

## B4. Propuestas de ordenación en Valle de Guerra

---

### B4.0. INTRODUCCIÓN

1. Valle de Guerra se define como un núcleo poco consolidado con lo que caben distintas opciones para la ordenación estructural de un modelo urbano más compacto. Los barrios se encuentran diseminados territorialmente y no se puede distinguir un centro urbano preciso. De esta manera la introducción de nuevas piezas de desarrollo urbano así como el refuerzo y ampliación de la trama viaria, dotarían al núcleo de un carácter más urbano.
- Estructura viaria*
2. La trama viaria de Valle de Guerra responde a un origen claramente agraria, con una estructura radiocéntrica de caminos estrechos y en pendiente encuadrada en dos ejes paralelos de carácter territorial: la carretera TF-16 por el sur y el eje camino del Cantillo-calle Juan Fernández por el norte (ambos vienen desde Tejina, pero divergen en Valle de Guerra, yendo la primera hacia el casco de Tacoronte, y el segundo hacia la costa). De todos los viarios, tan sólo la TF-16 tiene suficientes condiciones estructurantes, ya que los restantes presentan graves carencias. En función de las opciones de mejora de éstas, así como de las distintas posibilidades de delimitación del núcleo urbano, se proponen cinco alternativas de ordenación que se describen en el subcapítulo B4.1.
- Extensión del Núcleo*
3. El núcleo de Valle de Guerra se encuentra muy disperso, con grandes bolsas vacías en su interior, así que respecto al reconocimiento y delimitación del suelo consolidado de la situación actual se han propuesto hasta cinco alternativas para la ocupación de espacios vacantes tanto centrales como al Norte del núcleo, que se describen en el subcapítulo B4.2.
- Ordenación morfotipológica*
4. La falta de ordenación estructural de Valle de Guerra hace que no se considere este tema propio de las discusiones del Avance. En la ordenación pormenorizada se desarrollará la regulación morfotipológica basándose en el mantenimiento de los modelos ya consolidados.
- Ordenación de usos y actividades*
5. Valle de Guerra como ya hemos dicho se encuentra muy disgregado, sin que exista un centro bien definido; si bien la carretera TF-16 podría considerarse el eje central de la actividad económica del núcleo (aunque ésta es bastante escasa), por lo que es en esta vía estructurante donde se han de definir los nuevos usos y actividades para el futuro desarrollo de actividades productivas. Por otra parte la falta de dotaciones y equipamientos hacen necesario el reforzamiento de éstos en los nuevos desarrollos urbanos que se plantean en los espacios vacantes.
- Áreas Singulares*
6. Se han desarrollado dos áreas singulares:
    - a) Los espacios de centralidad, en el que se plantean distintas alternativas para dotar a Valle de Guerra de un centro bien definido y que se desarrollarán en el subcapítulo B4.3.
    - b) Los nuevos espacios productivos, en el que propone la incorporación de nuevos usos y respecto a la cual se plantean distintas alternativas de ordenación en el subcapítulo B4.4

# B4

Alternativa 1

Alternativa 2

Alternativa 3

Alternativa 4

Alternativa 5

Alternativa 6

Estructura viaria

1



Extensión y delimitación del núcleo

2



Espacios de Centralidad

3



Espacios Productivos

4



#### **B4.1. ESTRUCTURA VIARIA**

- Descripción del ámbito temático* 1. La valoración de los nuevos elementos que podrían introducirse para mejorar la estructura viaria de Valle de Guerra.
- Diagnosis de la situación actual* 2. La red viaria de Valle de Guerra se ha configurado como una extensa trama de caminos agrícolas atravesada por la carretera insular TF-16 que establece la conexión territorial del núcleo con la isla. La red agrícola se caracteriza por múltiples vías en fondo de saco que no permiten buenas conexiones ni una adecuada inserción de nueva edificación.
- Causas problemática existente* 3. La existencia de numerosas superficies y vacíos en el interior del núcleo señalan una posible extensión de la urbanización y el crecimiento residencial. La red viaria de soporte actual funciona bien para un asentamiento de tipo rural pero no se adapta bien a un crecimiento indefinido de la edificación tal y como se ha producido hasta ahora.
- Objetivos generales* 4. Se trataría de evaluar las posibles aportaciones para mejorar la actual estructura viaria para organizar un desarrollo residencial en las distintas zonas centrales del núcleo así como solucionar el problema de congestión que presenta la carretera TF-16 a su paso por el interior del núcleo.
- Criterios solución problema* 5. Se tomarán en consideración los siguientes criterios:
- a) Consideración de una variante de la TF-16 que suprima el tráfico de paso (véase subcapítulo A1.2, referido a la estructura viaria territorial en La Laguna Norte).
  - b) Valoración de vías urbanas alternativas para la estructuración de las distintas piezas posibles.
  - c) Definición viaria urbana con diseño que incorpore arbolado, aceras amplias y sendas para bicicletas.
- Alternativas planteadas* 6. Las cuatro alternativas planteadas se desarrollan en una gradación que parte del mantenimiento con mejoras puntuales sobre la carretera insular y siguen con propuestas de viarios de nuevo trazado, vinculadas muy fundamentalmente a las distintas opciones de crecimiento urbano.
- Determinaciones urbanísticas* 7. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante la calificación de los distintos elementos que conforman la estructura viaria del núcleo, la definición precisa de sus alineaciones y rasantes así como otros aspectos de su ordenación interior, y las determinaciones de gestión necesarias para garantizar la ejecución de la propuesta.

#### **B4.1.1. Alternativa 1: Aplicación de mejoras funcionales al viario existente**

- Definición de la alternativa* 1. Consiste en actuar mediante intervenciones de mejora sobre el tramo de la TF-16 que atraviesa el núcleo de Valle de Guerra desde la zona del Puente hasta la urbanización la Carta.
- Objetivos específicos* 2. Los objetivos son:
- Reducir el intenso del tráfico de paso actual estableciendo medidas que atenúen la velocidad media de circulación sin disminuir la capacidad.
  - Resolver de una manera más eficiente los enlaces de acceso rodado a las urbanizaciones y barrios colindantes.
  - Mejorar la urbanización de los márgenes de la carretera para permitir una mejor circulación peatonal ampliando aceras y una localización de plazas de aparcamiento alternativas a cubierto.
  - Colocar vegetación de porte en las márgenes así como ajardinar con parterres y piezas adecuadas de iluminación y amueblamiento.

#### **B4.1.2. Alternativa 2: Mejora de la trama urbana en el Oeste de Valle de Guerra**

- Definición de la alternativa* 1. En esta opción se actuaría en el Oeste de Valle de Guerra para generar dos vías que complementen los caminos rurales existentes y permitan estructurar la ocupación urbana de la pieza entre el camino Las Toscas-calle Abreu y la calle Calvario (véase la alternativa 2 de extensión y delimitación del núcleo urbano en el subcapítulo B4.2).
- Objetivos específicos* 2. Los objetivos son:
- La ejecución de una carretera variante a la TF-16 por el Sur desde la zona del Cementerio hasta su empalme a la altura de la Casa de Carta.
  - Dotar a los futuros desarrollos residenciales que se puedan organizar al Oeste de Valle de Guerra con dos piezas viarias, una transversal desde las Toscas al Puente y otra desde Los Florianes hacia el Sur que ofrezcan soporte suficiente para el tráfico inducido.
  - Diseñar unos viarios adecuados a su condición jerárquica que contemple el arbolado y ajardinado necesario así como la reserva de espacio para aparcamiento, carriles para bicicleta y una cómoda circulación peatonal.

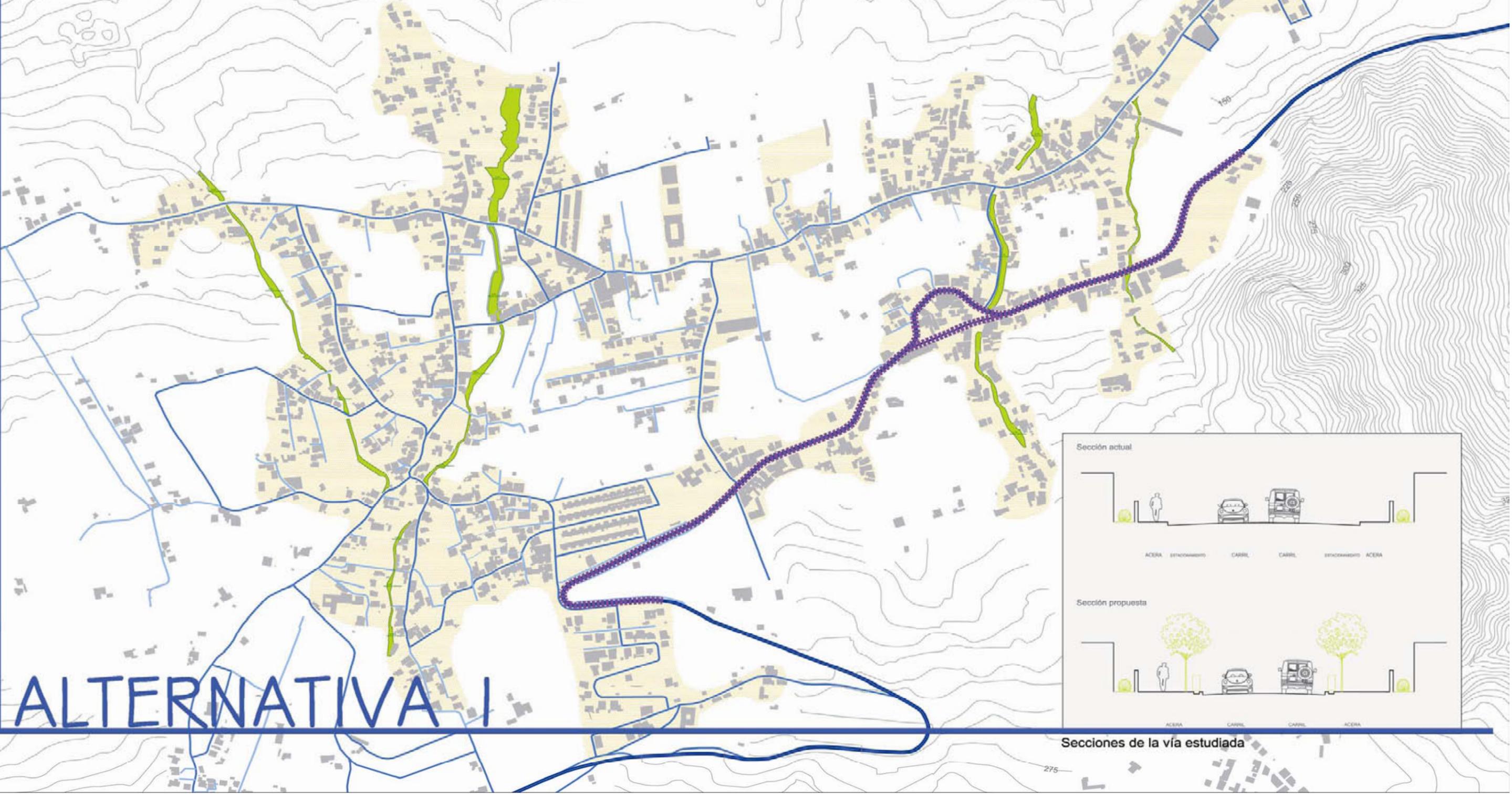
#### **B4.1.3. Alternativa 3: Creación de nueva trama viaria en los ámbitos centrales de Valle de Guerra**

- Definición de la alternativa* 1. La incorporación al desarrollo urbano de todo el ámbito semivacante central (hasta el camino Moya) implica la consiguiente necesidad de crear una estructura viaria caracterizada por dos ejes longitudinales articulados con varias conexiones transversales que, en la medida de lo posible, conectan tanto con la calle Juan Fernández como con la TF-16.
- Objetivos específicos* 2. Los objetivos son:
- Considerar la ejecución de una variante a la TF-16 por el Sur desde la zona del Cementerio hasta su empalme a la altura de la Casa de Carta.
  - Dotar a los futuros desarrollos residenciales que se puedan organizar en el centro de Valle de Guerra con varias piezas viarias, con secciones suficientes para que ofrezcan soporte adecuado para el tráfico inducido interior.
  - Diseñar unos viarios adecuados a su condición jerárquica que contemple un tratamiento como espina verde de Valle de Guerra y además las secciones que se prevean permitan la reserva de espacio para aparcamiento, carriles para bicicleta y una cómoda circulación peatonal.

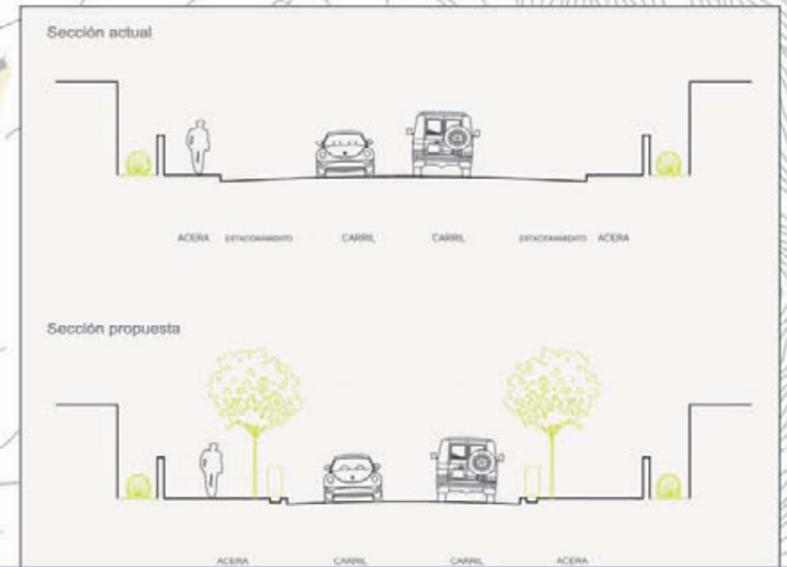
# ESTRUCTURA VIARIA VALLE DE GUERRA



Ej: Propuesta de reconversión de la TF-13 en Tegueste (CPPA)



## ALTERNATIVA I

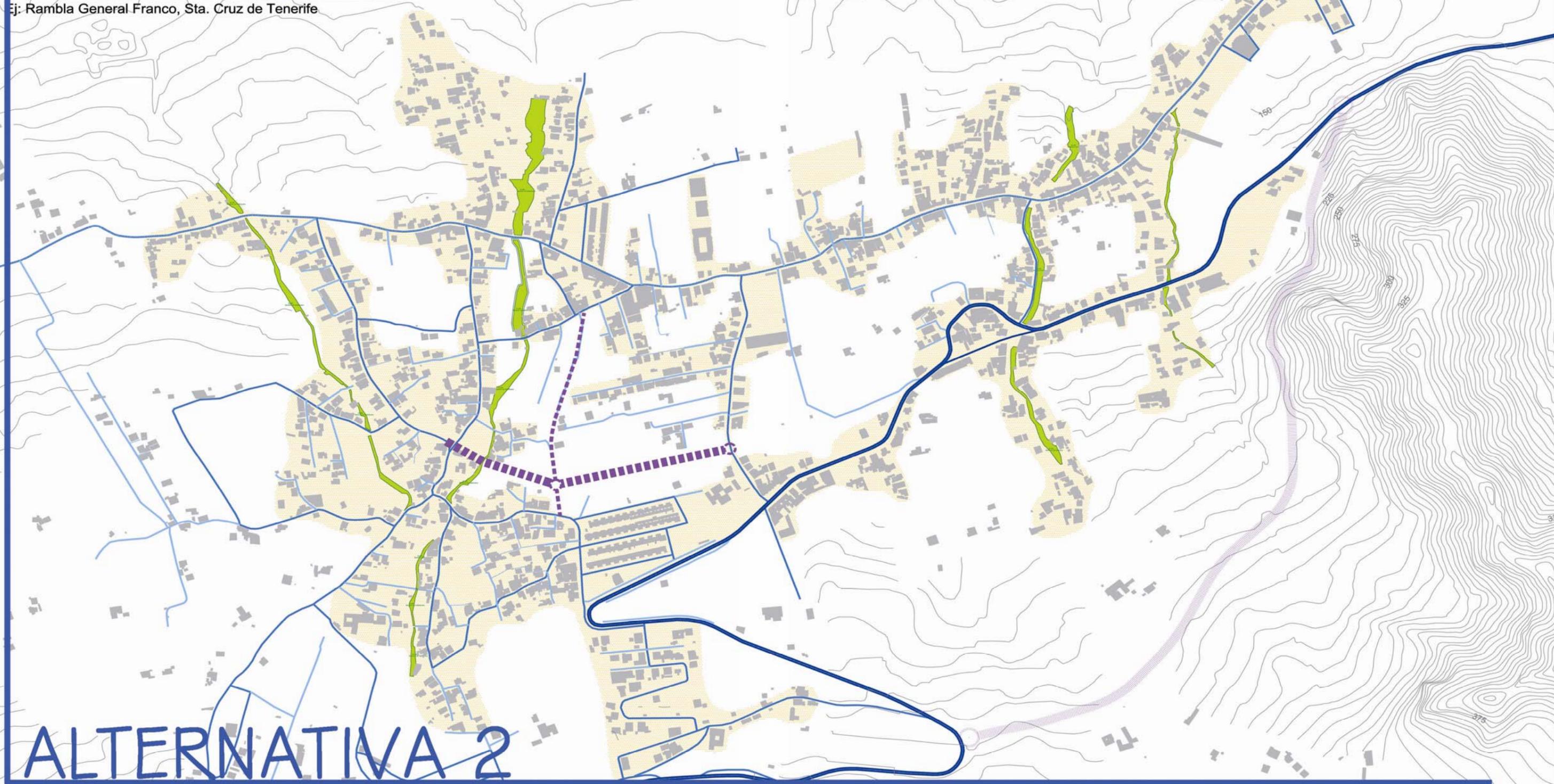


Secciones de la vía estudiada

# ESTRUCTURA VIARIA VALLE DE GUERRA



Ej: Rambla General Franco, Sta. Cruz de Tenerife



## ALTERNATIVA 2

# ESTRUCTURA VIARIA VALLE DE GUERRA

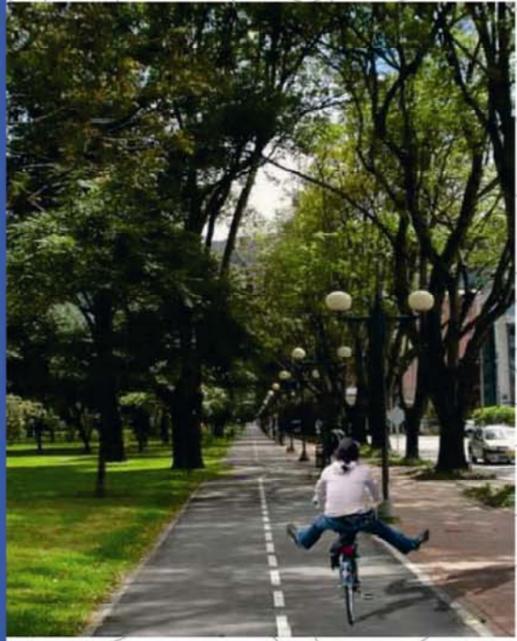
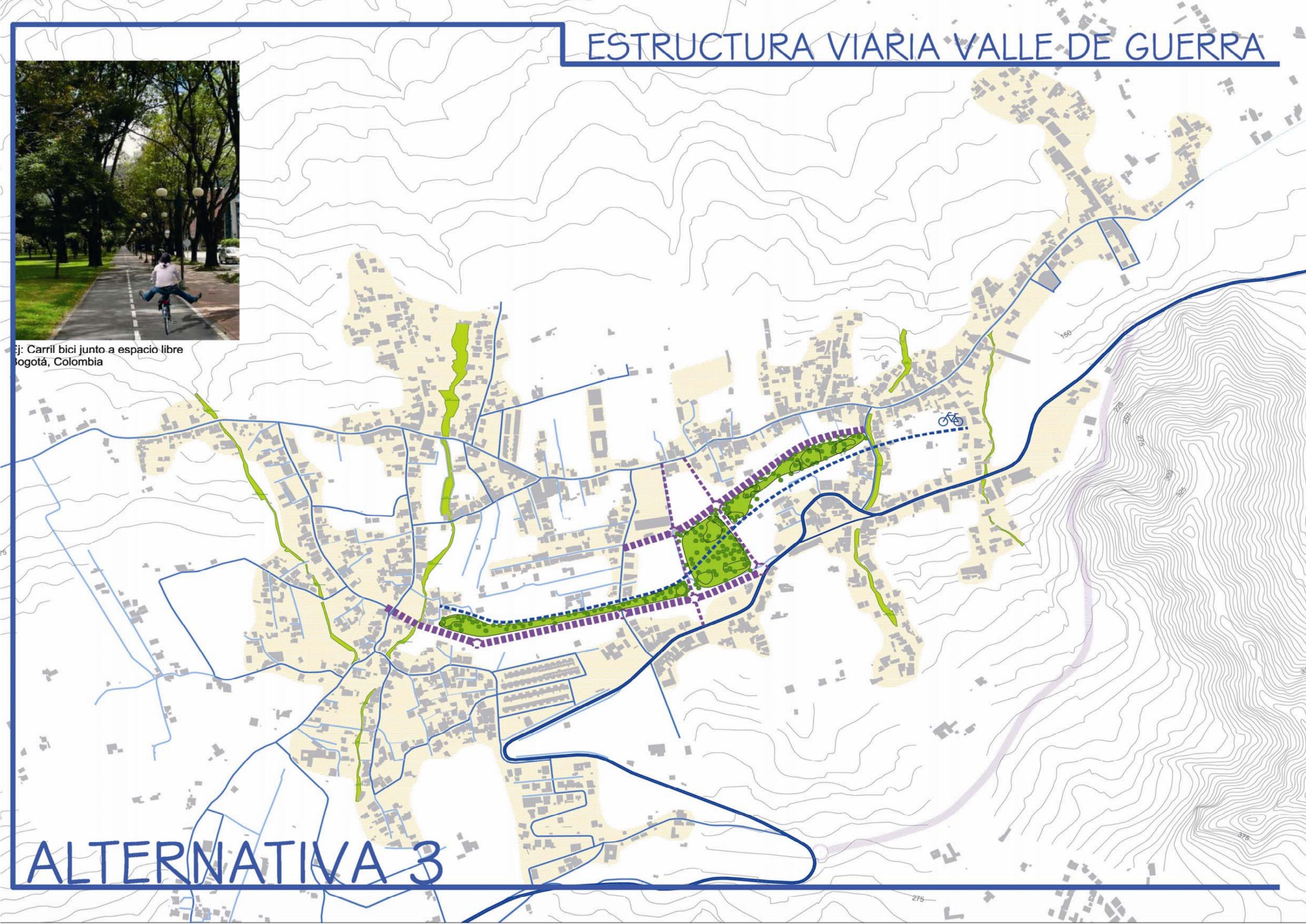


Fig. Carril bici junto a espacio libre  
Bogotá, Colombia

## ALTERNATIVA 3



#### **B4.1.4. Alternativa 4: Nueva avenida al Norte de la calle Juan Fernández**

- Definición de la alternativa* 1. Consiste en establecer las condiciones para la generación de una nueva avenida que remate al núcleo de Valle de Guerra al Norte de la calle Juan Fernández entre el camino de las Ánimas y el Cantillo.
- Objetivos específicos* 2. Los objetivos son:
- Considerar la ejecución de una variante a la TF-16 por el Sur desde la zona del Cementerio hasta su empalme a la altura de la Casa de Carta.
  - Dotar a los futuros desarrollos residenciales que se puedan organizar en el Norte de Valle de Guerra con un elemento viario estructural, con secciones suficientes para que ofrezca un soporte estructural adecuado al nuevo tráfico inducido interior.
  - Diseñar un viario adecuados a su condición jerárquica que contemple el arbolado y ajardinado necesario así como la reserva de espacio para aparcamiento, carril para bicicleta y una cómoda circulación peatonal.
  - Proteger los márgenes urbanos mediante la generación de franjas vegetales de transición que atenúen el efecto paisajístico de la nueva vía.

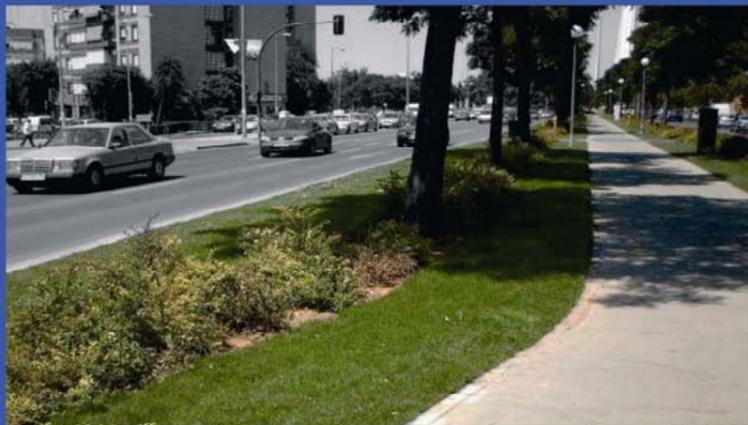
#### **B4.1.5. Alternativa 5: Creación de nueva trama viaria en los ámbitos centrales y nueva avenida al Norte de la calle Juan Fernández**

- Definición de la alternativa* 1. Se ejecuta en el centro de Valle de Guerra una nueva trama de vías que estructuren el desarrollo urbano completo de los espacios vacantes así como de una nueva avenida que remate al núcleo de Valle de Guerra al Norte de la calle Juan Fernández entre el camino de las Ánimas y el Cantillo.
- Objetivos específicos* 2. Los objetivos son:
- Considerar la ejecución de una variante a la TF-16 por el Sur desde la zona del Cementerio hasta su empalme a la altura de la Casa de Carta.
  - Dotar a los futuros desarrollos residenciales que se puedan organizar en el centro y Norte de Valle de Guerra con elementos de viario estructural, con secciones suficientes para que ofrezca un soporte estructural adecuado al nuevo tráfico inducido interior.
  - Diseñar viarios adecuados a su condición jerárquica que contemple el arbolado y ajardinado necesario así como la reserva de espacio para aparcamiento, carril para bicicleta y una cómoda circulación peatonal.
  - Proteger los márgenes urbanos mediante la generación de franjas vegetales de transición que atenúen el efecto paisajístico de la nueva vía.

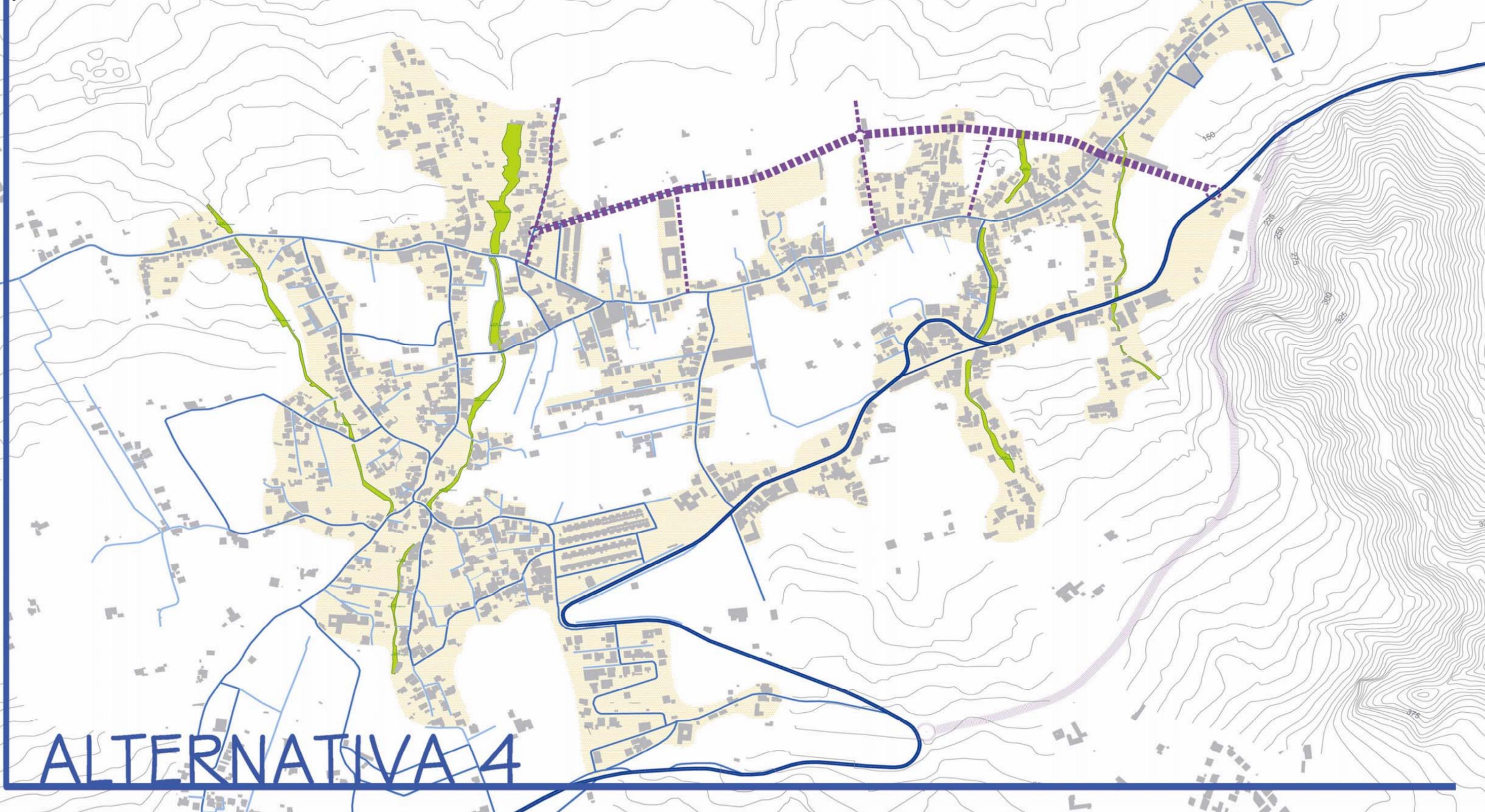
#### **B4.1.6. Alternativa 6: Creación de tramas viarias en los ámbitos centrales y nuevas avenidas al Norte y Sur de Valle de Guerra**

- Definición de la alternativa* 1. Se propondría en el centro de Valle de Guerra la creación de una nueva trama de vías de estructura que den soporte a un posible desarrollo urbano completo de los espacios vacantes junto a la generación de una nueva avenida que remate al núcleo de Valle de Guerra al Norte de la calle Juan Fernández entre el camino de las Ánimas y el Cantillo y además otra avenida al Sur de la carretera TF-16 entre la urbanización La Carta y el Cementerio.
- Objetivos específicos* 2. Los objetivos son:
- Considerar la ejecución de una variante a la TF-16 por el Sur desde la zona del Cementerio hasta su empalme a la altura de la Casa de Carta.
  - Dotar a los futuros desarrollos residenciales que se puedan organizar en el Norte, centro y Sur de Valle de Guerra con elementos de viario estructurantes, con secciones suficientes para que ofrezca un soporte estructural adecuado al nuevo tráfico inducido interior.
  - Diseñar viarios adecuados a su condición jerárquica que contemple el arbolado y ajardinado necesario así como la reserva de espacio para aparcamiento, carril para bicicleta y una cómoda circulación peatonal.
  - Proteger los márgenes urbanos mediante la generación de franjas vegetales de transición que atenúen el efecto paisajístico de la nueva vía.

# ESTRUCTURA VIARIA VALLE DE GUERRA

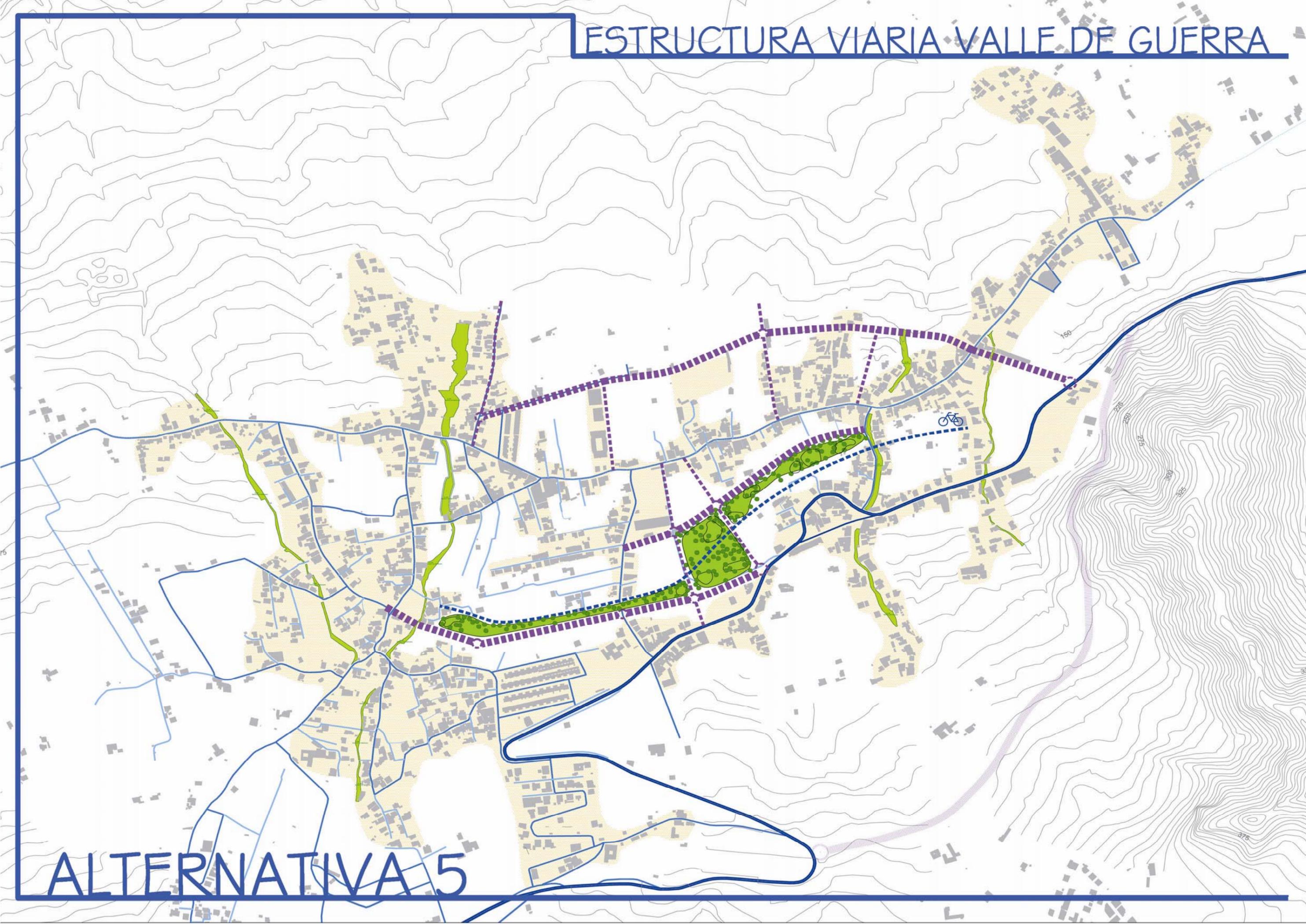


Ej: Avenida con carril bici en Sevilla



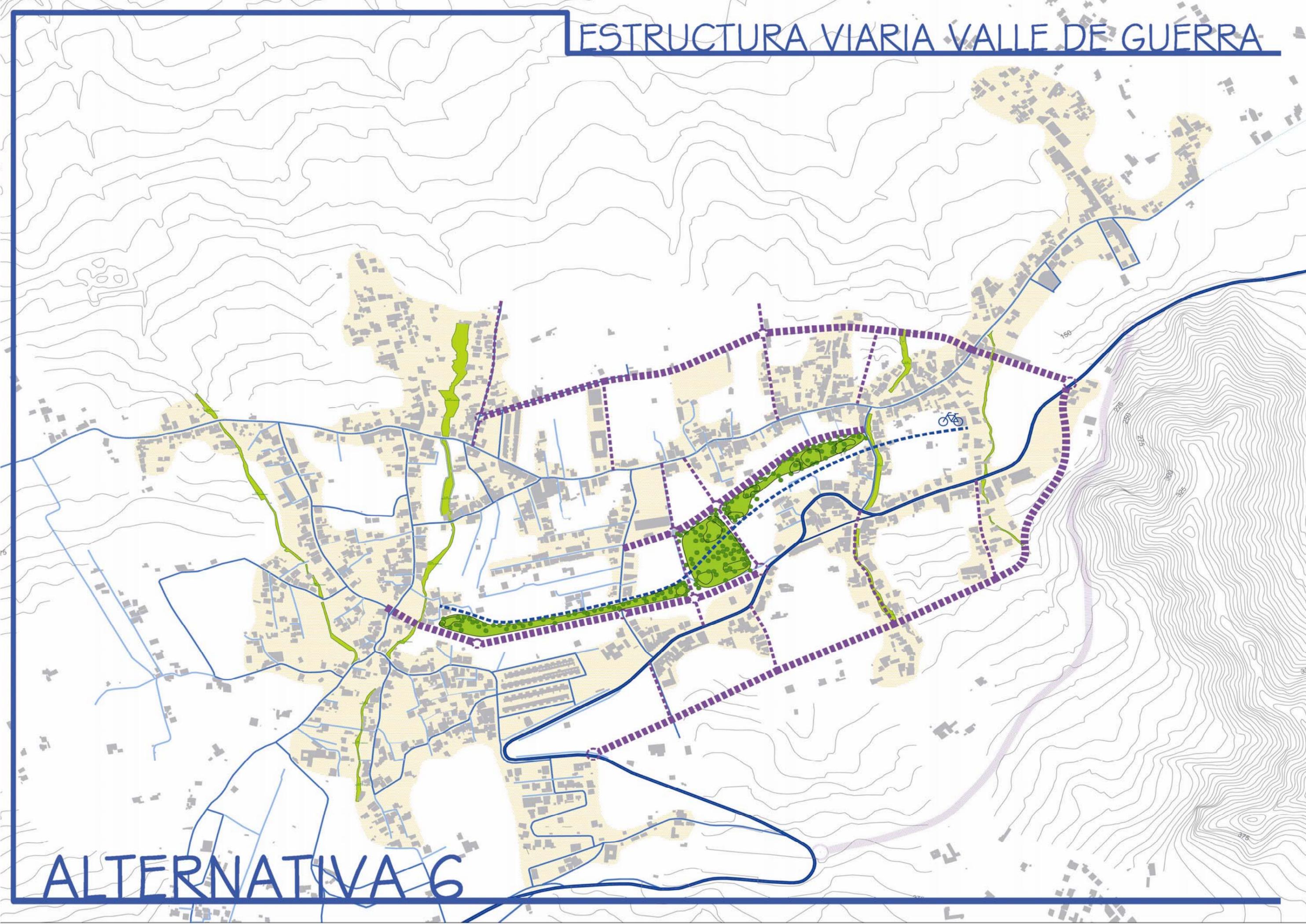
## ALTERNATIVA 4

# ESTRUCTURA VIARIA VALLE DE GUERRA



## ALTERNATIVA 5

# ESTRUCTURA VIARIA VALLE DE GUERRA



## ALTERNATIVA 6

#### B4.1.7. Valoración de las alternativas de ordenación de la estructura viaria de Valle de Guerra

##### Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

- a) Ambientales: La alternativa 1 no implica nuevas afecciones espaciales ya que se utilizarían puramente los espacios ya comprometidos por las vías existentes. En cuanto al resto de las alternativas, si bien todas actúan sobre un espacio muy transformado caracterizado por una alta trituración del suelo, los efectos ambientales presentan algunas diferencias como se comprueba en la matriz adjunta:

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5	Alternativa 6
PAISAJE	2	1	2	-1	1	1
USOS DEL SUELO	0	-1	-1	-1	-2	-2
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0	0	0
RUIDO	1	1	1	2	2	2
AGUA	0	0	0	0	0	0
EMISIONES	1	1	1	1	1	2
RESIDUOS	0	0	0	0	0	0
RIESGOS	0	0	0	0	0	0
ENERGIA	1	1	1	1	1	2

En este caso se ha considerado como alternativa de referencia la situación actual

- b) Costes: La alternativa 1 no supondría unos costes financieros muy significativos, ya que no se requiere de la obtención de nuevo suelo para su desarrollo. En el resto de las alternativas se ejecutarían, en su mayoría, con cargo a la iniciativa privada como sistema viario adscrito a los ámbitos de desarrollo colindantes, con unos costes aportados medios o altos en función de su longitud. La administración sólo asumiría la financiación de la variante de la TF-16 (viario de carácter territorial).
- c) Complejidad: La alternativa 1 tiene una complejidad escasa puesto que solo requeriría la redacción y aprobación de un Proyecto de Ingeniería para la ejecución de las obras gestionado y aprobado totalmente en la propia esfera administrativa local. En el resto de las alternativas, la asignación segmentada de las obras a varios sectores y ámbitos de desarrollo supondría un sistema de gestión y ejecución y aprobación más complicado con participación de varios agentes urbanizadores y la propia administración local, lo que implicaría la coordinación y ejecución de varios proyectos de obra. En este caso, la complejidad técnica sería media.
- d) Jurídico-competenciales: La alternativa 1 no tendría efectos jurídicos o sobre las competencias de las distintas administraciones. El resto de las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.
- e) Sociales: La alternativa 1 no implicaría situaciones previsibles de conflictividad, ya que no hay afección a parcelas anexas. En el resto de las alternativas es posible que la ejecución de nuevas vías produzca situaciones de conflictividad por la afección ocasionada a parcelas con aprovechamiento agrícola. El desarrollo de estas vías daría soporte a los futuros desarrollos residenciales en el Centro, Norte y Sur de Valle de Guerra. Asimismo estas vías se plantean como complemento a una estructura de espacios libres a modo de eje verde donde se fomenta la circulación peatonal, aceras anchas y carriles para bicicletas. La consideración de una carretera variante a la TF-16 por el sur eliminaría el tráfico de paso que afecta al centro de Valle de Guerra.
- f) Económicas: Tanto en la alternativa 1 como en el resto al fomentar el tránsito peatonal en este tramo de la TF-16, es probable que la actividad comercial, localizada principalmente a ambos lados de la misma, se vea reforzada. Mejorar la accesibilidad y movilidad para los peatones, haría más atractivo al espacio urbano lo que provocaría mayor afluencia de viandantes. Por tanto implica una mejora en la economía y un probable aumento del empleo. Por otra parte en las alternativas 2, 3, 4, 5 y 6, el desarrollo residencial aparejado a los nuevos trazados viarios si influye en las actividades económicas del núcleo

## B4.2. EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE VALLE DE GUERRA

- Descripción del ámbito temático* 1. Valle de Guerra se caracteriza por la irregularidad de sus bordes y por la dispersión de la edificación, por tanto la delimitación del núcleo es compleja generando una gran cantidad de bolsas internas de suelos vacantes. Este tema pretende establecer alternativas de delimitación y extensión del núcleo, que van desde el estricto reconocimiento de la realidad actual hasta la expansión máxima considerada hacia el Norte, el Sur y los vacíos centrales. En este tema no se consideran, como parte de la extensión del núcleo urbano, aquellas piezas urbanas especializadas; en tal sentido, la discusión sobre la incorporación del área singular del extremo oriental destinada a usos productivos, así como los criterios básicos para su ordenación, conforma el objeto de un tema específico que se recoge en el subcapítulo B4.4.
- Diagnóstico* 2. La forma histórica en que se ha producido el desarrollo de la edificación en el asentamiento ha hecho que la extensión actual del núcleo de Valle de Guerra comprometa una gran extensión de terreno con una alta proporción de superficies ocupadas por huertas y fincas de cultivo. El núcleo de Valle de Guerra tiene unos bordes irregulares condicionados por la estructura viaria debido a la naturaleza rural del asentamiento. La combinación espacial de edificaciones con espacios de cultivos es la característica principal. Esto se traduce en problemas de conectividad, estructuración y funcionalidad del núcleo. La ausencia de una mayor jerarquización del núcleo provoca la ausencia de un nodo de centralidad claro que sirva de motor económico. Otro efecto de esta distribución espacial es la localización de las viviendas aprovechando los frentes de la red agrícola de caminos principales y su extensión posterior hacia el interior de las parcelas, lo que da lugar a un mal aprovechamiento del suelo.
- Objetivos generales* 3. El objetivo principal es la evaluación de las distintas alternativas para lograr un mejor aprovechamiento del espacio. Con esto se generará una trama urbana más congruente y funcional que permita el desarrollo de actividades económicas, sociales y culturales por parte de la población. Debido a la tradición rural del núcleo es importante que los desarrollos residenciales tengan una morfología adecuada adaptada al paisaje del entorno. Las nuevas zonas de ocupación deben proyectar unos nuevos espacios urbanos adaptados a las condiciones del medio y que respeten y refuercen la identidad del asentamiento de Valle de Guerra.
- Criterios de ordenación* 4. Las distintas alternativas se han llevado a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios:
- a) La primera alternativa delimitará el suelo urbano actualmente desarrollado, incorporando los solares vacantes presentes dentro de los límites.
  - b) La segunda y tercera alternativa incorporarán las piezas vacantes interiores al perímetro delimitado en la alternativa 1. Esto aportará una mayor cohesión interna del núcleo relacionando barrios próximos entre sí que actualmente se encuentran inconexos.
  - c) El resto de alternativas irán incorporando los espacios limítrofes a los espacios edificados con el objetivo de extender el núcleo hacia la periferia. Esto dará lugar a unos espacios urbanos más continuos y funcionales que conformarán una trama urbana más compacta y jerarquizada
- Las alternativas deben tener en cuenta otros criterios para solucionar los problemas del núcleo. La reordenación de las piezas ya comprometidas al borde de los caminos ayudaría a mejorar la eficiencia de la utilización del suelo. La ocupación de los espacios vacíos interiores y periféricos está altamente condicionada por la geometría del núcleo actual, por lo que las alternativas tratan de adaptarse al medio y no de alterar el medio. La definición de la estructura urbana debe ser más potente para aglutinar las diferentes componentes dispersas del asentamiento.
- Determinaciones urbanísticas* 5. Cualquiera de las alternativas propuestas se ha de concretar a través de las siguientes determinaciones:
- a) Clasificación y categorización de suelo.
  - b) Determinaciones de ordenación pormenorizada, en especial las relativas a la definición de la trama viaria y a las condiciones de la edificación.
  - c) Condiciones de gestión para garantizar la adecuada ejecución urbanística de las piezas que se decida incorporar a la extensión urbana.

#### **B4.2.1. Alternativa 1: Reconocimiento de los espacios urbanizados**

##### *Descripción y contenido*

1. Se definen los límites de Valle de Guerra a partir de la realidad edificada compacta actual. Debido a la gran dispersión y la localización de la edificación a lo largo de los viarios en este espacio provoca una gran irregularidad del perímetro trazado. Las bolsas de suelo interiores dan lugar a la fragmentación del núcleo en zonas. La única posibilidad de crecimiento en esta alternativa es el relleno de los solares vacantes dentro del núcleo actual, lo que limita la estructuración de la trama urbana. Lo que se pretende es terminar la ocupación edificatoria del núcleo ya consolidado en Valle de Guerra y el mantenimiento del existente aprovechamiento agrícola del suelo en el resto de superficies colindantes.

#### **B4.2.2. Alternativa 2: Extensión hacia el espacio vacante central principal**

##### *Descripción y contenido*

1. La alternativa 2 establece un área de expansión en la zona vacante central principal que se localiza al Oeste. Con esta alternativa las relaciones entre la parte Norte y la Sur del núcleo se verían mejoradas y se podría estructurar mejor la trama urbana corrigiendo problemas detectados y ofreciendo servicios necesario en el núcleo. En detalle se trataría de consolidar una centralidad urbana al Oeste de la calle del calvario ocupando los espacios existentes hasta el barranco y mantener la zona de las Toscas como asentamiento rural junto con el resto de edificaciones existentes. También se podrían así rematar las tramas viarias existentes entre la calle del Calvario y el barranco abriendo las actuales calles en fondo de saco existentes en los tejidos ya consolidados y definir nuevos viarios con secciones amplias para la instalación de arbolado y aceras amplias con ajardinamiento. En general, esta alternativa 2 permitiría la consolidación del asentamiento rural existente en la zona Oeste de Valle de Guerra, rematando un conjunto de vías y generando nuevos elementos de urbanización así como dotaciones de equipamiento y espacios libres que mejoren la actual situación.

#### **B4.2.3. Alternativa 3: Extensión hacia los espacios vacantes centrales**

##### *Descripción y contenido*

1. La alternativa 3 contempla todas las bolsas de suelo interiores al perímetro urbano actual como zonas de ampliación urbana. Esto permite compactar la ciudad y conectar los barrios por lo que las relaciones entre los mismos se acrecentarán. En esta opción se proyectaría la ocupación completa de los espacios agrícolas centrales del núcleo y la ampliación del actual centro como espacio residencial y terciario urbano. Esta parte central sería un nodo de centralidad importante para el conjunto del poblamiento, lo que repercutirá en las actividades económicas del mismo convirtiéndolo en uno de los espacios principales de atracción de la comarca. Asimismo, esta alternativa implica la estructuración de un nuevo espacio urbano en el centro de Valle de Guerra que cambiaría la tradicional forma de relación con el territorio, mejorando notablemente la urbanización de este núcleo y permitiendo la organización de un eje de servicios comerciales junto con la colocación de nuevas piezas de equipamiento y espacios libres interconectados que mejorarían notablemente las posibilidades de desarrollo económico global.

#### **B4.2.4. Alternativa 4: Extensión hacia los espacios vacantes al Centro y al Norte**

##### *Descripción y contenido*

1. En esta alternativa, además de la ocupación completa de los espacios centrales del núcleo, se contempla la ampliación del núcleo hacia el norte, ocupando las piezas intermedias existentes entre los caminos de las Ánimas y el barranco del Estanque. Supone organizar adecuadamente la urbanización de la zona Norte de Valle de Guerra, mediante el remate del núcleo, mejorando las tramas irregulares existentes así como organizando la ocupación de los vacíos situados entre los caminos actuales. Asimismo, se generaría de un espacio verde exterior que mejore la integración paisajística del núcleo con el suelo rústico en este sector, e implicaría también la estructuración de un nuevo espacio urbano en el centro de Valle de Guerra que cambiaría la tradicional forma de relación con el territorio, mejorando notablemente la urbanización de este núcleo.

#### **B4.2.5. Alternativa 5: Extensión hacia la totalidad de los espacios vacantes**

##### *Descripción y contenido*

1. Se trata de la opción que plantea una mayor expansión del núcleo, hasta ocupar todos los espacios no urbanizados dentro de los límites lógicos de variantes viarias, tanto hacia el norte como hacia el sur. Esta alternativa se corresponde con la cuarta ampliada con la incorporación de los terrenos al sur del núcleo entre la urbanización La Carta y el camino Moya.

# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE VALLE DE GUERRA



ALTERNATIVA I

RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE VALLE DE GUERRA



ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN HACIA EL ESPACIO VACANTE CENTRAL PRINCIPAL

# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE VALLE DE GUERRA



ALTERNATIVA 3

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES CENTRALES

# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE VALLE DE GUERRA



ALTERNATIVA

4

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES CENTRALES Y AL NORTE

# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE VALLE DE GUERRA



ALTERNATIVA 5

EXTENSIÓN HACIA LA TOTALIDAD DE LOS ESPACIOS VACANTES

#### B4.2.7. Valoración de las alternativas de ordenación de extensión y delimitación del núcleo de Valle de Guerra

##### Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

- a) Ambientales: Valle de Guerra se caracteriza porque en los espacios de ampliación del núcleo se combinan zonas de cultivos en uso con zonas en abandono. La variable que más viene afectada por la progresiva ampliación de urbanización de suelo que suponen las alternativas es la de usos del suelo, mientras que los restantes indicadores no presentan excesivas variaciones entre las distintas opciones.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
PAISAJE	2	1	2	2	2
USOS DEL SUELO	1	-1	-1	-2	-2
BIODIVERSIDAD	0	0	0	0	0
RUIDO	0	0	0	0	0
AGUA	1	0	0	0	1
EMISIONES	0	0	0	0	0
RESIDUOS	1	1	1	1	1
RIESGOS	0	0	0	0	0
ENERGIA	1	0	0	1	1

En este caso se ha considerado como alternativa de referencia la situación actual

- b) Costes: Los costes son los normales en los desarrollos residenciales ejecutados por iniciativa privada. Por tanto, a medida que se aumenta la densidad edificatoria disminuyen los costes y a cuanto más espacio dedicado a ampliar el núcleo mayor serán los beneficios igualmente. De menor a mayor coste las alternativas se organizan de la siguiente manera, primero la alternativa 5 es la más rentable seguida de la 4 y la 3 con costos similares, luego la 2 y por último la más costosa sería la alternativa 1.
- c) Complejidad: Como han de participar varios agentes privados para llevar a la práctica esta iniciativa, se considera que la complejidad es media y más o menos homogénea en todas las alternativas. Respecto la valoración jurídica, las alternativas menos expansivas suponen desclasificar algunos sectores de Suelo Urbanizable previstos en el PGO vigente
- d) Jurídico-competenciales: Todas las alternativas de ordenación planteadas forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza competencial.
- e) Sociales: El cambio de uso de las zonas de cultivo puestas en juego en la ampliación del núcleo genera conflictividad. Por lo que los nuevos desarrollos urbanos deben adaptarse al medio y respetar la identidad rural de Valle de Guerra. La mejora de equipamientos y dotaciones en los barrios gracias a los espacios de ampliación del núcleo deben redundar en una mejora de las condiciones sociales, lo que sufragaría la conflictividad generada por el cambio de uso de agrícola a urbano. En general, cuanto mayor espacio se amplíe mayor será la conflictividad inicial, pero mayores serán los equipamientos, dotaciones y viviendas protegidas generados. Por otra parte, la desclasificación de suelos urbanizables que implica algunas alternativas puede suponer conflictividad con los propietarios de esos suelos que pretendían desarrollarlos.
- f) Económicos: Los desarrollos residenciales planteados implican un aumento de la población residente y una reforzamiento de las actividades económicas relacionadas con la agricultura y el comercio. La nueva población tendrá necesidades de consumo que darán lugar el desarrollo de espacios económicos comerciales que pueden demandar a su vez productos agrícolas locales lo que refuerza el equilibrio de las actividades en la comarca. Todas las alternativas suponen similares efectos en cuanto al desarrollo económico del núcleo, ya que las propuestas son principalmente residenciales. Aunque a mayor superficie de ampliación mayores serán las actividades comerciales locales demandadas.

### **B4.3. ESPACIOS DE CENTRALIDAD**

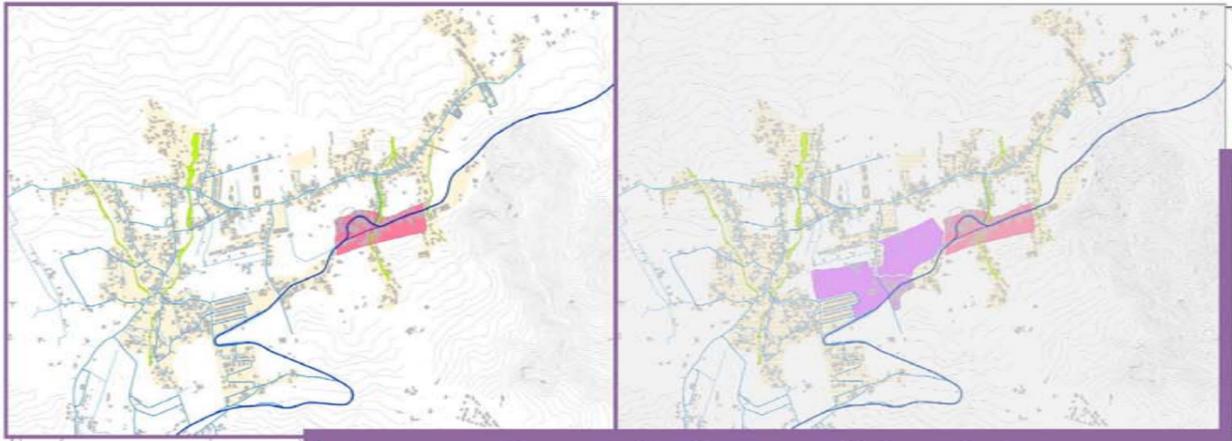
- Descripción del ámbito temático* 1. Las distintas posibilidades para dotar a Valle de Guerra de nuevos espacios de centralidad tomando como referencia la carretera general TF-16 como eje estructurante de la actividad económica del núcleo.
- Diagnóstico de la situación actual* 2. La existencia de enormes vacíos ocupados en el presente con usos agrícolas residuales junto con una cierta concentración de la propiedad ofrece las condiciones para una reconsideración general de lo existente.
- Causas problemática existente* 3. La ausencia de una estrategia urbanística para ordenar el desarrollo junto con la falta de instrumentos adecuados en el vigente planeamiento han bloqueado estos espacios impidiendo un desarrollo adecuado.
- Objetivos generales a resolver* 4. Conseguir una transformación positiva de las actuales condiciones del asentamiento urbano en Valle de Guerra, empleando algunas piezas vacantes de suelo incorporadas en la propuesta de extensión del núcleo.
- Criterios de ordenación* 5. Los criterios que se asumen en las distintas alternativas propuestas son:
- a) Garantizar una mejora del aprovechamiento del suelo que conduzca hacia la transformación urbana del núcleo de Valle de Guerra.
  - b) Estudiar las formas del nuevo espacio público para que se produzca una mayor urbanidad del conjunto.
  - c) Generación de un mayor volumen de espacio libre tanto en el interior de las parcelas como en el ámbito estrictamente público.

#### **B4.3.1. Alternativa 1: Reestructuración y reforzamiento de la zona comercial de Valle de Guerra**

- Definición de la alternativa* 1. En esta hipótesis se propondría aumentar la densidad actual de la zona del Puente como espacio que alberga actividades económicas y usos centrales mejorando las condiciones de acceso y forma urbana.
- Objetivos específicos* 2. Los objetivos son:
- a) Eliminación completa del tráfico de paso con origen y destino hacia y desde Tejina y Tacoronte en combinación con la necesaria ejecución de la variante Sur a la carretera TF-16.
  - b) Definición de los nuevos viarios con sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplias, y ajardinamiento junto con espacios alternativos de aparcamiento accesibles fácilmente en torno al Puente.
  - c) Redistribución de la edificación existente aumentando la edificabilidad y mejorando su disposición y destino para usos mixtos, residenciales, terciarios y dotacionales en el Valle de Guerra.
  - d) Considerar la aplicación de tipologías edificatorias irregulares que permitan un mayor crecimiento en altura.
  - e) Estudiar la creación de un espacio libre central que actúe como zona de esparcimiento común y espacio aglutinante.
- Determinaciones urbanísticas* 3. Las determinaciones urbanísticas mediante las cuales se concretaría esta alternativa son las siguientes:
- a) Redefinir la clasificación actual limitada a los espacios situados junto a la carretera TF-16 desde el Puente hasta la urbanización de La Carta, para posibilitar actuaciones de reconversión urbana.
  - b) Definición del ámbito central de Valle de Guerra como Área de Renovación Urbana sujeta a gestión y transformación integrada.
  - c) Establecer la reordenación de las determinaciones pormenorizadas actuales para lograr un mejor aprovechamiento espacial de esta zona central.
  - d) Incorporación obligatoria al instrumento de desarrollo de un estudio volumétrico específico en el que se determine claramente la visualización del resultado final de la forma urbana propuesta.

# ALTERNATIVA I

## REESTRUCTURACIÓN DE LA ACTUAL ZONA CENTRO



NUEVOS ESPACIOS PARA EL COMERCIO LOCAL



DOTACIONES

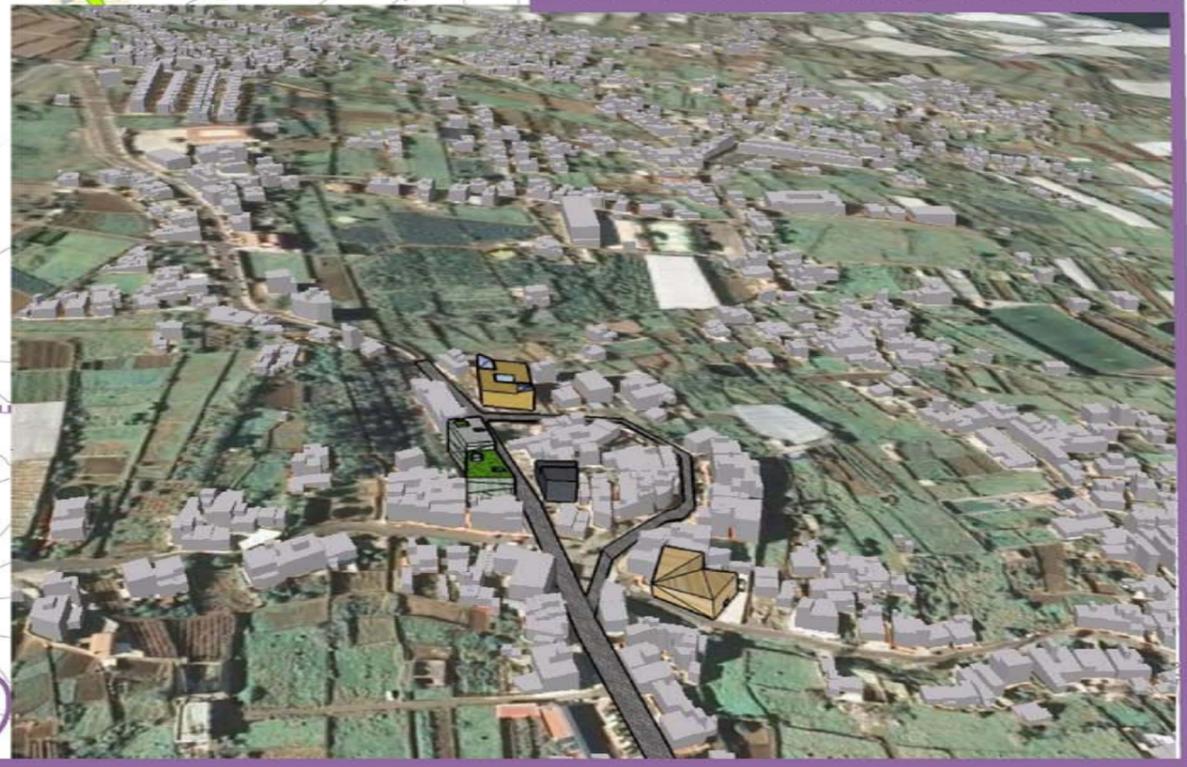


EQUIPAMIENTOS LOCALES



# ESPACIOS DE CENTRALIDAD

VALLE DE GUERRA

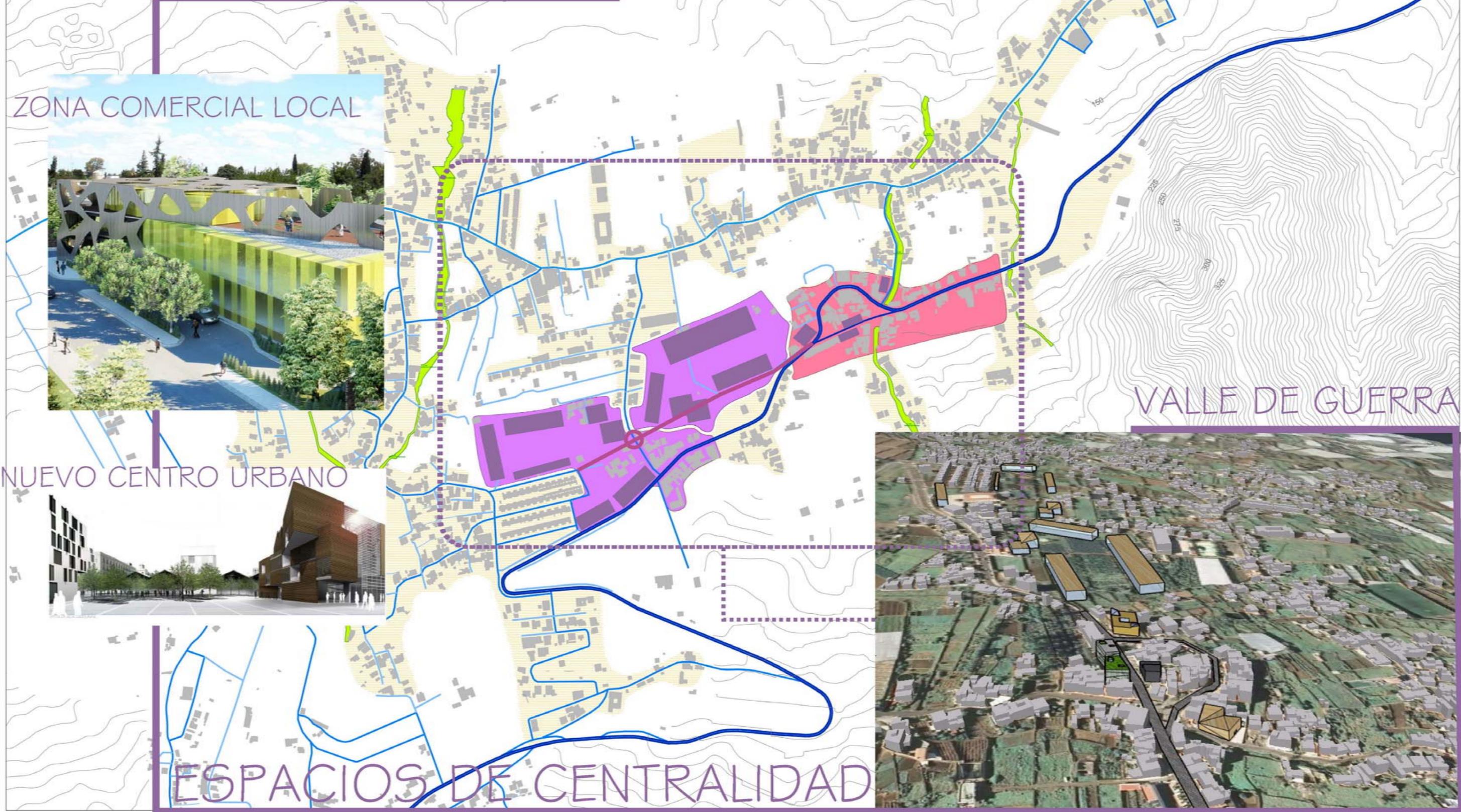
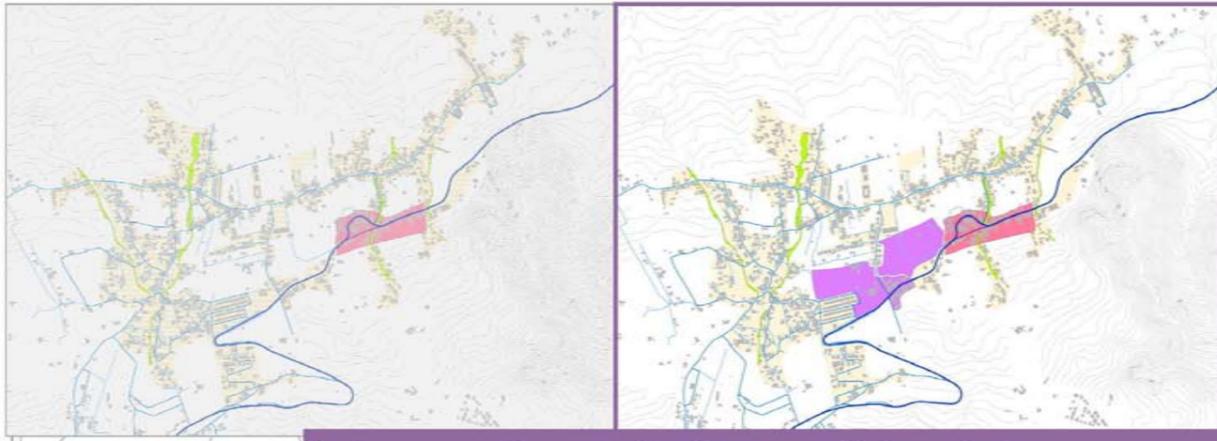


### **B4.3.2. Alternativa 2: Reestructuración del actual centro comercial de Valle de Guerra y ampliación hacia el Oeste**

- Definición de la alternativa*
1. Se propondría aumentar la densidad actual de la zona del Puente como espacio que alberga actividades económicas y usos centrales mejorando las condiciones de acceso y forma urbana y al mismo tiempo, se potenciaría el incremento de las actividades económicas que generan centralidad hacia el Oeste del Puente.
- Objetivos específicos*
2. Los objetivos son:
    - a) Eliminación completa del tráfico de paso con origen y destino hacia y desde Tejina y Tacoronte en combinación con la necesaria ejecución de la variante Sur a la carretera TF-16.
    - b) Definición de los nuevos viarios con sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplias, y ajardinamiento junto con espacios alternativos de aparcamiento accesibles fácilmente en torno al Puente.
    - c) Definición de una nueva trama urbana entre la calle del Calvario y la prolongación del pasaje de la Navidad hasta el Puente con sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplias, y ajardinamiento junto con espacios cubiertos de aparcamiento accesibles fácilmente.
    - d) Estudiar la incorporación al conjunto de usos mixtos, residenciales, comerciales, administrativos y dotacionales.
    - e) Considerar la aplicación de tipologías edificatorias irregulares que permitan un mayor crecimiento en altura.
    - f) Establecer varios espacios verdes centrales que doten al conjunto de una calidad urbana superior y le den una imagen global como zona de esparcimiento común y espacio aglutinante.
- Determinaciones urbanísticas*
3. Las determinaciones urbanísticas mediante las cuales se concretaría esta alternativa son las siguientes:
    - a) Redefinir la clasificación actual limitada a los espacios situados junto a la carretera TF-16 desde el Puente hasta la urbanización de La Carta, para posibilitar actuaciones de reconversión urbana.
    - b) Definición del ámbito central de Valle de Guerra como Área de Renovación Urbana sujeta a gestión y transformación integrada.
    - c) Establecer la reordenación de las determinaciones pormenorizadas actuales para lograr un mejor aprovechamiento espacial de esta zona central.
    - d) Reclasificación y ajuste de las superficies situadas al Este de la calle del Calvario, al Norte de la calle de Juan Fernández y al Sur de la carretera TF-16 como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
    - e) Desarrollo de la ordenación del ámbito mediante la redacción y aprobación del Plan Parcial y de los Proyectos de Compensación y Urbanización.
    - f) Incorporación obligatoria a los instrumentos de desarrollo de estudios volumétricos específicos en los que se determine claramente la visualización del resultado final de la forma urbana propuesta.

# ALTERNATIVA 2

REESTRUCTURACIÓN ACTUAL CENTRO COMERCIAL Y AMPLIACIÓN HACIA EL OESTE



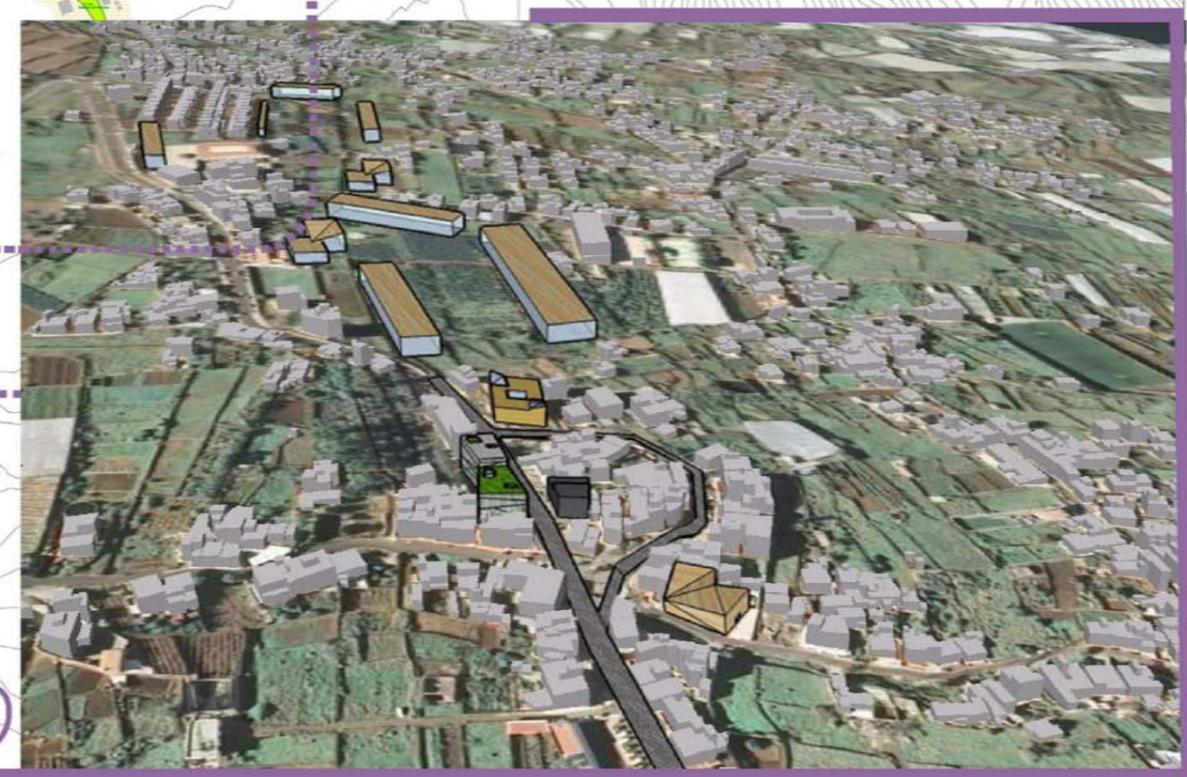
ZONA COMERCIAL LOCAL



NUEVO CENTRO URBANO



VALLE DE GUERRA



ESPACIOS DE CENTRALIDAD

### B4.3.3. Valoración de las alternativas sobre los Espacios de Centralidad

#### Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

- a) Ambientales: Lo que se plantea con la alternativa 1 es la reconfiguración del enclave más comercial de Valle de Guerra, alrededor del Puente, cambiando las condiciones de uso y aprovechamiento. En la alternativa 2 supondría la ampliación del actual centro comercial de Valle de Guerra hacia el oeste ocupando los espacios situados a ambos lados de la calle del Calvario. Por ello se puede considerar que las consecuencias ambientales serían poco significativas.

	Alternativa 1	Alternativa 2
PAISAJE	1	2
USOS DEL SUELO	0	-1
BIODIVERSIDAD	0	0
RUIDO	0	0
AGUA	1	1
EMISIONES	1	1
RESIDUOS	0	1
RIESGOS	0	0
ENERGIA	1	2

- b) Costes: La primera alternativa no tiene costes financieros apreciables. La alternativa segunda implicará intervenciones urbanas de mayor calado que, presumiblemente, exigirán la implicación de la Administración Municipal; no obstante, los costes deberían poder ser compensados con los aprovechamientos edificatorios de los nuevos usos lucrativos.
- c) Complejidad: La alternativa 1 desde un punto de vista técnico no presenta ninguna complejidad de ejecución. En la alternativa 2 dado que se requiere de la participación de un elevado número de agentes privados para lograr llevar a la práctica el desarrollo de esta iniciativa, se considera que la complejidad es alta.
- d) Jurídico-competencial: Ninguna de las alternativas viene influida por las competencias de otras Administraciones, siendo sus determinaciones propias del ámbito del Plan General. Ambas alternativas, al prever la recategorización de suelos urbanos consolidados generan situaciones complejas en cuanto a las eventuales afecciones sobre derechos privados, que requerirán de cuidadosas valoraciones jurídicas.
- e) Socioeconómicas: Las dos alternativas podrían producir ciertas situaciones de conflictividad por las operaciones de sustitución de edificación en las Áreas de Renovación Urbana. Como mejora en el bienestar, se eliminaría completamente el tráfico de paso por este tramo de la vía TF-16 con la necesaria ejecución de la variante Sur. Se sustituirían viviendas en mal estado de conservación por nueva vivienda y se aportaría una mayor oferta de vivienda protegida para paliar la demanda insatisfecha actual. Incorporaría un espacio libre central que dotaría al conjunto de calidad urbana superior y equipamientos colectivos para cubrir las propias necesidades del núcleo. La reestructuración del centro actual de Valle de Guerra mejoraría las condiciones para el establecimiento de nuevas actividades comerciales. Asimismo al mejorar la accesibilidad y movilidad para los peatones, haría más atractivo al espacio urbano lo que provocaría mayor afluencia de viandantes. El estímulo y concentración de usos mixtos, residenciales, comerciales, administrativos y dotacionales en este nuevo ámbito produciría una evidente repercusión económica favorable.
- f) Urbanísticas: La alternativa 1 no tendría consecuencias apreciables para la ordenación global actual de Tejina. La alternativa 2 supondría desarrollo urbano de los espacios próximos al centro existente, y se orientaría a lograr un nuevo espacio comercial y administrativo integrado que se dispondría a ambos lados de la calle del Calvario e integraría los servicios y dotaciones ya existentes en la zona, mejorando globalmente el carácter central del conjunto. Implicaría también la reordenación de la accesibilidad rodada y peatonal en el Puente, así como una reconfiguración más armoniosa de la edificación junto con un aumento generalizado de la edificabilidad que permitiera mejores servicios y dotaciones de equipamiento y espacios libres configurando a esta zona como un centro comercial abierto.

#### **B4.4. NUEVOS ESPACIOS PRODUCTIVOS**

- Descripción del ámbito temático* 1. Este tema tiene por objeto plantear las distintas opciones para la ordenación de un ámbito territorial a la entrada del núcleo que podría albergar actividades productivas, contribuyendo significativamente al desarrollo de Valle de Guerra.
- Diagnóstico de la situación actual* 2. El actual centro de Valle de Guerra presenta grandes carencias de servicios y la ausencia más allá de las explotaciones agrícolas del entorno de alguna actividad económica que ofrezca empleo lo cual obliga al desplazamiento al exterior de la totalidad de los residentes. El centro de Valle de Guerra y sus ámbitos próximos hacia el Este ofrecen inmejorables condiciones para localizar usos económicos. En el centro existe un reducido conjunto de propiedades en las cuales se realiza aprovechamientos agrícolas de carácter marginal presentando una red de caminos rurales y una forma parcelaria ordenada. Su situación central al conjunto del núcleo ofrece una clara oportunidad para el desarrollo de una pieza urbana que aglutine la edificación desperdigada actual y ofrezca espacio para colocar dotaciones colectivas necesarias al conjunto.
- Causas problemática existente* 3. El plan de ordenación vigente no ha considerado el desarrollo económico de Valle de Guerra y ha clasificado las superficies centrales como suelo rústico de protección lo que ha congelado a este ámbito en lo que se refiere a sus expectativas inmobiliarias.
- Objetivos generales* 4. Se plantea la oportunidad para considerar el desarrollo de estas piezas vacantes de territorio estratégicamente situada en el centro y el Este del núcleo de Valle de Guerra y con ello producir una transformación de sus condiciones económicas actuales.
- Criterios de ordenación* 5. Los criterios a tener en cuenta en las distintas alternativas son:
- Realizar una ordenación que aumente la densidad global de usos económicos existente.
  - Garantizar la implantación desde el principio de una adecuada mezcla de nuevos usos terciarios y administrativos en unas mejores condiciones.
  - Mejorar las condiciones del espacio urbano preexistente añadiendo nuevas piezas con una mayor calidad de urbanización.
  - Atenuar las necesidades dotacionales con la provisión de parcelas con destino a equipamientos y espacios libres.
- Alternativas planteadas* 6. Se plantean tres opciones de ocupación gradual a partir de los bordes del actual núcleo, que van desde el mantenimiento de esos terrenos con destino agrario hasta llegar al incorporar el sector de suelo urbanizable industrial contemplado en el vigente Plan General (si bien se encuentra suspendido por el acuerdo de la COTMAC).
- Determinaciones urbanísticas* 7. Salvo la primera alternativa, que se resuelve con la clasificación de los terrenos como suelo rústico, cualquiera de las otros dos se concretaría en la siguiente etapa de la formulación del Plan General a través de las siguientes determinaciones:
- Clasificación de los terrenos para legitimar su incorporación al proceso urbanizador.
  - Incorporación de un documento de gestión que garantice la efectiva ejecución del sector (al cual se vincularía la clasificación de suelo).
  - Desarrollo de la ordenación pormenorizada desde el propio Plan General, incorporando un estudio volumétrico específico en el que se determine claramente la visualización del resultado final de la forma urbana propuesta.

#### **B4.4.1. Alternativa 1: No consideración de una nueva área singular con destino productivo**

- Definición de la alternativa*
1. Esta primera opción implica el mantenimiento de los usos agrarios en los terrenos comprendidos entre los dos ejes longitudinales al este del núcleo, reordenando solamente las bandas edificatorias consolidadas en sus márgenes. La elección de esta alternativa implicaría desechar la conveniencia de la creación en esta parte del núcleo de un nuevo espacio para actividades productivas.

#### **B4.4.2. Alternativa 2: Creación de un nuevo espacio para actividades económicas al Este de Valle de Guerra**

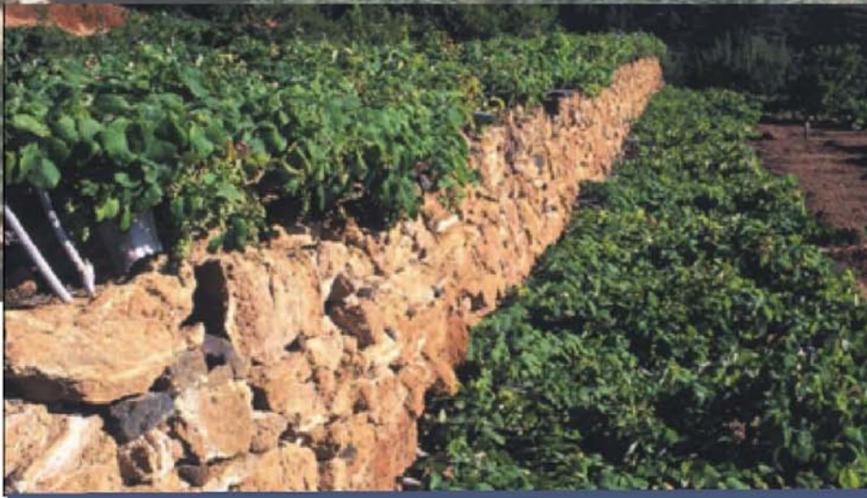
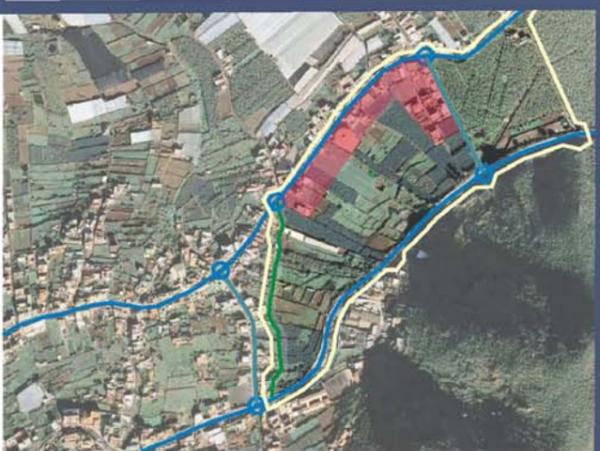
- Definición de la alternativa*
1. Se trataría de permitir la ocupación de un nuevo recinto de suelo con destino a albergar actividades económicas exclusivamente entre la carretera TF-16 y el camino Moya junto al núcleo por el Este.
- Objetivos específicos*
2. Los objetivos son:
    - a) Garantizar una buena accesibilidad y conexión desde la carretera TF-16 con el diseño de los enlaces necesarios.
    - b) Generar un espacio económico con tramas de sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplias, aparcamientos y ajardinamiento.
    - c) Reconvertir suelo agrícola para la implantación de un polígono de actividades económicas dedicado a usos logísticos, comerciales e industriales de baja intensidad relacionados con las actividades agrícolas predominantes en el entorno de Valle de Guerra.
    - d) Establecer tipologías edificatorias de baja altura que permitan albergar los usos y actividades que se proponen.
    - e) Localizar y definir las dotaciones como espacios libres exclusivamente a situar en la periferia de la actuación para atenuar los posibles impactos paisajísticos y lograr una buena transición hacia el suelo rústico colindante.

#### **B4.4.3. Alternativa 3: Creación de un polo múltiple de actividades en el Este de Valle de Guerra**

- Definición de la alternativa*
1. Se trataría de organizar un espacio mixto con destino a múltiples actividades de carácter productivo y económico.
- Objetivos específicos*
2. Los objetivos son:
    - a) Garantizar una buena accesibilidad y conexión desde la carretera TF-16 con el diseño de los enlaces necesarios.
    - b) Definir una trama interior adecuada a la implantación de una variada gama de actividades industriales, comerciales y de almacenaje.
    - c) Definición de los nuevos viarios con sección suficiente para implantación de arbolado en aceras amplias, y ajardinamiento junto con espacios alternativos de aparcamiento accesibles fácilmente en torno al Puente.
    - d) Establecer tipologías edificatorias de baja altura que permitan albergar los usos y actividades que se proponen.
    - e) Localizar y definir las dotaciones como espacios libres exclusivamente a situar en la periferia de la actuación para atenuar los posibles impactos paisajísticos y lograr una buena transición hacia el suelo rústico colindante.



VALLE DE GUERRA



NUEVOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

ALTERNATIVA I

NO CONSIDERACIÓN DE UNA NUEVA ÁREA SINGULAR CON DESTINO PRODUCTIVO



USO INDUSTRIAL



USO COMERCIAL

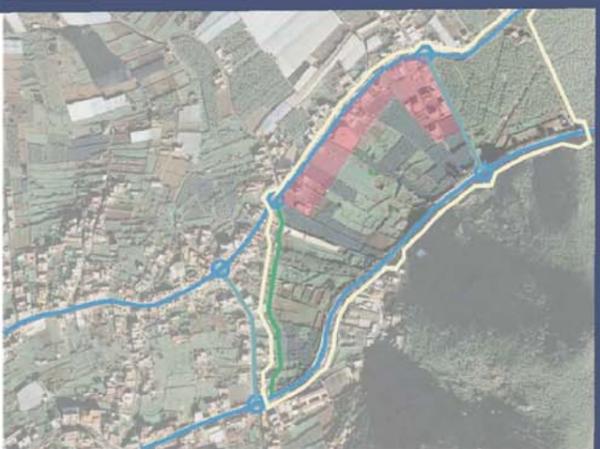
NUEVOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

# ALTERNATIVA 2

USOS MIXTOS TERCARIOS, PEQUEÑO POLÍGONO INDUSTRIAL Y AGRARIO EL RESTO



VALLE DE GUERRA



MERCADO DEL AGRICULTOR  
NAVES INDUSTRIALES  
INTEGRACIÓN PAISAJE

NUEVOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

ALTERNATIVA 3  

USOS MIXTOS TERCARIOS, PEQUEÑO POLÍGONO INDUSTRIAL Y POLÍGONO AGROPECUARIO



#### B4.4.4. Valoración de las alternativas sobre los Nuevos Espacios Productivos

##### Valoración genérica

1. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:

- a) Ambientales: La alternativa 1 se corresponde, en términos ambientales con la alternativa cero de la legislación, y, por tanto es la que se toma como referencia a efectos de valoración. La alternativa 1 generaría un nuevo espacio económico al Este de Valle de Guerra, ocupando las fincas de cultivo más próximas al núcleo; dado que estas superficies mantienen actualmente algunos cultivos agrícolas junto con espacios abandonados aunque ocupando una limitada superficie, en este caso podría haber consecuencias algo significativas. En la alternativa 2, la afección de un amplio ámbito junto a la posible implantación de actividades que puedan generar contaminación esta alternativa tendría un impacto significativo.

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
PAISAJE	0	0	-2
USOS DEL SUELO	0	-1	-2
BIODIVERSIDAD	0	0	0
RUIDO	0	0	-1
AGUA	0	1	0
EMISIONES	0	0	-1
RESIDUOS	0	0	-1
RIESGOS	0	0	0
ENERGIA	0	0	-1

- b) Costes: En las alternativas 2 y 3, la ocupación de suelo se ejecutaría por iniciativa privada suponiendo unos costes de aportación medios o altos, al sufragar los gastos de urbanización para posteriormente obtener un aprovechamiento edificatorio.
- c) Complejidad: La complejidad es creciente de una alternativa a la siguiente, dependiendo del número de agentes privados que han de intervenir para lograr llevar a la práctica el desarrollo de esta iniciativa, siendo media en el primer caso y alta en el segundo.
- d) Jurídico-competencial: En ambas alternativas (la 2 y la 3), la ordenación planteada forman parte de las competencias propias del Plan General sin que ninguna implique consecuencias especiales de naturaleza jurídica o competencial.
- e) Socioeconómicas: Las dos alternativas podrían producir ciertas situaciones de conflictividad por la transformación de suelo que implica, así como por la afección a parcelas actualmente en actividad agrícola. Como mejora en el bienestar incorporaría nuevos espacios libres y equipamientos colectivos que pueden suplir en cierta medida el déficit de los mismos en las áreas colindantes. En la alternativa 2, la generación de un espacio donde realizar actividades económicas con usos logísticos, comerciales e industriales en Valle de Guerra, tendría una evidente repercusión económica. En Valle de Guerra no existe otra actividad que genere empleo aparte del sector agrícola, por lo que deben de tenerse en cuenta otras posibilidades para ofrecer puestos de trabajo, y así no incrementar la tendencia actual de crecimiento orientado hacia la creación de una ciudad dormitorio. En la alternativa 3 el espacio mixto dedicado a múltiples actividades de carácter productivo y económico podría significar una centralidad a nivel territorial que ayude a revitalizar la economía del núcleo ofreciendo una alternativa al sector primario a la hora de generar empleo.
- f) Urbanísticas: La alternativa 2 supondría una pequeña y la alternativa 23 una importante ampliación urbana del núcleo hacia el Este y la generación de un espacio especializado en actividades económicas, terciarias y logísticas. Ello tendría el efecto de aumentar parcialmente o considerablemente las expectativas de desarrollo económico sin suponer una mejora sustancial de la situación urbanística de Valle de Guerra