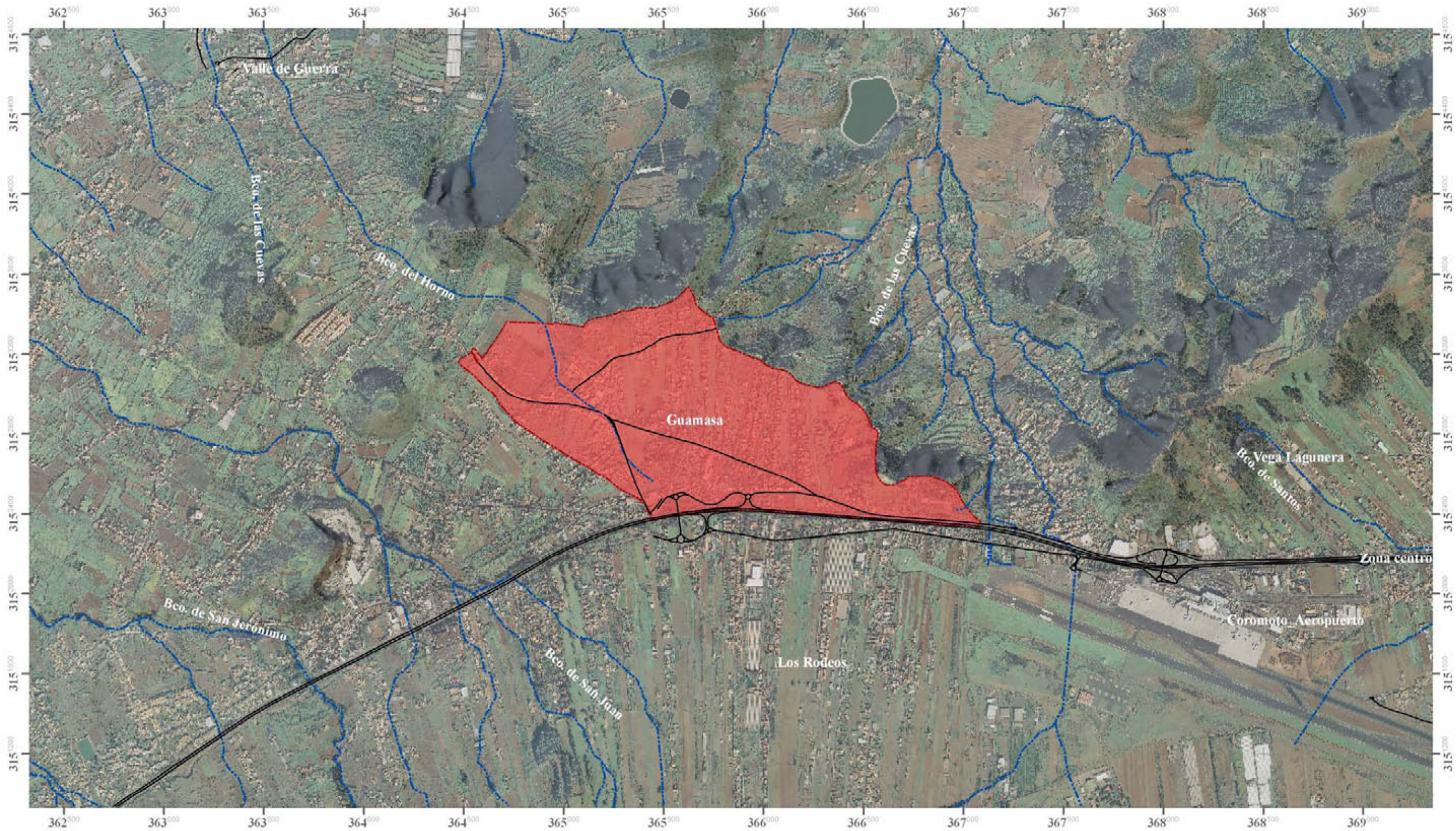


B5. Guamasa

5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

- Encuadre geográfico* 1. La zona de Guamasa tiene la particularidad de tratarse de un núcleo de tamaño reducido, disperso, situado al norte de la autopista TF-5, al oeste del término municipal en su límite con Tacoronte, y que linda al norte con Tegueste y la bajada al Portezuelo. Su pendiente media es del 6,14%. Fuera del núcleo urbano existen dos pequeños asentamientos rurales.
- Características generales* 2. Guamasa es una zona mezcla de residencial con actividades terciarias e industriales. Es uno de los puntos de concentración de actividades de restauración y ocio. La percepción general de Guamasa es buena debido a la cantidad, tipos y edad de la vegetación existente en viales, bordes de fincas agrícolas y parcelas de viviendas privadas. El borde norte es una cornisa excepcional como mirador hacia la vertiente norte de la ladera (el Portezuelo y Valle Guerra.)
- Datos generales del núcleo* 3. El núcleo de Guamasa, tiene una superficie de 154,64 Has, siendo el tercero de menor extensión entre los 14 delimitados en este documento y sólo comparable a Tejina (163,53 Has). La superficie de Guamasa representa el 1,51% del total de los núcleos urbanos delimitados. Tiene una altitud media de 605,10 m. variando entre 570,00m. y 650,00m., siendo uno de los núcleos urbanos de mayor altitud media del municipio. La mayor la alcanzan Los Rodeos. El municipio en su conjunto tiene terrenos en la costa con lo que la altura mínima es el nivel del mar, y la máxima llega a alcanzar 1.031,38m. Las pendientes en este núcleo oscilan entre el máximo de 71,93 ° y la mínima de 3,42° (306,45 y 6,114 en porcentaje respectivamente) siendo ambas de las menores pendientes de los núcleos estudiados.
- Descripción general del núcleo* 4. Urbanísticamente la estructura de Guamasa es muy similar a la de otros espacios del sector Guamasa-Rodeos: urbanización lineal al borde de la carretera con predominio de la vivienda de tipo unifamiliar. A esta presencia mayoritaria se unen promociones de viviendas en formato adosado o pareados, con dos alturas (tres a la sumo) que mantienen la continuidad visual del conjunto si bien ofrecen una variación en la tipología edificatoria. También se han detectado edificaciones de tres o cuatro alturas con varias viviendas, aunque son minoritarias. Además, hay promociones privadas de viviendas y naves industriales o comerciales en construcción (TF-152, Entorno de la Calle Tabares y transversales). El núcleo mantiene un abundante suelo agrícola que se cultiva sólo en parte.

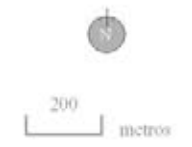
En Guamasa existen tres áreas urbanas homogéneas, con criterios estrictamente urbanísticos relativos a la morfología urbana, sus tipologías, usos y condicionantes culturales: Una primera zona que se estructura al noroeste por la calle Garimba hasta el cruce con la Ctra. del Boquerón, al norte delimitada por la calle Sta. Rosa de Lima desde su encuentro con la Ctra. Gral. del Norte hasta la Ctra. del Boquerón y por esta última hasta el cruce con la calle Tabares y al sur está limitada por la Ctra. Gral. del Norte. La tipología edificatoria residencial característica es la edificación abierta, dándose de forma puntual la edificación cerrada unifamiliar en hilera. Con una estructura lineal de crecimiento sobre la calle Garimba y Sta. Rosa de Lima. La ocupación del suelo es baja. Una segunda zona que limita al norte con el municipio de Tegueste arrancando del camino Tabares y delimitada por el sur por la calle Santa Rosa de Lima. La tipología edificatoria residencial característica de esta segunda zona es la edificación abierta unifamiliar. La trama resultante de su implantación está fuertemente condicionada por la estructura de la propiedad y la ocupación del suelo es baja. Y una tercera zona al este del núcleo delimitada por al sur por la Carretera Gral. del Norte, a partir de la cuál surge un viario local que da acceso a grupos de edificaciones aisladas entre sí (calles El Roque, La Colina y La Cordillera). El uso principal es el residencial y puntualmente terciario, con una tipología edificatoria residencial característica de edificación abierta unifamiliar y una ocupación del suelo baja.



Plano N° IA.05.GM.01

Guamasa

DESCRIPCIÓN GENERAL



-  Viario principal
-  Barrancos
-  Guamasa

B5.2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

- Datos cuantitativos totales*
1. En 2006 su población ascendía a 2520 habitantes¹ que representa el 1,75% del total del municipio, lo que lo coloca entre los núcleos menos poblados, con un peso similar a La Punta de Hidalgo (2.327 hab.), Bajamar (2.654 hab.) o los Baldíos (2.743 hab). Solo los rodeos con 2.270 hab. Tiene menos población. La edificación se encuentra relativamente dispersa en un ámbito territorial que es respecto a esta, amplio, es decir poca intensidad de población. La densidad de población de Guamasa es de 16.30 habitantes por hectárea, muy inferior a la media municipal que es de 32.06 hab./Has. Esta densidad de población es similar a la de la Vega Lagunera (15.67hab./Has) o Las Mercedes (13.86 hab./Has) El núcleo próximo de los Rodeos es el que tiene menor densidad de todos (6.35 hab./Has).
- Evolución demográfica*
2. Las cifras absolutas de población muestran una evolución con una tasa de crecimiento medio anual de 1,05%. El crecimiento ha sido positivo a lo largo de todo el periodo, aunque ha tendido a acelerarse en el quinquenio 2001-2006 (1,17% anual). Por su parte el crecimiento en el quinquenio 1996-2001 fue algo menor (0,93%), lo que indica cierta aceleración demográfica con el inicio del siglo XXI. Nuevamente, se percibe una fuerte fluctuación en torno al año 2001, lo que puede estar relacionado con reajustes de cifras propios de años en los que se realizan operaciones estadísticas (Censo de 2001). Estas cifras, unidas a la escasa población, dejan una evolución demográfica muy plana, con cambios prácticamente imperceptibles.
- Con los datos de población del periodo 1996-2006 Guamasa mantiene una tendencia al crecimiento del 1,12% anual; menos que la media municipal, Esto provocará que tienda a perder peso en el conjunto del municipio. Sin embargo teniendo en cuenta la pequeña dimensión del núcleo, de estas cifras no se deben obtener conclusiones definitivas y menos aún elaborar tendencias de evolución fiables.
- Características de la población*
3. La mejor herramienta para analizar la estructura por edad y sexo es la pirámide de población. Como el resto de pirámides del ámbito de estudio, su perfil es muy clásico y se corresponde al de un proceso de envejecimiento demográfico. El aspecto general nos indica que los intervalos de adultos, especialmente de los maduros (mayores de 40 años) son más amplios en relación al resto de la población. A esto debe unirse que este perfil sea estrecho en su base (se incorporan pocos jóvenes a la población), y el proceso de envejecimiento aparece claramente destacado. La pirámide tiene dos máximos, uno alrededor de los 25-34 años y otro, alrededor de los 40-50 años. Esto nos indica que si bien el proceso de envejecimiento es claro, aún se mantienen importantes contingentes de adultos que tienden a retrasar momentáneamente dicho proceso. Los índices de envejecimiento y juventud son del 11% y el 12%, lo que significa que hay mayor población en el grupo de adultos que en otros núcleos. Supone una reducción de los grupos más jóvenes y gran desarrollo de los grupos de edad adultos, con cierta tendencia a aumentar el peso de los más maduros.
- Parque de viviendas*
4. El número de viviendas existente en Guamasa se ha estimado en 1.074², lo que representa un 1,51% del parque residencial del municipio, peso menor que el que le corresponde al núcleo en términos demográficos. Del total de viviendas, las principales (ocupadas de primera residencia) alcanzan las 723 viviendas, equivalente al 67,33% del total, porcentaje similar a la media municipal (66,49%). A partir de este dato, resulta que el tamaño medio familiar en Guamasa se sitúa en torno a 3,49, algo superior al de la media del municipio que se sitúa en 3,05). El tamaño medio de la vivienda en Guamasa es de 183m², el tercero más alto después de Los Rodeos con 206m² y Los Baldíos 190 m², debido a que estos últimos son núcleos donde la vivienda suele ser de autoconstrucción asociada aún a la agricultura.
- Actividad económica*
5. Las variables analizadas para conocer la situación del panorama laboral de la población de este núcleo son las que recogen los datos de: población activa/inactiva y población ocupada/parada. Los valores de activos de Guamasa presentan porcentajes inferiores al municipio (56,91% los mayores de

¹ Los datos de población provienen de la información estadística del Padrón Municipal de Habitantes (INE) desagregados a nivel de sección censal. La población de cada uno de los núcleos se ha estimado sumando la facilitada por el INE para las secciones cuya extensión queda incluida totalmente en el perímetro del núcleo más la parte proporcional de las secciones parcialmente incluidas. La proporcionalidad se ha calculado atendiendo al número de edificaciones de la sección dentro y fuera del núcleo.

² El número de viviendas de cada núcleo se ha determinado a partir de los datos del Catastro, corregidos puntualmente en aquellas parcelas que se detectaban erróneas (normalmente por falta de actualización) mediante la información de campo y de fotografía aérea. Además, a escala núcleo se han hecho algunos ajustes en base a datos e indicadores del censo de población y viviendas del 2001.

16 años), mostrando cierta concentración de los activos en los grupos de adultos jóvenes, que son más numerosos que en otros núcleos. Los porcentajes de población ocupada por grupos de edad también permanecen en valores similares a las medias municipales. La población ocupada es superior a la media municipal. El total de ocupados es del 83,03% de los activos. Entre la población mayor de 60 años el índice de ocupación es mayor que en el municipio.

B5.3. TRAMA URBANA

Descripción general

1. El elemento fundamental y articulador de la trama urbana de Guamasa es el Camino Santa Rosa de Lima que discurre en su extremo Este desde la carretera General del Norte TF-152 hasta el extremo oeste del núcleo donde enlaza con la carretera Boquerón Valle Guerra TF-156. Desde ella hacia el norte se configura una trama lineal donde se articulan una serie de calles con entrada y salida desde este camino no conectadas entre sí en la mayoría de ellas. Al sur de este camino y hasta la carretera general, el viario secundario es escaso y las manzanas son de mayores proporciones, y se ubica la manzana de mayor porcentaje de edificación por manzana. Guamasa es un núcleo de vivienda unifamiliar, con numerosos parcelas vacantes en su estructura y dotado de un viario insuficiente e inacabado para la edificación existente, distando su realidad actual del límite de colmatación residencial. El área de estudio carece de localización estratégica y selectiva de los equipamientos en la estructura urbana, careciendo de sistema de espacios públicos y destacando los espacios libres privados, lo que va a coadyuvar a configurar el paisaje urbano del nuevo modelo de ordenación.

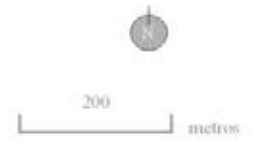
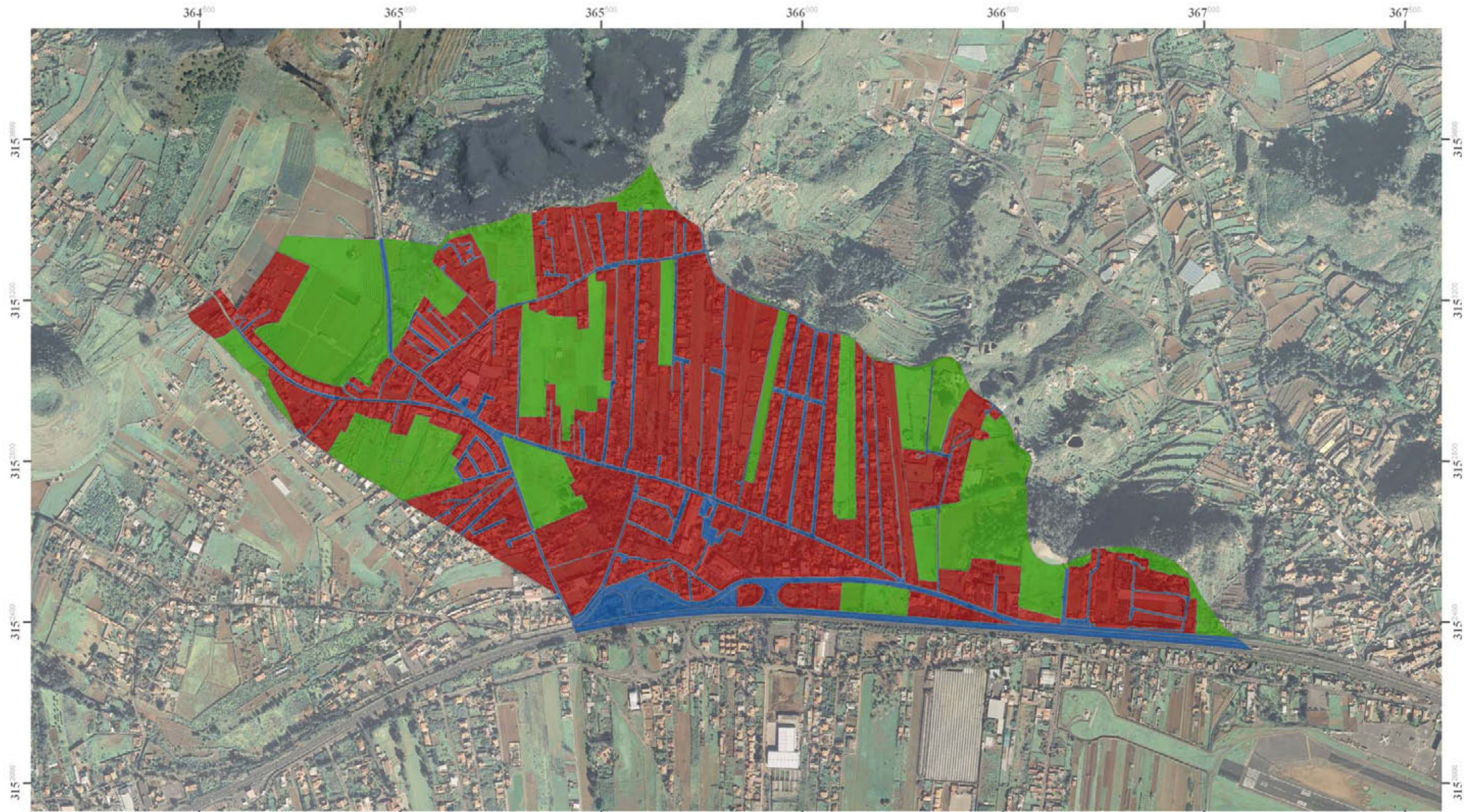
Cuantificación (ABC)

2. De la división del núcleo urbano en espacios A, B y C³ (véase plano adjunto IA.05.GM.02. Trama Urbana (ABC) GUAMASA), se obtiene que el 69,38% de la extensión del núcleo puede considerarse ocupado por trama urbana. Este porcentaje significa que Guamasa junto con la Punta del Hidalgo y Valle Guerra es uno de los núcleos de mayor urbanidad del municipio, superado por Zona Centro, Taco y La Cuesta. Los espacios C vacíos interiores al perímetro urbano carentes de urbanización del núcleo se disponen, principalmente, entre la carretera general en el primer tramo de la TF-152 y el extremo norte, lindando con suelo rústico, y en el extremo oeste a ambos lados del camino Garimba hasta los límites en el norte y el sur del núcleo; además, se han considerado otros espacios C correspondientes a parcelas lindando con las áreas consolidadas (A), situadas en la trama al norte del Camino Santa Rosa de Lima, y otra entre la autopista y la carretera general. Considerando sólo los suelos con trama urbana (A+B), el porcentaje de viario sobre el conjunto del núcleo es del 17,85%, valor cercano a la media municipal, y que nos caracteriza a Guamasa como un área con un grado medio de urbanización. Sin embargo, dicho grado no es en absoluto homogéneo ya que el porcentaje sube en la parte central del núcleo.

Parcelación

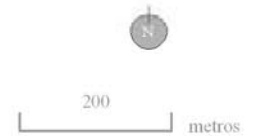
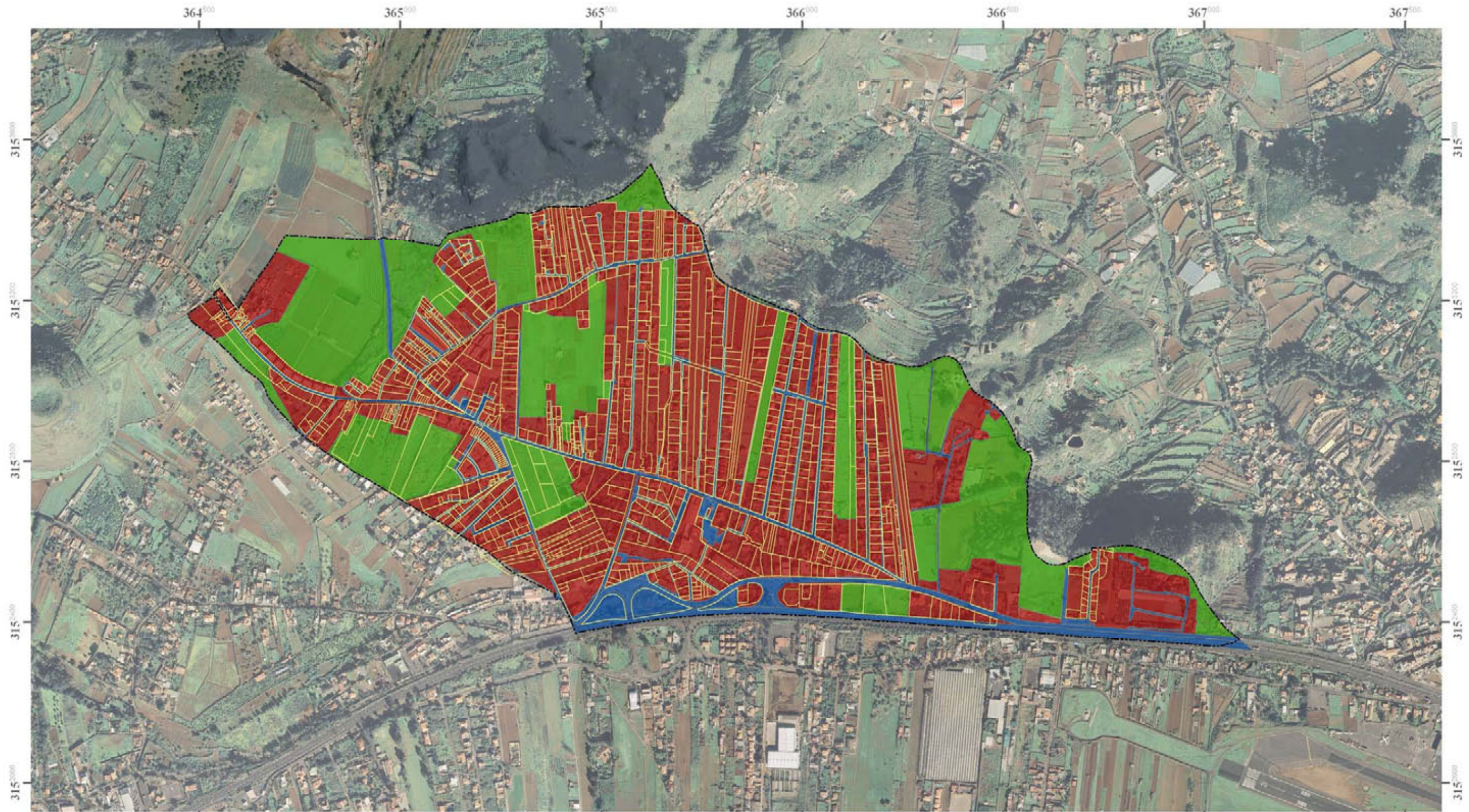
3. En el plano adjunto IA.05.GM.03. Parcelación GUAMASA, se recoge la parcelación del núcleo en los espacios A (si bien, en algunas manzanas no se ha dispuesto de la información catastral). La parcelación proviene del origen agrícola de la zona, de pequeñas o medianas unidades de cultivo que poco a poco han sufrido una progresiva subdivisión siendo sustituido el uso agrícola por el residencial, así las diferentes servidumbres y caminos de acceso a las unidades originales han dado lugar al viario actual. Este proceso es especialmente claro en la zona al norte de la calle Santa Rosa De Lima donde la división de las manzanas mantiene la inicial parcelación agrícola eso si con la subdivisión que antes mencionábamos. Se aprecia también una cierta correlación entre el tipo de trama (es decir tamaño de la parcela) plano IA.05.GM.03 y la antigüedad de la edificación (plano IA.05.GM.11) las zonas donde la antigüedad edificatoria es mayor, fundamentalmente al sur de S. Rosa de Lima presentan un mayor tamaño de parcelas frente a otras zonas de desarrollo más reciente. El tamaño medio de parcela en Guamasa es superior al medio municipal.

³ Véase en el capítulo B0 la explicación de la metodología aplicada en este análisis.



- A
- B
- C

Plano Nº IA.05.GM.02
Guamasa
TRAMA URBANA



- parcelas
- A
- B
- C

Plano N° IA.05.GM.03
Guamasa
PARCELACIÓN

B5.4. VIARIO Y MOVILIDAD

Cuantificación básica

1. En Guamasa existen unos 19.17 Has de viario lo que representa un 12.39 % de la superficie total del núcleo y el 17.85% de la superficie urbanizada (A+B). Este porcentaje es inferior al de la media del municipio que ronda el 13.08% y el 21.70% respectivamente. Si analizamos la superficie de viario respecto a otros indicadores relacionados con el uso del núcleo, como son el número de viviendas o la superficie construida los resultados que se obtienen son: 178.49m² de viario/vivienda y 0.79 m² de viario/m² construido. Estos valores son mayores a los medios municipales (74,55m² de viario/vivienda y 0.43 m² de viario por m² construido lo que explica la poca intensidad funcional del núcleo, es decir un bajo índice de ocupación del suelo urbanizado motivado por la tipología edificatoria del núcleo y por la existencia de un amplio porcentajes de parcelas sin ocupación.

Jerarquización viaria

2. En el plano adjunto IA.05.GM.04 jerarquización viaria Guamasa se recoge la clasificación del viario del núcleo en categorías jerárquicas. Esta estructuración es la que sigue:

Viario territorial:

La Autopista del norte TF-5, y la carretera General del Norte C-152. Son estas vías los accesos que comunican el núcleo de Guamasa con el resto del municipio o cualquier punto de la isla. Ambas discurren en paralelo por el borde sur del núcleo y suponen una barrera infranqueable para su crecimiento por ese borde.

La carretera del Boquerón hacia Valle Guerra TF-156. Carretera de acceso al núcleo de valle Guerra que atraviesa Guamasa de modo casi perpendicular a las anteriores reseñadas por lo que se convierte en una de las principales vías de penetración a Guamasa.

Viario urbano básico:

La calle Santa Rosa De Lima y su continuación, la calle Garimba, que forman la columna vertebral de distribución del núcleo y de las que parten de forma perpendicular la mayoría del viario secundario. Completa este viario urbano básico la calle Camino Tabares Guamasa que conecta las zonas de laderas norte en este caso en forma de anillo de circunvalación en la vertiente norte del núcleo.

Viario urbano local:

Se desarrolla fundamentalmente en vías paralelas entre sí que arrancan desde el viario básico antes indicado de forma perpendicular al mismo. Un porcentaje considerable de ellas son fondos de sacos que no están conectadas entre sí. Configuran por tanto un esquema a modo de espina de pez.

Viario secundario:

Constituido por algunos caminos agrarios poco significativos, muchos de ellos sin completar su urbanización.

Estado del viario

3. En el plano adjunto IA.05.GM.05 Estado del Viario Guamasa se grafían tres servicios básicos de urbanización para cada uno de los tramos viarios⁴ del núcleo: pavimentación, aceras y alumbrado público. La gran mayoría del viario se encuentra asfaltado si bien algunas vías o tramos de ellas no lo están. Respecto al acerado, este es mucho más deficitario. La mayoría de las vías no tienen aceras y si las tienen son siempre de anchura inferior a las admisibles, esto obliga a que la circulación peatonal discurra en muchos casos por el asfalto con los riesgos a la seguridad vial que esto conlleva. El

⁴ La unidad espacial respecto a la cual se aporta la información es el tramo viario. En cada núcleo se han dividido todos los viarios en tramos, entendiéndose como tal el comprendido entre dos cruces viarios o entre un cruce y el final del viario; en algunos casos, siempre que hubiera cambio en las condiciones de urbanización, un tramo viario se ha dividido en dos o más.

alumbrado no cubre la totalidad del viario, se encuentra en mal estado o muy distanciado. El viario muestra un buen asfalto en las calles principales, que se torna malo o regular en las calles secundarias o callejones y caminos de acceso a viviendas. Este fenómeno es especialmente notable en la Calle Tabares y alrededores, donde hay promociones de adosados y pareados de varias viviendas. Como ocurre con otras calles secundarias del núcleo, no son muy anchas y no poseen aceras ni un buen firme. Hay viviendas de lujo en calles muy estrechas, mal asfaltadas y sin aparcamientos públicos (Calle La Era y paralelas).

Las secciones de las vías salvo excepciones son claramente insuficientes, no permitiendo el tráfico en ambos sentidos y la colocación de aceras para el tráfico peatonal, y aún menos la disposición de bandas de aparcamientos en los lados (véase por ejemplo la calle Garimba). No existen carriles bici pese a que la orografía marcadamente horizontal lo haría muy recomendable.

La aceras en los vías que las tienen no están adaptadas, ni por sus secciones, ni por su mal estado, o por sus discontinuidades (tramos sueltos ejecutados en los frentes de promociones privadas de viviendas que no se continúan por el resto de vía) u obstáculos como árboles o postes. Todo ello conlleva a la inexistencia de circuitos adaptados y no favorece ningún tipo de recorrido o circuito peatonal. Carece de mobiliario urbano.

Movilidad y tráfico

4. Se trata de un núcleo urbano próximo a las vías de carácter insular la autopista del norte TF-5 y la Carretera General del Norte TF-152 por lo que su accesibilidad con el resto de municipio o de la isla en general es óptima en este sentido. En ésta se producen densidades de tráfico muy altas, ya que en sus bordes se localizan numerosos comercios, empresas de distribución, bares, restaurantes, etc. Esto puede generar, y genera, que en horarios comerciales el tráfico pesado y semipesado sea muy intenso. A ello se suma que en este sector se concentra en los fines de semana gran número de vehículos por los numerosos establecimientos de ocio.

Los desplazamientos a otros núcleos del municipio tienen que ser siempre con coche o transporte público pues carece de recorridos peatonales o de carriles bici que lo permitan si bien la topografía de este núcleo de escasa pendiente los haría factibles. La movilidad interior del núcleo se ve perjudicada por el estado de las vía que ya se analizó en el apartado anterior.

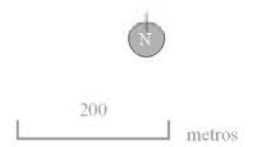
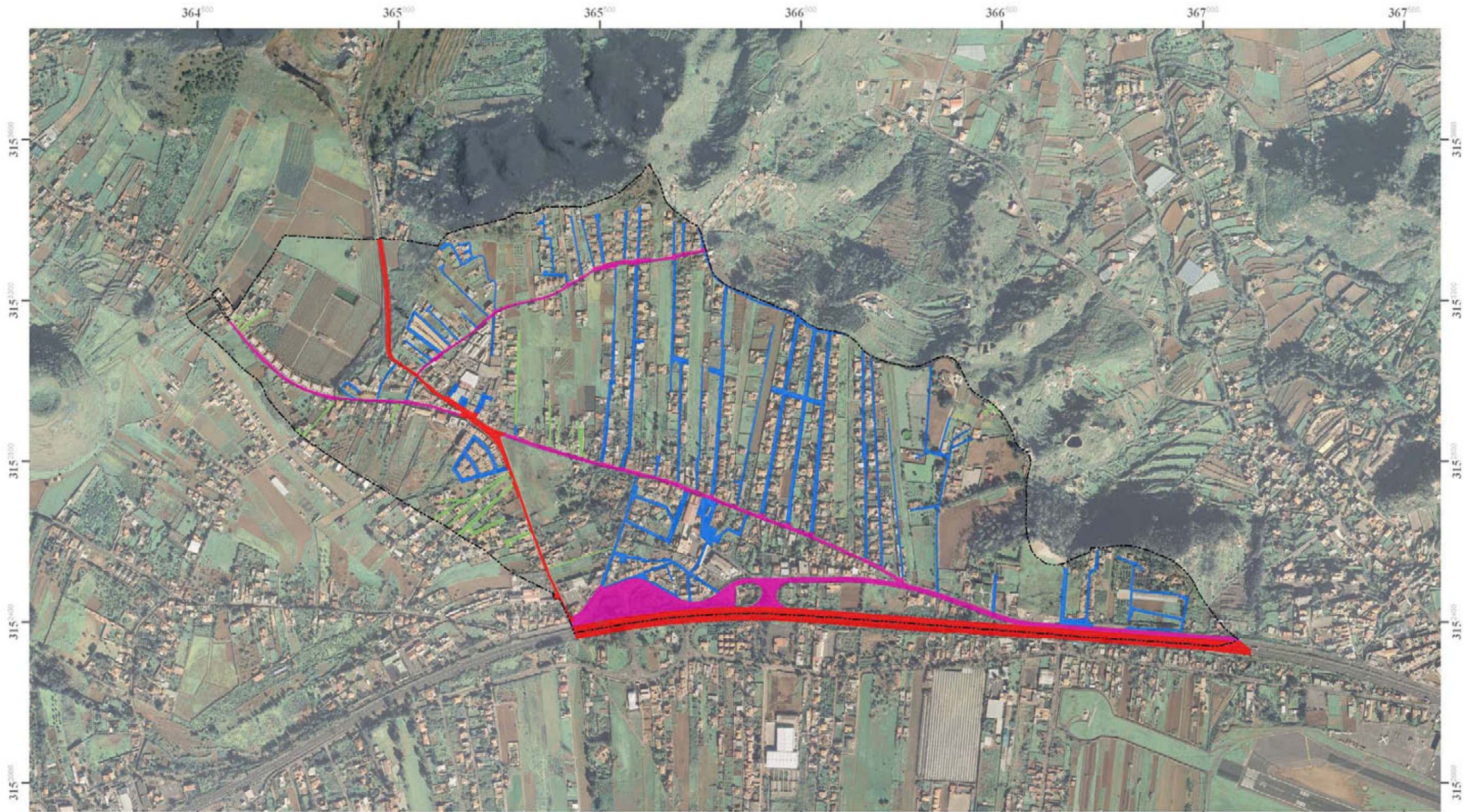
Los recorridos interiores se ven dificultados por la problemática de la discontinuidad del viario, anchura de aceras o lo que aún es más grave su inexistencia, presencia de árboles y o postes. Menos aún existen circuitos accesibles para minusválidos.

Transporte público

5. La línea 053 conecta Guamasa con La Laguna. Opera todos los días, excepto sábados por la tarde, domingos y festivos, con horario desde las 5:50 de la mañana hasta las 19:20 horas de lunes a viernes, y los sábados de 7:00 de la mañana a 12:55 horas, siendo el tiempo aproximado del trayecto de 15 minutos. En su itinerario pasa por Guamasa zona de Santa Rosa acabando su recorrido en la calle Garimba. También está la línea 051, de circunvalación, que sale de La Laguna pasando por Tegueste, Tacoronte, Guamasa, y volviendo a La Laguna, con un tiempo aproximado de trayecto de 75 minutos, y horarios de lunes a domingos incluyendo festivos desde las 5:20 de la mañana hasta las 21:40 horas.

Aparcamientos

6. Debido a la baja intensidad funcional de núcleo este apartado no es de los que en su aspecto cuantitativo presenta una problemática grave para los residentes. Sin embargo se detectan problemas cualitativamente importantes que afectan a la seguridad vial. La calle Santa Rosa de Lima vía principal interior es estrecha sin aparcamientos delimitados en sus márgenes pero en donde se aparca obligando a la improvisación, creando problemas de seguridad vial. Estas circunstancias se repiten en otras vías estructurantes del núcleo como la calle Garimba y otras secundarias con secciones que no son suficientes para albergar el tráfico rodado, aparcamiento y el peatonal, repitiéndose los problemas de seguridad vial. Un aumento poblacional agravaría estas circunstancias.

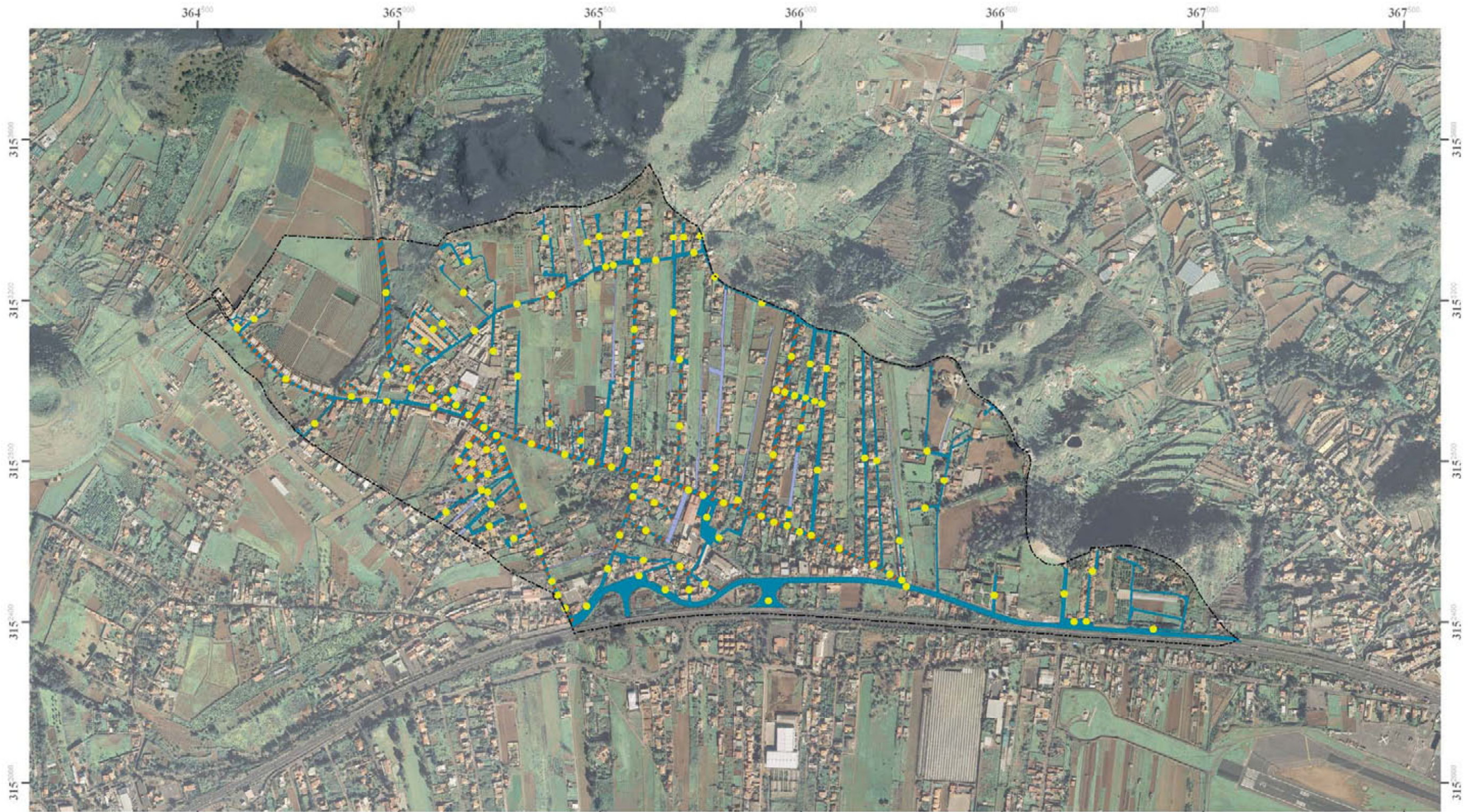


- Viario Territorial
- Viario Urbano Básico
- Viario Urbano Local
- Viario Secundario

Plano N° IA.05.GM.04

Guamasa

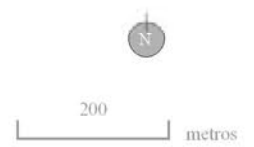
JERARQUIZACIÓN VIARIA



Plano N° IA.05.GM.05

Guamasa

ESTADO DEL VIARIO



- Alumbrado
- Acera
- Pavimentado
- No Pavimentado

B5.5. EDIFICACIÓN

Descripción general

1. En este núcleo la tipología edificatoria residencial es la edificación abierta, dándose de forma puntual la edificación cerrada unifamiliar en hilera. Así podemos distinguir:

Al norte de la calle Santa Rosa de Lima predomina la vivienda unifamiliar aislada de una o dos plantas de altura con edades de construcción muy variada de autopromoción. Aparece alguna promoción privada más reciente de varias viviendas. Es una zona donde existen bastantes parcelas vacantes con una ocupación del suelo baja y fuertemente condicionada por la estructura de la propiedad de carácter rural, que determina una estructura marcadamente ortogonal.

Al sur de la calle de Santa Rosa de Lima y hasta el paseo de las Acacias donde se ubica el escaso equipamiento dotacional del núcleo de Guamasa la edificación mantiene la tipología anterior de vivienda unifamiliar aislada, si bien su antigüedad es algo mayor. Este espacio se encuentra más colmatado que el anterior, quedando muy pocas parcelas vacantes.

En los márgenes de la calle la Garimba, promociones privadas más recientes, reproducen el tipo edificatorio de viviendas en hilera junto a otras más antiguas que tienen un carácter de autoconstrucción.

En los márgenes de la carretera General del Norte los tipos edificatorios se mezclan predominando el uso mixto residencial (planta alta) y terciario (planta baja).

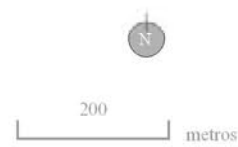
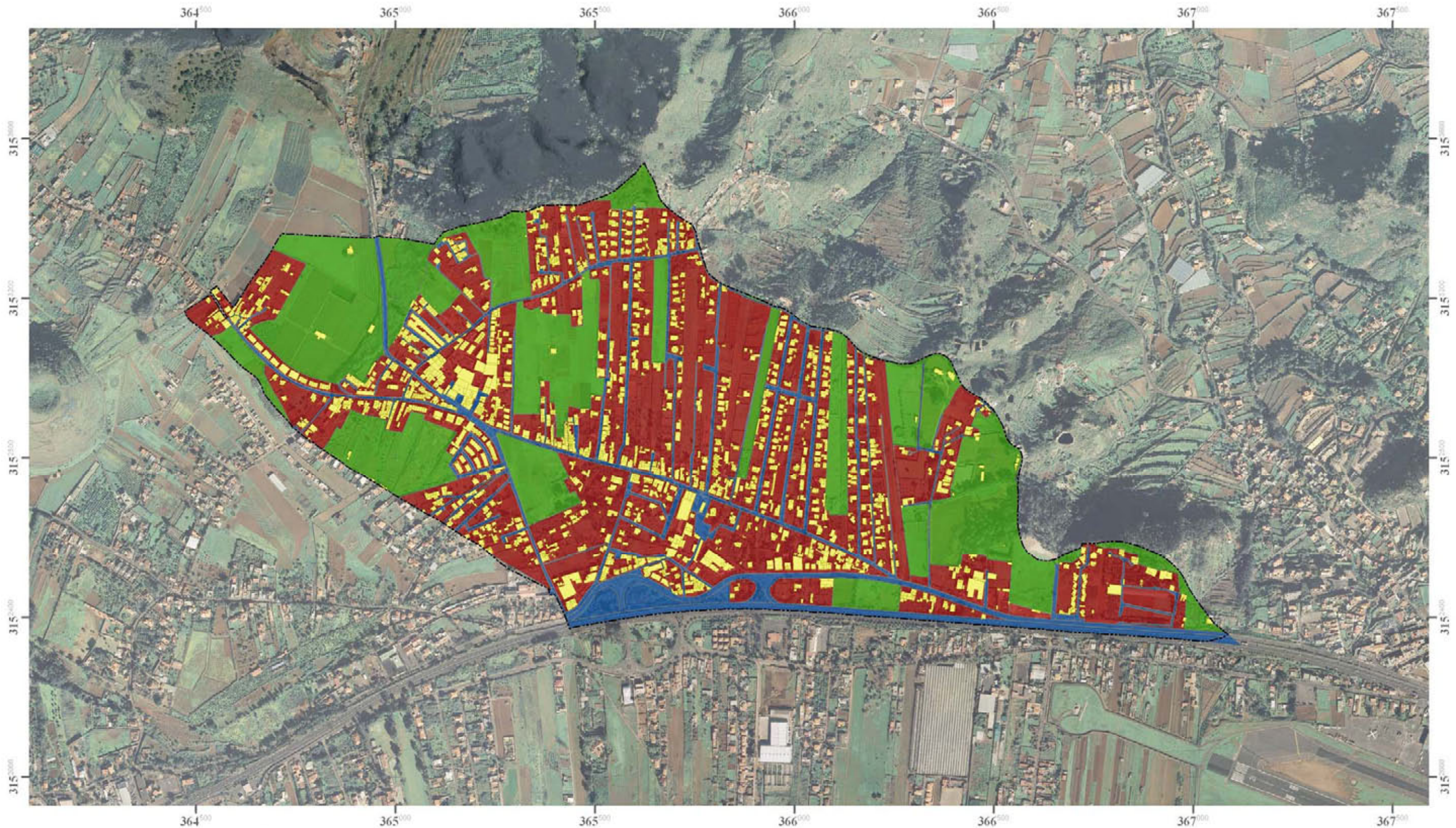
Espacios vacantes y edificados

2. En el plano adjunto IA.05.GM.06. Edificación Guamasa se ha resaltado la edificación existente, sobre la división de la extensión del núcleo en terrenos A, B y C. El análisis realizado, dirigido a obtener indicadores representativos, se ha llevado a cabo sobre las edificaciones que se encuentran sobre espacios A; en todo caso, como puede comprobarse en el plano, son muy pocas las edificaciones que se disponen sobre espacios C.

Los espacios A de Guamasa representan una superficie de 88.20 Has. De los cuales se encuentran vacantes (no edificadas) 18.37 Has. Lo que representa el 20.83% de la superficie total de los terrenos tipo A. Este valor es ligeramente superior al de la media del municipio que es del 20.58%. Estos datos nos indican que dentro del núcleo de Guamasa existe un importante espacio de suelo disponible.

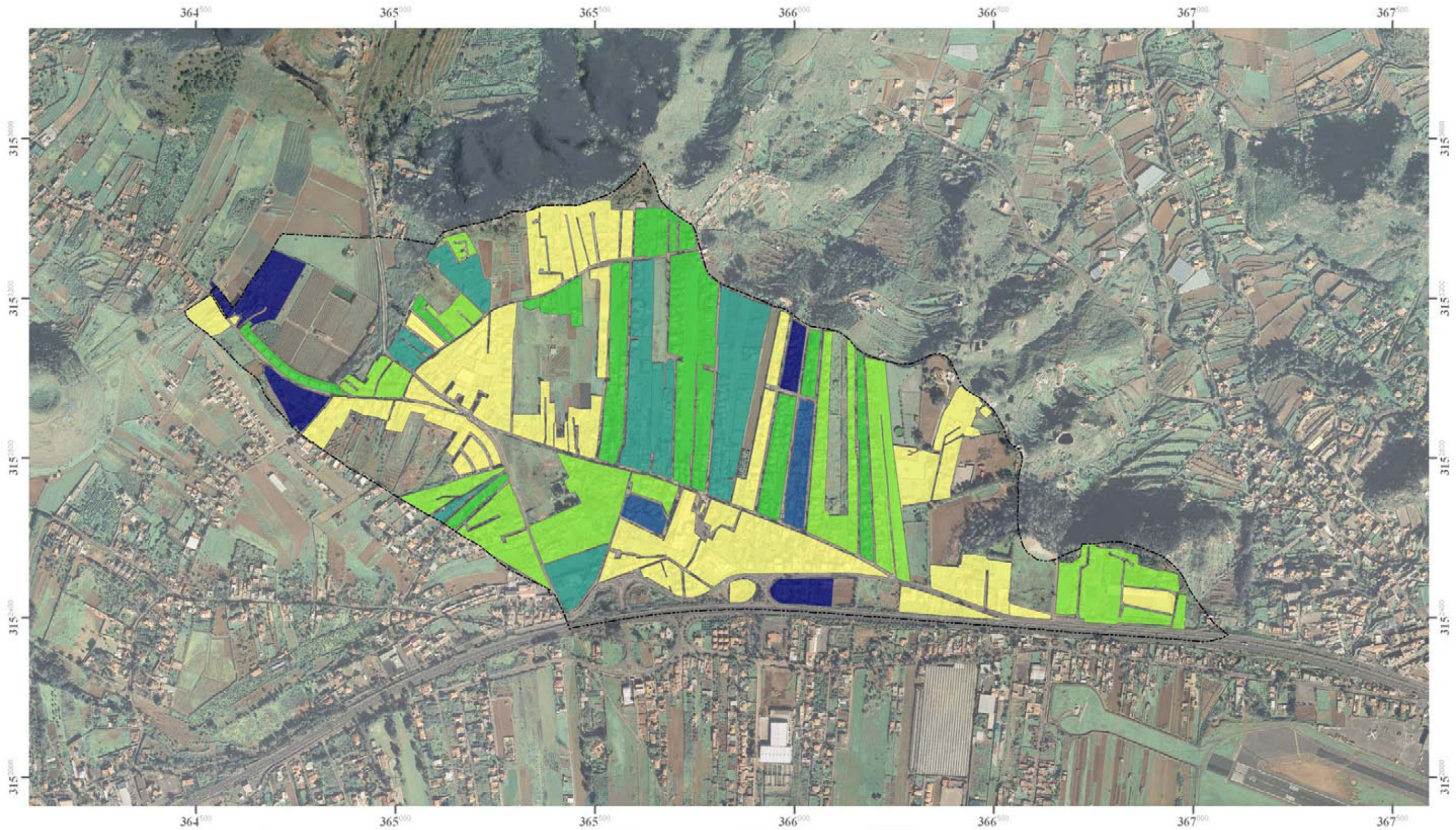
La distribución de las parcelas vacantes puede apreciarse en el plano adjunto IA.05.GM.07. porcentaje de parcelas vacantes por manzana. En el vemos que la zonas con menos parcelas vacantes se encuentran en torno a las confluencias de las vías principales a la razón el encuentro de la carretera General del Norte con la calle Santa Rosa de Lima y el encuentro de las calles la Garimba con la carretera del Boquerón.

Al norte de la calle Santa Rosa de Lima se aprecian varias bolsas de parcelas con porcentajes altos de parcelas vacantes.



- Edificación
- A
- B
- C

Plano N° IA.05.GM.06
Guamasa
EDIFICACIÓN



Plano N° IA.05.GM.07

Guamasa

PORCENTAJE DE PARCELAS VACANTE POR MANZANA

Datos cuantitativos

3. La superficie total construida⁵ en Guamasa asciende a la cantidad de 241.400 m². La superficie ocupada en planta por los edificios asciende a 182.300 m²., mientras que la altura media de los edificios en el núcleo es de 1.32 plantas. A partir de estos datos, cabe extraer los siguientes indicadores:

Si tenemos una superficie en planta de la edificación de 182.300m² y una superficie de parcelas ocupadas de 698.300 m². La ocupación media en planta de la edificación sobre las parcelas ocupadas es del 26.11% un valor sensiblemente inferior a la media municipal que se sitúa en el 40.53%.

La altura media de la edificación⁶ en Guamasa es de 1,32 plantas, valor considerablemente inferior al de la media municipal que ronda el 2.01 plantas. En el plano adjunto IA.05.GM.09. Altura Edificación, se ha representado la altura (en número de plantas) de la edificación del núcleo. Como ya se ha señalado en la descripción general, se comprueba que la mayoría de los edificios tienen una o dos plantas, esta se reparte muy uniformemente en todo el territorio del ámbito propio del tipo edificatorio de la zona.

La edificabilidad neta⁷ en Guamasa es de 0.35m²c/m²s valor muy inferior al de la media municipal que ronda el 0.81% m²c/m². Esto se explica en función del tipo edificatorio predominante en el núcleo (edificación aislada). Si observamos el plano IA.05.GM.10 Edificabilidades vemos que esta se distribuye muy uniformemente en todo el ámbito y solo donde se han desarrollado recientes promociones esta aumenta a unos parámetros por encima del 0.5 m²c/m²s. (calle Garimba, encuentro carretera Boquerón con la calle Garimba y punto localizado de la carretera General del Norte donde el tipo edificatorio en hilera hace aumentar el parámetro considerado.

Edad de la edificación

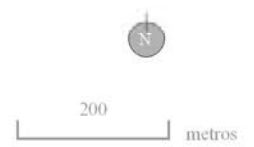
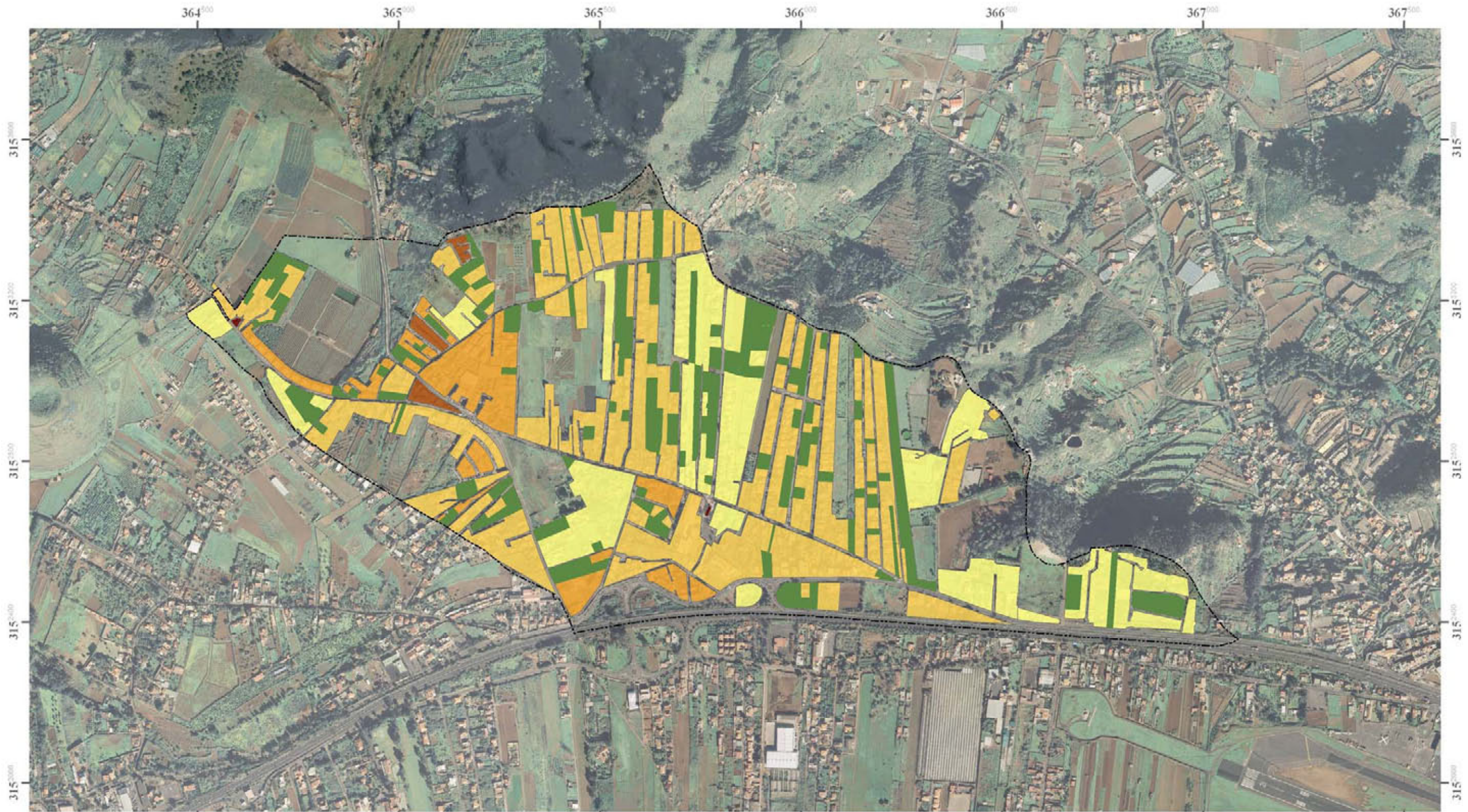
4. La edad media de la edificación⁸ en Guamasa es de 39 años (1.969), valor muy parecido al de la media del municipio que es de 37 años (1.971). En el plano IA.05.GM.11 Edad media de la edificación, podemos apreciar que las zonas de más antigüedad corresponden al núcleo que se conforma en torno a la iglesia de Santa Rosa de Lima. La zona de edificación más reciente se concentra al norte de esta calle, que es la zona que presenta más zonas de parcelas vacantes.







⁵ La determinación de la superficie construida de los núcleos se ha hecho por medición directa sobre cartografía actualizada de las superficies de los recintos de edificación y la multiplicación por el número de plantas, a partir de información de campos. Los datos globales por manzanas han sido ajustados ligeramente a partir de indicadores obtenidos de la información catastral.

⁶ La altura media de un núcleo urbano se ha calculado dividiendo la superficie edificada total entre la superficie total ocupada en planta.

⁷ La edificabilidad neta del núcleo se ha calculado dividiendo la sumatoria de las superficies edificadas de todos los edificios (en espacios A) entre la superficie total de A excluyendo parcelas vacantes.

⁸ La edad media de la edificación de un núcleo se ha calculado dividiendo la sumatoria de los productos de la superficie edificada de cada edificio(en espacios A) del núcleo, por su edad, entre la superficie edificada total del núcleo. La fecha de construcción de cada edificación proviene de la base de datos del Catastro, actualizada en base a trabajo de campo. Los valores obtenidos en base a este método de cálculo son los que se representan en el plano IA.01.PH.11. Edad media de la edificación.

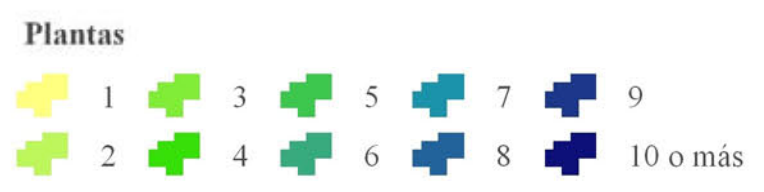
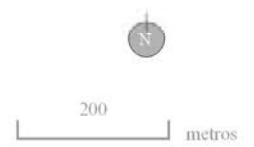
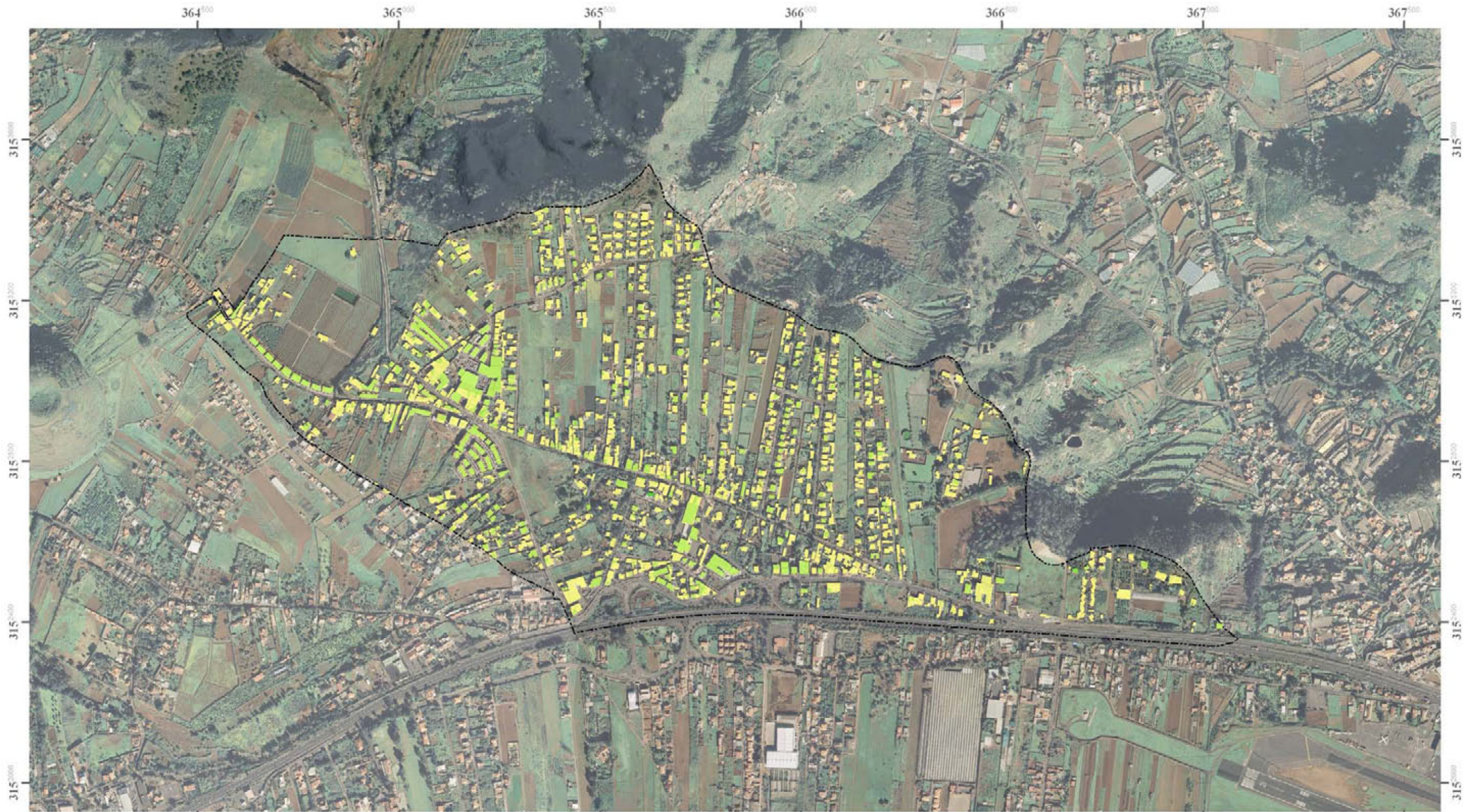


 Vacante	 40 - 60%
 Menos de 20%	 60 - 80%
 20 - 40%	 80 - 100%

Plano N° IA.05.GM.08

Guamasa

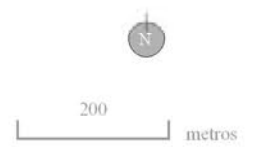
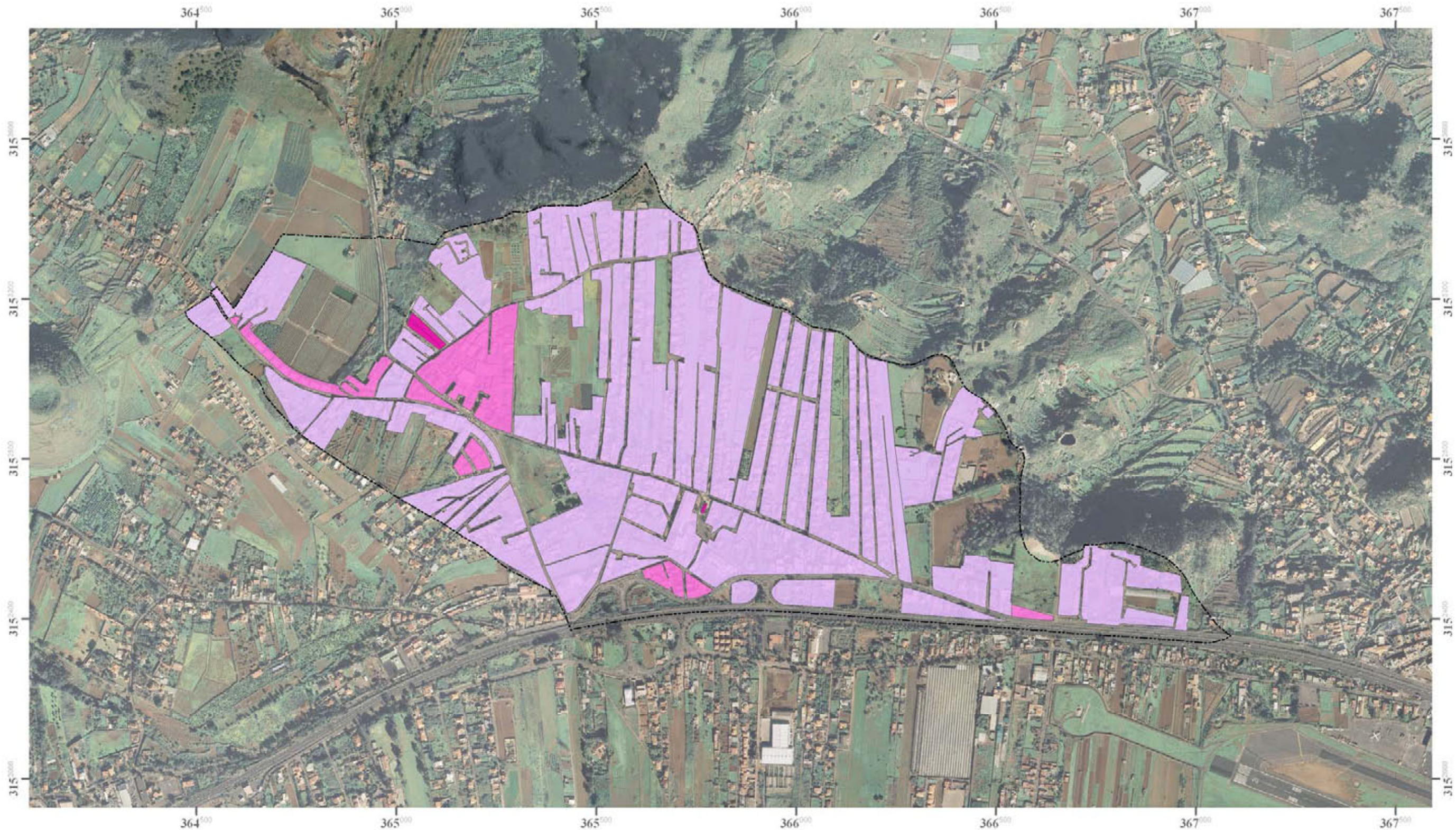
OCUPACIÓN EDIFICATORIA









Plano N° IA.05.GM.09

Guamasa

ALTURAS EDIFICACIÓN



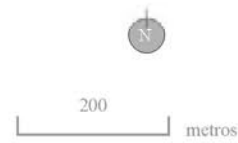
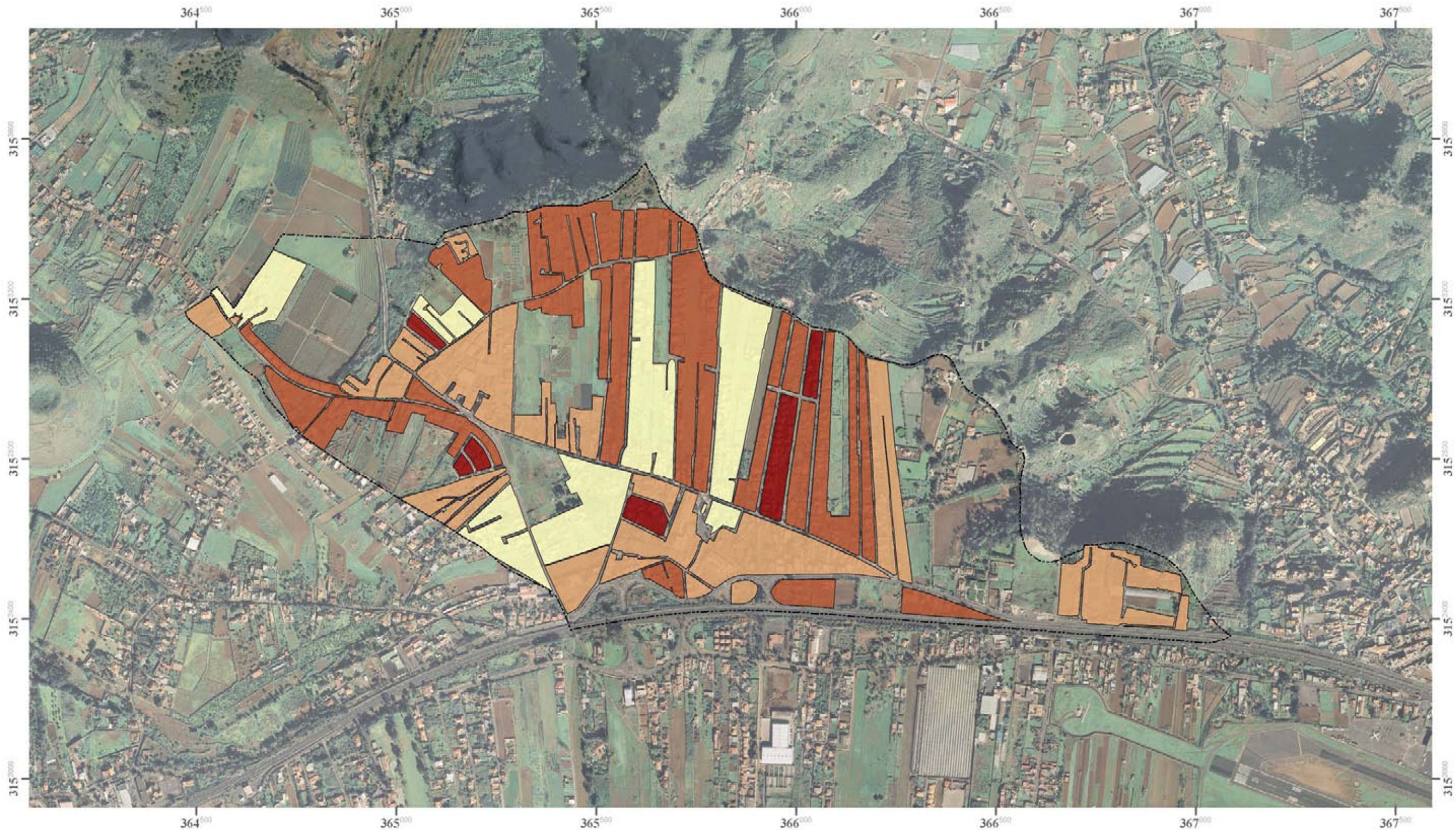
m²c/n²s

 Menos de 0,5	 1 - 1,5	 2 - 2,5
 0,5 - 1	 1,5 - 2	 Más de 2,5





Plano N° IA.05.GM.10

Guamasa

EDIFICABILIDADES



años

 Anterior a 1950	 1970 - 1990
 1950 - 1970	 A partir de 1990

Plano N° IA.05.GM.11

Guamasa

EDAD MEDIA EDIFICACIÓN

B5.6. Usos y actividades. Equipamientos

Caracterización general

1. En el núcleo de Guamasa, el uso principal y predominante es el residencial en todas las zonas. La superficie construida con un uso residencial representa el 85.69% del total de la superficie edificada, valor bastante más alto de la media municipal de 69.01%. Es el segundo núcleo con porcentaje más alto.

Se localizan actividades puntuales de carácter comercial o industrial en los bordes de la Carretera general e inicio de la carretera del boquerón.

Existe la restricción de usos debido a la huella sonora del aeropuerto para suelos en desarrollo, pero se deberá tener en cuenta a través de medidas de protección para todo tipo de edificaciones.

Distribución espacial

2. En el plano adjunto IA.05.GM.12. Usos existentes, se puede apreciar la distribución de los usos pormenorizados a lo largo del núcleo. Partiendo del marcado carácter residencial, cabe distinguir una limitada diversidad funcional según la localización.

En el margen de la carretera General del Norte aparecen edificaciones con usos terciario (comercial y restauración) normalmente mezcladas con el uso de vivienda. (uso terciario en la planta baja y vivienda en la planta alta), y muy puntualmente edificaciones con uso exclusivamente terciario o industrial.

También se produce cierta actividad comercial o industrial en el encuentro de la carretera del Boqueron con la calle Garimba y Santa Rosa de Lima.

Al norte de la calle Santa Rosa de Lima el uso residencial es exclusivo y se configura en función de las parcelaciones provenientes del rústico. Son viviendas unifamiliares en su mayor parte aisladas de una o dos plantas.

Abundan también promociones de adosados principalmente en la calle Garimbra y en su encuentro con la carretera del Boquerón

Equipamientos

3. Las Dotaciones y Equipamientos son escasos y mal conectados y de difícil accesibilidad por la carencia de aceras o espacio de circulación de los peatones.

Los que existen se encuentran en el entorno de la calle Santa Rosa de Lima, Equipamiento religioso (La iglesia del mismo nombre de la segunda década del siglo XX) y una pequeña plaza en torno a ella. En las proximidades se encuentran la farmacia y la dotación cultural y el equipamiento educativo.

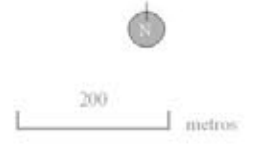
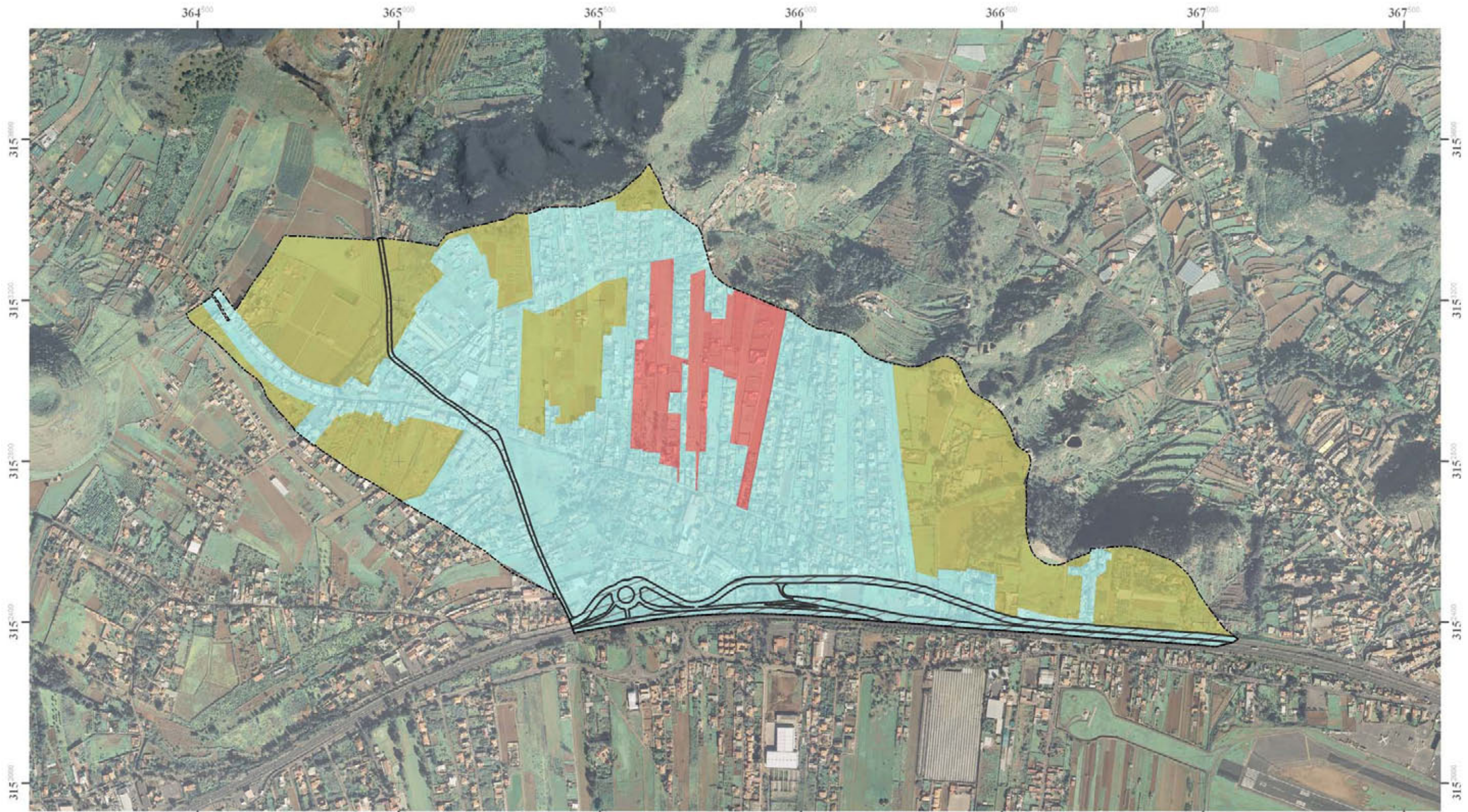
En el inicio de la calle Garimba se ubica la estación de servicio.

El espacio libre público es muy escaso, todo lo contrario del espacio libre privado que es muy amplio por la tipología edificatoria y por quedar aún zonas sin edificar o destinadas al cultivo.



B5.7. Normativa y Planeamiento

- Instrumentos concurrentes*
1. En este apartado se destacan los contenidos más relevantes de las normas y planes vigentes que afectan al núcleo urbano y que condicionan su futura ordenación. Con carácter específico, sobre Guamasa inciden los siguientes instrumentos de planeamiento en vigor:
 - a) Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado el 16-10-2002.
 - b) Plan Territorial Parcial del Sistema Viario del Área Metropolitana (PTEOSVAM), publicándose en el número 38 del BOC miércoles 21 de Febrero de 2007 por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife
 - c) Plan General de Ordenación (PGO) de La Laguna.
 - d) otros.
- Plan Insular de Ordenación*
2. En el ámbito de ordenación el PIOT incluye el núcleo de Guamasa en ARH Urbana, concretamente la zona delimitada: al norte por el límite municipal con Tegueste, al noroeste con la línea trazada por la calle Tabares hasta su encuentro con la carretera del Boquerón y la calle Camino de Garimba, en el oeste por el límite municipal con Tacoronte hasta el encuentro con la calle Alfredo Hernández Canino (Camino del Medio), al sur con la misma calle, y al este con la carretera del Ortigal que atraviesa longitudinalmente, de Sur a Norte, La Cruz Chica hasta las inmediaciones de la cabecera del aeropuerto de Los Rodeos.
- PTEOSVAM.*
3. El Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM), le afecta negativamente en cuanto que supone ampliar la actual barrera existente al aparecer el nuevo ramal del Anillo Insular en la cabecera del aeropuerto. Por otro lado esta será la “puerta Oeste” de entrada a San Cristóbal de La Laguna como Municipio.
- Plan General de Ordenación*
4. En términos generales, casi todo el suelo del núcleo de Guamasa es clasificado por el PGO como suelo urbano, y el resto tiene distintas protecciones natural y agrícola en suelos rústicos, y contiene un asentamiento rural. La mayoría de este suelo urbano es consolidado, aunque Guamasa cuenta con algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado debido a la ausencia de red viaria y los servicios necesarios; el PGO delimita un sector de suelo urbanizable en el centro al norte del Camino Santa Rosa de Lima en el cual hay edificaciones, lo que hace prever que el desarrollo tendrá una gestión complicada que retrasará su consolidación. Como hay otros suelos vacantes en el núcleo con posibilidad de ejecución más inmediata se entiende que se colmatarán antes de que lleguen a desarrollarse los urbanizables.
- Otros*
5. Aeropuertos y navegación aérea, por su proximidad al aeropuerto de los Rodeos. Ley 48/60, de 21 de julio de Navegación Aérea. Real Decreto 463/1.974, de 7 de febrero, (B.O.E. de 20 de febrero). Real Decreto 2591/998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Orden del Ministerio de Fomento de 3 de agosto de 2.001. En la disposición Adicional Segunda del RD 2591/98 se establece el deber de remisión de los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, al Ministerio de Fomento al objeto de que aquél informe sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y sobre el espacio territorial afectado por las servidumbres y los usos que se pretenden asignar a este espacio.
- Mediante Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001, publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE) número 219 del miércoles 12 septiembre 2001, se aprobó el Plan Director del Aeropuerto Tenerife-Norte Los Rodeos. El Plan Director establece las servidumbres aeronáuticas a que se someten los terrenos adyacentes a esta instalación
- En el plano adjunto IA.01.GM.13. Plan General, se recoge una síntesis de la ordenación urbanística vigente sobre el núcleo.



Sistemas Generales



Suelo

- Urbano
- Urbanizable
- Rustico

Plano N° IA.05.GM.13

Guamasa

PLAN GENERAL

Anexo 1: Inventario de equipamientos y dotaciones en Guamasa

1	<i>Denominación</i>	ESTACION DE SERVICIO PCAN
	<i>Uso</i>	Estación de servicio
	<i>Titularidad</i>	Privada
	<i>Superficie</i>	1435,21 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Bueno
	<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
	<i>Observaciones</i>	



2	<i>Denominación</i>	RESIDENCIA DE MAYORES MADRE MANUELA
	<i>Uso</i>	Asistencial
	<i>Titularidad</i>	Privada
	<i>Superficie</i>	1029,38 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Regular
	<i>Ámbito de influencia</i>	Comarca
	<i>Observaciones</i>	



3	<i>Denominación</i>	LOCAL SOCIO-CULTURAL NTRA. SRA. DE LIMA
	<i>Uso</i>	Cultural
	<i>Titularidad</i>	Pública
	<i>Superficie</i>	966,22 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Bueno
	<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
	<i>Observaciones</i>	



4	<i>Denominación</i>	C.E.I.P. STA ROSA DE LIMA
	<i>Uso</i>	Educativo
	<i>Titularidad</i>	Pública
	<i>Superficie</i>	9239,06 m2
	<i>Estado de conservación</i>	Bueno
	<i>Ámbito de influencia</i>	Barrio
	<i>Observaciones</i>	



5

Denominación

IGLESIA STA ROSA DE LIMA

Uso

Religioso

Titularidad

Privada

Superficie

202,01 m²

Estado de conservación

Bueno

Ámbito de influencia

Barrio

Observaciones



6

Denominación

SANCHEZ BACALLADO

Uso

Educativo

Titularidad

Pública

Superficie

6249,63 m²

Estado de conservación

Bueno

Ámbito de influencia

Comarca

Observaciones



7

Denominación

IGLESIA CRUZ CHIQUITA

Uso

Religioso

Titularidad

Privada

Superficie

110,23 m2

Estado de conservación

Bueno

Ámbito de influencia

Barrio

Observaciones

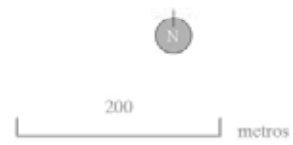




Plano N° IA.05.GM.14

Guamasa

LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS



Anexo 2: Inventario de elementos de patrimonio cultural en Guamasá

1

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas, situada a borde de camino, con forma cuadrangular y tejado a cuatro aguas



2

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de una planta al borde del camino, con forma rectangular y tejado a cuatro aguas oculto por un frente de azotea



3 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas, con patio, forma cuadrangular y tejado a cuatro aguas. Situada a borde de camino



4 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de una planta, situada a borde de camino, con forma rectangular y tejado a cuatro aguas



5 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Vivienda de una planta, forma rectangular, aislada a borde de camino, con cubierta de azotea y jardín arbolado con elementos vegetales exóticos (palmeras).



6 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de una planta, de grandes dimensiones, con tejado a dos aguas y restos de jardín arbolado. Aislada en parcela



7 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas con forma en U y tejados a una, dos y cuatro aguas. Situada al borde de camino y junto a un paseo. Posee varias edificaciones anexas (cobertizos y/o establos) y patio interior. Elementos arbolados originales en su frente



8 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas, con posible patio posterior, forma rectangular y tejado a cuatro aguas. Situada a borde de camino.



9

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas con edificaciones anexas (posible cobertizo o establo) y pozo de agua. Situada a borde de camino



10

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Vivienda rural de dos plantas, forma rectangular y tejados a cuatro aguas. Situada a borde de camino



11

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas, situada al borde del camino, con forma rectangular y tejado a cuatro aguas. Posee un aljibe



12

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas, con forma en L, tejados a cuatro aguas y dependencias anexas con funcionalidad de cobertizo y/o establos. Situada a borde de camino



13

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas, con tejado a un agua oculto por un frente de azotea. Situada a borde de camino



14

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de una planta, formada por dos edificaciones adosadas, con tejados a cuatro aguas. Situada a borde de camino



15

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Palacete de dos plantas, forma cuadrangular, a borde de camino de gran tamaño, cubiertas tanto de tejado como a modo de azotea, con porche delantero y jardín lateral arbolado



16

Denominación

Tipo de bien

Características

Edificación singular

Arquitectónico

Casa rural de dos plantas, aislada en parcela, planta rectangular y tejado a cuatro aguas



17 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Camino rural con vegetación y muros de piedra que en algunos tramos pueden ser los originales



21 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Vivienda rural de medianas dimensiones, planta rectangular, un piso, con tejado, a dos aguas, aislada en parcela y con un entorno ajardinado con elementos arbolados destacados (drago y palmera)



22 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Vivienda rural de dos plantas, forma rectangular, tejado a dos aguas, al borde de la carretera



23 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular

Arquitectónico

Gran vivienda rural de dos plantas, con vegetación en su parte delantera; adosada a otra del mismo tipo y al borde del camino, con tejado a dos aguas



24 *Denominación*
Tipo de bien
Características

Edificación singular
Arquitectónico



25 *Denominación*
Tipo de bien
Características

C/ Santa Rosa de Lima nº 36
Etnográfico

Casa de arquitectura tradicional canaria con cubierta de teja a cuatro aguas y carpintería de madera. La fachada ha sido modificada incorporándole un frontón.



26

Denominación

Tipo de bien

Características

C/ Santa Rosa de Lima n° 42

Etnográfico

Casa de arquitectura tradicional canaria con cubierta de teja inglesa a cuatro aguas y carpintería de madera. La fachada ha sido modificada incorporándole un frontón.



27

Denominación

Tipo de bien

Características

C/ Santa Rosa de Lima n° 52

Etnográfico

Casa de arquitectura tradicional canaria de dos alturas con cubierta de teja a cuatro aguas y carpintería de madera. La fachada ha sido modificada.



28

Denominación

Tipo de bien

Características

Ctra. El Boquerón nº 60

Etnográfico

Casa de arquitectura tradicional canaria con fachada modificada y cubierta de teja. En el frontón que se ha incorporado a la fachada tiene inscrita la fecha 1908.



29

Denominación

Tipo de bien

Características

Casa 1. Camino Garimba, Guamasa.

Etnográfico

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, a dos alturas. El cuerpo principal tiene la cubierta a tres aguas y el cuerpo trasero a un agua, ambos con teja árabe. Por un lateral se accede a un cuerpo de menores dimensiones que tiene la cubierta en azotea. Se observan seis vanos, cinco de ellos con carpinterías de madera pintadas de verde y una puerta es de aluminio verde. En su interior, la planta alta es una tronja. Según la propietaria de la casa, el inmueble data de siglo XVII.



30

Denominación

Tipo de bien

Características

Casa 2. Camino Garimba, Guamasa.

Etnográfico

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, a una altura y cubiertas a cuatro y dos aguas, de teja plana y teja árabe respectivamente. En el segundo aparece una chimenea. En la trasera de la casa hay otro cuerpo con tejado a un agua. Algunos vanos presentan las carpinterías originales de madera y otros cerramientos son de instalación reciente.

Delante del inmueble hay un aljibe. Las inmediaciones están llenas de vegetación y dificultan el acceso al inmueble.



31

Denominación

Tipo de bien

Características

Casa 3. Camino Garimba, Guamasa.

Etnográfico

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, a una altura con cubierta a cuatro aguas de teja árabe. En la fachada presenta tres puertas; las laterales son de madera y la central tiene el cerramiento metálico.



32*Denominación**Tipo de bien**Características***Conjunto. Camino Garimba, Guamasa.***Etnográfico*

Conjunto constructivo formado por una casa, cuadras y corrales. La casa presenta dos cuerpos, a una altura, uno con cubierta a cuatro aguas y otro a un agua, ambos de teja curva. Los cerramientos de los vanos son de madera pintada de verde.

En las inmediaciones hay otras construcciones de mampostería ordinaria tradicional con paredes de reciente construcción en las que se distinguen los bloques de cemento. La cubierta es a dos aguas de planchas de uralita con tejas curvas en algunas zonas.

**33***Denominación**Tipo de bien**Características***Casa 4. Camino Garimba, Guamasa.***Etnográfico*

Construcción de mampostería ordinaria tradicional formada por tres cuerpos, a una altura, cada uno con la cubierta a un agua de planchas de uralita y teja curva. Los vanos presentan los cerramientos de carpintería de madera originales. El revestimiento de las paredes está muy deteriorado.



34*Denominación**Tipo de bien**Características***Casa 5. Camino Garimba, Guamasa.***Etnográfico*

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, a dos alturas, formada por dos cuerpos; el principal presenta la cubierta a cuatro aguas y el trasero a un agua, ambos de teja curva. Los cerramientos de los vanos son de madera. A la planta alta se accede por una escalera de madera exterior. En las esquineras se observa la piedra vista.

El inmueble está restaurado. No se ha podido acceder a su interior.

**35***Denominación**Tipo de bien**Características***Casa 6. Camino Garimba, Guamasa.***Etnográfico*

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, a una altura, con cubierta en azotea con parapeto. En la fachada hay cuatro vanos, dos puertas y dos ventanas con carpinterías de madera pintada de blanco y vidrieras de colores en la parte superior.



36

Denominación

Tipo de bien

Características

Casa 7. Camino Garimba, Guamasa.

Etnográfico

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, a dos alturas y cubierta a cuatro aguas de teja curva; en la trasera del inmueble la cubierta es a un agua. En la fachada los cerramientos de los vanos son de carpinterías de madera.

El inmueble está en mal estado de conservación



37

Denominación

Tipo de bien

Características

Casa 8. Camino Garimba, Guamasa.

Etnográfico

Construcción de mampostería ordinaria tradicional, a una altura y cubierta a un agua de teja curva. Está formada por dos cuerpos; el de menores dimensiones era la casa y el mayor, albergaba ganado. Presenta tres vanos con jambas y dinteles de madera y puertas metálicas pintadas de verde.



38

Denominación

Tipo de bien

Características

Cantera-depósito. El Risco, Montaña de Guerra.

Etnográfico

Cantera en la roca de la ladera de la montaña. El hueco excavado servía como depósito de agua, lavadero, abrevadero y lugar de baño. La gente de la zona lo llamaba "la piscina", por la cantidad de agua que podía almacenar y las condiciones óptimas para el baño.



39

Denominación

Tipo de bien

Características

Aljibe. El Risco, Montaña de Guerra.

Etnográfico

Aljibe de mampostería ordinaria tradicional con capacidad de aproximadamente ocho metros cúbicos. Actualmente está en uso.

En uno de los laterales presenta un abrevadero abandonado lleno de tierra y vegetación.



40

Denominación

Tipo de bien

Características

Lavadero-estanque. El Risco, Montaña de Guerra.

Etnográfico

Estanque y dos lavaderos de mampostería ordinaria tradicional.

Están en mal estado de conservación; los lavaderos están prácticamente invadidos por la vegetación de la zona.





Plano N° IA.05.GM.15

Guamasa

PATRIMONIO CULTURAL



- Arquitectónico
- Etnográfico

Anexo 3: Reportaje Fotográfico de Guamasa

