



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A
LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

Documento para Aprobación Definitiva

Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2014

DOCUMENTO 01.02 ANALISIS TERRITORIAL (ANEXO 1)

ANÁLISIS DE ÁREAS URBANAS

Julio de 2014



Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura



ENTIDAD GARCIA
BARBA
CONSULTORES DE
PLANEAMIENTO
PAISAJISMO Y
ARQUITECTURA SL
PROFESIONAL - CIF
B38836227 - NOMBRE
GARCIA BARBA
FEDERICO - NIF
42002669T

Firmado digitalmente por
ENTIDAD GARCIA BARBA
CONSULTORES DE
PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y
ARQUITECTURA SL PROFESIONAL -
CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA
BARBA FEDERICO - NIF 42002669T
Nombre de reconocimiento (DN):
c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca,
ou=703006482, cn=ENTIDAD
GARCIA BARBA CONSULTORES DE
PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y
ARQUITECTURA SL PROFESIONAL -
CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA
BARBA FEDERICO - NIF 42002669T
Fecha: 2014.07.25 11:54:09 +01'00'

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Documento para Aprobación Definitiva

FICHAS DE ANÁLISIS DE ÁREAS URBANAS

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA	arquitecto director
PATRICIA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	arquitecta
JORGE MOSQUERA PANIAGUA	arquitecto
GISLAINE HASSE	arquitecta
RALF VEYRAT PALENZUELA	arquitecto
RUTH NAVARRO DELGADO	arquitecta

Colaboradores:

Catalina García Trujillo	arquitecta
Carlos Marqués Barceló	arquitecto técnico
Salvador Romero Febles	arquitecto técnico
Severo de la Fé Hernández	geógrafo
Ricardo Mesa Coello	biólogo
Carlos Díaz Rivero	economista
Víctor Gallo	físico
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineante proyectista
Alicia Acosta Mora	delineante
Pilar Díaz Fernández	administrativa
Trazas Ingeniería, S.L.	
Edei Consultores, S.A.	



La leyenda de las actividades económicas y dotaciones es la siguiente:

Fichas de análisis de las Áreas Urbanas

Se ha realizado un estudio pormenorizado de cada área urbana de Tegueste. Este análisis se concreta en dos fichas de cada área, de las cuales la primera trata de la situación, emplazamiento, características, estructura interna, conexiones territoriales, uso global, tipología edificatoria, población existente y potencial, dotaciones, actividades económicas y un breve diagnóstico urbanístico. La segunda muestra gráficamente la localización de las actividades económicas y las dotaciones del área.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS
HOSTELERÍA  BAR  CAFETERÍA  RESTAURANTE  ESTABLECIMIENTO ALOJATIVO  HOTEL	SERVICIOS ESPECIALIZADOS  OFICINA  BANCO  ESTABLECIMIENTO MÉDICO  CENTRO DE SALUD  FARMACIA  OFICINA DE CORREOS
COMERCIO  SUPERMERCADO / HIPERMERCADO  COMERCIO DE ALIMENTACIÓN  TIENDA ESPECIALIZADA  CENTRO COMERCIAL TRADICIONAL	EQUIPAMIENTOS  ADMINISTRACIÓN PÚBLICA  CENTRO ESCOLAR  CENTRO CULTURAL O ASISTENCIAL  BIBLIOTECA  IGLESIA O ESTABLECIMIENTO RELIGIOSO  ESTABLECIMIENTO O EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
INDUSTRIA  ALMACEN/INDUSTRIA LÍGERA  BODEGA EMBOTELLADORA  TALLER ARTESANO  TALLER DE REPARACIÓN  GASOLINERA  FERRETERIA	



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	EL GOMERO	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	222.571 m2	Código: GO

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características:

El área de El Gomeró pertenece al núcleo de Tegueste y se sitúa en el extremo noroeste del mismo, limítrofe con el municipio de La Laguna. Por el Norte linda con el barranco Agua de Dios, por el Oeste con Tejina y el área de Tamarco, por el Sur con Tamarco y Las Toscas y por el Este con el área de Los Pobres. Se trata de un barrio de vivienda auto construida en sus comienzos que se apoya en una estructura de calles en retícula. Su crecimiento es lento. Esta área tiene un carácter predominantemente residencial contando con una instalación industrial de cierto tamaño.

Estructura urbana interna:

Consiste en una retícula rectangular incompleta de calles que se apoya en la calle del Gomeró y la carretera TF-13. En la actualidad muchas de las vías previstas no se han urbanizado presentando todavía un carácter rural predominante.

Funcionamiento territorial:

Esta área se conecta territorialmente con el sistema viario insular a través del nudo del Socorro que enlaza la TF-154 con la TF-13. Existe una segunda rotonda de servicio frente a Tamarco. Con el Casco de Tegueste se relaciona a través del enlace de la calle del Gomeró con la de los Pobres.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría Irregular Horizontal	
	Aislada en Ciudad Jardín	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	0,70 %	1,25 m2t
Aislada Ciudad Jardín	0,25 %	0,50 m2t
Edificación Industrial	0,50 %	1,00 m2t

	Existente	Potencial
Superficie Neta	177.891 m2	136.914 m2
Superficie Construida	60.538 m2t	126.645 m2t
Nº de Viviendas estimado	229	469
Determinación poblacional	688 hab.	1.408 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Colegio Mª Carmen Fdez.	7.947 m2
Espacios Libres	Plaza-Rotonda	690 m2

OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes:

Los mayores establecimientos son una fábrica de bloques de hormigón en la calle de El Gomeró y una ferretería que cuenta con almacén de materiales para la construcción al lado de la rotonda de El Socorro. Además existen algunos restaurantes y cafeterías, una guardería privada y algunas tiendas especializadas, casi todas de alimentación.

Otros hitos urbanos relevantes:

El principal hito de este área es el Colegio de educación infantil y primaria “Mª del Carmen Fernández Melián”

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización:

Este barrio requiere completar su urbanización en gran medida ya que solo la calle El Gomeró y algunos de sus ramales transversales se pueden considerar correctamente urbanizados

Necesidades dotacionales:

Se detecta una escasez muy importante de espacios libres y la ausencia de equipamientos deportivos y sociales.

Problemas urbanos detectados:

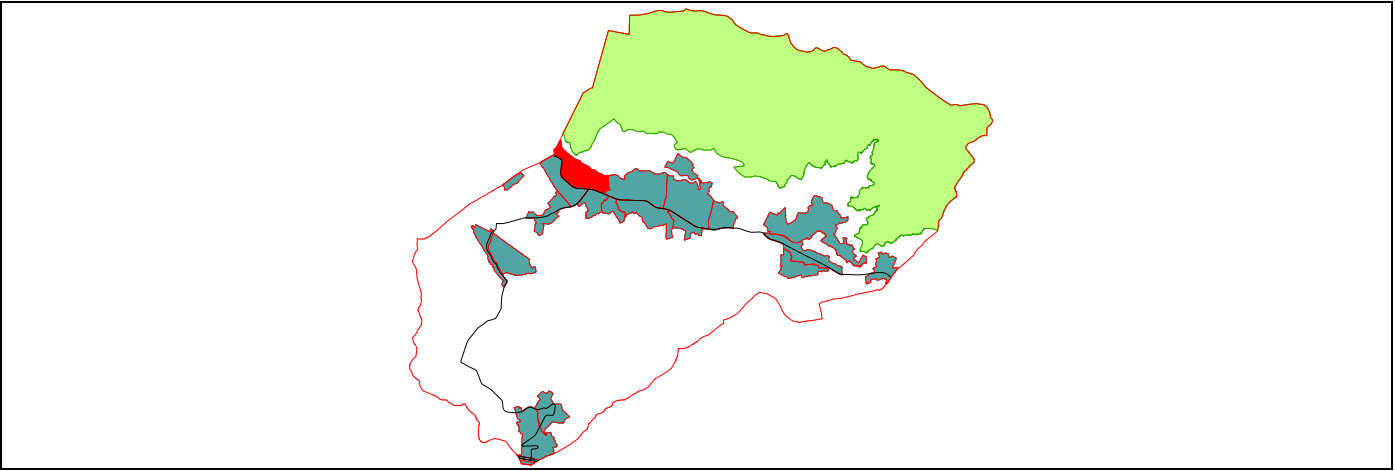
Se estima que se debe de separar netamente la carretera TF-13 de la estructura interna del barrio con una vía de servicio auxiliar ajardinada dado el carácter estructural y único de la citada carretera.

Debido al valor patrimonial del tramo del barranco de Agua de Dios que colinda con el área, su borde se debería proteger de la edificación.

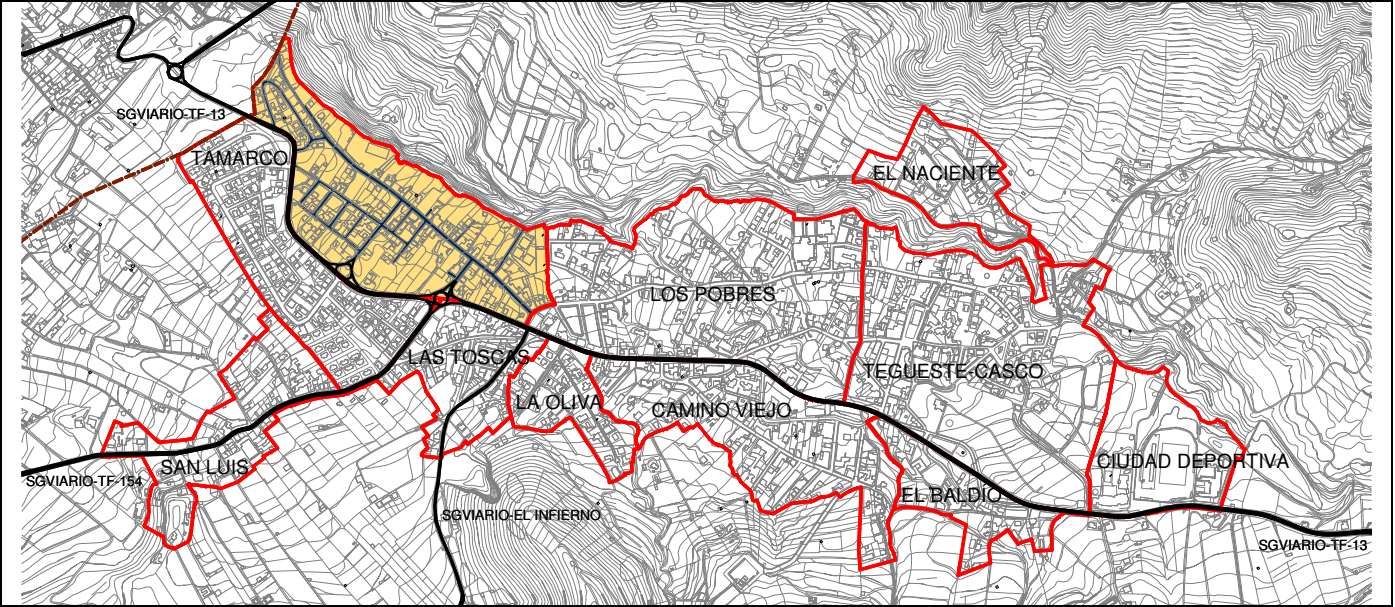
Otras cuestiones relevantes:

Habría que conseguir el traslado de la bloquera ya que es incompatible con la gran presencia de viviendas en la zona.

SITUACIÓN



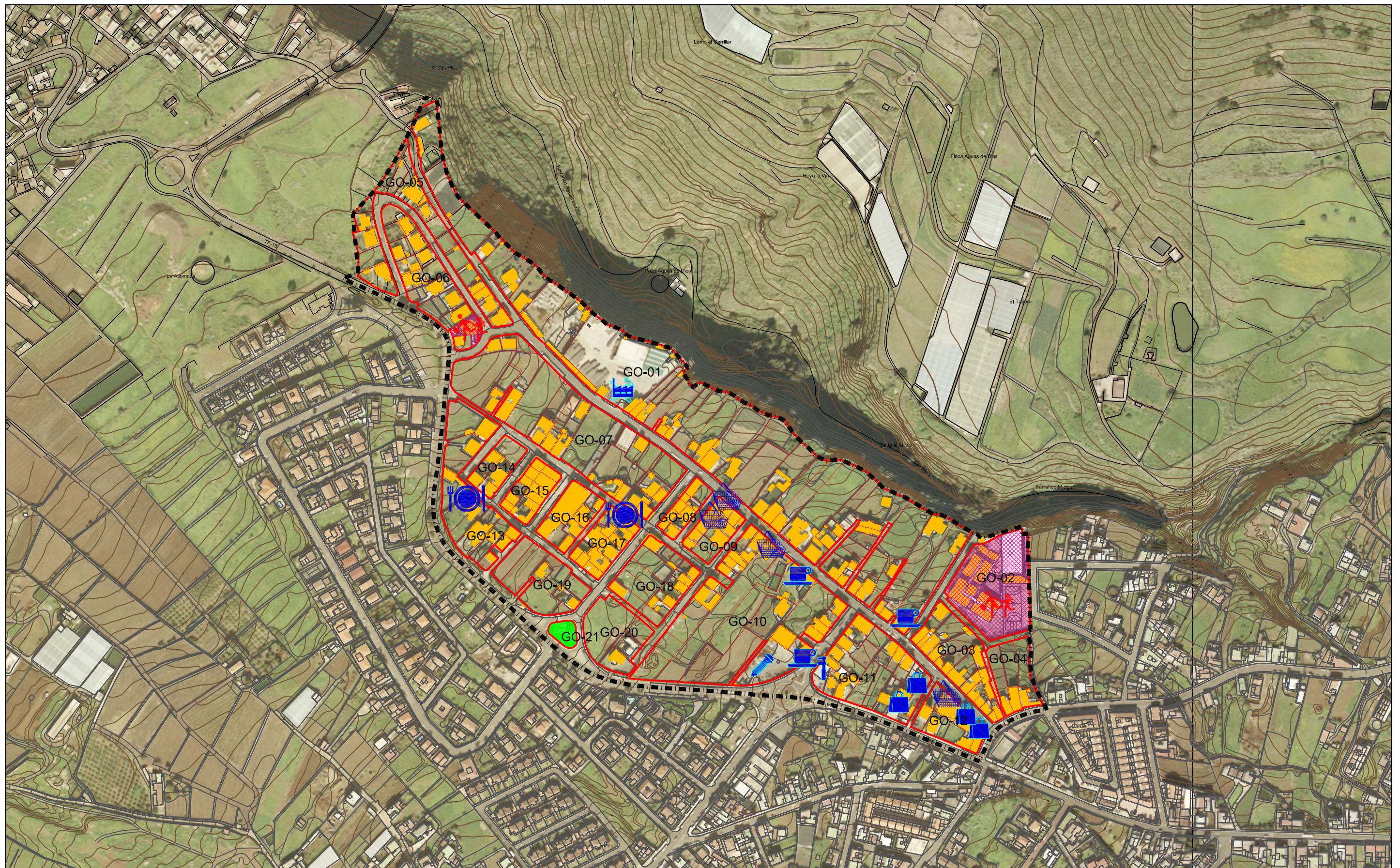
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: EL GOMERO

E: 1: 4000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	TAMARCO	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	158.180 m2	Código: TA

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de Tamarco pertenece al núcleo de Tegueste y se sitúa en el extremo noroeste del mismo, colindante con el municipio de La Laguna. Por el Norte linda con Tejina (municipio de La Laguna), por el Este linda con el área de El Gomero, por el Sur con Las Toscas y por el Oeste con San Luis. Se trata de un área de viviendas unifamiliares aisladas de carácter enteramente residencial. Las parcelas tienen una dimensión media de 500 m2.
Estructura urbana interna: Tiene una estructura de calles en bucle de manera que la vía principal, la calle Guaydil, parte de la carretera de La Laguna a La Punta TF-13 y vuelve a desembocar en ella. El resto de vías parten de la calle Guaydil y desembocan en la misma, otras en la carretera del Socorro (TF-154) y otra no tiene salida. Existen otras parcelas en el lado sur que se distribuyen a partir de una calle que parte de la carretera del Socorro y vuelve a desembocar en ella. En torno a estas vías se distribuyen las parcelas, todas ellas de dimensiones similares y forma rectangular.
Funcionamiento territorial: El área de Tamarco aparece delimitada en el lado este por la carretera TF-13 a la que se conecta en dos puntos y en el lado el sur por la carretera TF-154 a la que se conecta también en dos puntos.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Aislada Ciudad Jardín	100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Aislada Intensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	120.380 m2	108.809 m2
Superficie Construida	49.063 m2t	54.405 m2t
Nº de Viviendas estimado	170	218
Determinación poblacional	510 hab.	653 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios Libres	Parque de Tamarco	1.945 m2

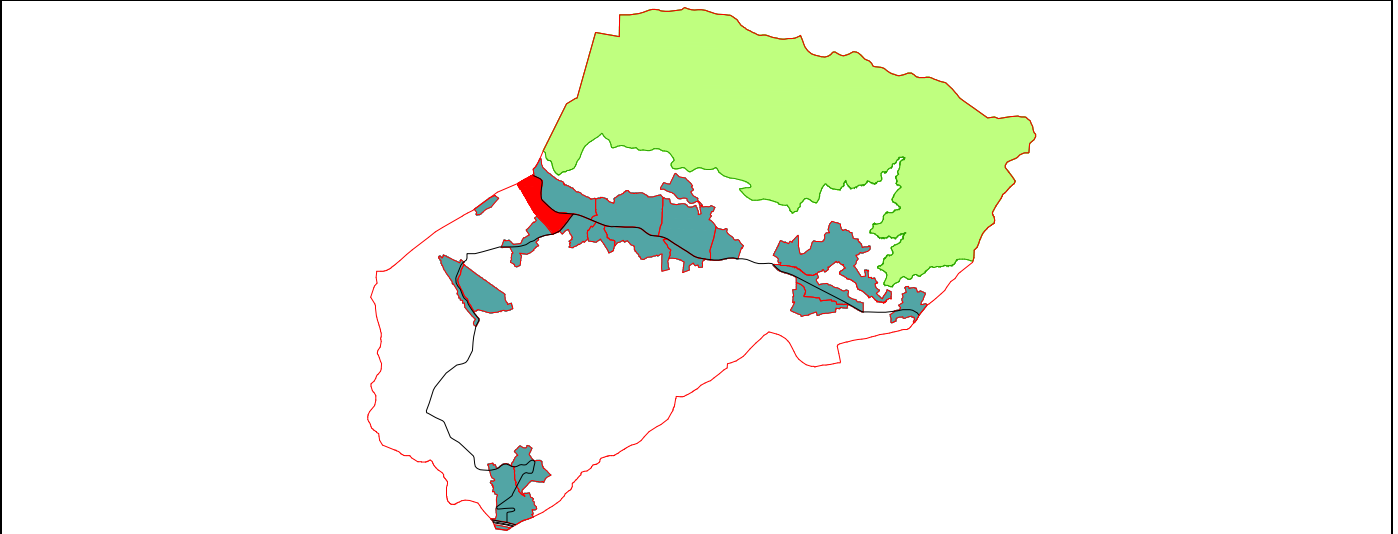
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: No cuenta con ningún tipo de actividad económica, es enteramente residencial.
Otros hitos urbanos relevantes: El único hito es el parque de Tamarco, situado al borde de la carretera TF-13.

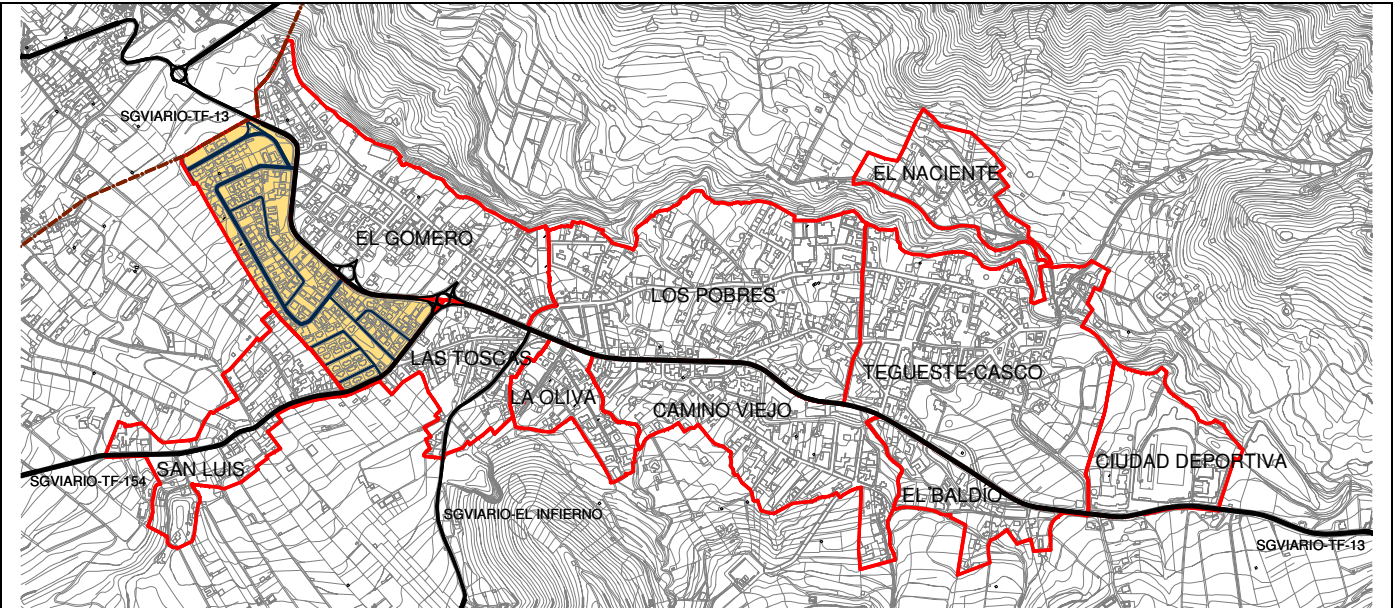
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: La urbanización se ejecutó previamente a la edificación y está totalmente acabada. Sólo el vial situado cerca del límite del municipio es un vial sin salida que parece que en un futuro tendrá hacia el oeste del área.
Necesidades dotacionales: Esta zona no posee ningún equipamiento. El parque existente es escaso para la dimensión que tiene el área de Tamarco.
Problemas urbanos detectados: El problema principal es el tratamiento del borde de la carretera, donde sólo existe una pequeña acera.
Otras cuestiones relevantes: Tamarco está totalmente consolidado por la urbanización y colmatado en un 80% por la edificación.

SITUACIÓN



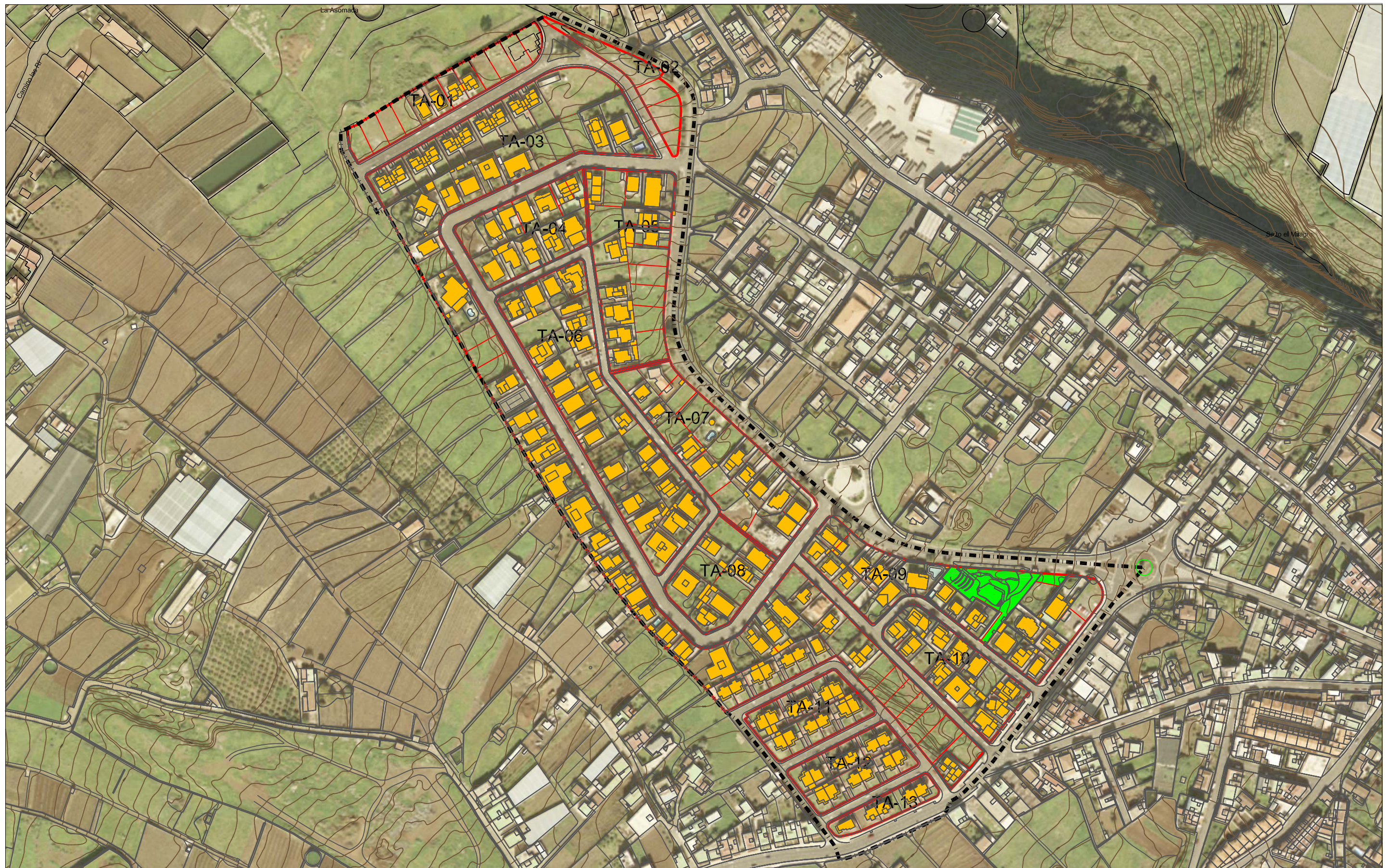
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: TAMARCO

E: 1: 3000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	SAN LUIS	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	111.115 m2	Código: SL

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de San Luis pertenece al núcleo de Tegueste. Por el Noreste linda con el área de Tamarco y se desarrolla a lo largo de la Carretera del Socorro TF-154. Se trata de un área de viviendas unifamiliares en su mayor parte, y tiene un carácter mixto: residencial e industrial. Es un área en proceso de consolidación con un gran número de viviendas de autoconstrucción.
Estructura urbana interna: La única vía que estructura el área de San Luis es la carretera TF-154. El resto de vías parten de ella y se dirigen hacia las zonas agrícolas que las rodean. Estos pequeños viarios o caminos están en su mayoría sin urbanizar. Las parcelas son de forma irregular y de distintos tamaños.
Funcionamiento territorial: El área de San Luis está conectada a la carretera TF-154, la cual se conecta a la TF-13 mediante una rotonda cercana. Por el noreste linda con el resto del núcleo de Tegueste y por el oeste está cercana al núcleo de El Socorro. El área de San Luis responde al crecimiento del núcleo de Tegueste hacia El Socorro.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Aislada Ciudad Jardín	25%
	Volumetría irregular horizontal	75%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	60%	1,25 m2t/m2s
Aislada Intensiva	15%	0,50 m2t/m2s
Aislada Extensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta edificable	94.537 m2	81.367 m2
Superficie Construida	21.783 m2t	73.987 m2t
Nº de Viviendas estimado	72	255
Determinación poblacional	216 hab.	765 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios Libres		

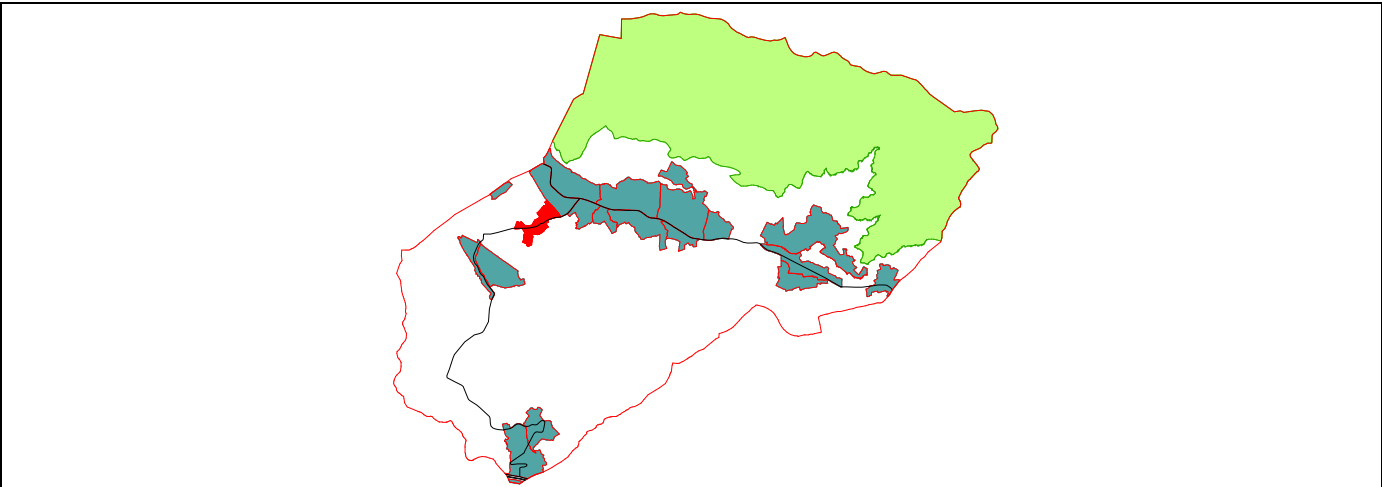
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Cuenta con diversos almacenes, restaurantes, una guardería, una residencia de ancianos y una gasolinera.
Otros hitos urbanos relevantes: Como hito únicamente se podría considerar la gasolinera.

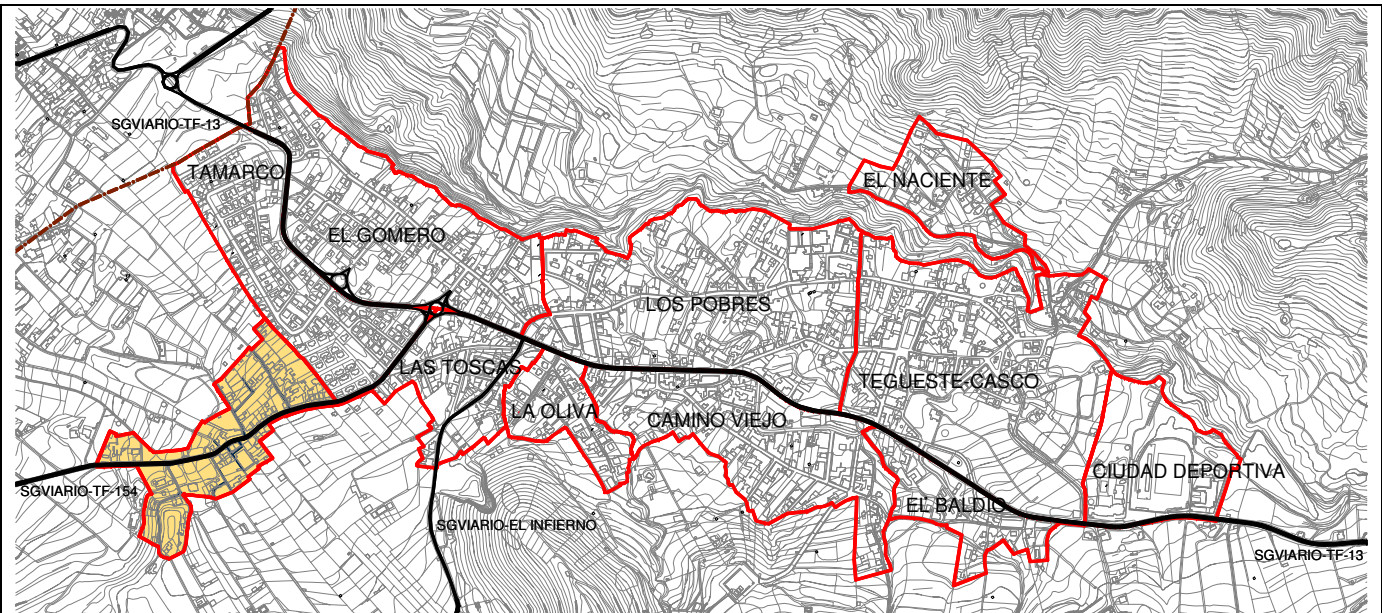
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: El único vial que posee todos los servicios es la carretera, que ha sido reformada recientemente. El resto de los viales carecen de la mayoría de los servicios urbanos incluidos pavimento de aceras y calzada.
Necesidades dotacionales: Esta zona no posee ningún equipamiento público. Como equipamientos privados cuenta con una residencia de ancianos y una guardería infantil. No cuenta con espacios libres. Se observa por tanto una necesidad de ambas cosas.
Problemas urbanos detectados: La mitad de la edificación se sitúa en la carretera pero la otra mitad se sitúa en los caminos que parten de ellas y que no reúnen condiciones urbanas para edificar.
Otras cuestiones relevantes: San Luis cuenta con amplias zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 30%.

SITUACIÓN



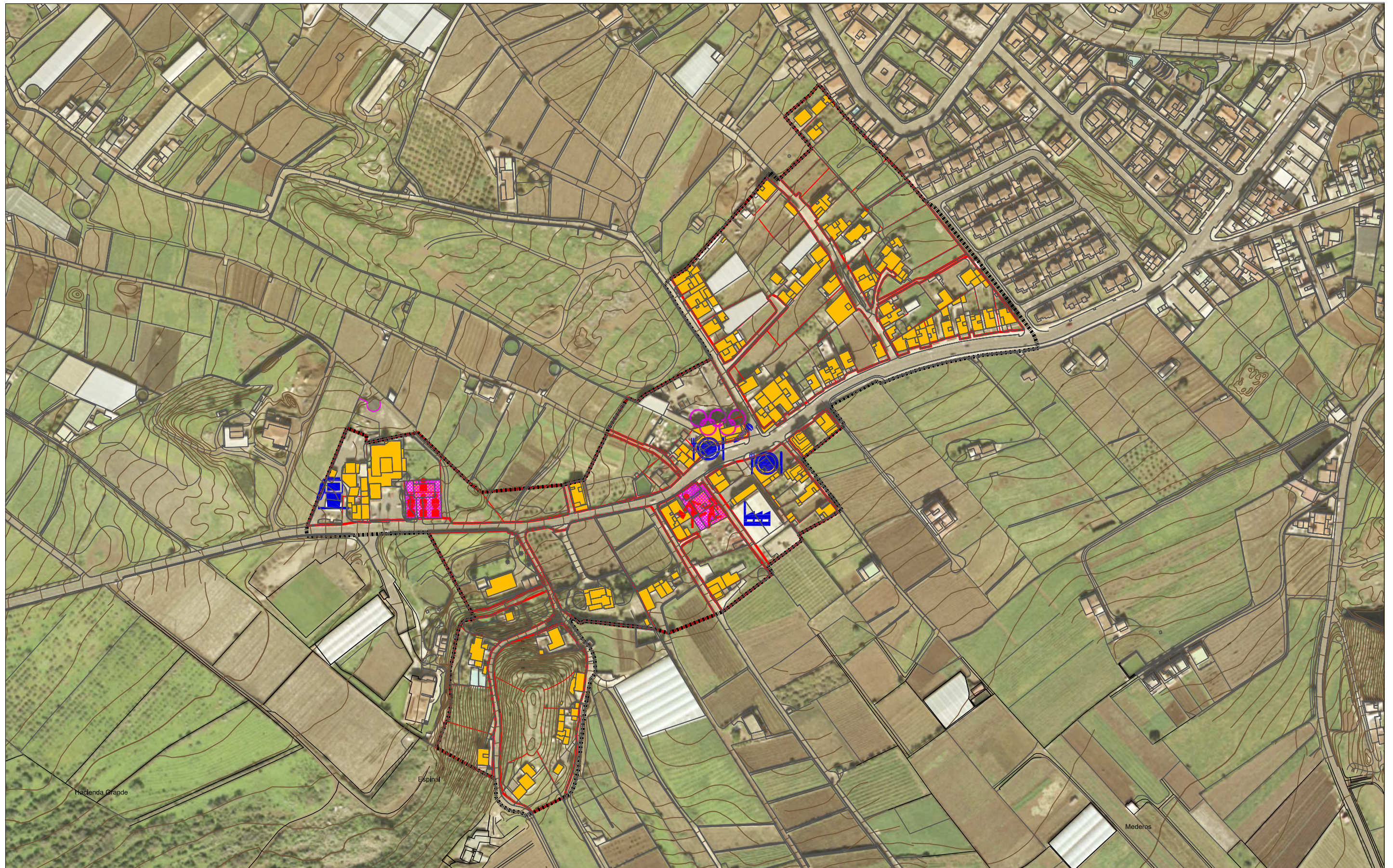
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: SAN LUIS

E: 1: 3000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	LAS TOSCAS	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	86.318 m2	Código: TO

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de Las Toscas pertenece al núcleo de Tegueste. Por el Noreste linda con el área de El Gomero, por el Noroeste con Tamarco y por el Este con La Oliva. y se desarrolla en uno de los ángulos formados por la TF-13 con la carretera de El Socorro TF-154. Se trata de un área de viviendas unifamiliares en su mayor parte, y tiene un carácter mixto: residencial e industrial. Es un área en proceso de consolidación donde conviven gran número de viviendas de autoconstrucción y nuevas promociones de unifamiliares adosadas.
Estructura urbana interna: Internamente, las vías que estructuran esta área son la calle de Las Toscas que la atraviesa en diagonal y la Carretera del Infierno en torno a la cual se sitúan las nuevas construcciones. Las parcelas son de forma irregular y de distintos tamaños.
Funcionamiento territorial: El área de Las Toscas está conectada a la carretera del Socorro, a la carretera de El Infierno y a la TF-13.

Uso global:	Residencial		
Tipos edificatorios existentes:	Adosada en hilera		10%
	Volumetría irregular horizontal		90%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	60%	1,25 m2t/m2s
Aislada Intensiva	15%	0,50 m2t/m2s
Aislada Extensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta edificable	68.018 m2	59.169 m2
Superficie Construida	32.870 m2t	73.961 m2t
Nº de Viviendas estimado	120	269
Determinación poblacional	359 hab.	807 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios Libres		

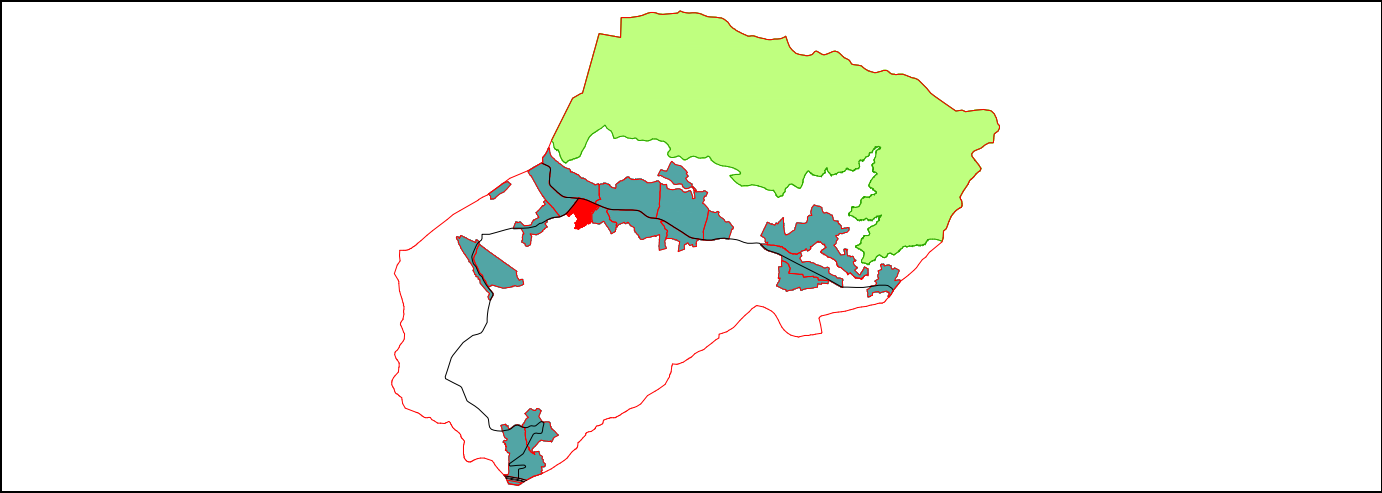
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Cuenta con diversos almacenes, talleres de aluminio y un hipermercado, situados en el borde de la carretera de El Socorro.
Otros hitos urbanos relevantes: No tiene ningún hito relevante, aunque cuenta con una pequeña fuente de carácter patrimonial.

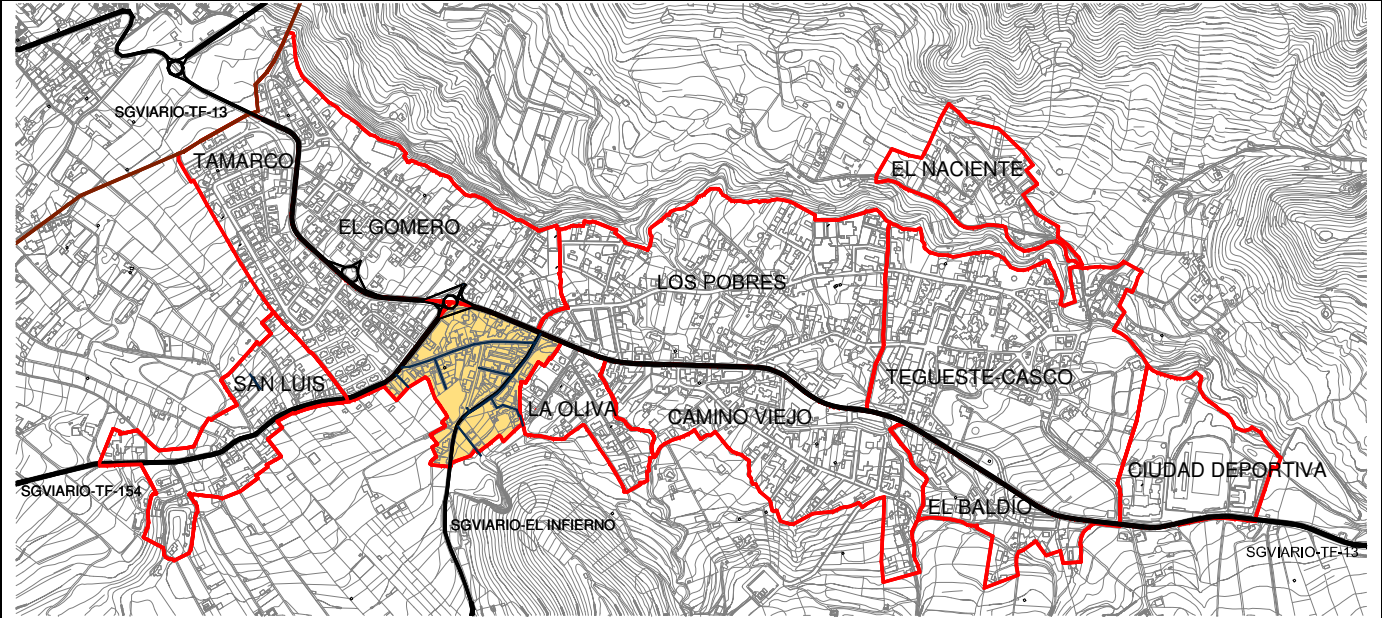
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Los viales interiores están urbanizados, aunque con algunos tramos inacabados.
Necesidades dotacionales: Esta zona no posee ningún equipamiento público. Como equipamiento privado cuenta con una guardería infantil. No cuenta con espacios libres. Se observa por tanto una necesidad de ambas cosas.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona es la falta de espacios de esparcimiento y la falta de arbolado y vegetación.
Otras cuestiones relevantes: Las Toscas cuenta con algunas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 50%.

SITUACIÓN



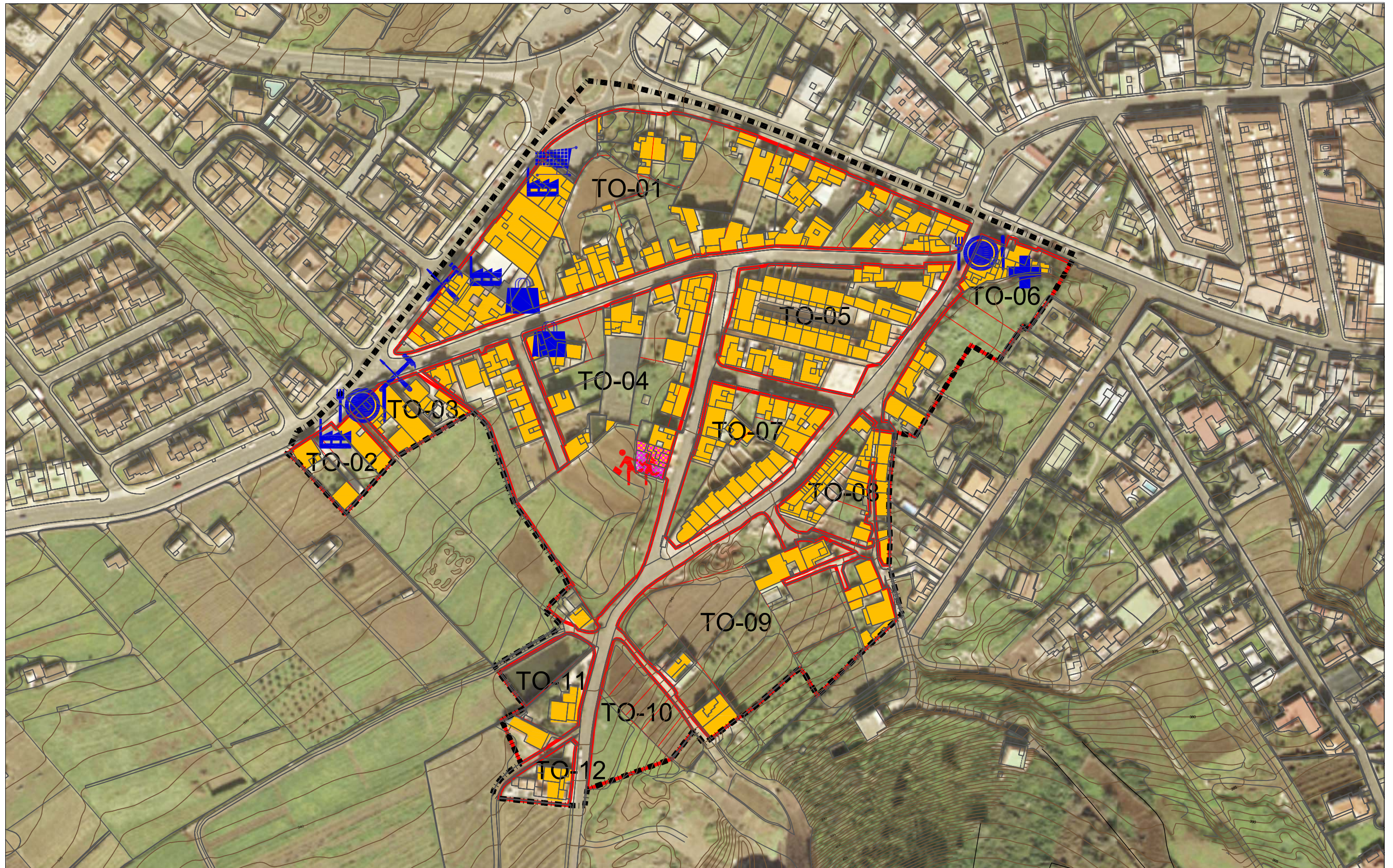
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: LAS TOSCAS

E: 1: 2000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	LOS POBRES	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	304.452 m2	Código: PO

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características:
El área de Los Pobres pertenece al núcleo de Tegueste. Por el Norte linda con el Barranco Agua de Dios, por el Oeste con el área de El Gomero, por el Este con Tegueste-Casco y por el Sur con las áreas de La Oliva y Camino Viejo. Se desarrolla en torno a dos viales que parten del Casco de Tegueste y desembocan en la carretera TF-13. Se trata de un área actualmente en proceso de crecimiento y consolidación y tiene carácter residencial y comercial.
Estructura urbana interna:
Internamente, las vías que estructuran esta área son la calle de Los Pobres y Calvo Sotelo, que atraviesan esta zona longitudinalmente. Dichas vías conectan en un extremo con el área de Tegueste-Casco y por el otro con la carretera TF-13. A partir de estos viales principales salen otras calles o caminos, la mayoría sin urbanizar. En varios puntos aparecen calles en bucle que salen de los viales principales y vuelven a desembocar en ellos, como es el caso de El Murgaño, Los Palomeros, El Campo de Lucha y el antiguo parque de bomberos (hoy museo de la romería). Las parcelas son de forma irregular y de distintos tamaños.
Funcionamiento territorial:
El área de Los Pobres está conectada a la carretera TF-13 y a las áreas de El Gomero (por la calle de El Gomero) y de Tegueste Casco (por las calles El Carmen, La Audiencia, Calvo Sotelo, Camino Viejo y Rambla El Clavel)

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	85%
	Adosada cerrada	10%
	Adosada retranqueada	5%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	70%	1,25 m2t/m2s
Casco Antiguo	45%	0,90 m2t/m2s
Adosada	100%	2 ó 3 m2t/m2s
Adosada con jardín	80%	1,6 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta edificable	251.018 m2	195.013 m2
Superficie Construida	98.352 m2t	253.709 m2t
Nº de Viviendas estimado	405	1083
Determinación poblacional	1.216 hab.	3.250 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Cancha Deportiva de “Las Toscas”	620 m2
	Terrero de Lucha “Mencey Tegueste”	2.422 m2
	Colegio Público “Teófilo Pérez”	7.542 m2
	Museo “La Romería” y casa juventud	957 m2
	Centro de día de la 3ª edad	804 m2
	Parque de Bomberos	949 m2
	Centro Cultural “Jesús Amador”	439 m2
	Parque infantil de “Las Toscas”	506 m2
	Plaza del Terrero de Lucha	1.400 m2
Espacios Libres	Plaza Dacio Ferrera	855 m2
	Jardín Los Palomeros	502 m2
	Rotonda jardín	302 m2
	Jardín	1.580 m2

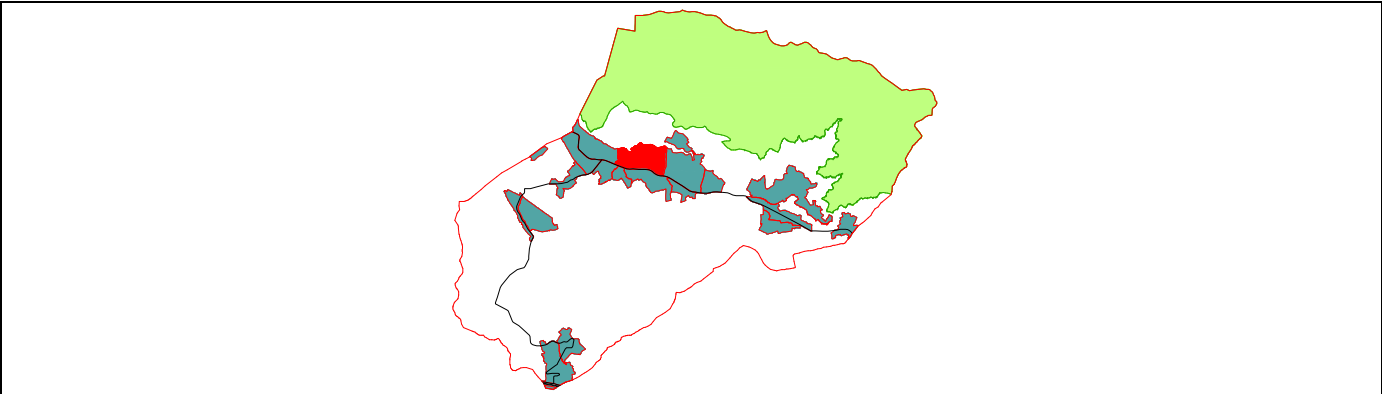
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes:
Cuenta con numerosos comercios localizados principalmente en la calle El Carmen, Calvo Sotelo y el margen de la carretera. La calle de Los Pobres cuenta también con dos potentes focos comerciales y de oficinas: en la zona del terrero de lucha y en Los Palomeros.
Otros hitos urbanos relevantes:
El hito urbano de este barrio es el ámbito formado por el campo de lucha, el colegio “Teófilo Pérez” y la plaza que da acceso a ambos. Otro hito a menor escala es el ámbito formado por el Centro Cultural Jesús Amador y la Plaza Dacio Ferrera.

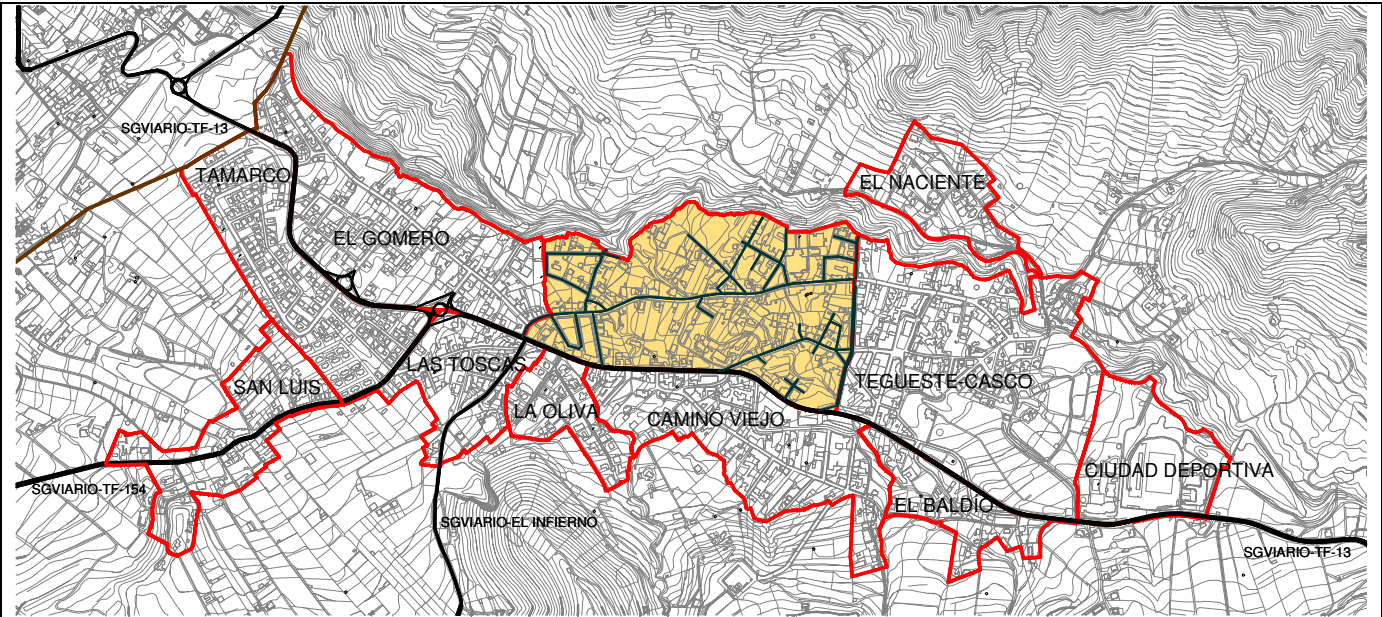
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización:
Quedan aún bastantes viales por urbanizar. Los principales, y algunos secundarios, cuentan con todos los servicios.
Necesidades dotacionales:
El área de los Pobres es de las que más equipamientos posee, sin embargo existe una clara escasez de espacios libres para lo densa que es la edificación en esta zona de Tegueste.
Problemas urbanos detectados:
Los problemas urbanos de esta zona es la falta de espacios de esparcimiento y la falta de arbolado y vegetación.
Otras cuestiones relevantes:
Los Pobres cuenta con numerosas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 40%.

SITUACIÓN



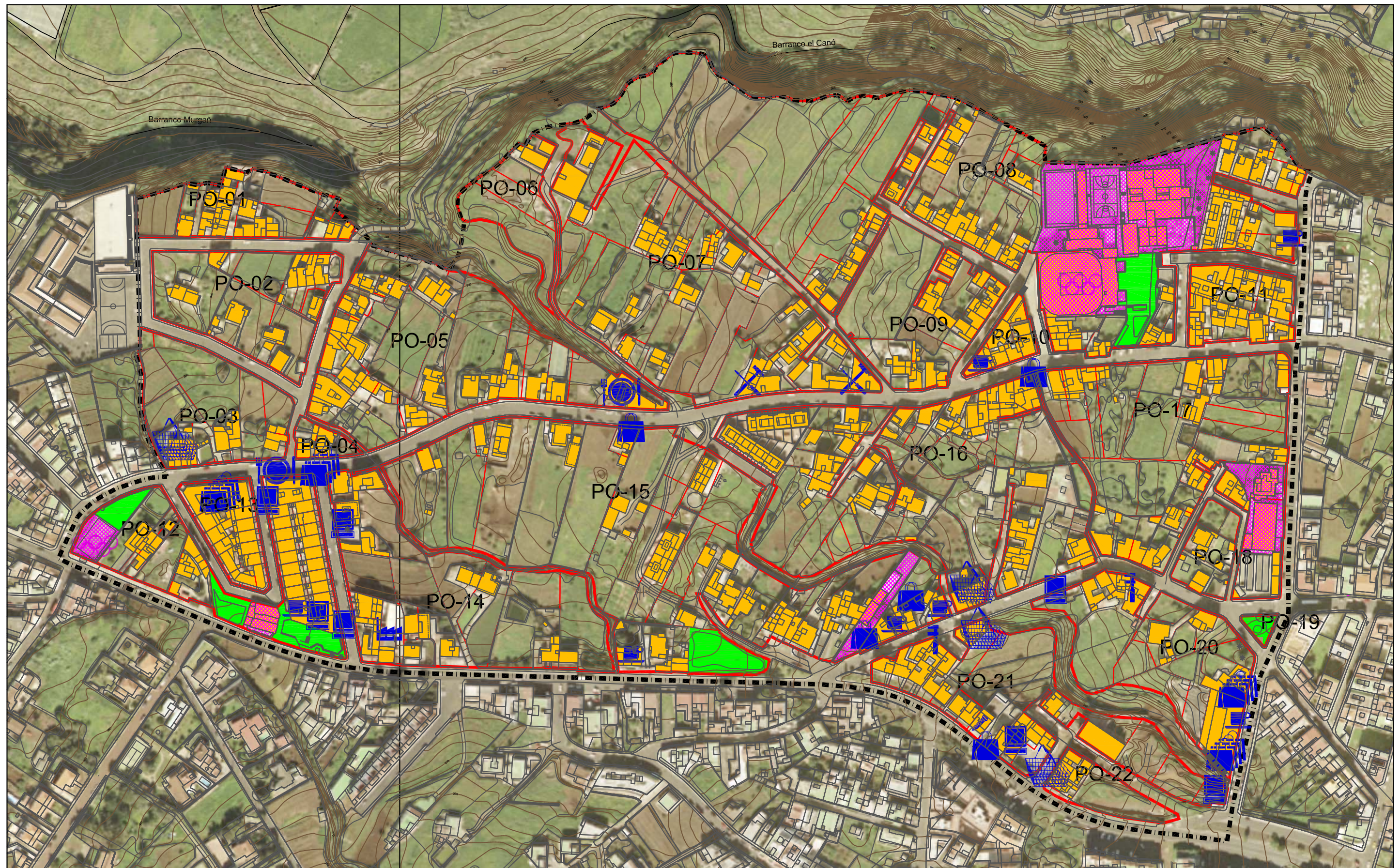
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: LOS POBRES

E: 1: 2500



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	LA OLIVA	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	55.290 m2	Código: OL

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de La Oliva pertenece al núcleo de Tegueste. Por el Norte linda con el área de Los Pobres, por el Oeste con Las Toscas y por el Este con Camino Viejo. Se desarrolla a lo largo de dos vías en “V” que parten desde un único punto de la TF-13. Su origen debe a una parcelación destinada a residencias de veraneo. Se trata de un área enteramente residencial de viviendas unifamiliares aisladas.
Estructura urbana interna: Internamente, las vías que estructuran esta área son la calle La Oliva y la calle El Pinar que parten desde un punto común de la carretera TF-13. Las parcelas son de forma rectangular y de distintos tamaños (van desde los 350 m2 hasta los 3.800 m2).
Funcionamiento territorial: El área de La Oliva está conectada únicamente a la carretera TF-13.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Aislada Ciudad Jardín	100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Aislada Intensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta edificable	46.623 m2	42.262 m2
Superficie Construida	10.744 m2t	21.131 m2t
Nº de Viviendas estimado	27	56
Determinación poblacional	81 hab.	169 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios Libres		

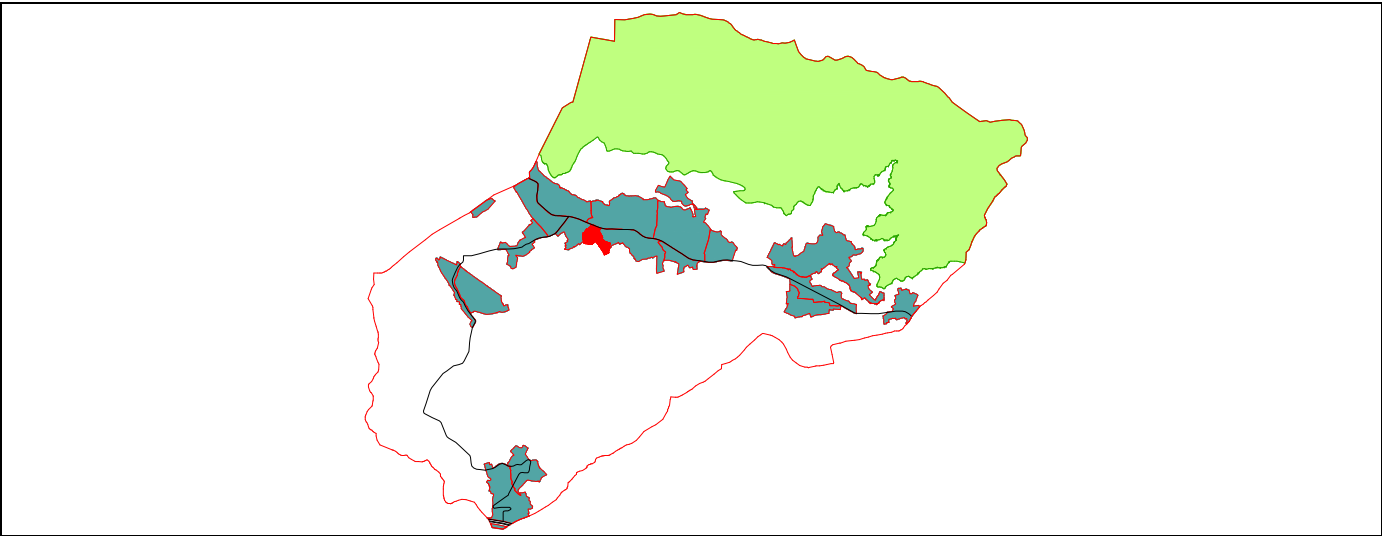
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: No cuenta con ningún tipo de actividad económica, es enteramente residencial.
Otros hitos urbanos relevantes: No cuenta con ningún hito

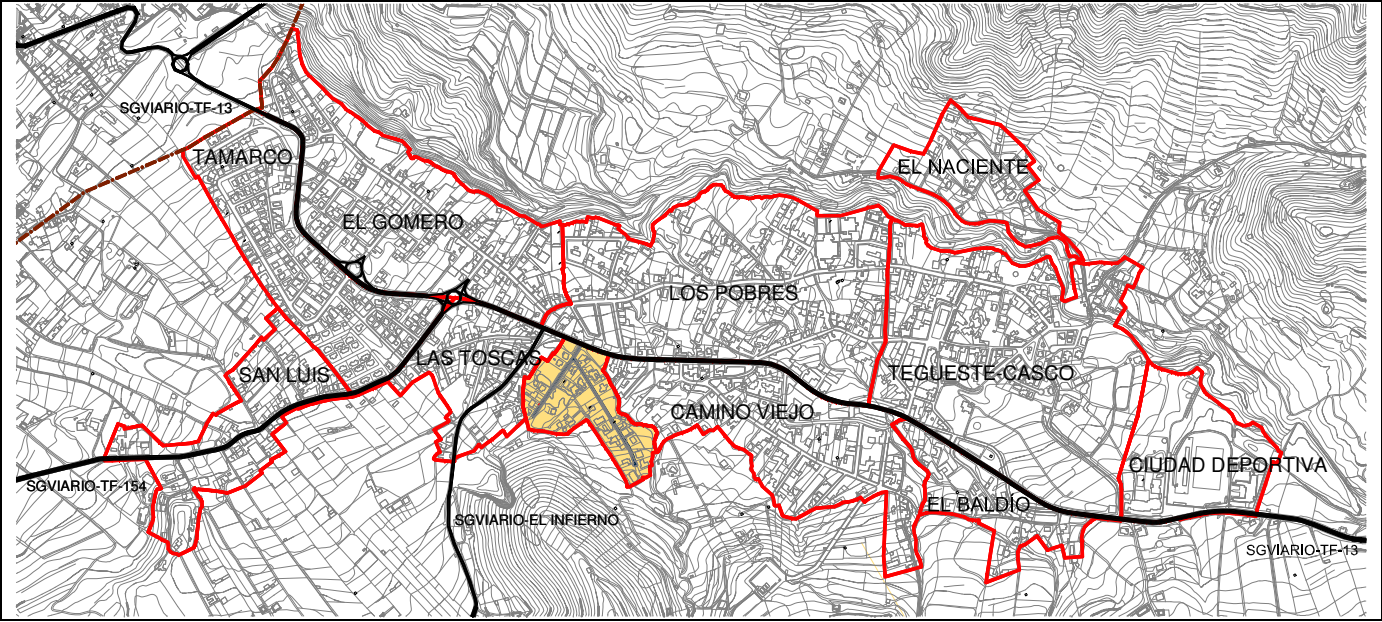
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Los viales interiores están urbanizados, aunque con algunos tramos inacabados y sin encintado de aceras
Necesidades dotacionales: Esta zona no posee ningún equipamiento ni espacio libre. Se observa por tanto una necesidad de ambas cosas.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona es la falta de aceras y de dotaciones.
Otras cuestiones relevantes: La Oliva cuenta con algunas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 50%.

SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: LA OLIVA

E: 1: 2000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	CAMINO VIEJO	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	179.002 m2	Código: CV

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características:
El área de Camino Viejo pertenece al núcleo de Tegueste. Por el Norte linda con el área de Los Pobres, por el Oeste con el área de La Oliva y por el Este con El Baldío. Se desarrolla en torno a dos viales principales: la calle Camino Viejo y Eugenio López. Se trata de un área actualmente en proceso de crecimiento y consolidación y tiene carácter principalmente residencial con usos comerciales concentrados en el borde de la carretera TF-13.
Estructura urbana interna:
Internamente, las vías principales que estructuran esta área son la calle Camino Viejo y la calle Eugenio López. La primera recorre el área longitudinalmente y parte de el área de El Baldío y desemboca en la carretera. La segunda parte de la carretera y vuelve a desembocar en ella. Del resto de viales, unos hacen de cosido entre ambas vías y otros son calles sin salida que parten de la calle Camino Viejo y acaban en el borde del suelo urbano. Las parcelas son de forma irregular y de distintos tamaños.
Funcionamiento territorial:
El área de Camino Viejo está conectada a la carretera TF-13, la cual bordea el área en todo su límite norte y al área de El Baldío por la calle Camino Viejo. De aquí parte también el camino al cementerio municipal.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	60%
	Adosada cerrada	35%
	Adosada en hilera	5%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	70%	1,25 m2t/m2s
Aislada Intensiva	25%	0,50 m2t/m2s
Adosada	100%	2 ó 3 m2t/m2s
Adosada con jardín	80%	1,6 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta edificable	143.339 m2	126.567 m2
Superficie Construida	106.056 m2t	176.300 m2t
Nº de Viviendas estimado	706	924
Determinación poblacional	2.117 hab.	2.771 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios Libres		

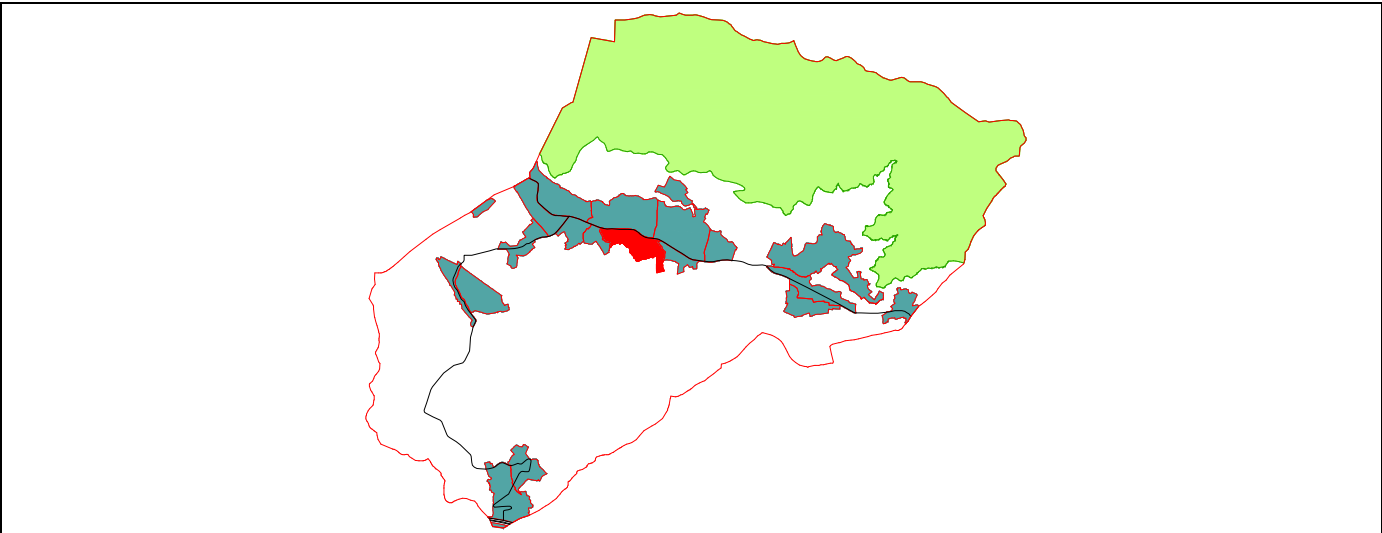
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes:
Cuenta con bastantes comercios y algunos talleres de mecánica del automóvil, localizados principalmente en el margen de la carretera.
Otros hitos urbanos relevantes:
El hito urbano de este barrio es el cementerio aunque está situado fuera del límite del área. También como hito podría considerarse el antiguo cine: Sala Castillo.

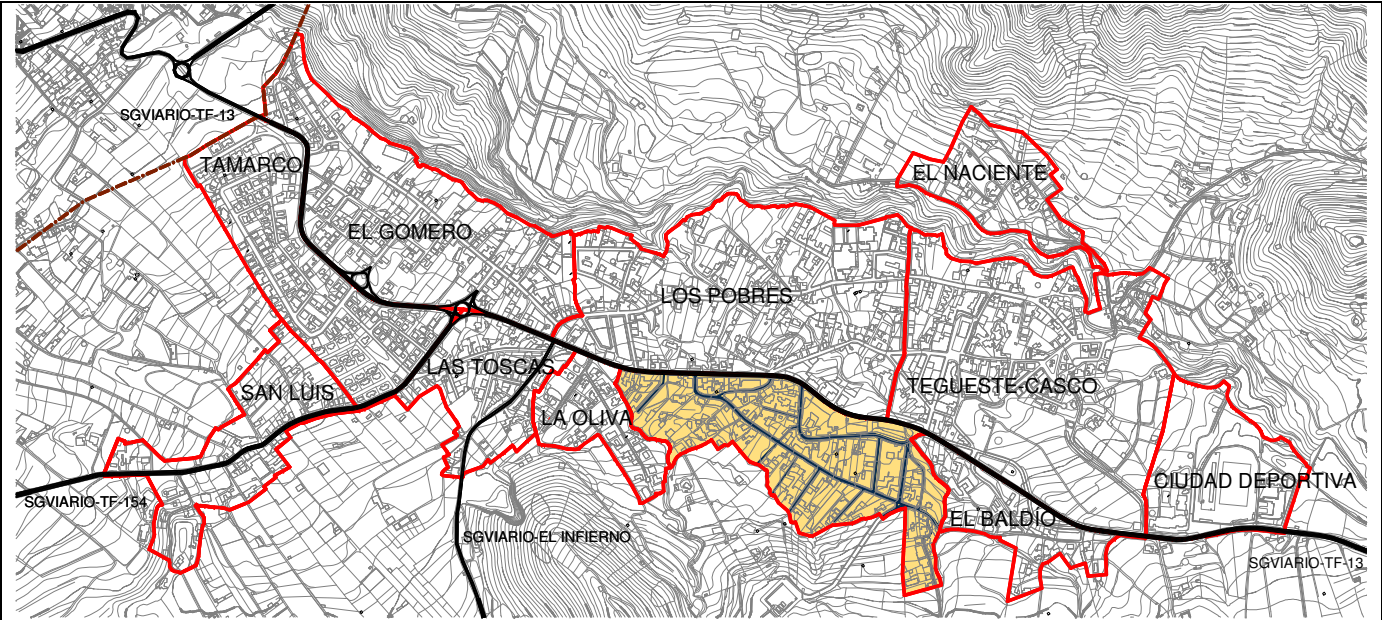
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización:
Quedan aún algunos viales por urbanizar. La mayoría cuenta con todos los servicios.
Necesidades dotacionales:
El área de Camino Viejo no cuenta con equipamientos ni espacios libres, con lo cual tiene una clara necesidad de ambas cosas, sobre todo teniendo en cuenta que es un área bastante densa. Actualmente sus habitantes utilizan las dotaciones del casco de Tegueste, pero la carretera supone una fuerte barrera entre estas dos áreas.
Problemas urbanos detectados:
Los problemas urbanos de esta zona es la falta de espacios de esparcimiento, aceras estrechas y en muchos casos inexistentes, así como la falta de arbolado y vegetación.
Otras cuestiones relevantes:
Camino Viejo cuenta con algunas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 75%.

SITUACIÓN



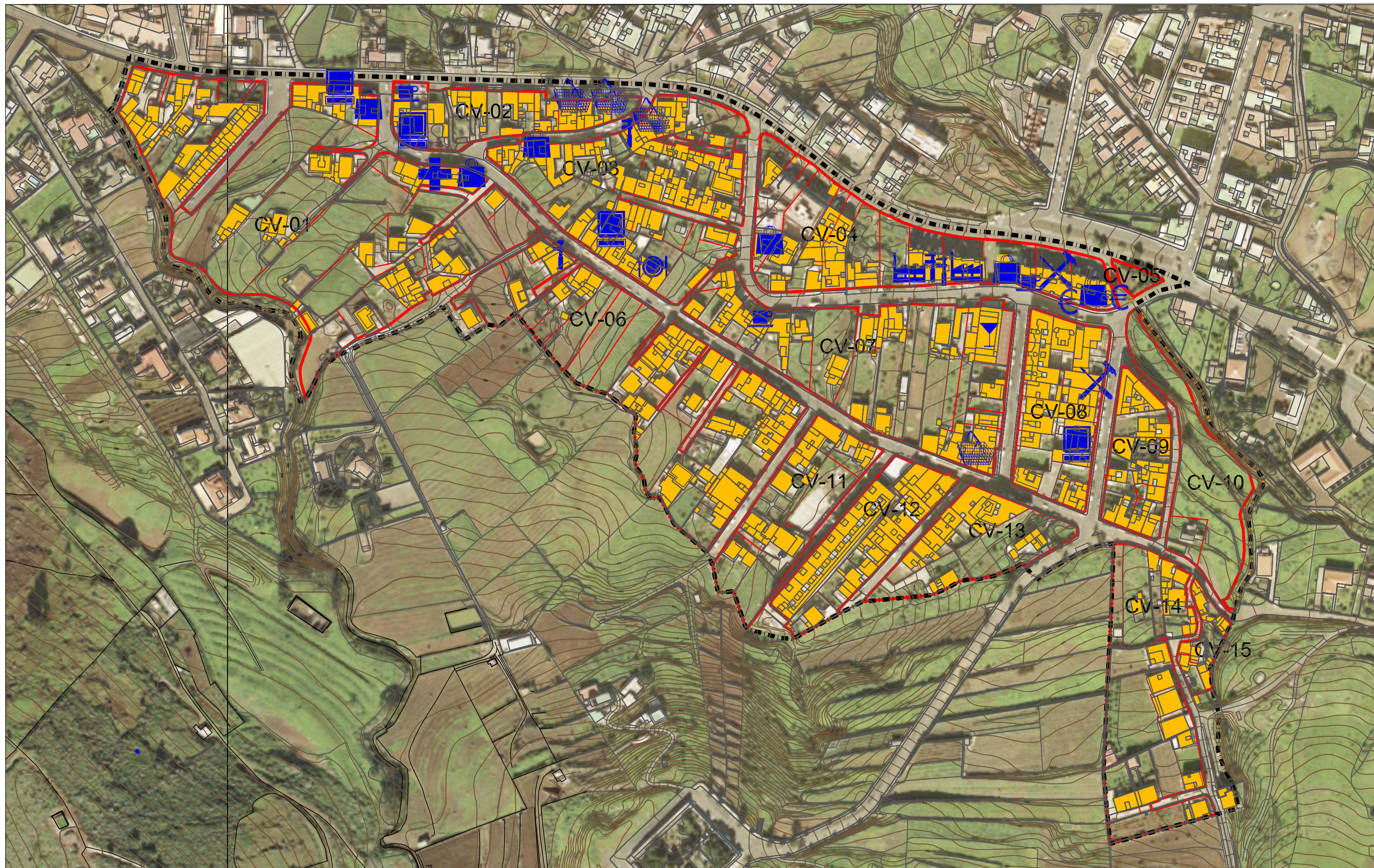
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: CAMINO VIEJO

E: 1: 2500



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	EL NACIENTE	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	73.368 m2	Código: NA

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de El Naciente pertenece al núcleo de Tegueste. Está situado en el norte del núcleo, al otro lado del barranco agua de Dios. Linda por el Sur con dicho barranco. Se desarrolla a lo largo de dos vías en “V” que parten desde la zona de la Arañita en el área de Tegueste Casco. Se trata de un área enteramente residencial de viviendas unifamiliares aisladas.
Estructura urbana interna: Internamente, las vías que estructuran esta área son la calle El Naciente y la calle Sardan. Las parcelas son de forma irregular y de distintos tamaños.
Funcionamiento territorial: El área de El Naciente está conectada con el resto del municipio por la calle del mismo nombre que desemboca en el área de Tegueste Casco.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Aislada Ciudad Jardín	100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Aislada Extensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta edificable	63.300 m2	45.897 m2
Superficie Construida	11.471 m2t	22.949 m2t
Nº de Viviendas estimado	28	56
Determinación poblacional	84 hab.	168 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios Libres		

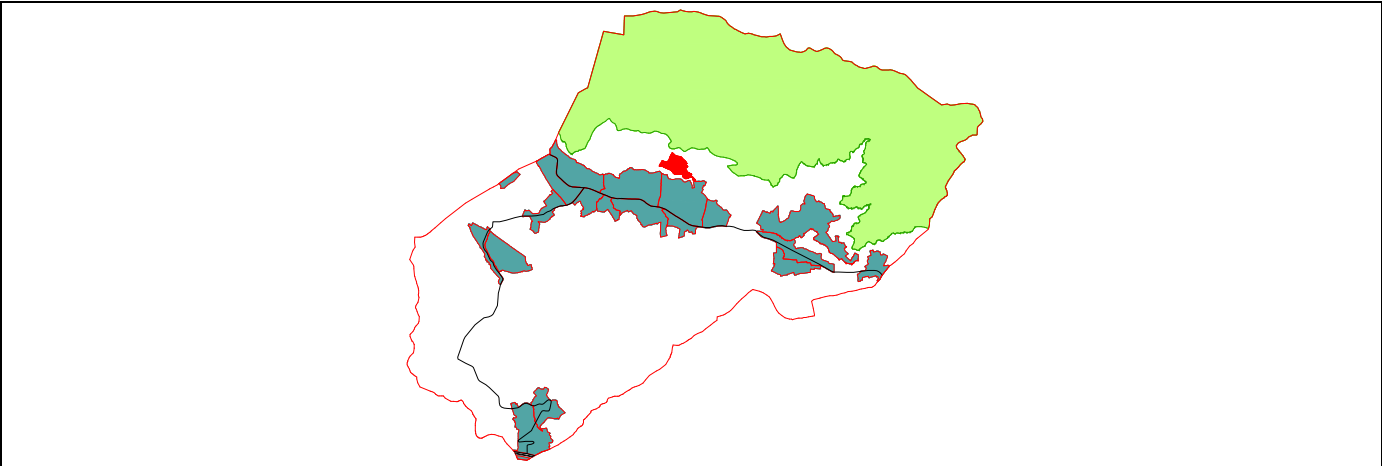
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: No cuenta con ningún tipo de actividad económica, es enteramente residencial.
Otros hitos urbanos relevantes: No cuenta con ningún hito

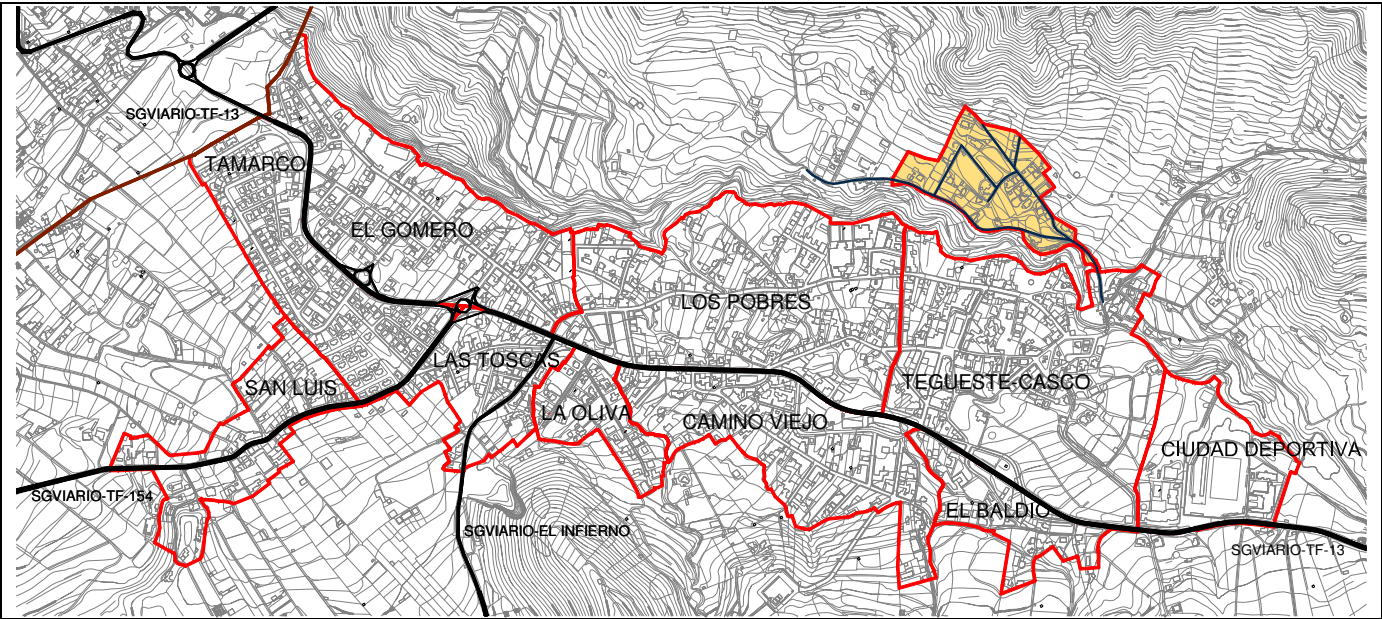
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Los viales interiores no están debidamente urbanizados. Carecen de algunos servicios incluido el encintado de aceras.
Necesidades dotacionales: Esta zona no posee ningún equipamiento ni espacio libre. Se observa por tanto una necesidad de ambas cosas.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona es la falta de aceras y de dotaciones.
Otras cuestiones relevantes: El Naciente cuenta con numerosas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 50%.

SITUACIÓN



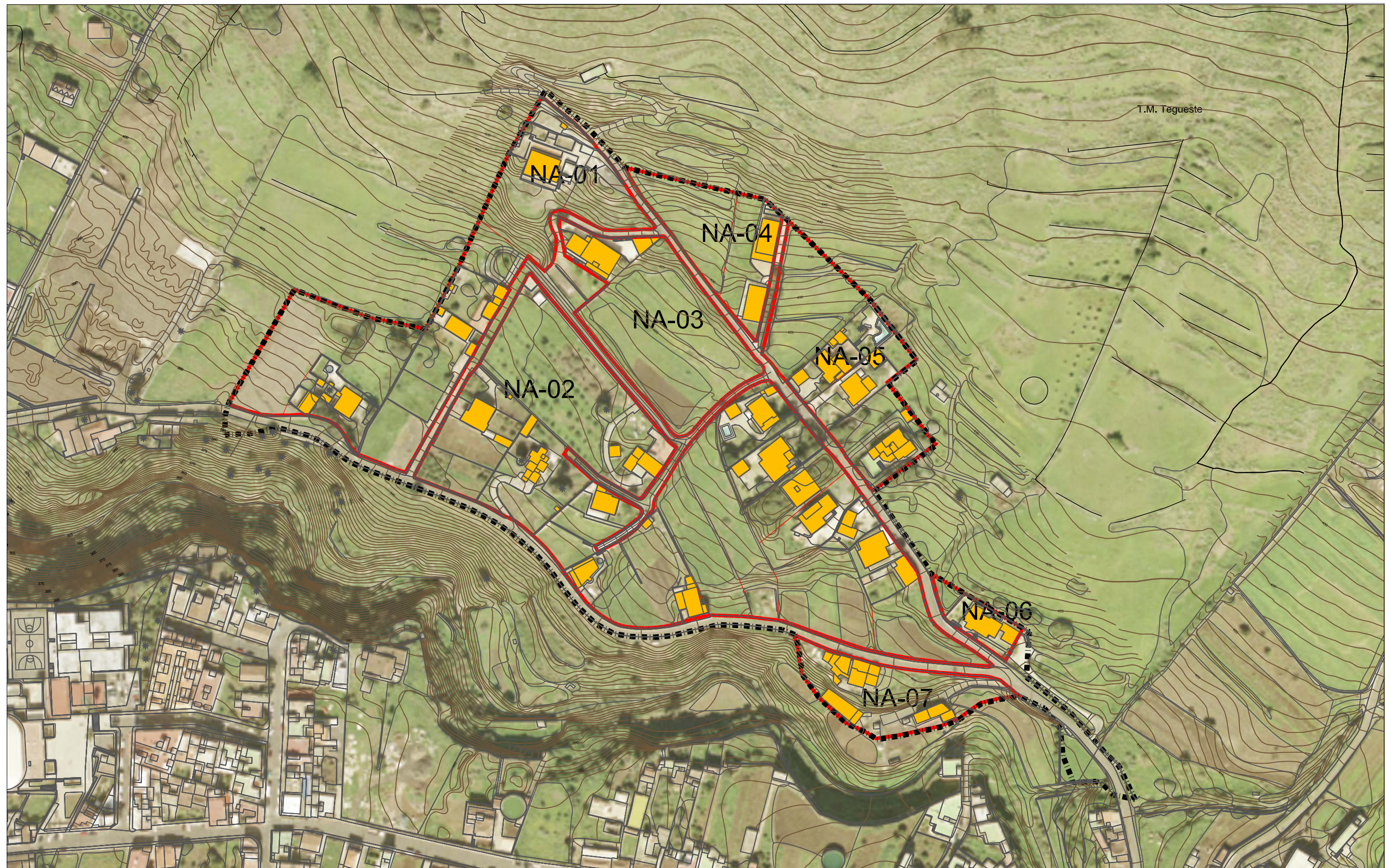
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: EL NACIENTE

E: 1:2000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	TEGUESTE CASCO	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	325.495 m2	Código: TC

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de Tegueste Casco pertenece al núcleo de Tegueste. Por el Norte linda con el barranco Agua de Dios, por el Oeste con el área de Los Pobres, por el Este con Ciudad Deportiva y por el Sur con El Baldío. Este ámbito es el núcleo principal de actividad comercial, económica y administrativa de Tegueste, aunque se trata de una zona de carácter predominantemente residencial.
Estructura urbana interna: Internamente, existe una estructura viaria en cuadrícula incipiente aunque las calles no se cruzan ortogonalmente. Presenta un importante foco central que es el ámbito formado por la plaza de San Marcos, la iglesia de San Marcos, el Ayuntamiento, el juzgado, la sala de exposiciones Prebendado Pacheco y el tanatorio. La vía principal es Prebendado Pacheco que es la calle de acceso al casco de Tegueste y en ella se sitúan la mayoría de comercios y oficinas de esta área. Las parcelas son de forma irregular y de distintos tamaños.
Funcionamiento territorial: El área de Tegueste Casco está conectada a la carretera TF-13 a través de las calles Prebendado Pacheco, General Mola y El Carmen. Conecta también con el área de Ciudad Deportiva a través del Camino de Los Laureles y con el área de Los Pobres a través de Calle Nueva, Calvo Sotelo y La Audiencia.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	70%
	Adosada cerrada	15%
	Aislada Ciudad Jardín	15%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Antiguo	45%	0,90 m2t/m2s
Adosada	100%	2 ó 3 m2t/m2s
Aislada Intensiva	25%	0,5 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	272.941 m2	118.811 m2
Superficie Construida	71.711 m2t	111.180 m2t
Nº de Viviendas estimado	329	511
Determinación poblacional	987 hab.	1.532 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Centro de Salud de Tegueste	285 m2
	C. Cultural y escuela de música	593 m2
	Juzgado de Paz	489 m2
	Ayuntamiento de Tegueste	616 m2
	Sala Exposiciones Preb. Pacheco	520 m2
	Tanatorio	512 m2
	Parque agrícola	66.384 m2
	Terraza-Bar Municipal	726 m2
	Plaza de San Marcos	646 m2
	La Placeta	543 m2
Espacios Libres	Plaza de la Arañita	216 m2
	Parque infantil y jardín	4.125 m2

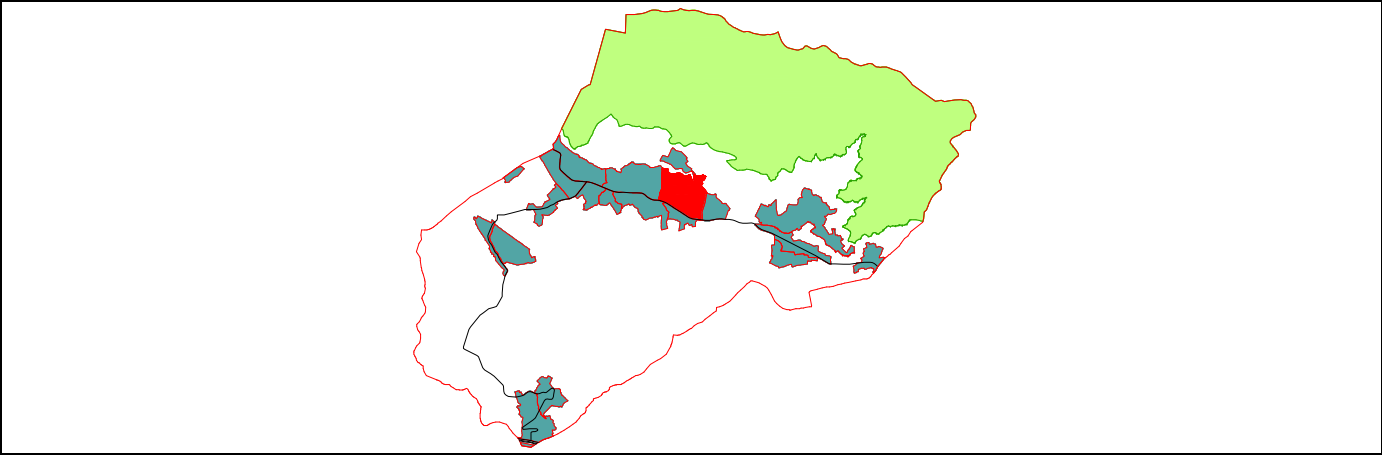
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Cuenta con algunos comercios, farmacia, cafeterías, restaurantes, oficinas y cajas de ahorros localizados principalmente en la calle Prebendado Pacheco
Otros hitos urbanos relevantes: El hito urbano de este barrio es el ámbito formado por la plaza de San Marcos, la iglesia, el ayuntamiento y el resto de los equipamientos que rodean la plaza.

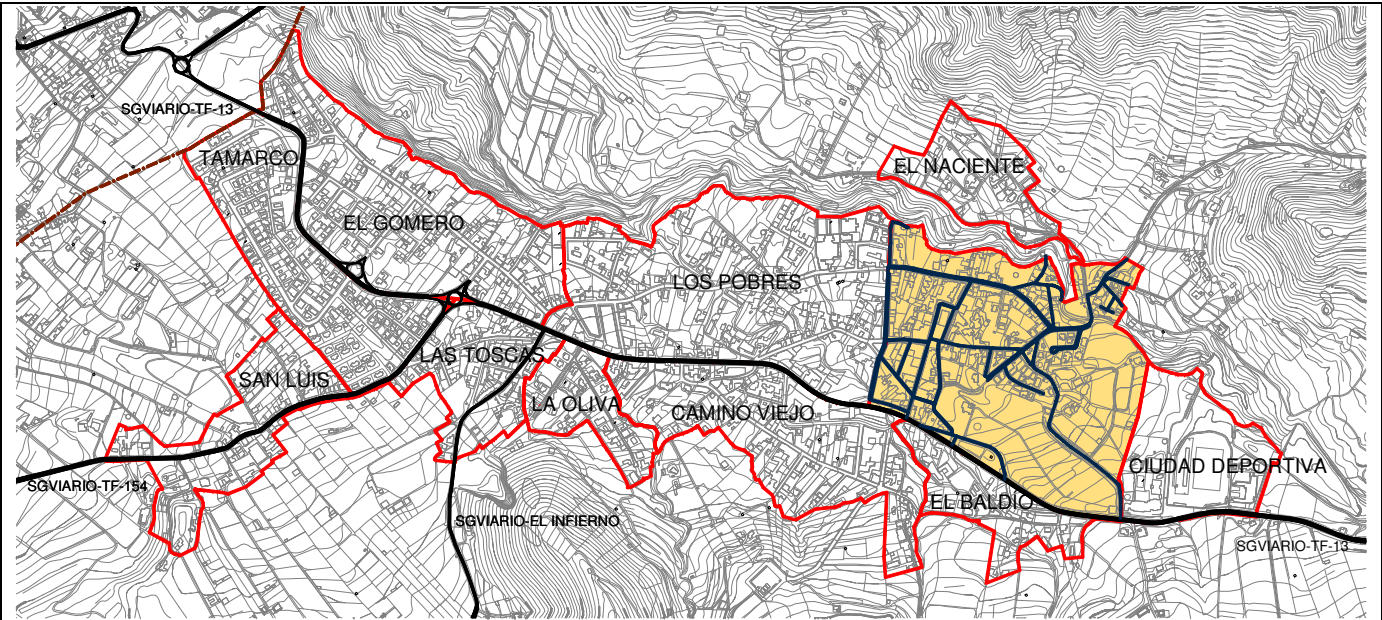
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Quedan algunos viales por urbanizar. La mayoría cuentan con todos los servicios, siendo la zona de la Arañita la más descuidada.
Necesidades dotacionales: El área de Tegueste Casco cuenta con bastantes equipamientos pero presenta escasez de espacios libres.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona es la falta de arbolado y vegetación en algunas zonas.
Otras cuestiones relevantes: Tegueste Casco cuenta con algunas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 65%.

SITUACIÓN



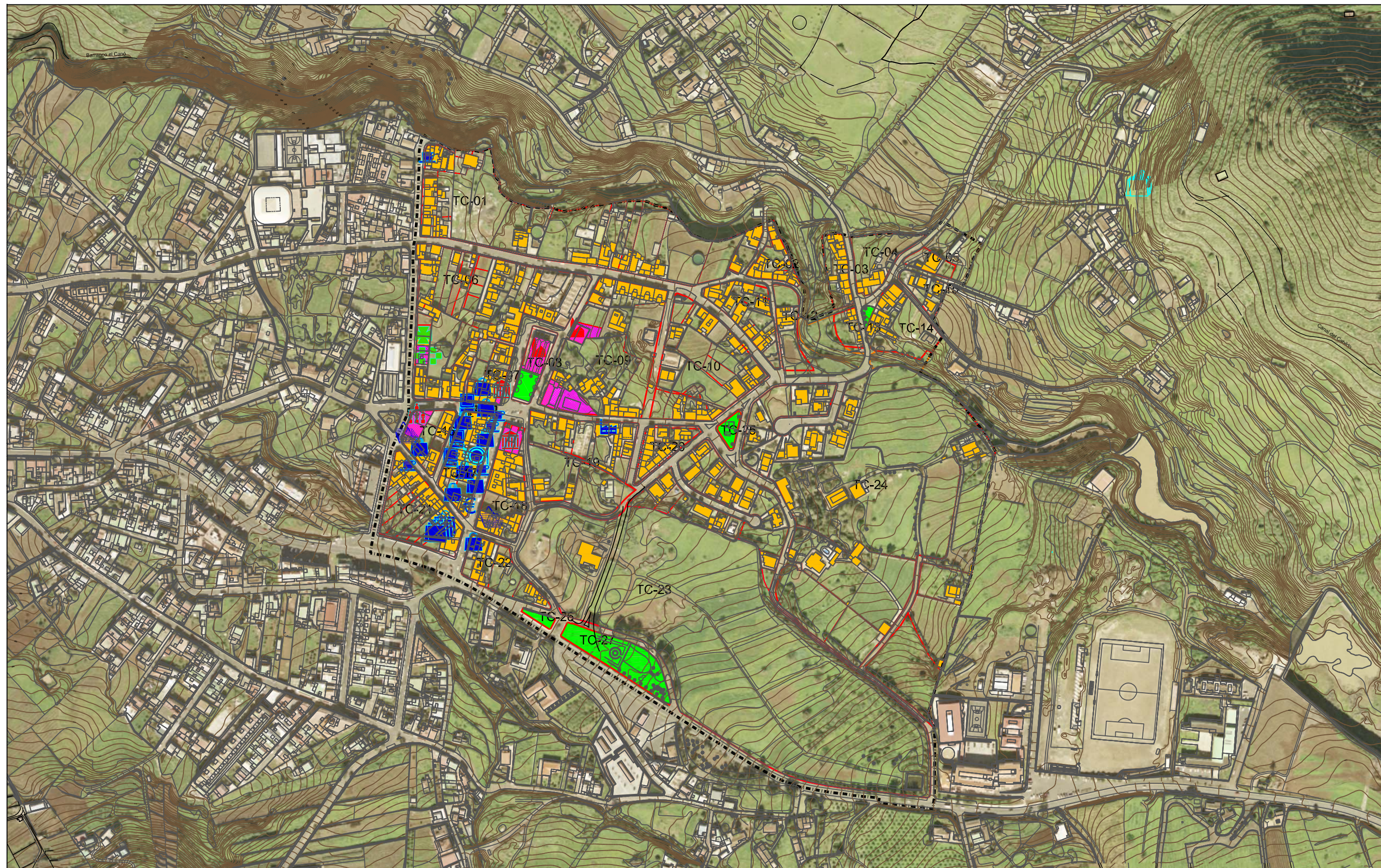
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: TEGUESTE CASCO

E: 1:4000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	EL BALDIO	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	64.688 m2	Código: BA

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de El Baldío pertenece al núcleo de Tegueste. Por el Norte linda con el área de Tegueste Casco y por el Oeste con el área de Camino Viejo. Se desarrolla en torno a la calle Camino Viejo, la cual es común a este barrio y al de Camino Viejo. Se trata de un área de poco crecimiento y tiene carácter residencial.
Estructura urbana interna: Internamente, las vías principales que estructuran esta área son la calle Camino Viejo y la calle de Las Asuncionistas, ambas con salida a la carretera TF-13. Tanto las manzanas como las parcelas son de forma irregular, fruto de la organización agraria previa.
Funcionamiento territorial: El área de El Baldío está conectada a la carretera TF-13, la cual bordea el área en todo su límite norte y al área de Camino Viejo por la calle Camino Viejo.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	15%
	Aislada en ciudad jardín	85%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	70%	1,25 m2t/m2s
Aislada Intensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta edificable	52.058 m2	37.409 m2
Superficie Construida	9.315 m2t	21.671 m2t
Nº de Viviendas estimado	29	84
Determinación poblacional	87 hab.	253 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Mercadillo Municipal	2.950 m2
Espacios Libres	Jardín	2.126 m2

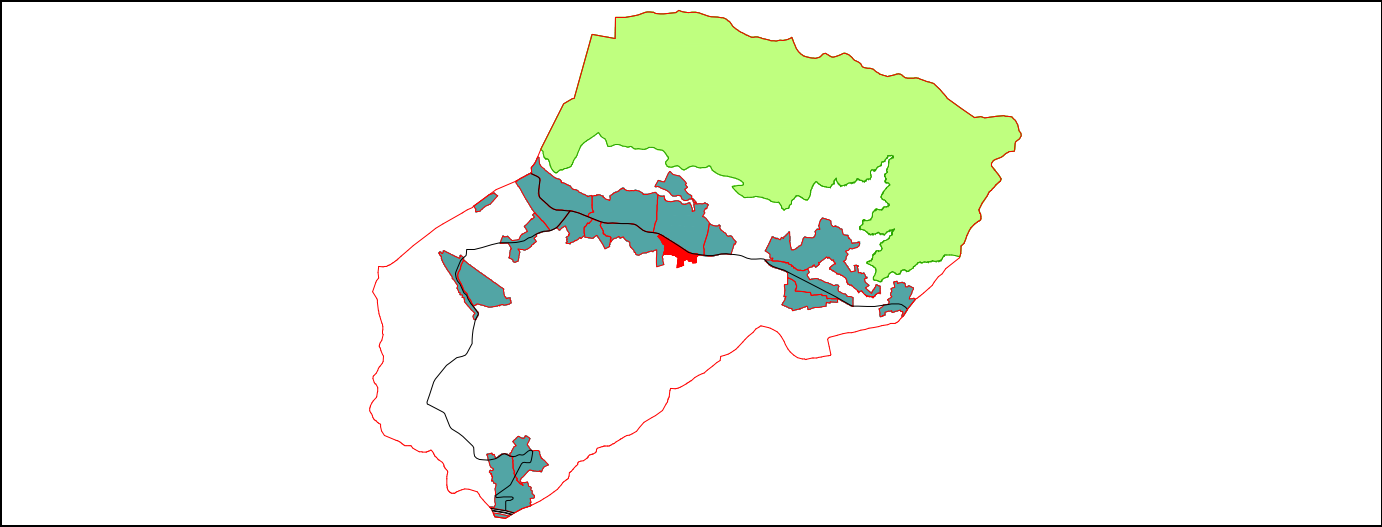
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Cuenta con una gasolinera, una oficina de Correos y el Mercadillo del Agricultor.
Otros hitos urbanos relevantes: El hito urbano principal de este barrio es el Mercadillo Municipal del Agricultor.

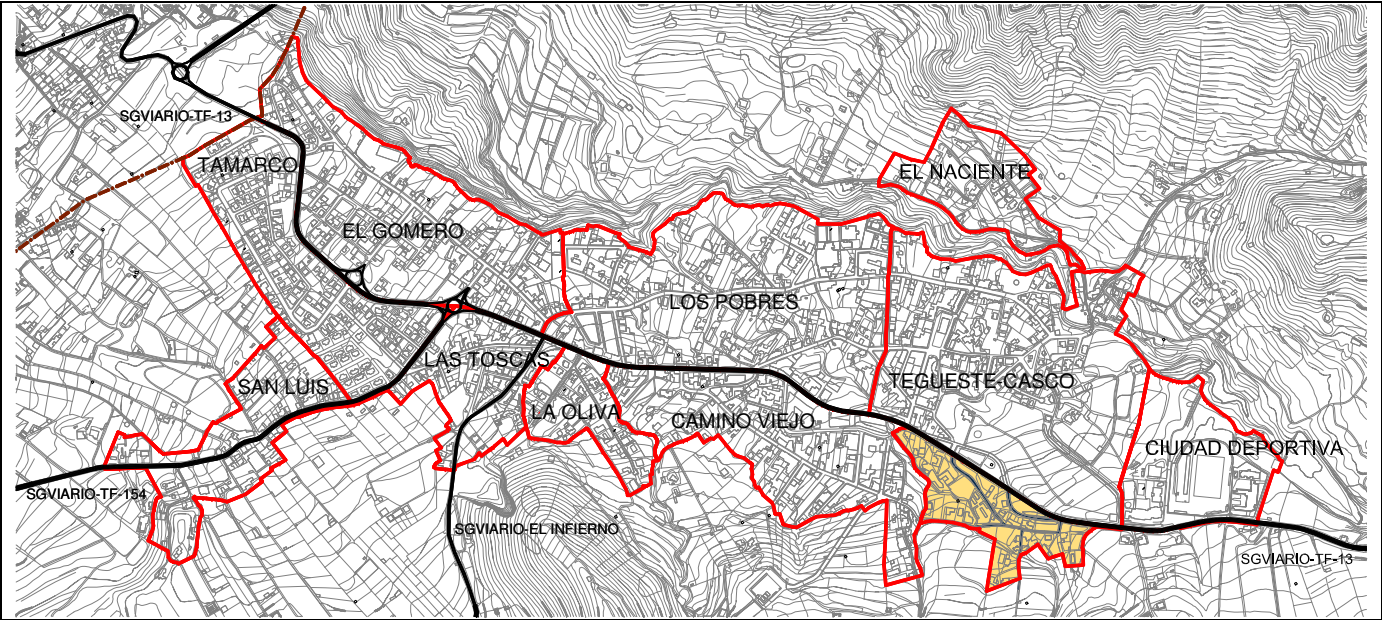
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Quedan aún numerosos viales por ejecutar, incluso la calle Camino Viejo tiene un tramo no urbanizado.
Necesidades dotacionales: Escasez de espacios libres.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona es la falta de espacios de esparcimiento, aceras estrechas y en muchos casos inexistentes.
Otras cuestiones relevantes: El Baldío cuenta con numerosas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 35%.

SITUACIÓN



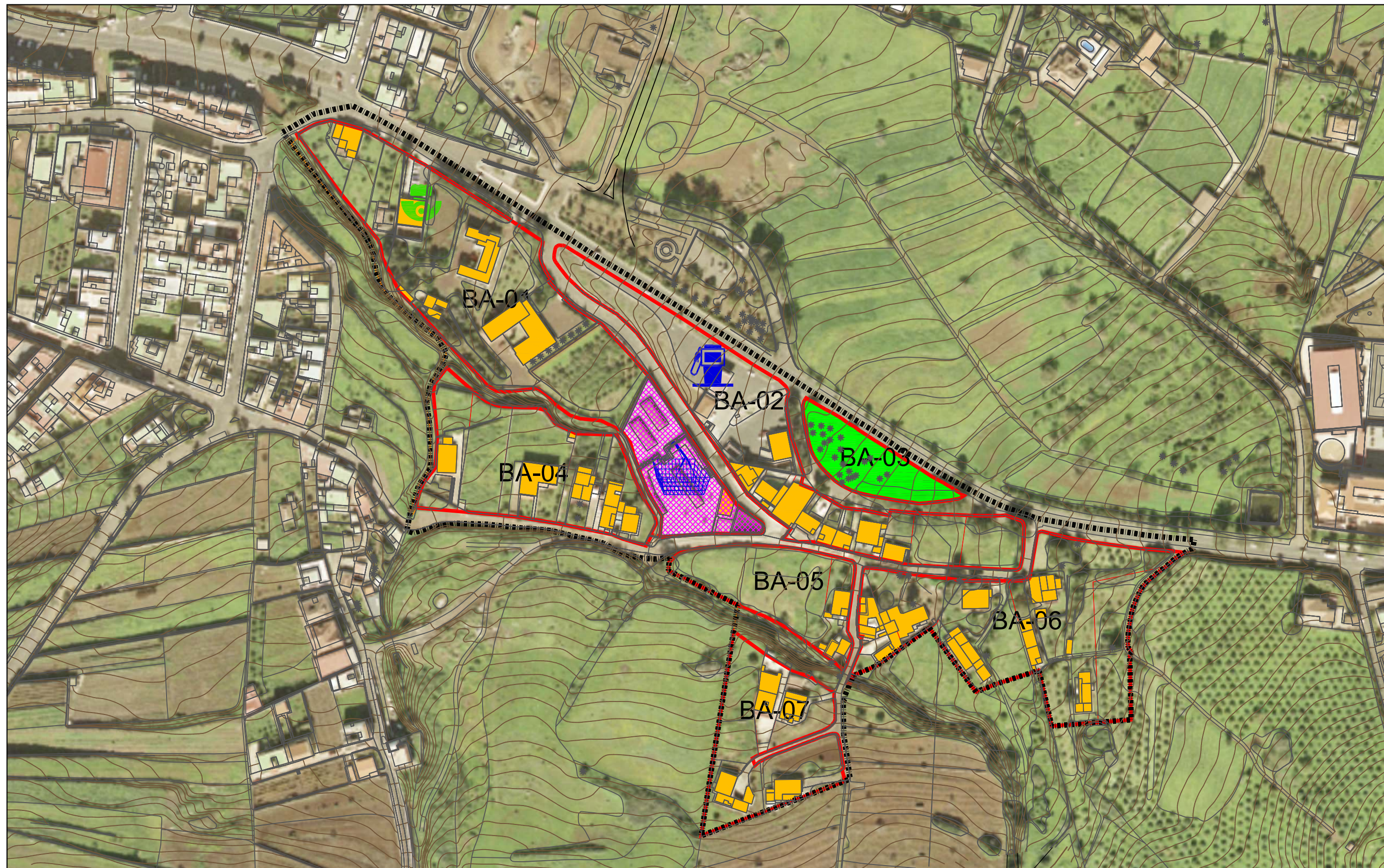
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: EL BALDÍO

E: 1: 2000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	CIUDAD DEPORTIVA	Núcleo: TEGUESTE
Sup. Bruta:	102.945 m2	Código: CD

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de Ciudad Deportiva pertenece al núcleo de Tegueste. Está situada en el extremo este del núcleo. Linda por el Norte con el barranco Agua de Dios y por el Sur con la carretera TF-13 y el área de Los Laureles. Se trata de un área enteramente dedicada a equipamientos culturales y deportivos.
Estructura urbana interna: Internamente, no existen viales, sólo uno ha comenzado el desarrollo de su trazado para permitir el acceso al centro de “Funcasor” (centro de atención a la sordera). Al resto de las parcelas se accede desde la carretera. Las parcelas son de forma irregular y de dimensiones que van desde los 3.400 m2 hasta los 35.200 m2.
Funcionamiento territorial: El área de Ciudad Deportiva está conectada con el la carretera TF-13 y con el área de Tegueste Casco por el camino de Los Laureles.

Uso global:	Servicios	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Sistema de equipamientos y dotaciones		

	Existente	Potencial
Superficie Neta edificable		
Superficie Construida		
Nº de Viviendas estimado	0	0
Determinación poblacional	0	0

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Campo de Fútbol	21.537 m2
	Instituto Público de Educación Secundaria	11.025 m2
	Centro de Innovación y Actualización Tecnológica.	8.868 m2
Espacios Libres		

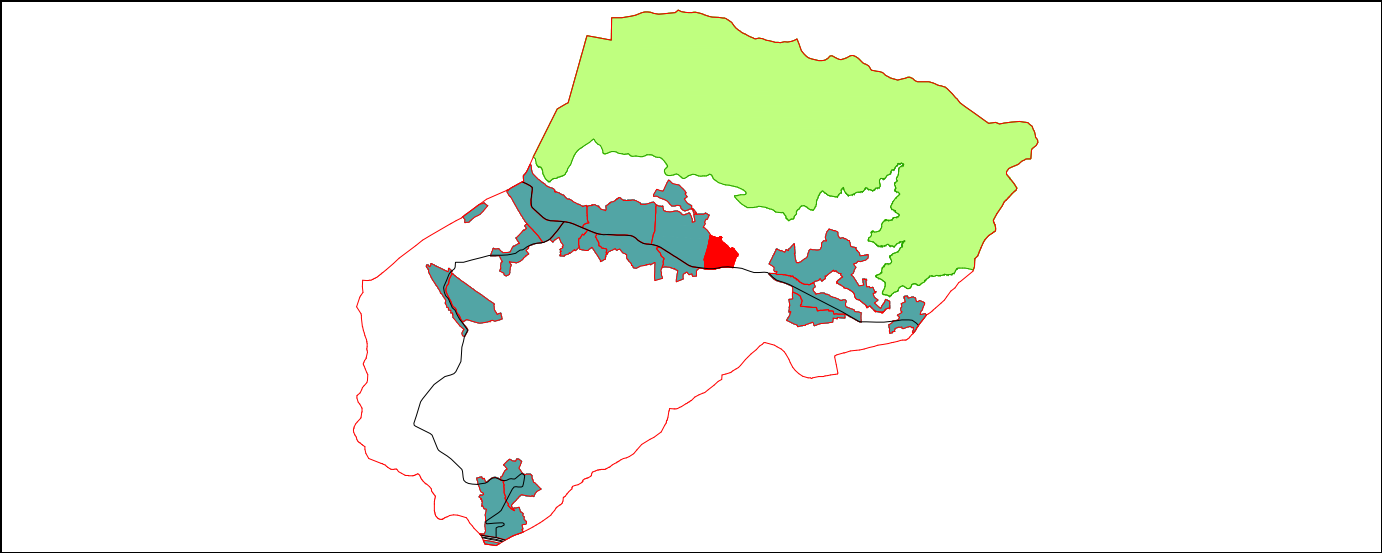
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Como actividad económica cuenta con el centro de atención a la sordera “Funcasor”
Otros hitos urbanos relevantes: No cuenta con ningún hito

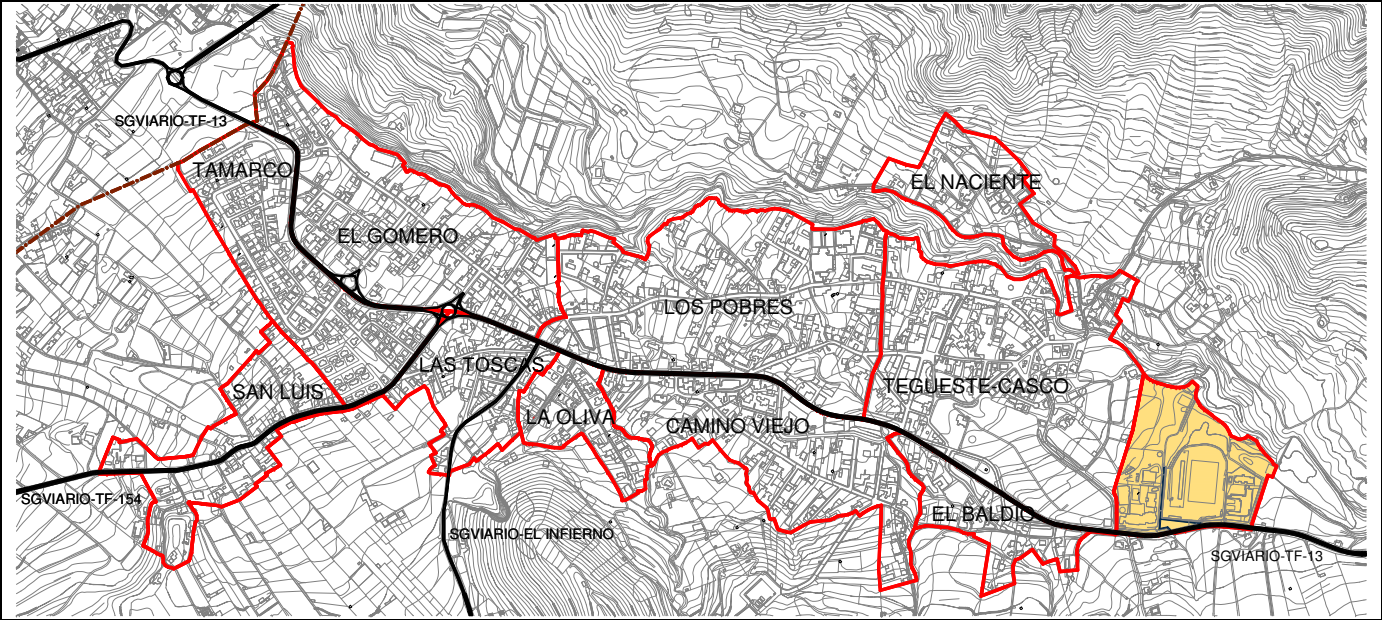
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: No están ejecutados los viales interiores. Tiene problemas derivados de la existencia de vertidos y escombros.
Necesidades dotacionales:
Problemas urbanos detectados: Falta de zonas de aparcamiento, sobre todo pensando en el desarrollo futuro de esta zona.
Otras cuestiones relevantes:

SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO



E: 1: 2000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	PEDRO ÁLVAREZ	Núcleo: PEDRO ÁLVAREZ
Sup. Bruta:	440.520 m2	Código: PA

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de Pedro Álvarez pertenece al núcleo del mismo nombre. Tiene forma triangular y linda por el lado Sur con el área de La Cuesta de San Bernabé y hacia el Norte con las laderas de Anaga. Se desarrolla en torno a la calle Camino Hondo, la calle El Medio y la carretera local de Pedro Álvarez. Tiene carácter residencial.
Estructura urbana interna: Internamente, son cuatro vías principales las que estructuran el barrio, definiendo un bucle que parte de la carretera TF-13 y vuelve a desembocar en ella. Estas son: la calle Camino Hondo, Camino del Monte, El Medio y la carretera local de Pedro Álvarez. De ellas parten numerosos caminos transversales que van dando acceso a todas las parcelas, formando un esquema típico en espina de pez.
Funcionamiento territorial: El área de Pedro Álvarez está conectada a la carretera TF-13, a través de la Carretera de Pedro Álvarez y de la calle Camino Hondo. Asimismo mediante la calle Camino Hondo conecta con la Cuesta de San Bernabé y mediante la carretera de Pedro Álvarez con el núcleo de Las Canteras. También a través de la Carretera del Monte conecta con el Parque Rural de Anaga.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	65%
	Aislada en ciudad jardín	35%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	70%	1,25 m2t/m2s
Aislada Intensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	385.888 m2	315.848 m2
Superficie Construida	75.547 m2t	322.713 m2t
Nº de Viviendas estimado	282	1.188
Determinación poblacional	845 hab.	3.563 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Colegio Melchor Núñez	3.056 m2
	Centro Cultural	386 m2
	Equipamiento cultural	917 m2
Espacios Libres	Plaza de la iglesia	558 m2

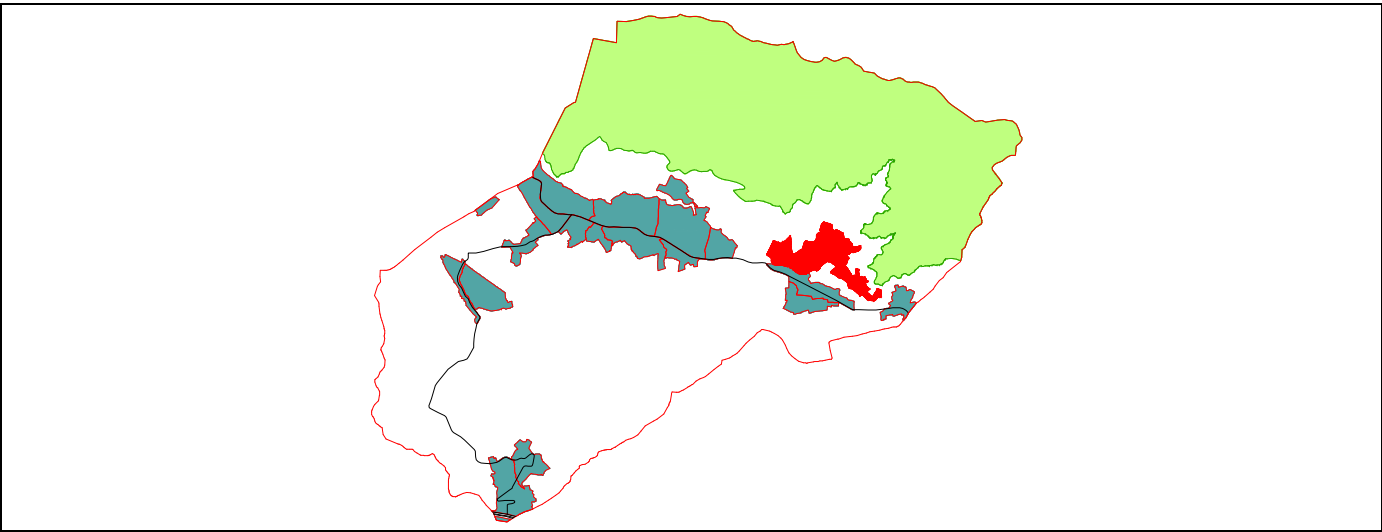
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Cuenta con pocos comercios y algunos bares, los cuales se encuentran en el eje principal.
Otros hitos urbanos relevantes: El hito urbano fundamental de este barrio es el conjunto de la iglesia y la plaza.

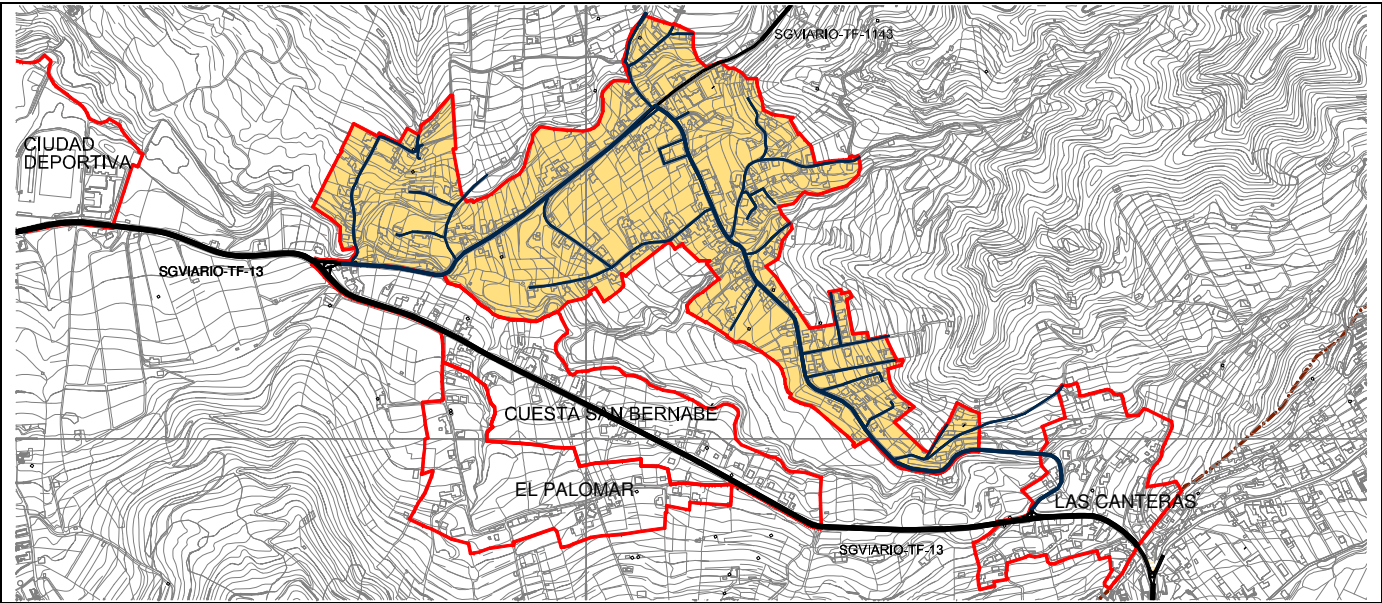
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Quedan viales que no cuentan aún con todos los servicios. La carretera de Pedro Álvarez no tiene aceras en la mayor parte de su recorrido.
Necesidades dotacionales: El área de Pedro Álvarez tiene algunos equipamientos, pero existe escasez de espacios libres.
Problemas urbanos detectados: El problema urbano de esta zona es la falta de aceras.
Otras cuestiones relevantes: Pedro Álvarez cuenta con numerosas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 25%.

SITUACIÓN



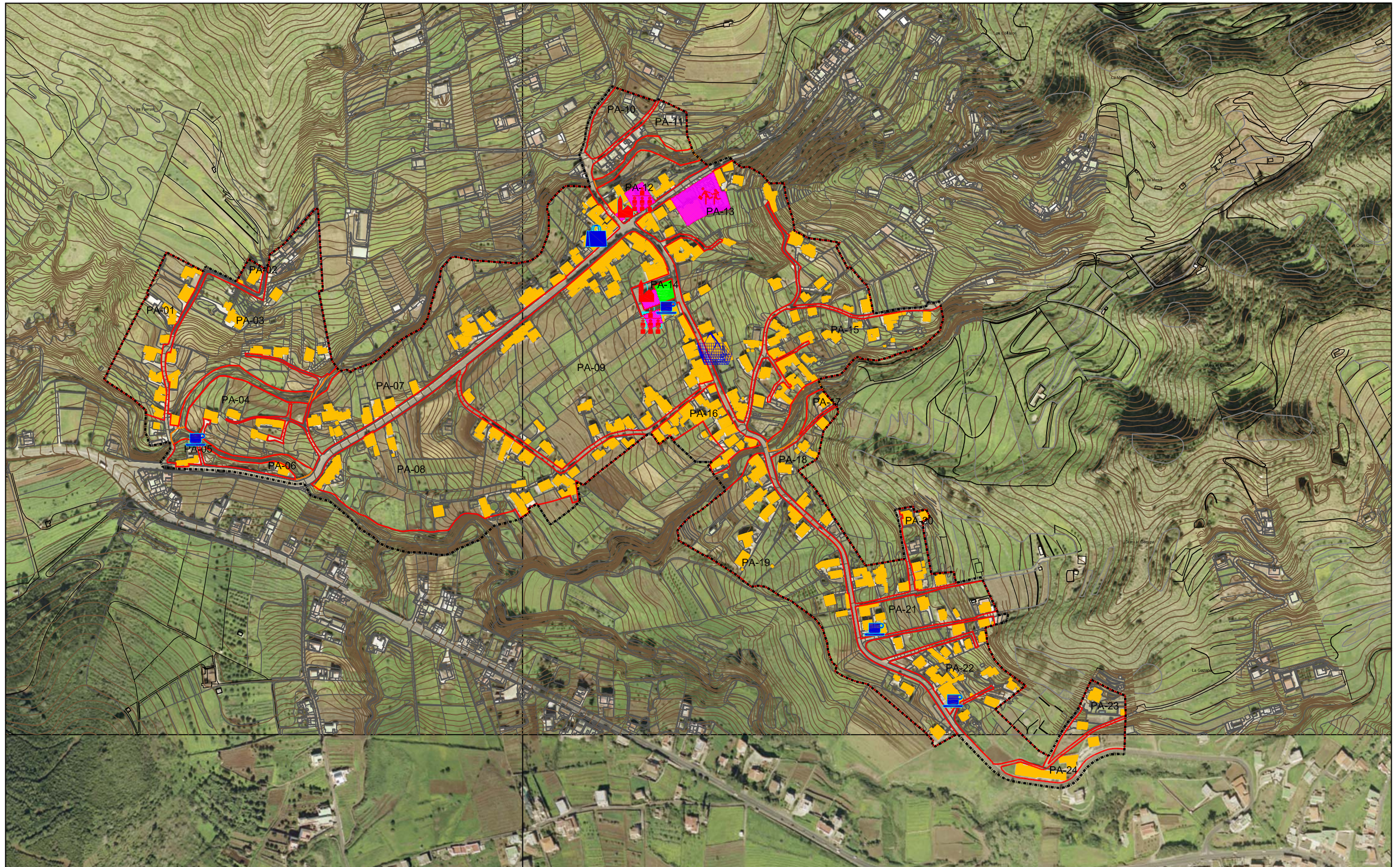
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: PEDRO ÁLVAREZ

E: 1: 5000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	CUESTA SAN BERNABÉ	Núcleo: PEDRO ÁLVAREZ
Sup. Bruta:	160.458 m2	Código: CB

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de la Cuesta de San Bernabé pertenece al núcleo de Pedro Álvarez. Se desarrolla linealmente a ambos lados de la carretera TF-13 a su paso por el núcleo de Pedro Álvarez. Linda por el Norte con el área de Pedro Álvarez y por el Sur con el área de El Palomar. Tiene carácter residencial y en menor medida industrial.
Estructura urbana interna: Internamente, la única vía de este área es la carretera TF-13 que la atraviesa longitudinalmente y desde ella se accede directamente a casi todas las parcelas.
Funcionamiento territorial: El área de la Cuesta de San Bernabé conecta con la TF-13.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Aislada en ciudad jardín	100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Aislada Extensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	141.634 m2	113.307 m2
Superficie Construida	18.682 m2t	56.653 m2t
Nº de Viviendas estimado	61	126
Determinación poblacional	183 hab.	378 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios Libres		

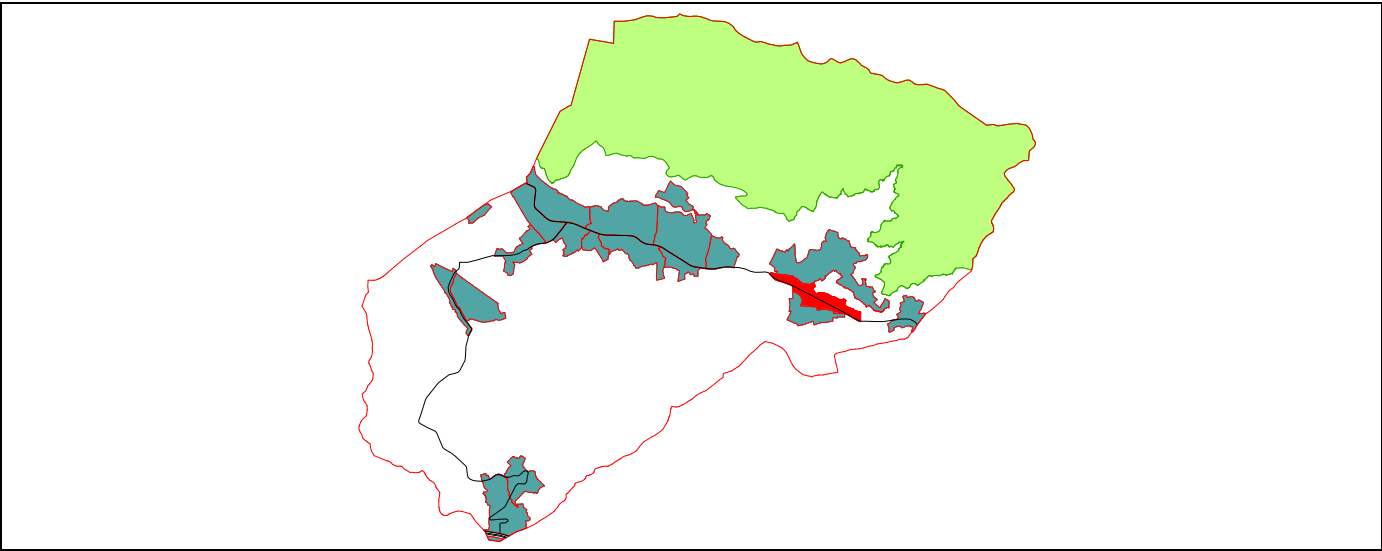
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Existe un taller de mecánica del automóvil y una cerrajería.
Otros hitos urbanos relevantes: No cuenta con ningún hito urbano.

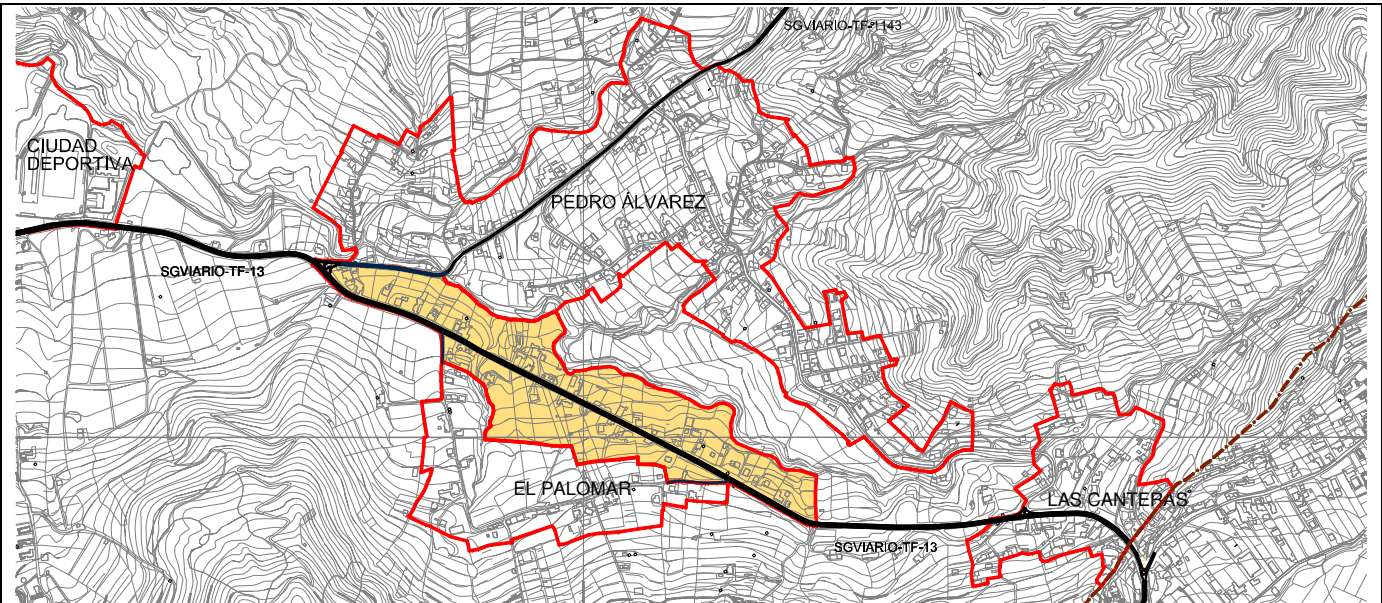
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: El único vial es la carretera cuya capa de rodadura está en mal estado además de no tener aceras en muchos tramos. Se necesitaría separar el tráfico de largo recorrido de los accesos a las propiedades.
Necesidades dotacionales: Este área no tiene equipamientos ni espacios libres, por tanto existe necesidad de ambas cosas. Actualmente sus habitantes utilizan principalmente las dotaciones del núcleo de Tegueste y de La Laguna.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona son la falta de aceras y el acceso directo desde la carretera a las parcelas.
Otras cuestiones relevantes: La Cuesta de San Bernabé presenta algunas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en más de un 50%.

SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: CUESTA SAN BERNABÉ

E: 1: 3000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	EL PALOMAR	Núcleo: PEDRO ÁLVAREZ
Sup. Bruta:	116.683 m2	Código: PL

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de El Palomar pertenece al núcleo de Pedro Álvarez. Tiene forma triangular y su lado norte linda con el área de La Cuesta de San Bernabé y al Sur con las estibaciones de L Mesa Mota. Se desarrolla a lo largo de la calle El Palomar. Tiene carácter enteramente residencial.
Estructura urbana interna: Internamente, la única vía que estructura este área es la calle el Palomar que, con trazado en “V”, parte de la carretera TF-13 y vuelve a desembocar en ella. Las parcelas son de forma rectangular y de diferentes tamaños.
Funcionamiento territorial: El área de El Palomar conecta con la TF-13 a través de la calle El Palomar.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Aislada en ciudad jardín	100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Aislada Extensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	103.461 m2	82.769 m2
Superficie Construida	11.666 m2t	41.384 m2t
Nº de Viviendas estimado	36	92
Determinación poblacional	108 hab.	276 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios Libres		

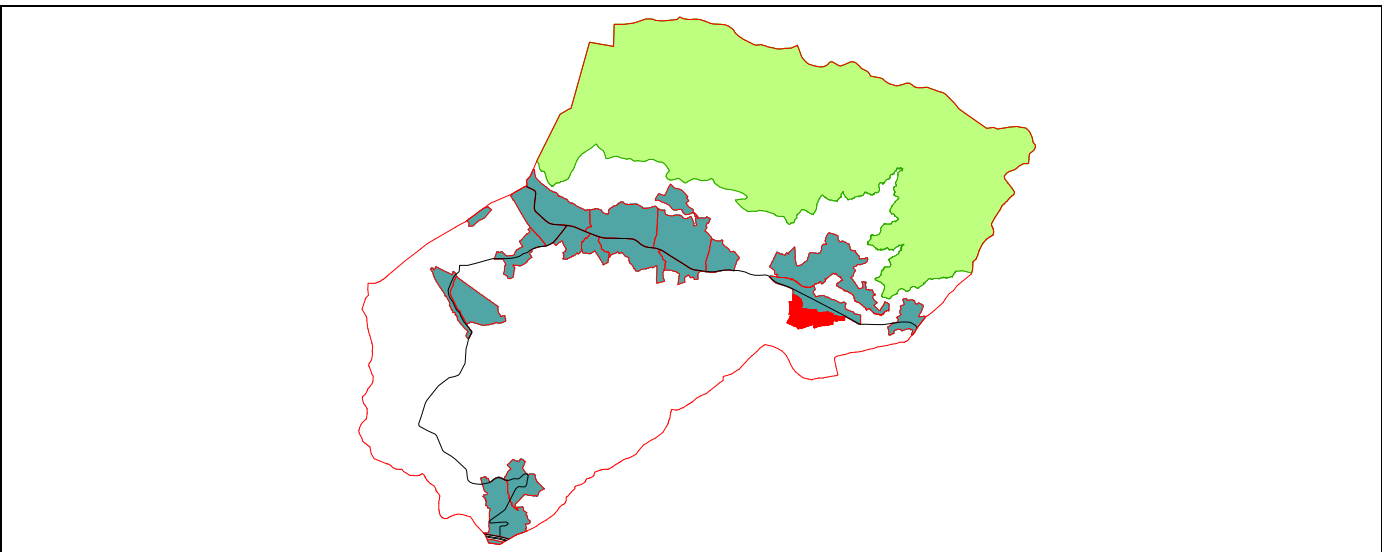
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: No cuenta con ninguna actividad económica.
Otros hitos urbanos relevantes: No existe ningún hito urbano.

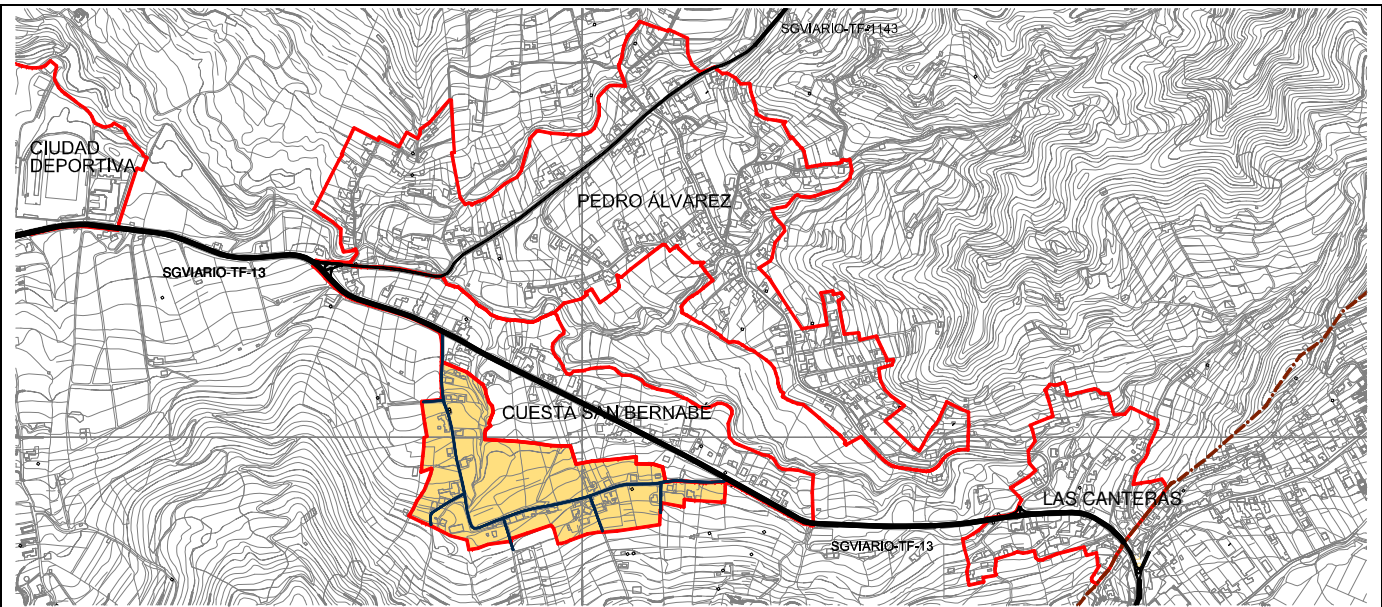
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: A la calle el Palomar le faltan algunos servicios urbanos, incluidas las aceras. Existen también pequeños caminos sin urbanizar.
Necesidades dotacionales: Esta área no cuenta con equipamientos ni espacios libres, por tanto tiene necesidad de ambas cosas.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona son la falta de aceras y de dotaciones.
Otras cuestiones relevantes: El Palomar presenta grandes zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 40%.

SITUACIÓN



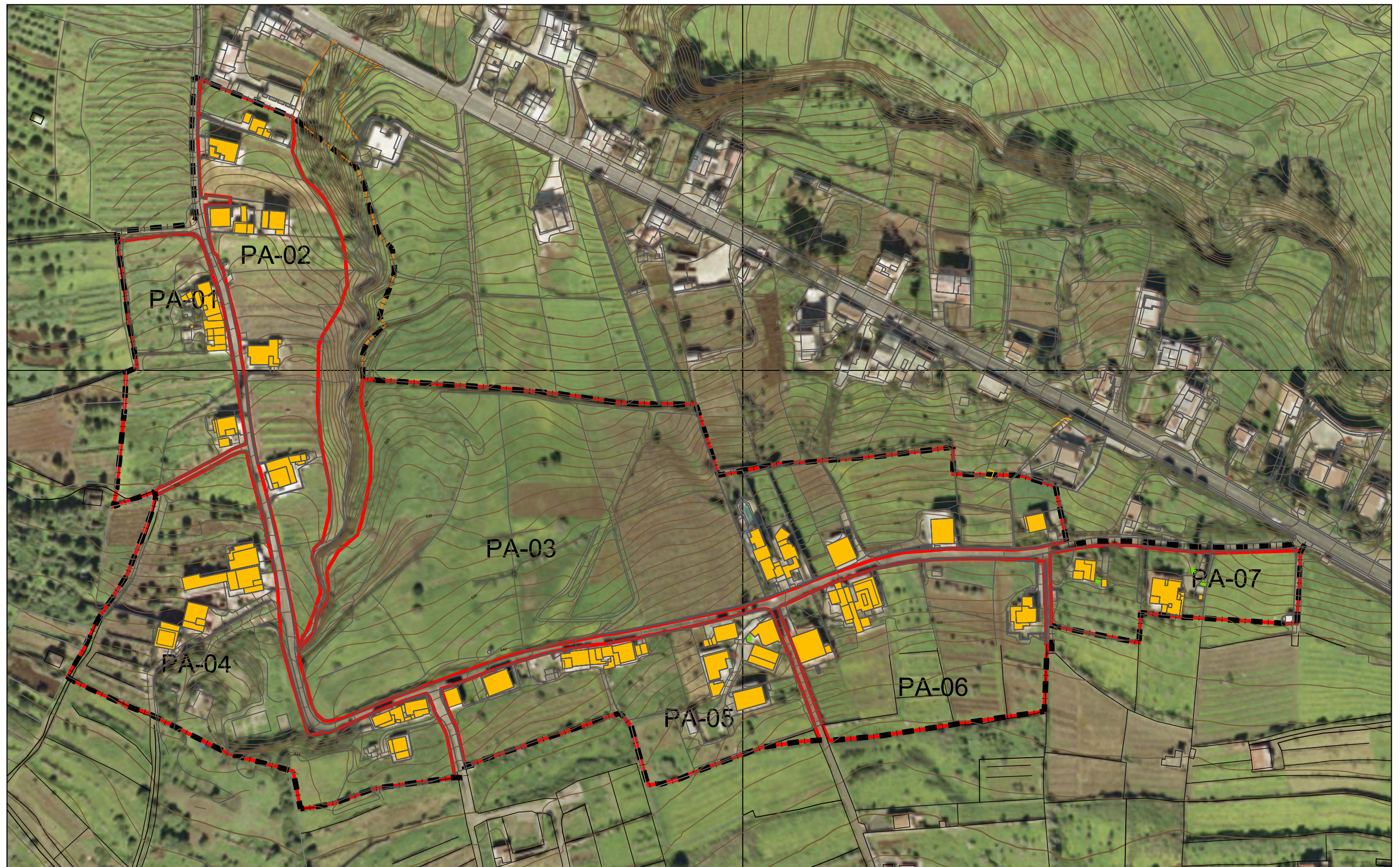
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: EL PALOMAR

E: 1:2000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	LAS CANTERAS	Núcleo: LAS CANTERAS
Sup. Bruta:	96.108 m2	Código: CA

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de Las Canteras pertenece al núcleo de Las Canteras. Por el Este linda con el término municipal de La Laguna. Se desarrolla en torno a la carretera TF-13 y un tramo de la carretera de Pedro Álvarez. Tiene carácter residencial aunque presenta una gran concentración de comercios en el margen de la carretera.
Estructura urbana interna: Internamente, las vías principales que estructuran esta área son la carretera TF-13, la carretera de Pedro Álvarez y multitud de pequeños caminos rurales que van salvando la topografía y dan acceso a las distintas parcelas. Las parcelas son de forma irregular y de diferente tamaño, condicionadas por la forma orográfica.
Funcionamiento territorial: El área de Las Canteras está conectada a la carretera TF-13, la cual la atraviesa.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	80%
	Aislada en ciudad jardín	20%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	70%	1,25 m2t/m2s
Aislada Intensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	71.682 m2	57.346 m2
Superficie Construida	23.428 m2t	67.117 m2t
Nº de Viviendas estimado	92	245
Determinación poblacional	276 hab.	736 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios libres		

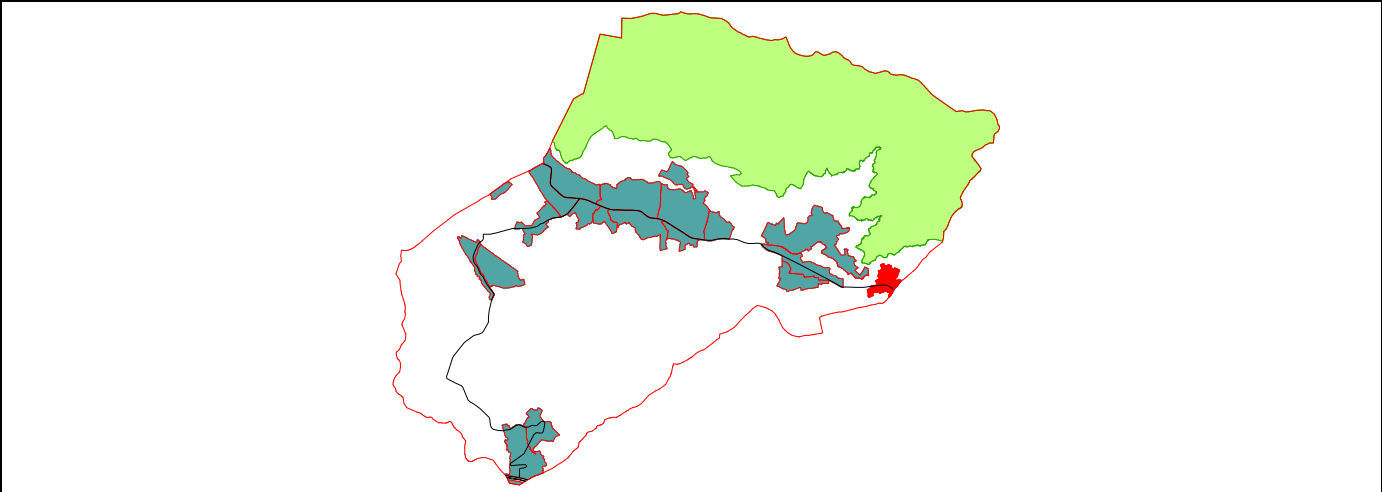
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Cuenta con bastantes comercios, una guardería infantil, algunos talleres de mecánica del automóvil y un hipermercado, localizados principalmente el margen de la carretera.
Otros hitos urbanos relevantes: El hito urbano de este barrio es el área comercial de la carretera, cuyo foco principal es el hipermercado.

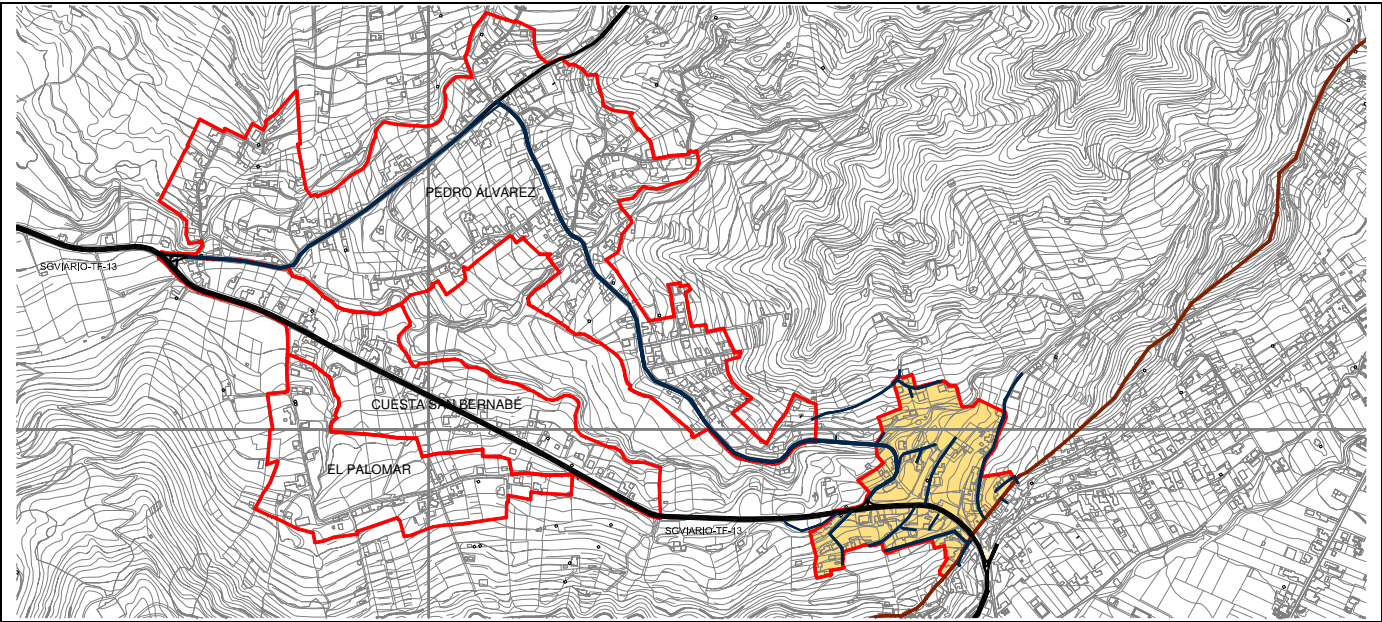
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Prácticamente todos los viales carecen de los servicios necesarios y son de sección insuficiente.
Necesidades dotacionales: El área de Las Canteras no cuenta con equipamientos públicos. Espacios libres tampoco hay ninguno en el interior del área, aunque cercano hay un jardín no transitable. Por tanto tiene necesidad de ambas cosas.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona son numerosos. Uno es el paso de la carretera por este núcleo, atravesándolo, con una gran densidad de vehículos por día, produciéndose grandes atascos. Un segundo grupo de problemas consiste en la falta de aceras en el margen de la carretera. Un tercero es el estado de las calles que no tienen los servicios necesarios para permitir la edificación. Y un cuarto y último es la topografía, con pendientes muy acusadas.
Otras cuestiones relevantes: Las Canteras cuenta con algunas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 35%.

SITUACIÓN



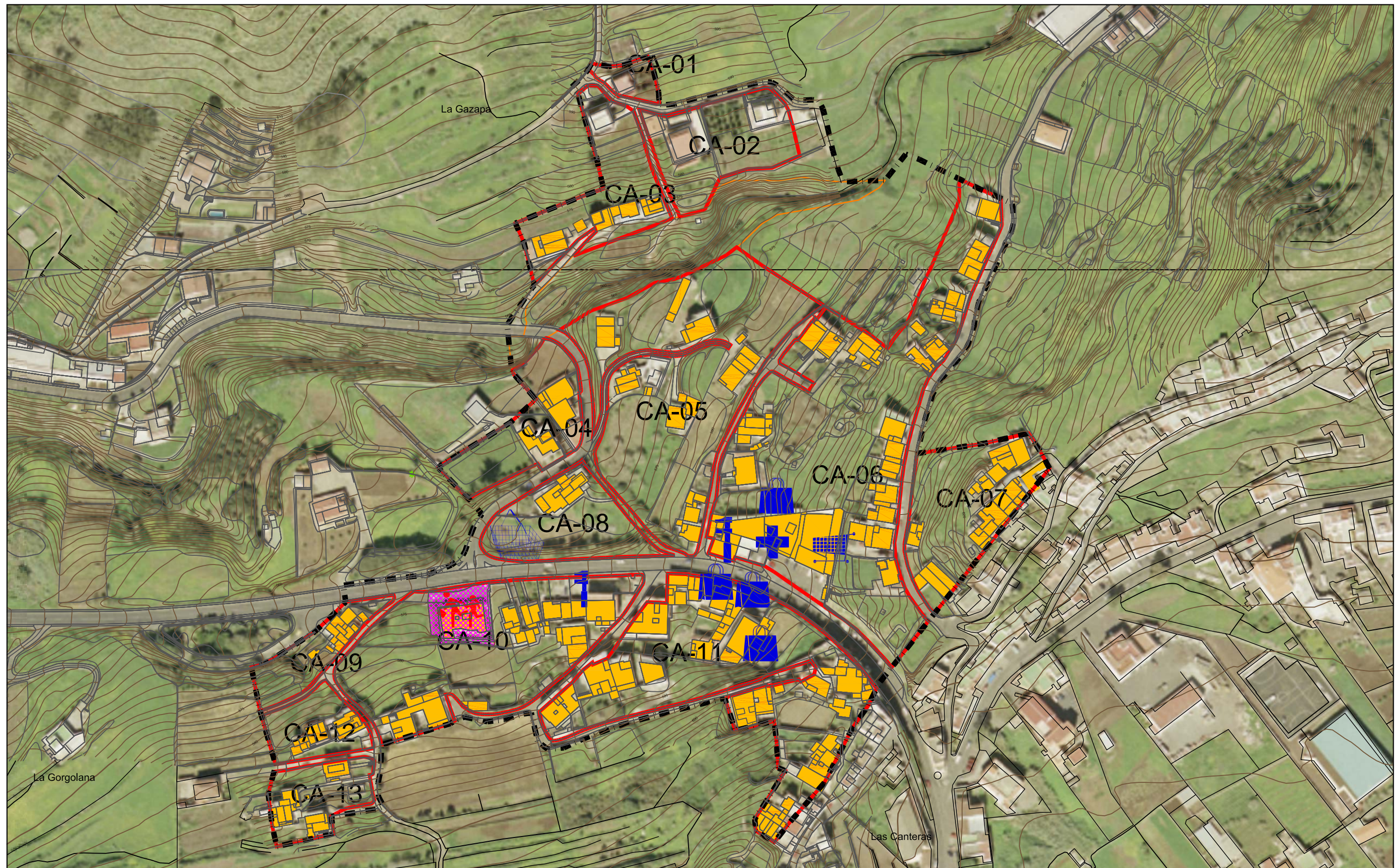
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: LAS CANTERAS

E: 1: 2000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	EL SOCORRO	Núcleo: EL SOCORRO
Sup. Bruta:	83.837 m2	Código: SO

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de El Socorro pertenece al núcleo del mismo nombre. Por el Este linda con el barranco de El Socorro y con el área de San Gonzalo. Se desarrolla linealmente a lo largo de un tramo de la carretera del Socorro TF-154. Dicha carretera lo atraviesa de Norte a Sur. Tiene carácter residencial aunque presenta también una cierta concentración de actividades industriales y de restauración.
Estructura urbana interna: Internamente, la única vía estructurante es la carretera. De ella parten también una serie de calles y caminos, la mayoría sin salida, que dan acceso a las parcelas. Las parcelas son de diferentes formas y tamaños.
Funcionamiento territorial: Al área de El Socorro la atraviesa la carretera TF-154.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	85%
	Adosada en hilera	15%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	70%	1,25 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	59.944 m2	52.621 m2
Superficie Construida	25.436 m2t	65.776 m2t
Nº de Viviendas estimado	122	316
Determinación poblacional	366 hab.	949 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos		
Espacios libres		

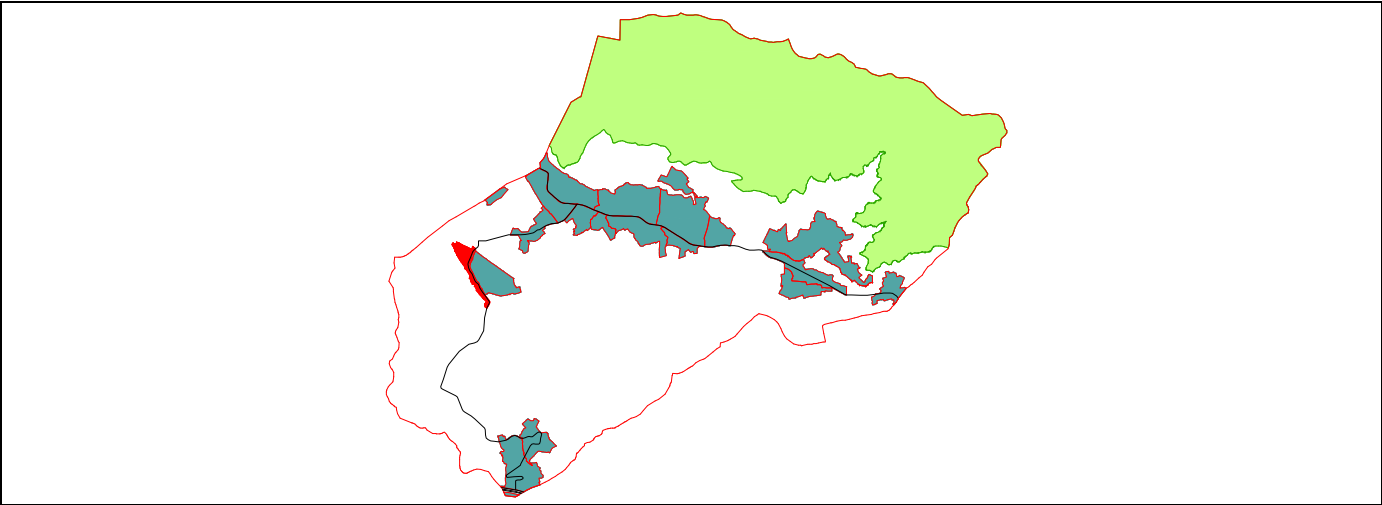
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Cuenta con bastantes talleres de mecánica del automóvil, carpinterías, cerrajerías y una fábrica de mármol. También existen algunos comercios, bares, cafeterías y restaurantes.
Otros hitos urbanos relevantes: No cuenta con ningún hito urbano.

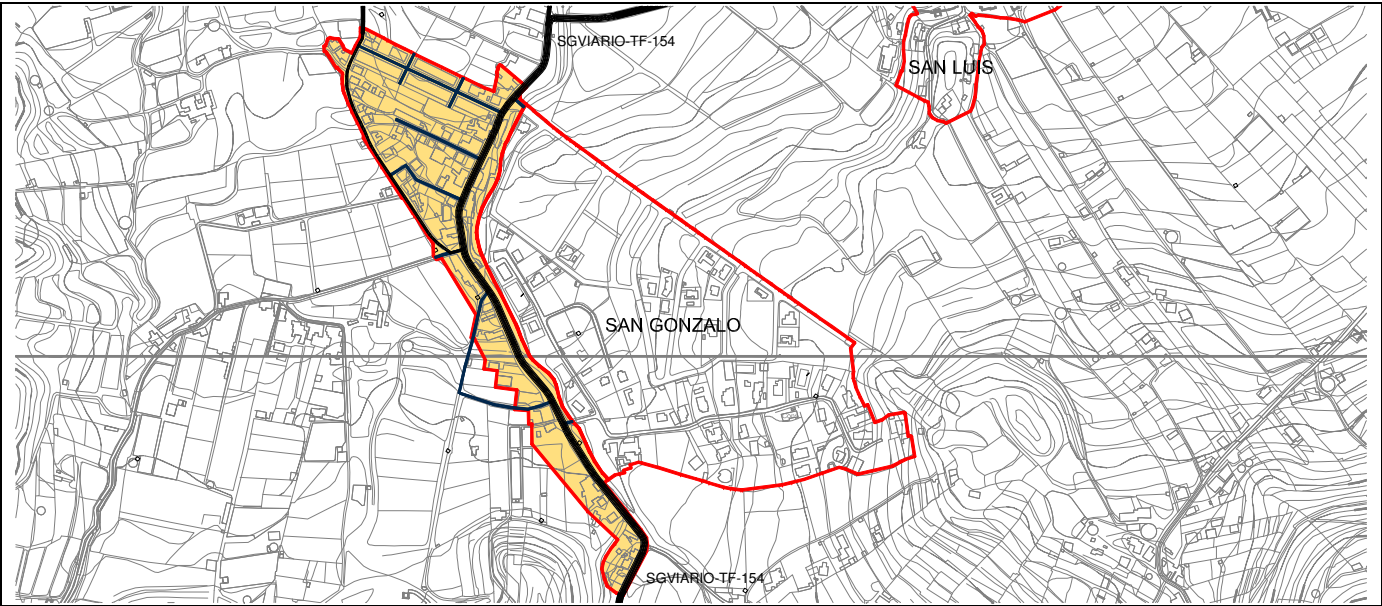
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Algunos viales carecen de los servicios necesarios. Existen muchos tramos de vial sin aceras, incluida la carretera.
Necesidades dotacionales: El área de El Socorro no cuenta con equipamientos públicos ni espacios libres internamente, pero en las cercanías se encuentra el colegio público de infantil y primaria Francisca Santos Melián, una escuela taller y una plaza junto a la iglesia. Tiene necesidad sobre todo de espacios libres.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos son la falta de aceras, de arbolado y de zonas de esparcimiento.
Otras cuestiones relevantes: El Socorro cuenta con algunas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 35%.

SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO



Σ: 1: 4000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	SAN GONZALO	Núcleo: EL SOCORRO
Sup. Bruta:	191.453 m2	Código: SG

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de San Gonzalo pertenece al núcleo de El Socorro. Linda por el Oeste con el barranco de El Socorro y con el área del mismo nombre. En la zona de la urbanización de El Espinal tiene una estructura de calles en retícula, el resto se estructura a través de una sola vía. Tiene carácter residencial.
Estructura urbana interna: Se divide en dos zonas algo diferenciadas. La zona norte es una urbanización relativamente nueva de calles que conforman una malla simple que se va adaptando a la ladera de la montaña de Los Dragos. Las parcelas son de forma rectangular con una superficie media de 950 m2. La zona sur es más antigua y tiene su origen en la parcelación San Gonzalo. Se organiza en torno a la calle Marqués de Celada que va desde la carretera de El Socorro hasta la montaña de los Dragos con una elevada pendiente. Las parcelas son se forma rectangular y tienen superficies que oscilan entre los 1000 m2 y los 3.500 m2.
Funcionamiento territorial: El área de San Gonzalo se conecta con la carretera del Socorro TF-154 en dos puntos.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Aislada en ciudad jardín	100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Aislada Extensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	153.306 m2	138.622 m2
Superficie Construida	21.078 m2t	69.311 m2t
Nº de Viviendas estimado	51	168
Determinación poblacional	153 hab.	503 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Centro cultural	3.605 m2
Espacios Libres		

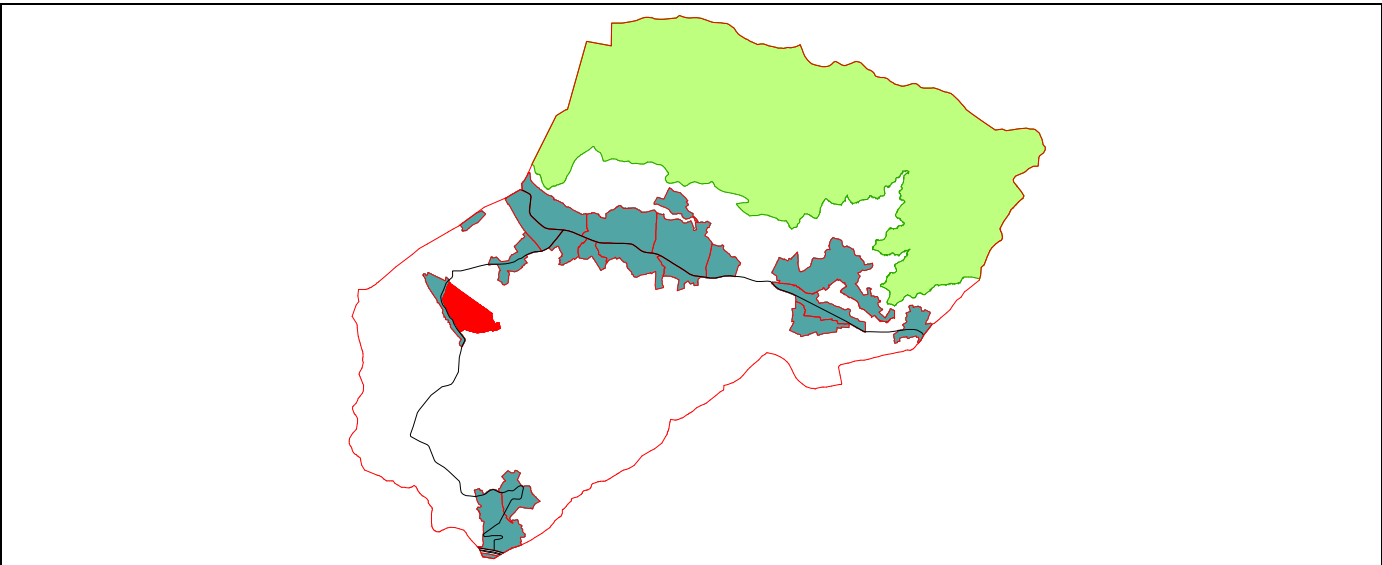
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Como actividad económica cuenta con un restaurante de alta categoría.
Otros hitos urbanos relevantes: Los hitos de San Gonzalo son el centro cultural y el restaurante.

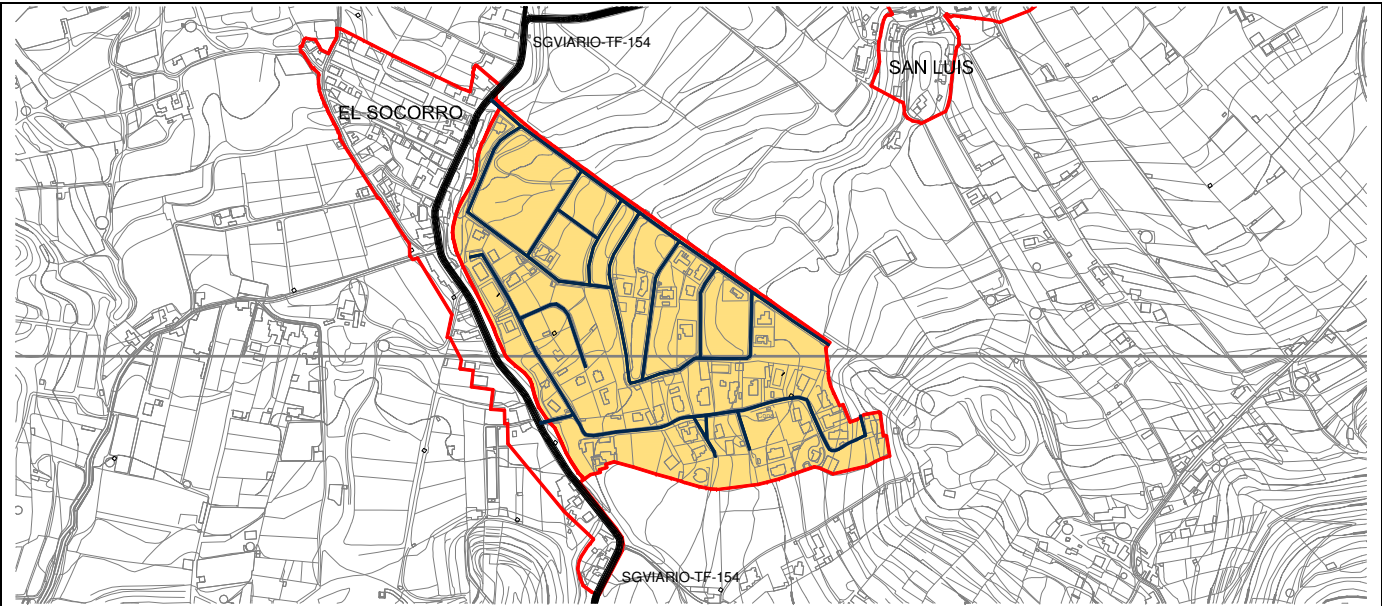
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: Las calles de la zona norte cuentan con todos los servicios. En la zona sur faltan aceras y su urbanización es deficiente.
Necesidades dotacionales: Esta área tiene gran necesidad de espacios libres pues no cuenta con ninguno.
Problemas urbanos detectados: Los problemas urbanos de esta zona son la falta de aceras en algunas calles y de espacios de esparcimiento.
Otras cuestiones relevantes: San Gonzalo está prácticamente consolidado por la urbanización y se encuentra colmatado por la edificación en un 30%.

SITUACIÓN



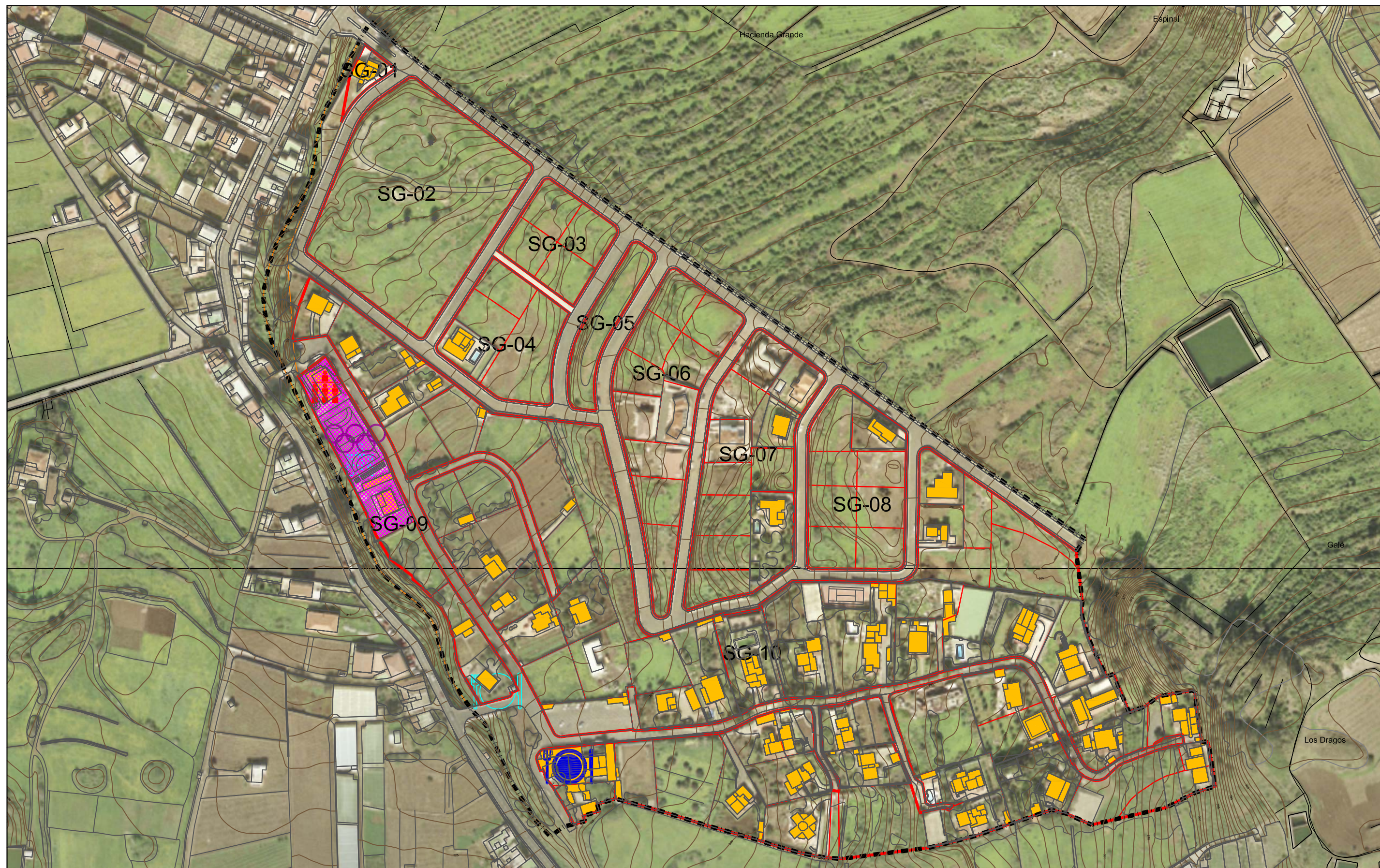
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: SAN GONZALO

E: 1: 2500



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	LAS ROSETAS	Núcleo:	EL PORTEZUELO
Sup. Bruta:	133.799 m2	Código:	PU

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características:
El área de Las Rosetas pertenece al núcleo de El Portezuelo. Linda por el suroeste con el área de El Portezuelo .Se desarrolla en torno a un tramo de la carretera TF-154 (carretera de El Socorro). Es la zona de expansión del núcleo de el Portezuelo. Tiene carácter residencial. Su topografía tiene una pendiente bastante acusada.
Estructura urbana interna:
En Las Rosetas los trazados viarios son curvos y en forma de zig-zag se van adaptando a la topografía. Las parcelas se distribuyen en torno a la carretera y otras calles y caminos que parten de ella. Las parcelas son de forma irregular y varían entre los 1.000 y los 8.000 m2. Su origen está en una parcelación realizada sobre la base de un proyecto de Plan Parcial.
Funcionamiento territorial:
El área de Las Rosetas está conectada a la carretera TF-154 y a la carretera TF-152.

Uso global:	Residencial		
Tipos edificatorios existentes:	Aislada en ciudad jardín		100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Aislada Extensiva	25%	0,50 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	119.594 m2	74.304 m2
Superficie Construida	14.445 m2t	37.152 m2t
Nº de Viviendas estimado	39	100
Determinación poblacional	117 hab.	300 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Equipamiento cultural	1.310 m2
Espacios Libres		

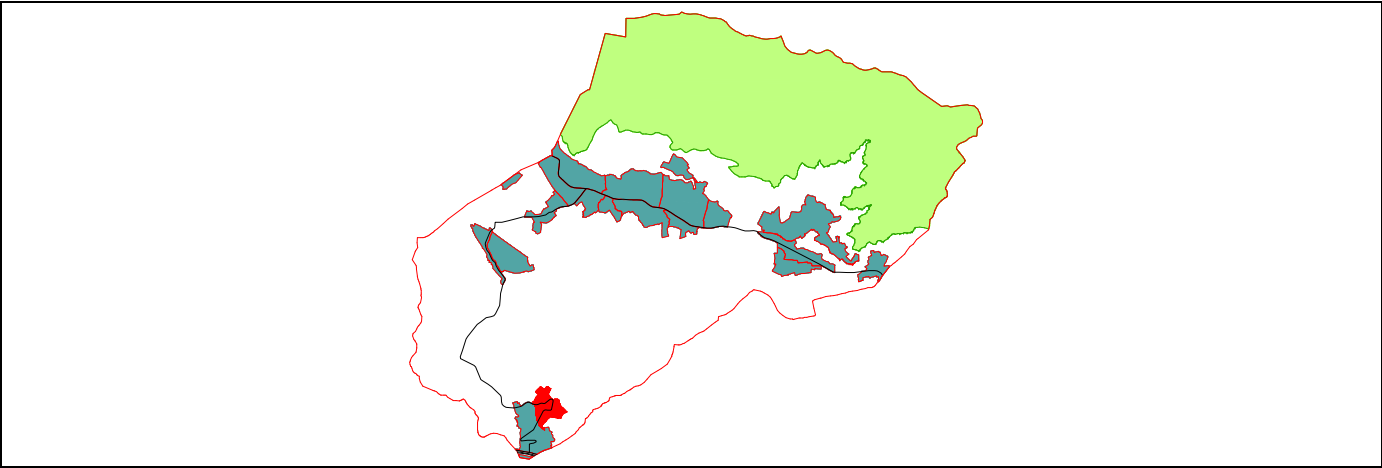
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes:
No cuenta con actividades económicas.
Otros hitos urbanos relevantes:
No cuenta con hitos urbanos.

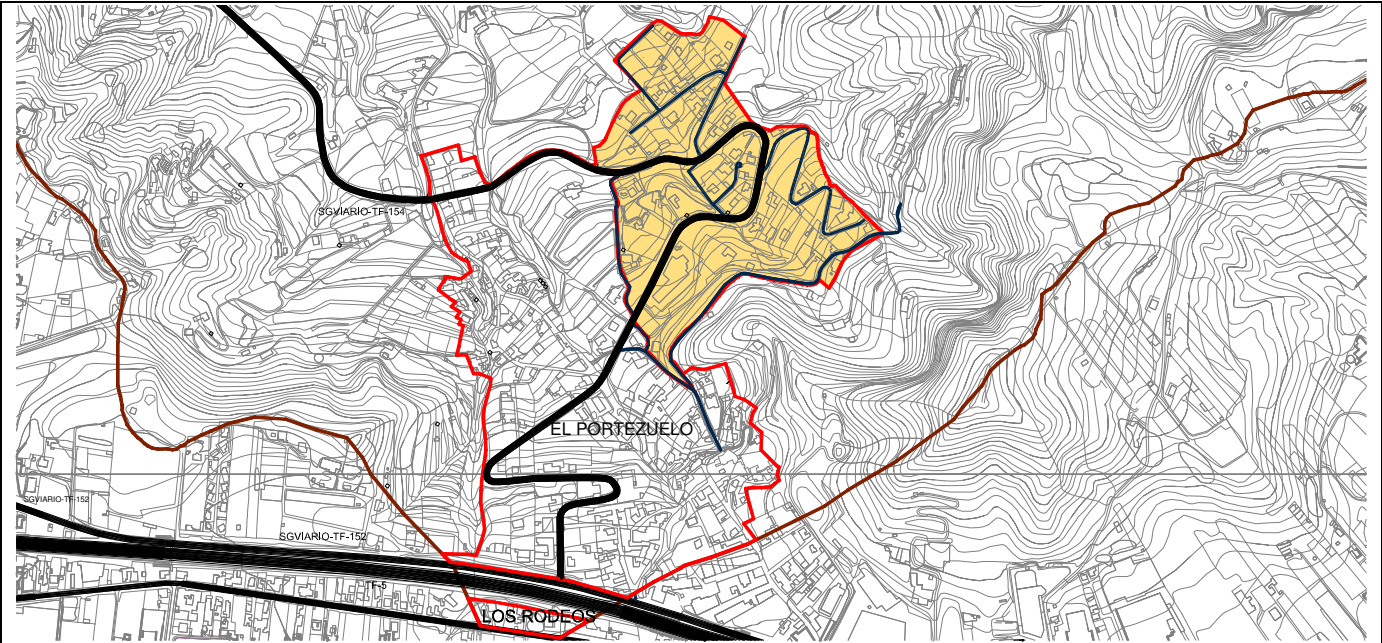
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización:
La mayoría de los viales no cuentan con todos los servicios. Prácticamente no existen aceras, ni siquiera en la carretera.
Necesidades dotacionales:
El área de Las Rosetas necesita espacios libres puesto que actualmente no existe ninguno. Como equipamiento tiene uno en construcción.
Problemas urbanos detectados:
El problema urbano de esta zona es la falta de aceras.
Otras cuestiones relevantes:
Las Rosetas cuenta con numerosas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 40%.

SITUACIÓN



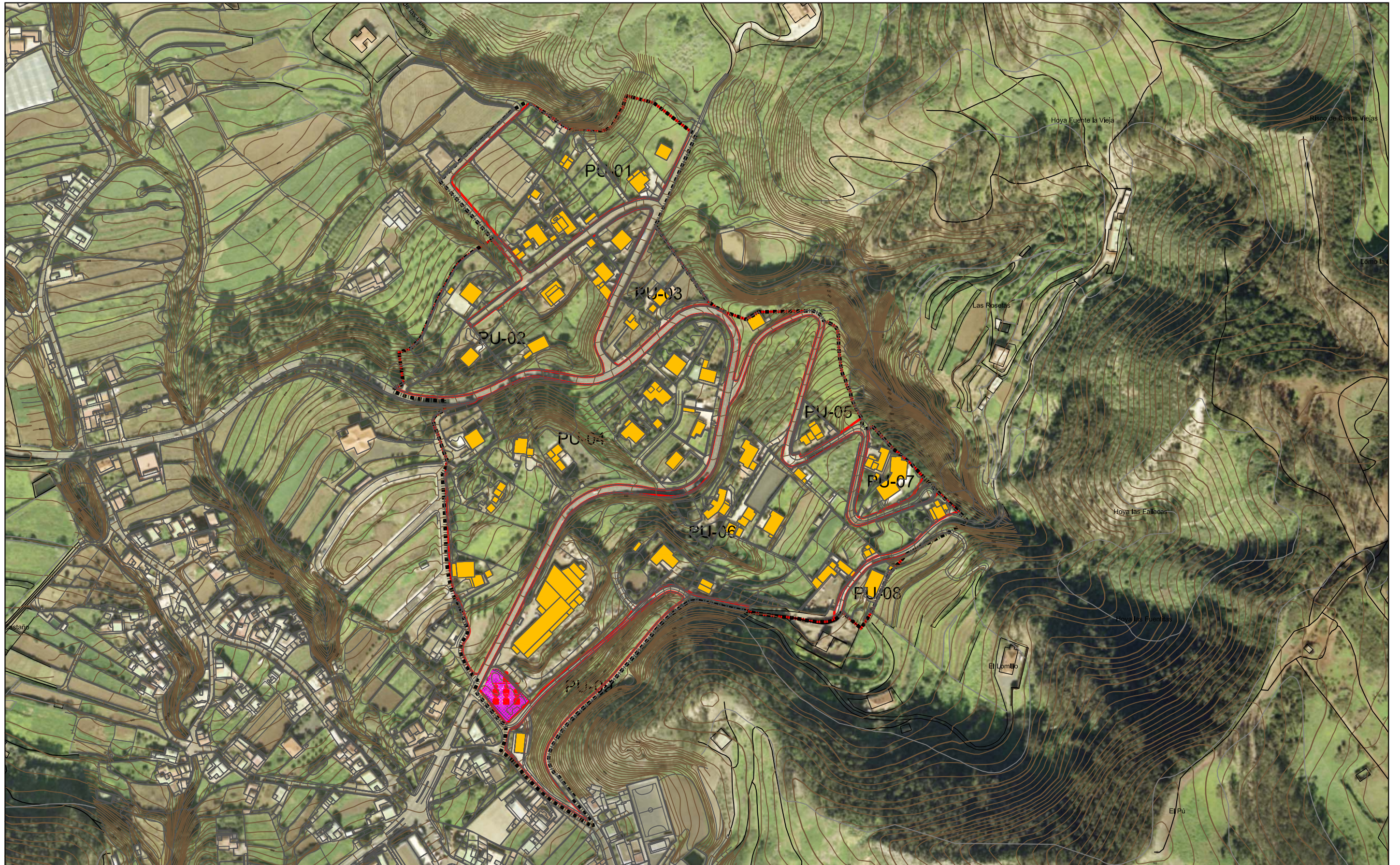
EMPLAZAMIENTO





ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS: LAS ROSETAS

E: 1: 3000



ANÁLISIS DE ÁREAS Y NÚCLEOS URBANOS

IDENTIFICACIÓN

Área:	EL PORTEZUELO	Núcleo: EL PORTEZUELO
Sup. Bruta:	240.472 m2	Código: PT

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

Características: El área de El Portezuelo pertenece al núcleo del mismo nombre. Linda por el lado sur con la carretera TF-152 (carretera general del Norte) y por el noreste con el área de El Pulpito. Es la zona más antigua de este núcleo. Se desarrolla en torno a la carretera TF-154 (carretera de El Socorro). Tiene carácter residencial. Su topografía tiene una pendiente bastante acusada.
Estructura urbana interna: El Portezuelo surge en el tramo más alto de la carretera TF-154 en su encuentro con la TF-152. Las parcelas se disponen en torno al trazado de la carretera TF-154 y a lo largo de las distintas calles y caminos que parten de ella.
Funcionamiento territorial: El área de El Portezuelo está conectada a la carretera TF-154 y a la carretera TF-152.

Uso global:	Residencial	
Tipos edificatorios existentes:	Volumetría irregular horizontal	100%

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Figura de planeamiento vigente: Adaptación Básica a la Ley 1/2000 de las Normas Subsidiarias de Tegueste (2003)		
Zonificación aplicable	Ocupación	Edificabilidad
Casco Tradicional	70%	1,25 m2t/m2s

	Existente	Potencial
Superficie Neta	194.638 m2	141.175 m2
Superficie Construida	54.750 m2t	176.469 m2t
Nº de Viviendas estimado	214	689
Determinación poblacional	642 hab.	2.068 hab.

DOTACIONES

Equipamientos públicos	Centro cultural El Portezuelo	3.056 m2
	Salón Cultural	386 m2
Espacios Libres	Plaza de la iglesia	558 m2
	Plaza	411 m2

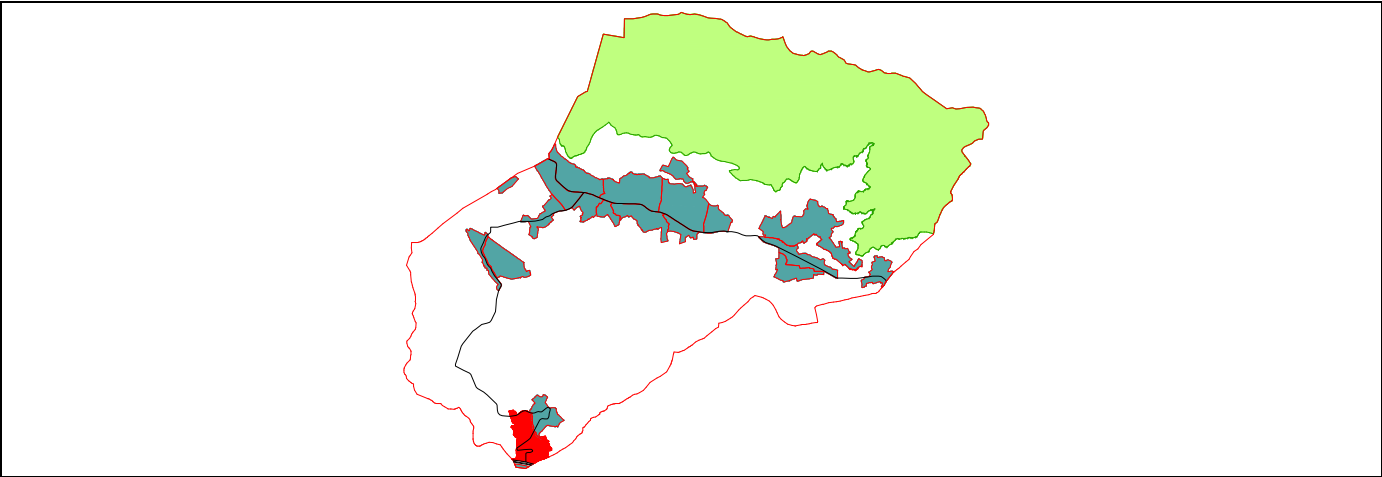
OTROS ELEMENTOS URBANOS

Actividades económicas existentes: Cuenta con pocos comercios y bastantes restaurantes.
Otros hitos urbanos relevantes: El hito urbano de este barrio es el conjunto de la iglesia y la plaza.

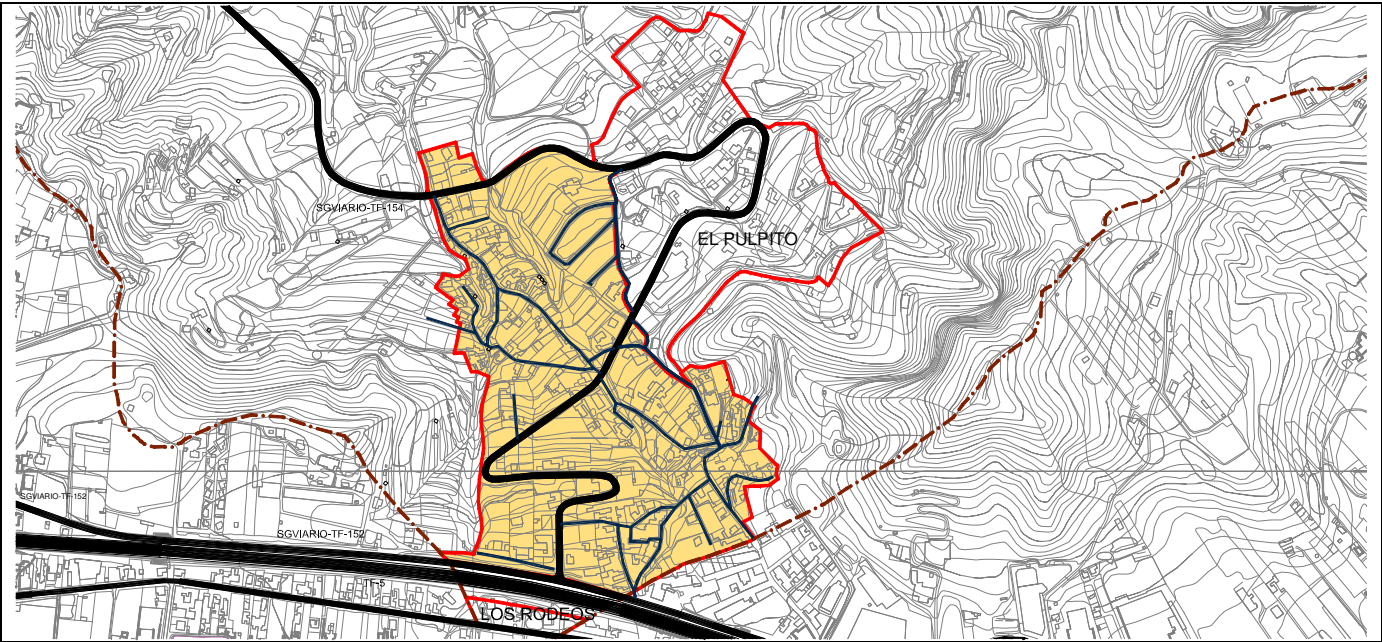
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Estado de la urbanización: La mayoría de los viales no cuentan con todos los servicios. Prácticamente no existen aceras, ni siquiera en la carretera.
Necesidades dotacionales: El área de El Portezuelo tiene bastantes equipamientos culturales, pero tiene hay escasez de espacios libres.
Problemas urbanos detectados: El problema urbano de esta zona es la falta de aceras, que junto a la escasa sección de las calles y la alta densidad de tráfico, hace que sea imposible el tránsito peatonal.
Otras cuestiones relevantes: El Portezuelo presenta numerosas zonas no consolidadas por la urbanización y se encuentra colmatada por la edificación en un 30%.

SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO



Σ: 1: 3500

