483</b>               |             |
| <b>Nº parcelas dotacionales existentes</b>                                   | <b>6</b>                 |             |
| <b>Nº de parcelas Espacios Libres existentes</b>                             | <b>1</b>                 |             |
| <b>Nº de viviendas</b>   | <b>763</b>               |             |
| Superficie construida residencial  | 225.346 m <sup>2</sup> c |             |
| <b>Nº habitantes aproximado</b>  | <b>2.289</b>             |             |





|                       |                               |  |
|-----------------------|-------------------------------|--|
| Densidad población/Ha | 2.289 hab/14,4 Ha = 159hab/Ha |  |
| Personas /vivienda    | 3                             |  |

Del cuadro expuesto se extrae que la superficie construida residencial total no se ajusta a la realidad porque si dividimos la superficie construida total de 225.346 m<sup>2</sup>c por el número de viviendas, 763 vdas., resulta una superficie construida por vivienda de 295 m<sup>2</sup>c, lo cual es desproporcionado. Como conclusión a este desajuste se estima que, en realidad, existen muchas viviendas plurifamiliares que se están contabilizando como unifamiliares en el catastro, puesto que de su sede electrónica se han extraído los datos.

## 4.2. Desde el punto de vista ambiental.

### 4.2.1. Problemática ambiental. Debilidades y oportunidades.

Teniendo en cuenta las condiciones territoriales que el desarrollo histórico y los nuevos impulsos urbanísticos han impuesto al Casco Histórico de Tamaraceite y asumiendo las circunstancias de un ámbito de colmatación urbanística que no permite nuevos crecimientos y desarrollos y si la reordenación de espacios deteriorados o en desuso. Considerando además toda la problemática inherente a este tipo de barrios tradicionales donde la ausencia en muchas etapas de su desarrollo de un urbanismo planificado ha generado una sinergia de dinámicas negativas en torno a la relación del habitante con el espacio en cuestiones de salubridad ambiental y condiciones de habitabilidad colectiva, estimamos centrar las conclusiones a este diagnóstico en torno a 4 grandes aspectos que pueden ser relacionados desde una perspectiva ordenancista a través de un dialogo esquemático que relacione debilidades y oportunidades.

#### 1. Escasez o inexistencia de zonas verdes y espacios de ocio o esparcimiento al aire libre.

En el apartado correspondiente a la vegetación y en el referido a la disposición de dotaciones y equipamientos ya quedo constancia de la práctica ausencia de manchas de vegetación planificadas e ideadas para el disfrute vecinal en el interior del casco histórico y en su perímetro más inmediato. Esta carencia se manifiesta paisajísticamente en un área decantada perceptivamente hacia la aglomeración edificada sin solución de continuidad con el resto de los sectores urbanos colindantes. Desde el punto de vista vivencial y de cara al habitante, se traduce en un lugar sin oportunidades al ocio y esparcimiento al aire libre, más allá de algún intersticio no edificado y habilitado a la función de pequeña plaza o parque. En este sentido, y al margen de las concretas medidas de ajardinamiento y ornato vegetal que demanda el espacio público de manera urgente, la oportunidad podría establecerse en la posibilidad de reconvertir espacios vacíos y solares en desuso en pequeños parques urbanos que tengan a la vegetación como protagonista y



configuren por sectores espacios urbanos de barrio destinados al esparcimiento y el desarrollo de actividades al aire libre; huertos urbanos, jardines y parques aptos al desarrollo de actividades de salud física y espacios ambientalmente saludables que fomenten la educación ambiental y la conciencia cívica.

## 2. Deterioro paisajístico.

Se relaciona con el deterioro e inadecuación del espacio edificado y la imagen que exporta toda la compilación de impactos visuales asociados a la falta de planificación y los procesos de autoconstrucción y crecimiento urbano espontáneo. Disposición y plasmación de medianeras, crecimientos desproporcionados en altura, empleo de materiales discordantes o inadecuados, cromatismos, inacabados...etc. La oportunidad de regeneración y rehabilitación pasa por programas de ornato y embellecimiento que lleven a la concienciación colectiva y el compromiso de mantener un estándar mínimo de adecuación por parte de propietarios y residentes.

## 3. Proliferación de espacios vacíos donde se acumulan vertidos y residuos.

Supone un impacto con repercusiones en la salubridad general del espacio urbano que debe ser abordado desde la oportunidad de reconvertir parcelas y solares abandonados en lugares de uso concreto o en el establecimiento de medidas tales como cierres, vallados, e intensificación del control y las medidas de limpieza que restrinjan y eviten la deposición y acumulación de deshechos.

## 4. Existencia de barreras físicas al tránsito peatonal y los desplazamientos urbanos básicos.

La orografía, la ausencia de planificación urbana, los crecimientos edificatorios espontáneos y la elevada cantidad de vehículos privados, provocan problemas de accesibilidad que de manera sintética se resumen en espacios insuficientes, aceras estrechas y dificultad para la superación de desniveles. Desde el punto de vista del peatón, no sólo debe contemplarse el aspecto “transporte”, sino todas sus actividades en la calle, con el objeto de recuperar el traslado a pie como relación fundamental entre el individuo y el barrio. En este sentido, debe de contemplarse de manera expresa el uso del espacio público por parte de grupos de población vulnerable; personas mayores y personas con movilidad reducida que necesitan de apoyo mecánico o físico para acometer sus desplazamientos incluyendo a los niños o bebés que se trasladan en carrito.

Para ello, consideramos la oportunidad de establecer acciones en determinadas vías que doten al peatón de mayor seguridad y comodidad. Eliminación de obstáculos, mejora de la accesibilidad externa (aparcamientos y rampas), mejoras en el



transporte público para conseguir una red más integrada y accesible con el núcleo del barrio y mejora de la señalización.

## 5. PLANOS DE DIAGNÓSTICO.

Como complemento al Diagnóstico Urbanístico y el Diagnóstico Ambiental se han elaborado una serie de planos cuyo contenido reflejan y sintetizan la información desarrollada en el presente documento.

La relación de planos adjuntos es la siguiente:

### 5.1. Diagnóstico urbanístico.

5.1.1. D.01 Diagnostico tipológico.

5.1.2. D.02 Diagnostico de usos.

5.1.3. D.03 Diagnostico de espacios libres y otros vacíos urbanos.

5.1.4. D.04 Diagnostico de bordes.

5.1.5. D.05 Diagnostico de accesibilidad.

5.1.6. D.06 Diagnostico de movilidad.

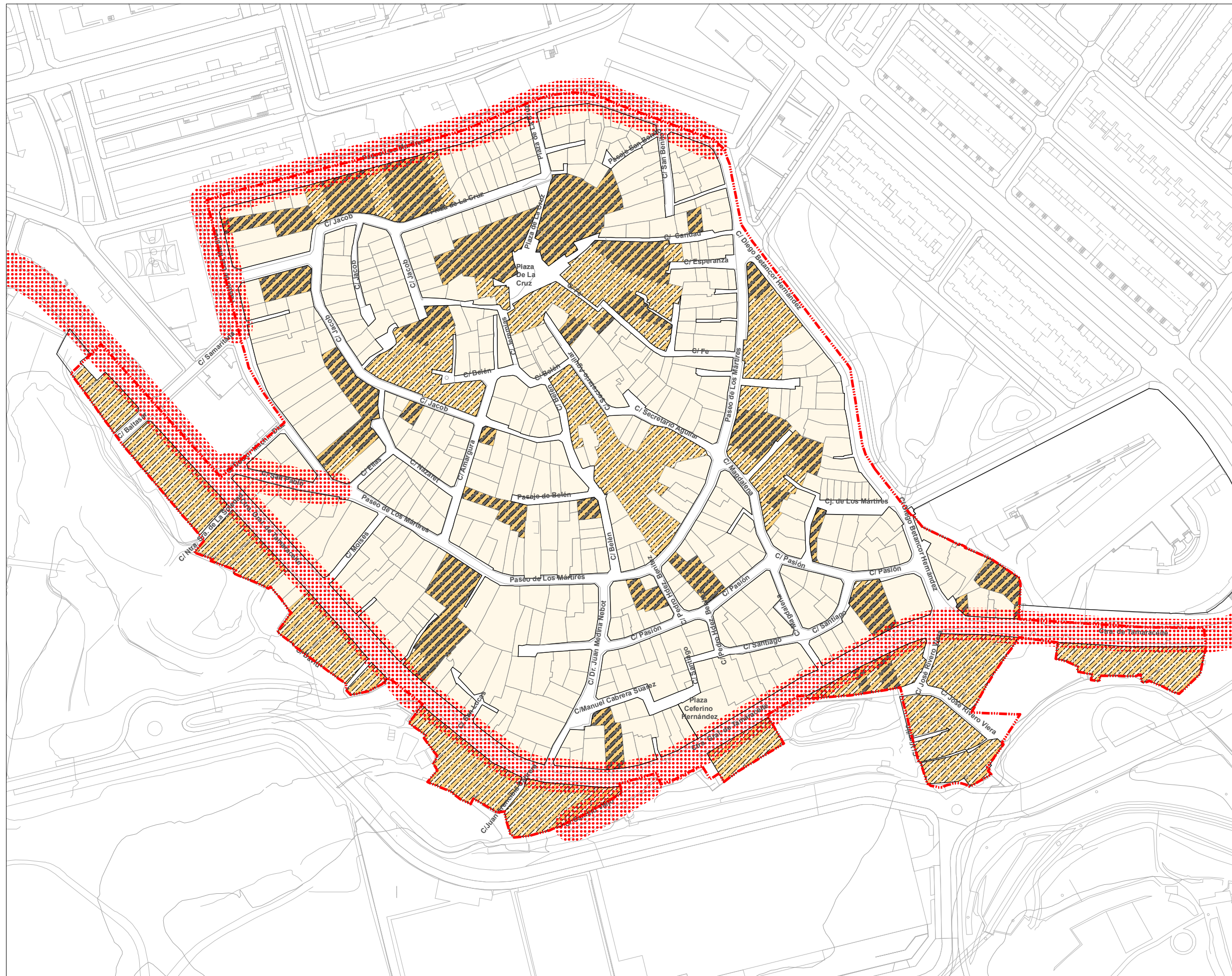
### 5.2. Diagnóstico ambiental.

5.2.1. D.A.01 Impactos.

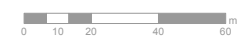
5.2.2. D.A.02 Riesgos.

5.2.3. D.A.03 Vegetación.







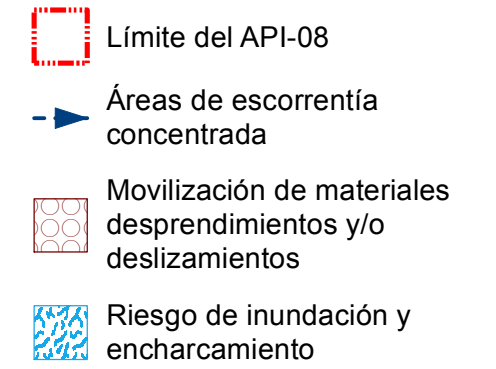
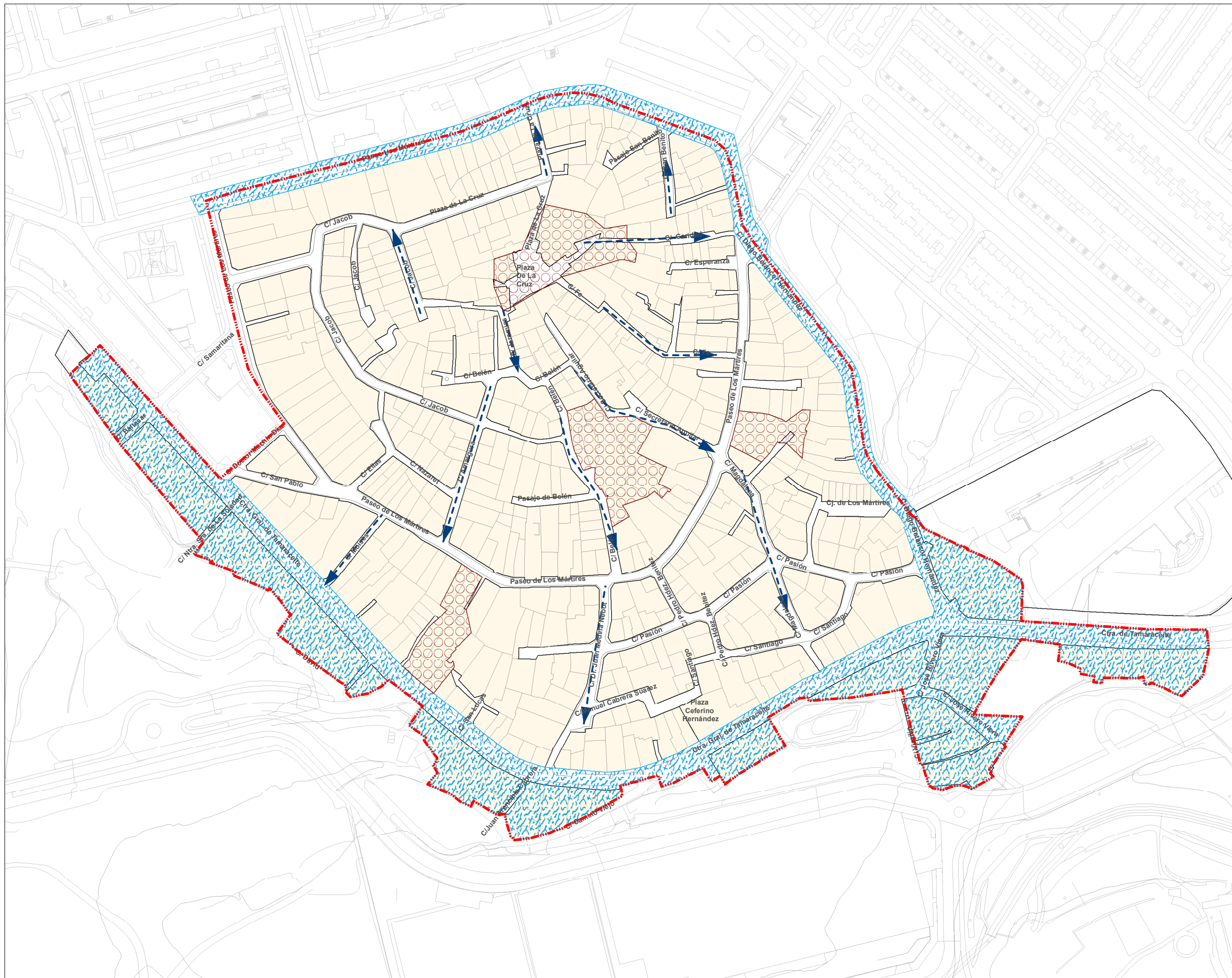


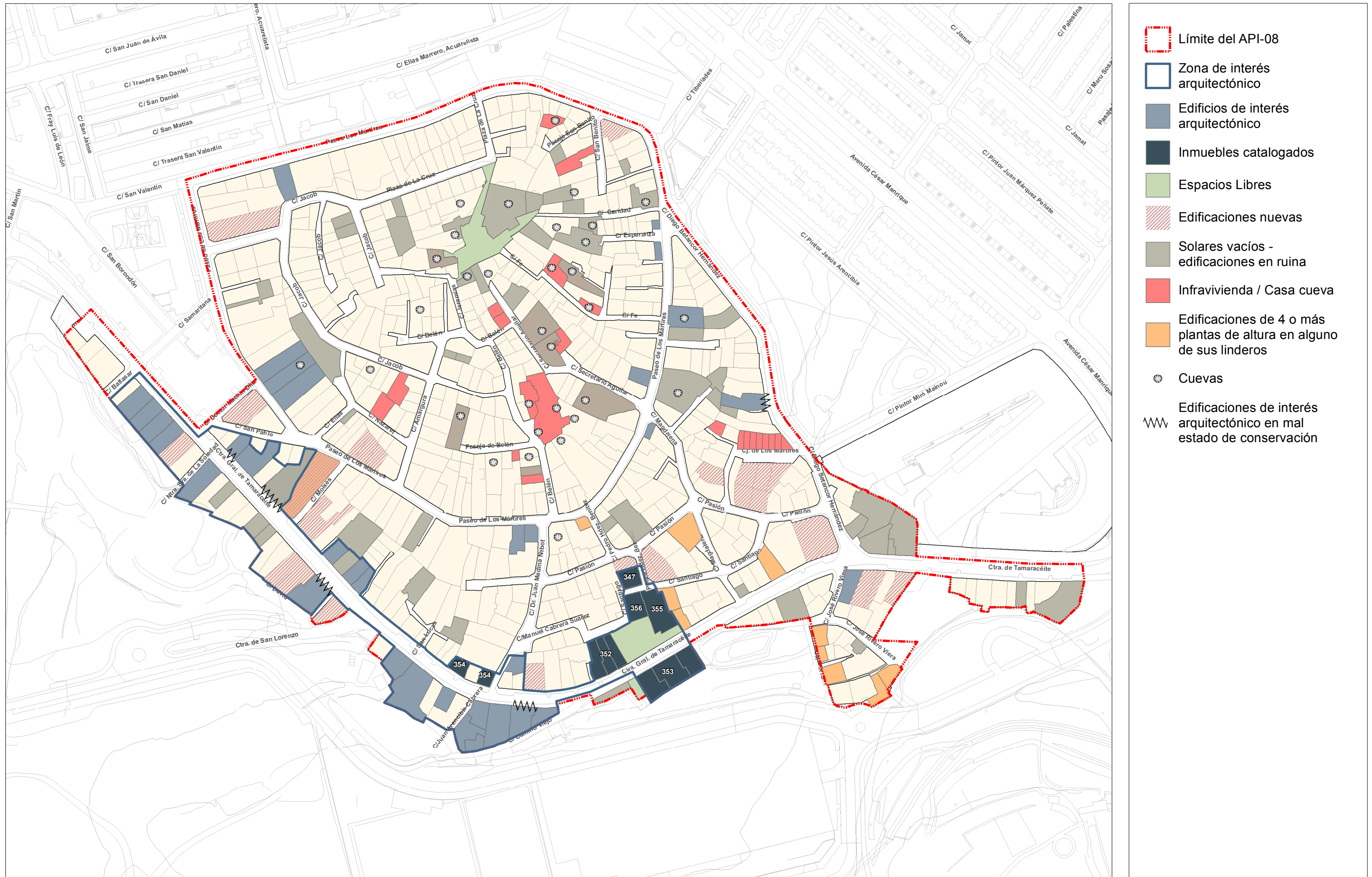
- Límite del API-08
- Contaminación acústica y olfativa
- Sectores con predominio de inadecuaciones arquitectónicas y baja calidad paisajística
- Vertidos y residuos
- API08\_parcelas



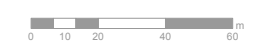


-  Límite del API-08
-  Ejemplares arbóreos de porte destacado
-  Ajardinamiento Viario
-  Áreas de vegetación espontánea





























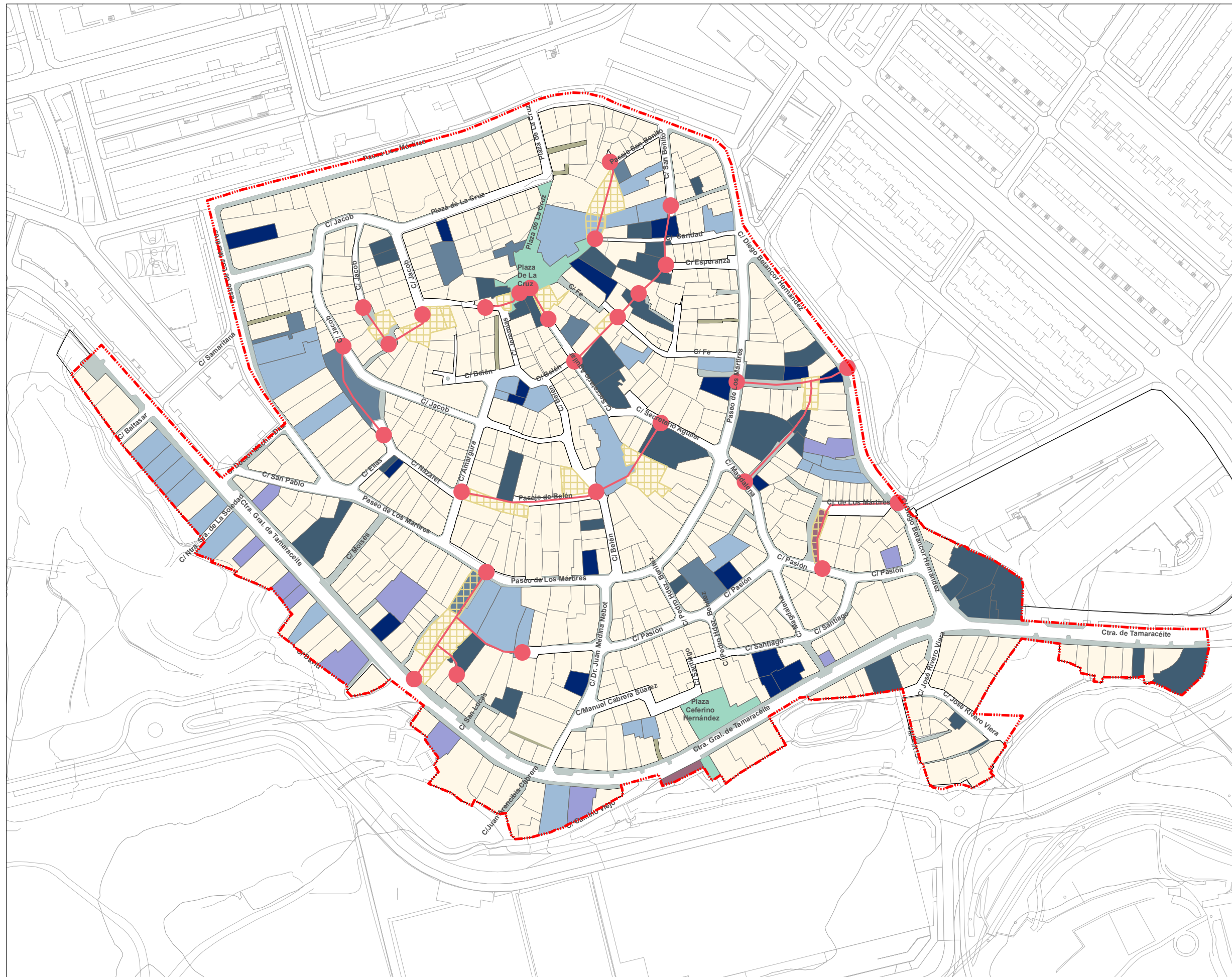
- Límite del API-08
- Zona de interés arquitectónico
- Edificios de interés arquitectónico
- Inmuebles catalogados
- Espacios Libres
- Edificaciones nuevas
- Solares vacíos - edificaciones en ruina
- Infravivienda / Casa cueva
- Edificaciones de 4 o más plantas de altura en alguno de sus linderos
- Cuevas
- Edificaciones de interés arquitectónico en mal estado de conservación



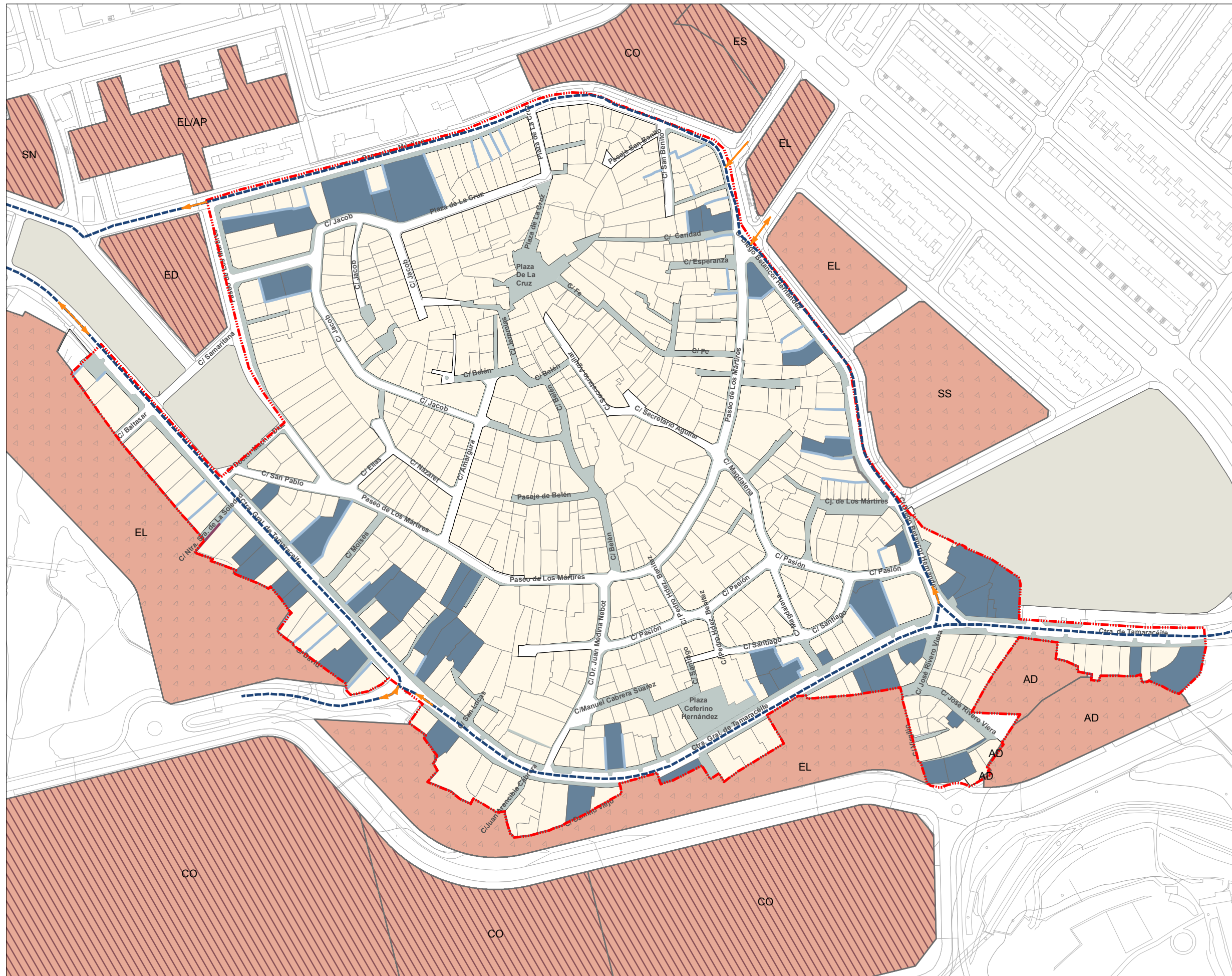


-  Límite del API-08
-  Garaje sin vado
-  Garaje con vado
-  Edificio de uso exclusivo
-  Oficina
-  Comercial - local sin uso. Planta baja
-  Comercial - recreativo ocio. Planta baja
-  Servicios públicos
-  Asociativo
-  Religioso
-  Educativo no reglado
-  Taller
-  Almacén
-  Ruina
-  Dotaciones previstas del PGO 2012
-  Zona de grandes dotaciones y equipamientos en contacto con el ámbito
-  Administración pública
-  Comercial
-  Educativo
-  Espacio libre
-  Espacio libre/Aparcamiento
-  Estación de servicio
-  Sanitario
-  Servicio social

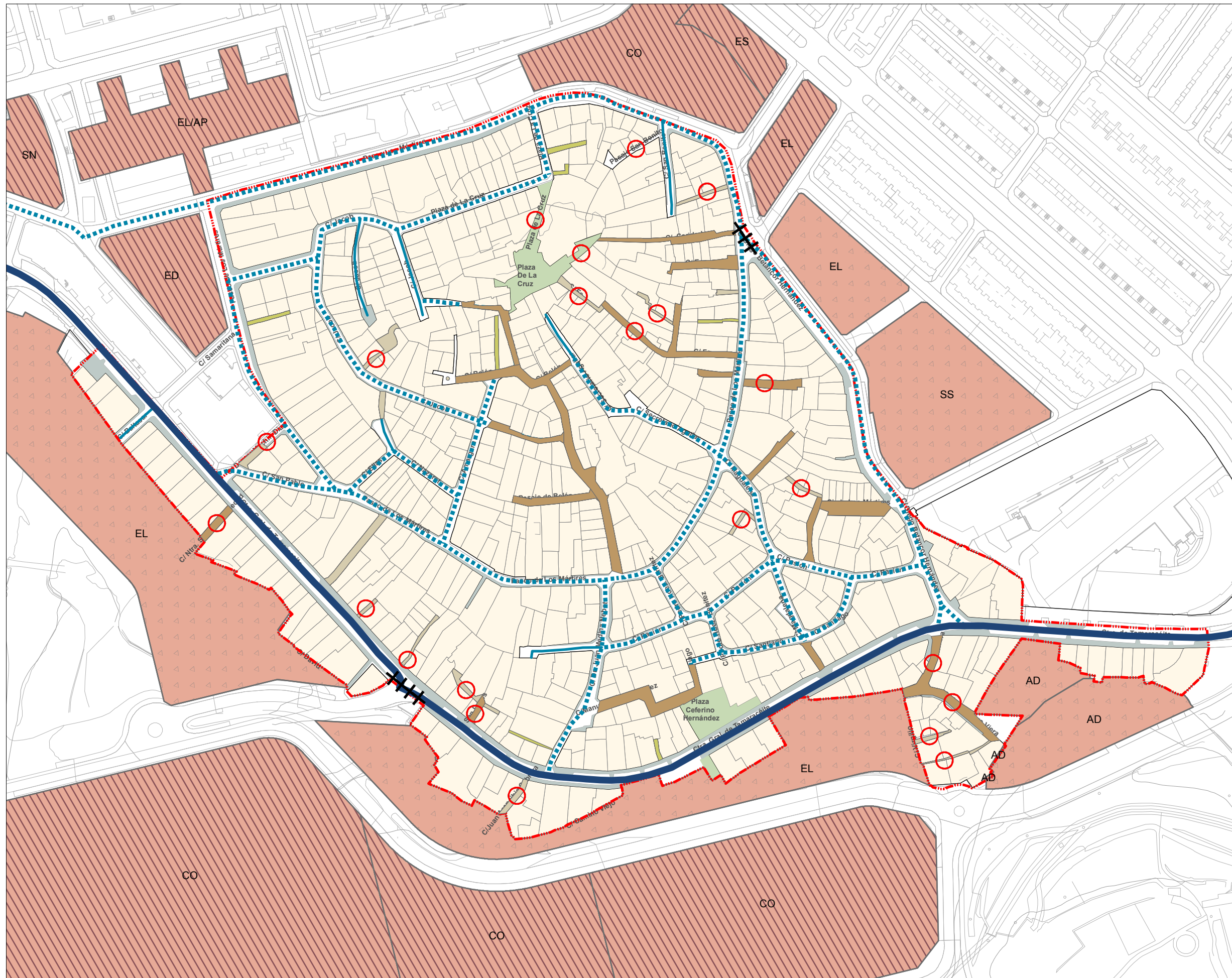
















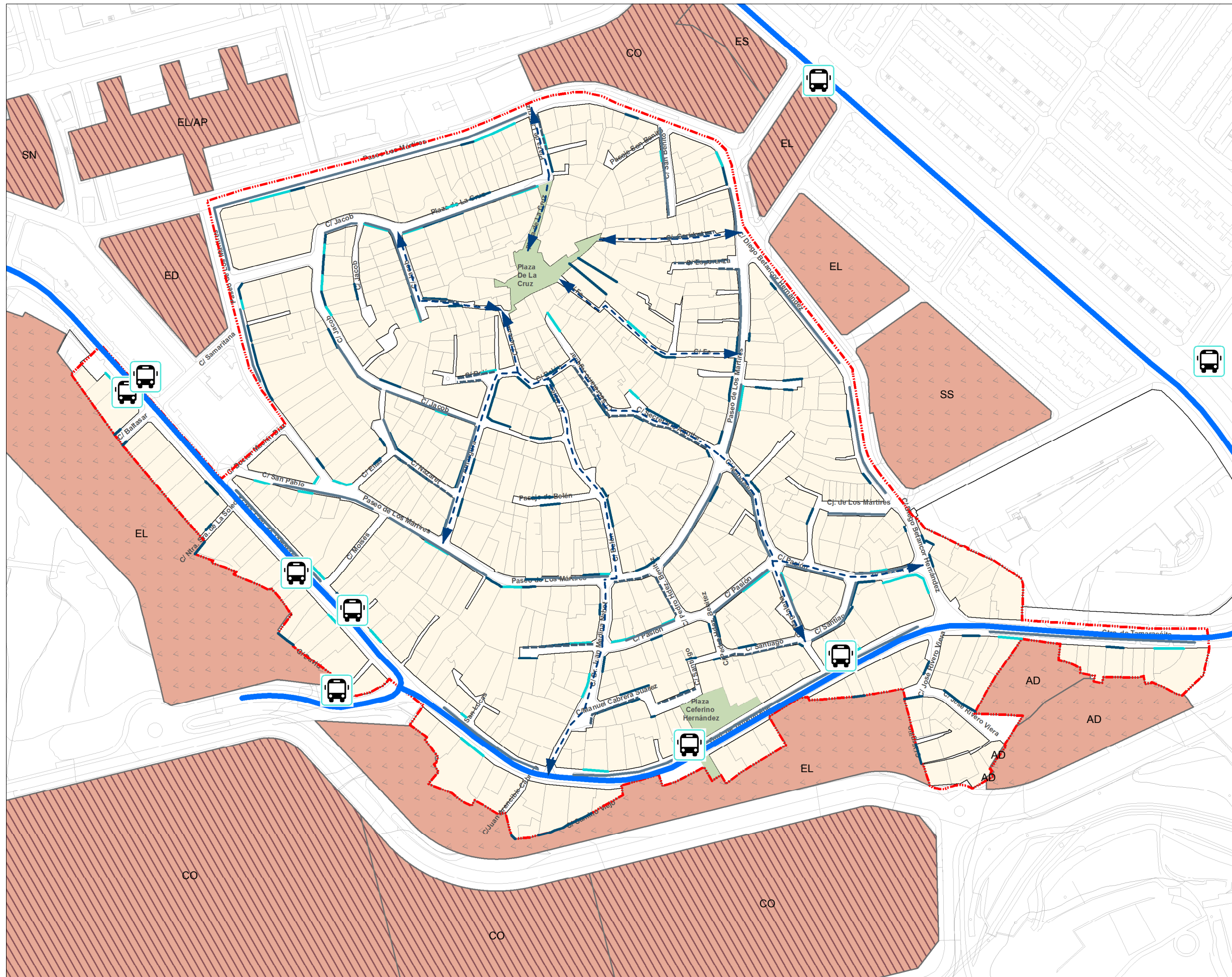
- Límite del API-08
- Puntos de enlace de las nuevas vías con el viario existente
- Posibles recorridos apoyados en los vacíos existentes
- Vacíos susceptibles de incorporarse a la red de vías peatonales o rodadas
- Parcela residual
- Edificaciones en muy mal estado
- Parcelas que se usan como aparcamientos
- Aceras y peatonales
- Servidumbre de paso
- Plaza
- Parcelas edificadas con vacíos parciales
- Solar vacío
- Ruinas y vacíos parciales













- Límite del API-08
  - Ciudad consolidada
  - Peatonales, aceras y espacios libres
  - Solares vacíos y ruinas en los bordes
  - Principales accesos y salidas rodadas
  - Vía conectora de dotaciones y equipamientos
  - Fachadas sin revestir
  - Fachadas traseras sin tratar con añadidos
  - Medianeras vistas
  - Dotaciones sin ejecutar
  - Dotaciones y equipamientos en contacto con el ámbito
- SN Sanitario  
 ED Educativo  
 CO Comercial  
 ES Estación de Servicio  
 EL Espacio Libre  
 SS Servicio Social  
 AD Administración Pública



-  Límite del API-08
  -  Principales puntos de conexión rodada
  -  Vialio principal
  -  Vialio secundario
  -  Tramos viarios sin salida
  -  Aceras
  -  Servidumbre de paso
  -  Peatonal
  -  Rodonal
  -  Peatonales y rodonales deterioradas o sin pavimentar
  -  Dotaciones previstas en el PGO 2012
  -  Dotaciones y equipamientos próximas al ámbito
- SN Sanitario  
 ED Educativo  
 CO Comercial  
 ES Estación de Servicio  
 EL Espacio Libre  
 SS Servicio Social  
 AD Administración Pública



-  Límite del API-08
  -  Conexiones transversales
  -  Garaje sin vado
  -  Garaje con vado
  -  Línea de guagua
  -  Aparcamiento en superficie
  -  Aparcamiento irregular en superficie
  -  Paradas de guagua
  -  Dotaciones previstas en el PGO 2012
  -  Dotaciones y equipamientos próximos al ámbito
- SN Sanitario  
 ED Educativo  
 CO Comercial  
 ES Estación de Servicio  
 EL Espacio Libre  
 SS Servicio Social  
 AD Administración Pública

En Las Palmas de Gran Canaria, a 25 de septiembre de 2020.

Ruth Navarro Delgado.  
*Arquitecta*

Manuel Cerpa Marrero.  
*Arquitecto*

Mario Suárez Naranjo.  
*Geógrafo*

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra.  
*Técnico jurídico*

