

B5. Propuestas de ordenación estructural en Guamasa

B5.0. INTRODUCCIÓN

1. Guamasa, por su localización, al Norte del área metropolitana, y sus características, tiene grandes posibilidades como área residencial, por lo que las actuaciones estructurales planteadas se encaminarán a potenciar y optimizar este uso y otros relacionados.
 2. El sistema viario en Guamasa se caracteriza por un elemento central (Santa Rosa de Lima), con dirección Noroeste-Sureste, que estructura la movilidad en el interior del núcleo. El límite Sur lo establece la autopista TF-5, por lo que su cercanía hace que Guamasa tenga una gran conectividad con el resto del área metropolitana. El principal problema detectado en la red viaria es la falta de conectividad por la presencia de muchos viarios en fondo de saco, localizados principalmente en las Suertes centrales. La propuesta de estructura viaria pretende corregir estos problemas generales que presenta el viario. Las diferentes opciones planteadas para la estructura viaria están vinculadas con las alternativas de la propuesta de extensión del núcleo y se han desarrollado en el subcapítulo B5.1.
 3. Las alternativas de extensión y delimitación del núcleo de Guamasa van desde el reconocimiento de la realidad edificada actual, hasta la ocupación de todas las zonas de ampliación posibles. La extensión pretende solucionar problemas de dispersión de la edificación y de conectividad de los diferentes barrios entre otras cosas. Esta propuesta se detalla en el subcapítulo B5.2.
 4. La discusión morfotipológica de la edificación en particular y del tejido urbano en general, se desarrolla para aquellos suelos vacantes que se propongan incorporar al núcleo o para aquellos espacios existentes que necesiten una mejora de estas características. Esta propuesta viene detallada en el apartado B.5.3.
 5. Este tipo de ordenación se tratará con más detalle en la fase de aprobación inicial del presente documento, no obstante se entiende que se describen en las áreas singulares la ordenación de usos y actividades para estos sectores en concreto, donde se plantean diferentes alternativas para cada una de las áreas. Estas propuestas se amplían en los subcapítulo B5.4. y B.5.5.
 6. El análisis territorial y urbanístico de Guamasa ha identificado tres ámbitos con potencialidades de áreas singulares por sus características actuales:
 - a) Área Singular de Garimba: Un espacio vacante al Oeste del núcleo de Guamasa; las alternativas básicas para su ordenación se presentan en el subcapítulo B5.4.
 - b) Área Singular de La Hípica: otro espacio al Este del núcleo; las alternativas básicas para su ordenación se presentan en el subcapítulo B5.5.
 - c) Área Singular Márgenes de la TF-5. Esta última área singular es común para los núcleos de Zona Centro, Vega Lagunera y Los Rodeos, es en este último núcleo donde viene desarrollada la propuesta de ordenación y donde se recogen las cuatro alternativas propuestas para esta área, concretamente en el apartado B.6.4.
- Estructura viaria*
- Extensión del Núcleo*
- Ordenación morfotipológica*
- Ordenación de usos y actividades*
- Áreas Singulares*

B5

Alternativa 1

Alternativa 2

Alternativa 3

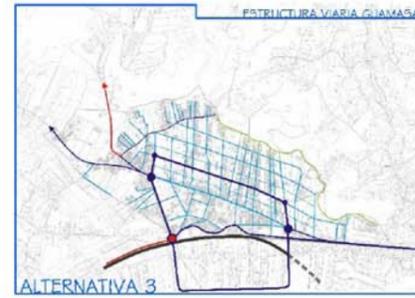
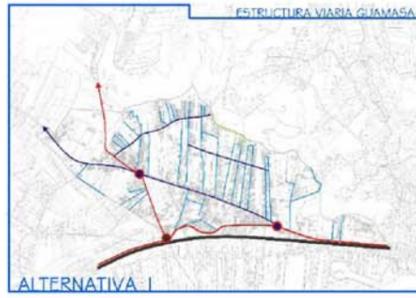
Alternativa 4

Alternativa 5

Alternativa 6

Estructura viaria

1



Extensión y delimitación del núcleo

2



Ordenación morfotipológica

3

Área singular de Garimba

4



Área singular de la Hípica

5



B5.1. ESTRUCTURA VIARIA

- Descripción del ámbito temático* 1. La estructura viaria es la red principal de caminos, calles o carreteras que organizan las circulaciones dentro cada núcleo urbano y entre distintos núcleos urbanos. El núcleo urbano de Guamasa se encuentra, respecto del municipio y del ámbito comarcal, en una situación estratégica de paso y cercanía con el aeropuerto. El plan territorial especial de ordenación del sistema viario del área metropolitana de Tenerife y el cierre del anillo insular acentuarán aún más esta situación dotando al núcleo de una inmejorable accesibilidad tanto a nivel insular como municipal. El triángulo formado por la calle Santa Rosa de Lima y su prolongación con el camino de Garimba; la carretera del Boquerón y su prolongación con la calle Vereda del Majano; y la carretera general del norte constituyen las principales vías que estructuran el núcleo. El viario residencial está constituido por calles perpendiculares a la calle Santa Rosa de Lima en dirección a la cornisa Norte.
- Diagnóstico de la situación actual* 2. El núcleo de Guamasa presenta la siguiente problemática:
- La estructura viaria es funcionalmente inadecuada; se encuentra incompleta e inconexa generando problemas de conectividad, resultando material y funcionalmente inadecuada para los tráficos que soporta, debido en gran parte a la no ejecución de lo previsto por el plan general para Guamasa.
 - La red viaria existente, además de incompleta, carece de una jerarquización adecuada: Vías principales de tráfico urbano, calles de distribución, calles de reparto, calles residenciales de tráfico restringido, y red peatonal o para bicicletas. La falta de jerarquización del viario y su consecuente inadecuación funcional es debida principalmente a los criterios de disposición del viario atendiendo sólo a la estructura de la propiedad en suertes sin ninguna vocación de crear una red viaria que atienda a las necesidades del núcleo en su conjunto.
 - La inacabada red viaria insular genera conflictos, que provocan que la red viaria urbana en Guamasa constituya un atajo para el tráfico intermunicipal. El tráfico comarcal desvirtúa el carácter urbano de las vías y divide al núcleo en dos (Calle Santa Rosa de Lima). La alta densidad de tráficos ligeros y semipesados que interfieren con el de acceso a los usos terciarios colindantes crean conflictos de movilidad, debido en gran medida a que los desarrollos urbanos se han generado sobre vías comarcales, hoy ineficaces para atender el tráfico urbano y el comarcal simultáneamente. Es por ello que la inclusión de la TF-5 y su cualificación favorecerán sensiblemente la mejora de movilidad y tráfico desviando el tráfico insular.
- Objetivos y criterios* 3. El estudio de los posibles modelos de estructura viaria persiguen los siguientes objetivos básicos:
- Dotar de funcionalidad y jerarquía al viario completando y racionalizando su tráfico interno.
 - Conectar el tráfico interno adecuadamente con el resto del municipio y con su entorno más próximo fuera del núcleo, y dar solución a la inacabada red viaria insular evitando los conflictos que provoca en los tráficos de la red viaria urbana de Guamasa
 - Minimizar el impacto que genera el viario como barrera.
 - Reconvertir el viario intermunicipal dándole carácter de travesía urbana en donde sea posible.
- Criterios de ordenación* 4. Para todas las alternativas de estructura viaria dentro del núcleo de Guamasa se establecen los siguientes criterios generales:
- Separar los diferentes tráficos y obtener secciones de dimensión suficiente que los soporten.
 - Solucionar los problemas de conectividad existentes.
 - Jerarquización clara del viario residencial.
 - Aprovechar el alto valor paisajístico de la cornisa norte dando accesibilidad a un paseo peatonal o de tráfico restringido que la recorra.
 - Mejorar la conexión con el exterior del núcleo mediante transporte público.
 - Todas las alternativas deberán ser compatibles con la reconversión de la TF-5 y el viario de servicio.

Viario Territorial

5. El Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife abre la oportunidad de contemplar la reconversión de la autopista TF-5 y las vías de servicio en su paso por el núcleo urbano de Guamasa. La nueva sección del viario de la TF-5 mejorará la funcionalidad de esta como vía de tráfico interno, y resuelve las conexiones del núcleo con el viario insular e intermunicipal. Las nuevas paradas de transporte público acondicionadas y accesibles desde todo el ámbito aumentarán el flujo de tráfico hacia La Laguna y disminuirán el insular. Si bien las propuestas sobre estos elementos viarios no se consideran parte de la estructura urbana del núcleo sino de la territorial de La Laguna Sur (véase subcapítulo A1.1), conviene señalar aquí las dos opciones que se plantean respecto a la ordenación futura de la TF-5:
 - a) Mantener la vía rápida prevista por el planeamiento territorial. Creando una franja de protección que resuelva los problemas ambientales que genera una vía de estas características tales como el impacto visual, los ruidos en los espacios libres asociados al dominio público. Además de situar pasos suficientes que disminuyen evitando que se constituya en una barrera física.
 - b) La reconversión de la TF-5 en vía urbana con sección capaz de albergar; transporte público y privado, peatonal y bicicletas, aparcamientos y vegetación. Esto a su vez conllevaría la reconversión de las vías de servicio (carretera general del Norte) en vías de tráfico interno de Guamasa. Disminución de la afección sobre la edificación y recuperar el espacio de dominio público para reconvertir el viario. Nuevas paradas de transporte público con conexión directa con un posible intercambiador. Esta opción requerirá alteración del PTEOSVAM.

Alternativas planteadas

6. Las distintas alternativas presentadas se desarrollan en una gradación que va desde pequeñas intervenciones puntuales sobre la red existente hasta la ejecución de nuevos elementos estructurantes que integran en su recorrido el núcleo de Los Rodeos al otro lado de la TF-5. Cada una de estas alternativas tiene relaciones específicas con las distintas opciones de delimitación y extensión del núcleo urbano (véase subcapítulo B5.2).

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.

B5.1.1. Alternativa 1

Definición de la alternativa

1. Se mantiene la estructura viaria en peine con mejoras puntuales en su funcionalidad consistentes en:
 - a) Completar la vía paralela a la calle Santa. Rosa de Lima en el trazado previsto por el actual PGO y conectarla a la calle Tabares.
 - b) Resolver todos los fondos de saco introduciendo puntualmente nuevos viarios que atraviesen las suertes y conecten las calles perpendiculares a la calle Santa Rosa de Lima.
 - c) Mejoras en los nudos con glorietas de distribución de tráfico.
 - d) Atenúa el problema de tráfico intermunicipal en la calle Santa Rosa de Lima dándole un único sentido al tráfico.
 - e) Aumenta la sección útil de los viarios con disminución de carriles o mediante restricción del tráfico.
 - f) Completar el viario en la cornisa norte convirtiéndola en vía peatonal o de tráfico restringido.

B5.1.2. Alternativa 2

Descripción de la alternativa

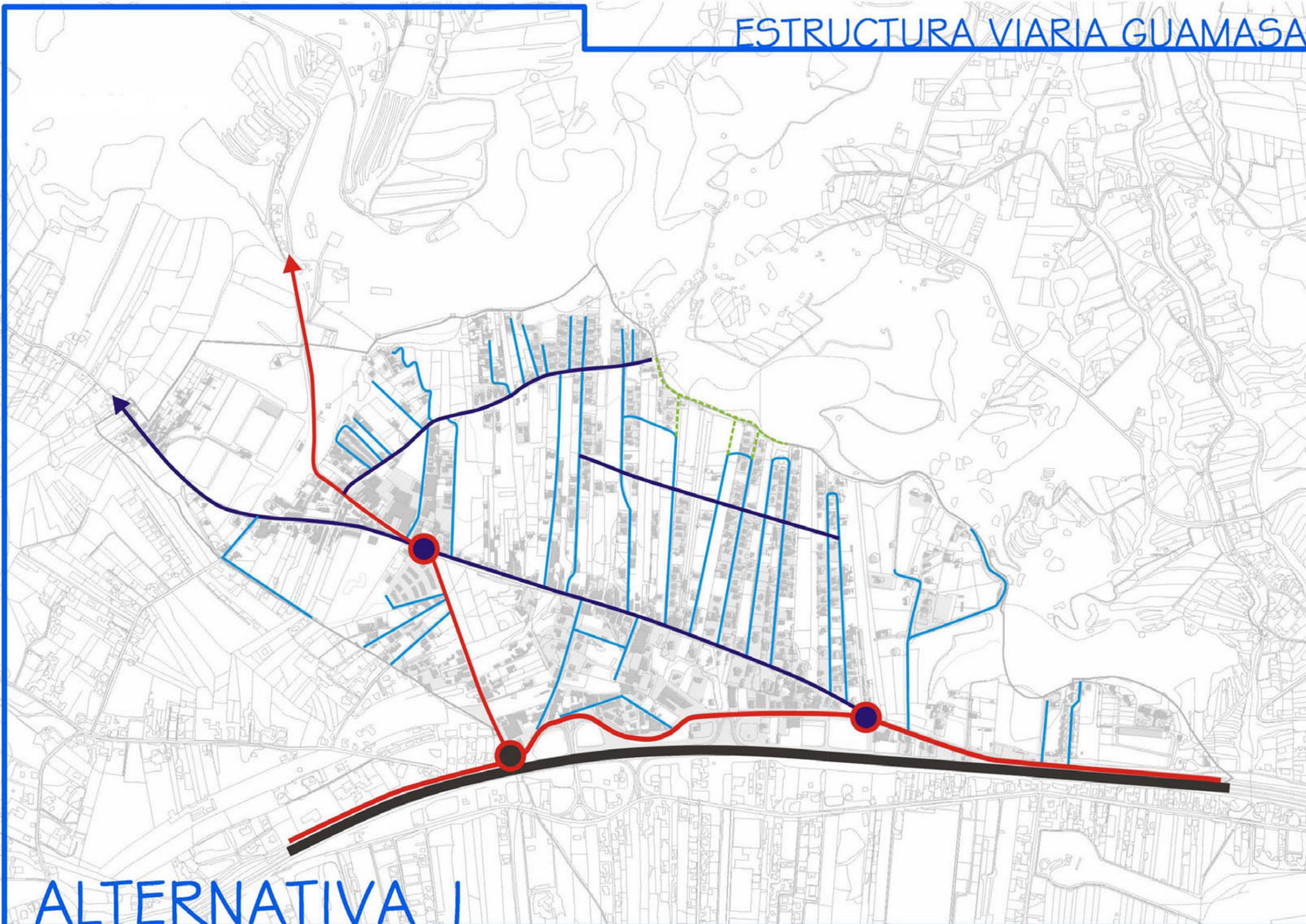
1. Refuerzo transversal de la estructura viaria configuración de un anillo consistente en:
 - a) Completar la vía paralela a la calle Santa Rosa de Lima en el trazado previsto por el actual PGO hasta conectar con la calle Tabares bajando perpendicularmente ampliando la sección de calle existente hacia Santa. Rosa de Lima.
 - b) Se configura un anillo que discurre a ambos lados de la TF-5, incorporando un nuevo viario con sección suficiente paralelo a la calle Santa Rosa de Lima, que funciona como vía de tráfico interno y de distribución, cosiendo la estructura actual del viario en “peine” y acortando las distancias de acceso a vivienda, tanto para coches como para peatones.
 - c) El viario existente queda configurado como calles de carácter exclusivamente residencial de acceso a vivienda con tráfico restringido o peatonal.
 - d) En los nudos de conexión del tráfico intermunicipal con el tráfico interno del núcleo que discurre por el anillo, se incorporan glorietas de distribución de tráfico.
 - e) El viario que forma el anillo conecta con la estructura viaria de Los Rodeos y con las principales vías de conexión insular.
 - f) Contempla reconvertir la vía de servicio y la TF-5 en vías urbanas.
 - g) Completar el viario en la cornisa norte convirtiéndola en vía peatonal o de tráfico restringido.
 - h) Resolver los fondos de saco introduciendo puntualmente nuevo viario que atraviese las suertes donde sea necesario, dejando la prolongación del viario hasta la vía de cornisa con carácter peatonal o de tráfico restringido.

B5.1.3. Alternativa 3

Descripción de la alternativa

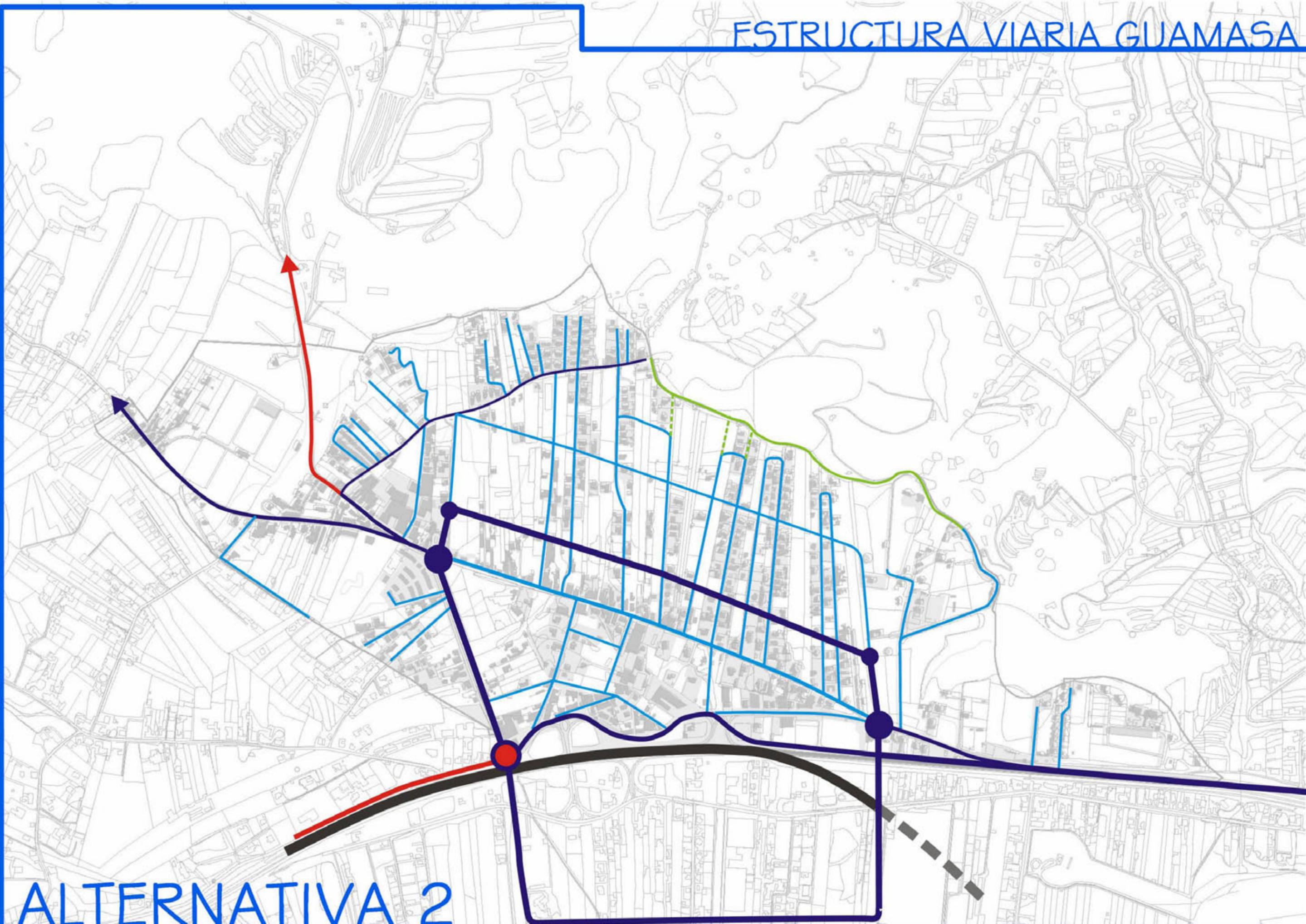
1. Trama urbana y configuración de un anillo consistente en:
 - a) Se termina el viario previsto en el PGO.
 - b) Sobre la estructura viaria existente se configura un anillo de cierta importancia que discurre a ambos lados de la TF-5 que conecta con glorietas importantes y con los restantes ejes viarios estructurantes .El tráfico en el anillo tendrá carácter interno al núcleo de Guamasa con conexiones con Los Rodeos a través de glorietas que conectarán a su vez con el viario insular e intermunicipal.
 - c) Se completa el anillo con nuevos refuerzos transversales que dan lugar a una trama urbana regular que se prolonga hacia el lado este.
 - d) Contempla reconvertir la vía de servicio y la TF-5 en vías urbanas.
 - e) Completar el viario en la cornisa norte convirtiéndola en vía peatonal o de tráfico restringido.

ESTRUCTURA VIARIA GUAMASA



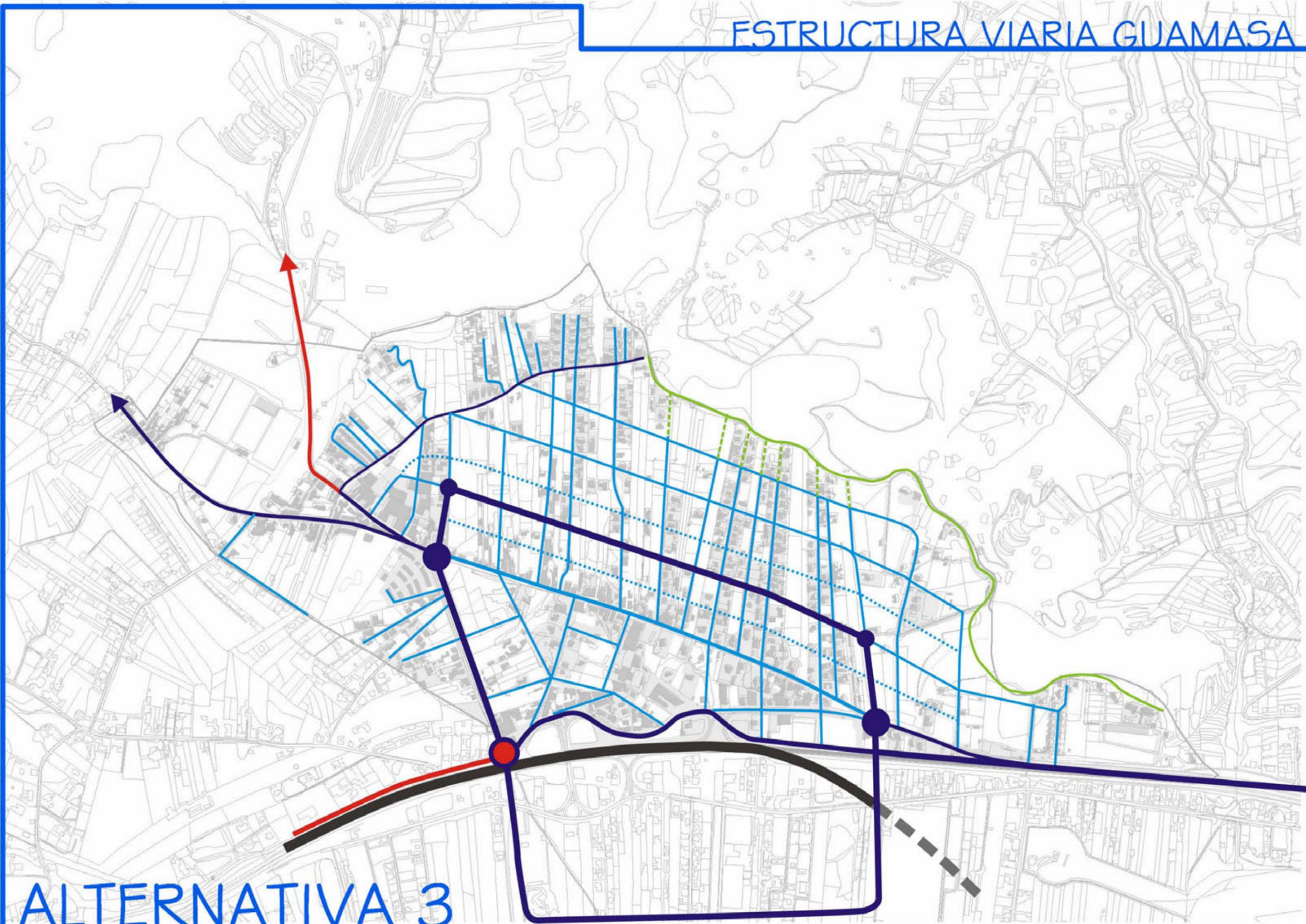
ALTERNATIVA I

ESTRUCTURA VIARIA GUAMASA



ALTERNATIVA 2

ESTRUCTURA VIARIA GUAMASA



ALTERNATIVA 3

B5.1.4. Valoración de las alternativas sobre la estructura viaria

Alternativa Cero

1. La alternativa cero en términos estrictos (mantener la situación actual) no es compatible con los objetivos de ordenación, ya que implicaría renunciar a mejorar los problemas de tráfico y estructura viaria señalados en el diagnóstico urbanístico; no obstante, la primera alternativa es la más aproximada a la cero, puesto que se limita a intervenciones sobre el viario actual.. A efectos de la evaluación ambiental, no obstante, se ha considerado la situación actual como referencia.

Valoraciones genéricas

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales .En la alternativa 1 las transformaciones realizadas son puntuales mejoras de la estructura viaria, por lo que la valoración no presenta ningún cambio importante con respecto a la situación actual, a excepción de la mejora del viario que recorre la cornisa norte que mejora la calidad paisajística del ámbito. La reconversión y mejora del viario que recorre la cornisa norte, en viario peatonal o de tráfico restringido permitirá aprovechar los valores paisajísticos de ésta, configurando a su vez una red de recorridos peatonales dentro del núcleo. En el caso de la alternativa 2 y 3 la mejora es considerable debido a la extensión del recorrido de la vía cornisa que aumenta en cada caso. La creación de una nueva trama urbana regular soluciona los problemas de movilidad y conexión tanto del tráfico rodado como del peatonal. Estados últimas alternativas mejora notablemente las cuestiones de emisiones y energía.

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

- b) Efectos socioeconómicos: La disminución del tráfico de acceso a la residencia y comarcal en la calle Santa Rosa de Lima, generadas por las alternativas 2 y 3, supondrá un aumento de su sección eficaz, posibilitando la implantación de nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres, y la aparición de actividades.
- c) Efectos urbanísticos: En términos globales, la configuración de un anillo con sección de viario suficiente (alternativas 2 y 3) solucionará problemas de conectividad y tráfico a nivel tanto interno como de conexión con los ámbitos municipales más próximos. Se termina y completa el viario previsto por el actual PGO y se refuerza transversalmente con viario adicional lo que garantiza las conexiones del viario existente. Estas intervenciones disminuirán notablemente la circulación actual en la calle Santa Rosa de Lima mejorando su funcionalidad y flexibilizando el carácter futuro de ésta como vía urbana. Los posibles crecimientos en extensión del núcleo hacia el este quedan integrados en la trama urbana que genera esta nueva estructura viaria.

B5.2. EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE GUAMASA

- Descripción del ámbito temático* 1. El núcleo de Guamasa se caracteriza por presentar grandes vacíos interiores y por la falta de desarrollo de la trama urbana. La disposición actual de la edificación en Guamasa está muy influenciada por la distribución de las propiedades en suertes lineales, lo que provoca que muchas calles tengan fondo de saco. El límite Sur del núcleo es la autopista del Norte y por el Norte es una línea de cumbres que cae hacia la vertiente Norte de manera brusca. Por tanto las únicas posibilidades de crecimiento son los huecos interiores y la zonas Este y Oeste. Las alternativas de extensión y delimitación del núcleo irán desde el reconocimiento estricto de la realidad edificada actual (alternativa 1) hasta la colmatación de la totalidad del suelo disponible. Guamasa tiene una morfología urbana basada en el modelo de ciudad jardín por lo que los nuevos crecimientos deben respetar esta identidad tradicional del asentamiento poblacional. Por tanto, las ampliaciones deben tener un uso residencial principalmente y una baja densidad.
- Diagnóstico* 2. Uno de los problemas del núcleo es la ocupación ineficaz y descoordinada del espacio, lo que ha dado lugar a un núcleo urbano incompleto con bolsas de suelo urbano y agrícola vacías o improductivas fuertemente condicionadas por la estructura de la propiedad en suertes. Además también presentan problemas de borde y de transición entre el núcleo urbano y el suelo agrícola junto con el mantenimiento dentro de los límites urbanos del núcleo de bolsas de suelo agrícola improductivas. La estructura urbana no es coherente, el viario está desconectado y los espacios libres públicos además de las dotaciones y equipamientos son escasos.
- Objetivos generales* 3. El objetivo principal de esta propuesta es crear una estructura y jerarquía urbana conectando las diferentes piezas edificadas conformando un núcleo compacto y funcional. Otros objetivos a conseguir con el desarrollo de esta propuesta de extensión y delimitación de Guamasa son determinar qué áreas interiores de suelo vacío pueden formar parte de la trama urbana para las necesidades de crecimiento actual, además de delimitar las áreas de expansión estableciendo los límites en superficie de los futuros crecimientos. La extensión del núcleo es una posibilidad de proyectar una nueva funcionalidad y reforzamiento de las potencialidades actuales.
- Criterios de ordenación* 4. Las alternativas que se establecen además tienen otros criterios de ordenación como secundarios con la conexión de suertes edificadas cercanas entre sí pero desconectadas de la red de transporte. La colmatación de los espacios interiores también permitirá la diversificación de usos generando espacios de centralidad económica, cultural y social. La adaptación de las nuevas construcciones al paisaje del entorno debe ser una premisa fundamental para conseguir mejorar la calidad de vida de este barrio residencial, con una calidad alta en la actualidad. El relleno de las piezas interiores y de las zonas de ampliación debe estar directamente relacionado con las alternativas de la propuesta de la estructura viaria
- Alternativas* 5. Las distintas alternativas se han llevado a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios:
- a) La primera alternativa delimitará las zonas edificadas compactas y los posibles solares que aparezcan en su interior.
 - b) La segunda 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 un espacio urbano más continuo y funcional.
- Determinaciones urbanísticas* 6. Cualquiera de las alternativas presentadas en este tema se concretará en la siguiente fase de redacción del Plan General mediante las correspondientes determinaciones de clasificación y categorización de suelo.

B5.2.1. Alternativa 1: Reconocimiento de los espacios urbanizados

Descripción y contenido

1. La alternativa 1 de extensión y delimitación del núcleo urbano de Guamasa es la alternativa más restrictiva en cuanto a la incorporación de suelo para desarrollos urbanísticos, ya que sólo pretende el reforzamiento de los espacios ya edificados en la actualidad. La influencia de la estructura de la propiedad en este espacio en suertes longitudinales paralelas entre sí y perpendiculares al viario principal da lugar a un asentamiento desconectado donde desplazarse de un lugar a otro del mismo es complicado e improductivo. Esta alternativa mantiene los espacios interiores al perímetro actual con la actividad agrícola tradicional, lo que diversifica el paisaje, pero mantiene los problemas urbanísticos funcionales que limitan el desarrollo residencial. La alternativa 1 sólo permite crear nuevas edificaciones en los solares vacantes al interior del perímetro compacto de edificación ya construido, por tanto es la más limitada en cuanto al desarrollo urbano. Sólo se llevarían a cabo mejoras puntuales para resolver algunos problemas funcionales del núcleo, completándolo mediante la ocupación de solares en suertes consolidadas, y de pequeñas áreas interiores

B5.2.2. Alternativa 2: Extensión hacia los espacios vacantes interiores

Descripción y contenido

1. La segunda alternativa propuesta para extender el núcleo de Guamasa establece la incorporación de aquellos suelos dentro de los límites del núcleo que por su situación fuesen susceptibles de formar parte de la trama urbana. Este crecimiento interno del núcleo tiene por objeto la colmatación de la trama urbana y se materializa completando toda la superficie de Suertes Largas, incorporando las bolsas de suelo vacante o áreas interiores existentes que puedan formar parte de ésta. Esta segunda alternativa ayudaría a conectar los espacios ya construidos solucionando gran parte de los problemas detectados en el análisis de la realidad territorial. Esta opción esta relacionada con las alternativas de la propuesta de la estructura viaria, por lo que para su elección es necesario tener en cuenta las posibilidades desarrolladas en la misma.

B5.2.3. Alternativa 3: Extensión hacia los espacios vacantes interiores y hacia el Oeste

Descripción y contenido

1. La alternativa 3, además de proponer el relleno de los espacios interiores como la alternativa 2, pretende la ampliación del núcleo hacia el Oeste (zona de Garimba). Esta zona además se ha considerado un área singular por lo que tendrá unas alternativas de ordenación en una propuesta que se detallará más adelante, cuyo desarrollo viene condicionado a que se opte por la incorporación de esos terrenos al núcleo urbano. Esta tercera opción, también, está relacionada con las alternativas de la propuesta de la estructura viaria, por lo que para su elección es necesario tener en cuenta las posibilidades desarrolladas en la misma. En detalle, esta alternativa incorpora aquellos suelos dentro de los límites del núcleo actual que por su situación fuesen susceptibles de formar parte de la trama urbana. Este crecimiento interno del núcleo que tiene por objeto la colmatación de la trama urbana y se materializa completando toda la superficie de Suertes Largas, incorporando las bolsas de suelo vacante o áreas interiores existentes que puedan formar parte de ésta. También se incorporan suelos vacantes que aún no siendo contemplados en el PGO vigente contribuyen a dar continuidad a la trama urbana existente sin suponer un aumento significativo del perímetro del núcleo. Se incorpora el área de expansión al Oeste del núcleo cercana al camino de Garimba terminando el crecimiento de Guamasa en el límite municipal con Tacoronte.

B5.2.4. Alternativa 4: Extensión hacia los espacios vacantes interiores y hacia el Este

Descripción y contenido

1. La alternativa 4, además de proponer el relleno de los espacios interiores como la alternativa 2, también pretende la ampliación del núcleo hacia el Este (zona de La Hípica). Esta zona además se ha considerado un área singular por lo que tendrá unas alternativas de ordenación en una propuesta que se detallará más adelante. Esta cuarta opción, también, está relacionada con las alternativas de la propuesta de la estructura viaria, por lo que para su elección es necesario tener en cuenta las posibilidades desarrolladas en la misma. En detalle, esta alternativa incorpora aquellos suelos dentro de los límites del núcleo que por su situación fuesen susceptibles de formar parte de la trama urbana. Este crecimiento interno del núcleo que tiene por objeto la colmatación de la trama urbana y se materializa completando toda la superficie de Suertes Largas, incorporando las bolsas de suelo vacante o áreas interiores existentes que puedan formar parte de ésta. También se incorporan suelos vacantes que aún no siendo contemplados en el PGO vigente contribuyen a dar continuidad a la trama urbana existente. Finalmente se incorpora el área de expansión al Este del núcleo cercana a la Hípica terminando el crecimiento de Guamasa en el límite municipal con Tegueste.

B5.2.5. Alternativa 5: Extensión hacia la totalidad de los espacios vacantes

Descripción y contenido

1. La alternativa 5 además de proponer el relleno de los espacios interiores, al igual que la alternativa 2, también pretende la ampliación del núcleo hacia el Este (zona de La Hípica) y el Oeste (zona de Garimba). Estos espacios además se han considerado como áreas singulares por lo que tendrán unas alternativas de ordenación en unas propuestas que se detallarán más adelante y cuyo desarrollo viene condicionado a que se opte por la incorporación de esos terrenos al núcleo urbano. Esta quinta opción, también, está relacionada con las alternativas de la propuesta de la estructura viaria, por lo que para su elección es necesario tener en cuenta las posibilidades desarrolladas en la misma. En detalle, en esta alternativa se completa y cierra el posible crecimiento urbano en superficie de Guamasa, incorporando aquellos suelos dentro de los límites del núcleo que por su situación fuesen susceptibles de formar parte de la trama urbana. Este crecimiento interno del núcleo que tiene por objeto la colmatación de la trama urbana se materializa completando toda la superficie de Suertes Largas, incorporando las bolsas de suelo vacante o áreas interiores existentes que puedan formar parte de ésta. También se incorporan suelos vacantes que aún no siendo contemplados en el PGO vigente contribuyen a dar continuidad a la trama urbana y finalmente se incorporan las áreas de expansión al Este y al Oeste del núcleo, cercanas a La Hípica y a Garimba respectivamente. Con estas ampliaciones se consigue terminar el crecimiento de Guamasa hacia los límites municipales con Tegueste y Tacoronte.

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GUAMASA



ALTERNATIVA I

RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GUAMASA



ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES INTERIORES

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GUAMASA

Área singular
Garimba

ALTERNATIVA 3

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES INTERIORES Y HACIA EL OESTE

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GUAMASA



ALTERNATIVA 4

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES INTERIORES Y HACIA EL ESTE

EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE GUAMASA

Área singular
Garimba

Área singular
La Hípica

ALTERNATIVA 5

EXTENSIÓN HACIA LA TOTALIDAD DE LOS ESPACIOS VACANTES

B5.2.6 Valoración de las alternativas de ordenación de extensión y delimitación del núcleo de Guamasa

Alternativa Cero

1. La alternativa cero en términos estrictos (mantener la situación actual) no es compatible con los objetivos de ordenación, ya que implicaría renunciar a mejorar los problemas del sistema viario señalados en el diagnóstico urbanístico; no obstante, la primera alternativa es la más aproximada a la cero, puesto que se limita a intervenciones sobre la red actual. A efectos de la evaluación ambiental, se ha considerado la alternativa 1 como referencia.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: El núcleo de Guamasa se caracteriza porque la mayoría de los espacios de ampliación del núcleo son agrícolas. La alternativa 1 solventa los problemas encontrados en la ordenación de Guamasa, con lo que la afección de esta propuesta es poco significativa. Las alternativas 2 y 3 generan una acción en el territorio positiva principalmente en el paisaje y en la generación de residuos. La alternativa 4 y 5 tienen influencias ambientales en los diferentes indicadores de manera similar. En cuanto al paisaje el efecto es positivo y su intensidad alta, es decir una mejora de la calidad del paisaje en relación a la situación de la alternativa 1. También existen una mejora notable en las cuestiones de residuos y energía; no ocurre lo mismo en el caso del ruido ya que estas dos últimas alternativas que presentan un crecimiento importantes en el núcleo de Guamasa supondrían un incremento en los niveles de ruido sobre la población

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

- b) 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 jurídica o competencial.
- c) Sociales: El cambio de uso de las zonas de cultivo puestas en juego en la ampliación del núcleo genera cambios en las actividades del núcleo. Por lo que los nuevos desarrollos urbanos deben adaptarse al medio y respetar la identidad residencial con un modelo de ciudad jardín. La mejora de equipamientos y dotaciones en los barrios junto con la mejora de la conectividad de los mismos permite que los espacios de ampliación del núcleo den lugar a una mejora de las condiciones sociales, lo que sufragaría cualquier problemática generada por el cambio de uso de agrícola a urbano. Además la oferta de vivienda protegida en las zonas de extensión supondrá también efectos sociales positivos.
- d) Económicos: El crecimiento del núcleo implica un aumento de la población residente y una reforzamiento de las actividades económicas relacionadas con el comercio local principalmente. La nueva población tendrá necesidades de consumo que darán lugar al desarrollo de espacios económicos comerciales. 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.

B5.3. ORDENACIÓN MORFOTIPOLOGICA

- Descripción del ámbito temático* 1. La finalidad de este tema es plantear las distintas alternativas "teóricas" de ordenación morfotipológica (tejido urbano y tipos edificatorios) para los suelos vacantes que se propongan incorporar al núcleo. El carácter residencial predominante en Guamasa, su baja densidad y su fuerte vocación de barrio residencial tranquilo hacen necesario definir los diferentes modelos de edificación que conforman la imagen y el carácter del barrio.
- Diagnóstico* 2. El carácter de barrio periférico de la zona centro y su facilidad de acceso al viario interurbano ha marcado el carácter de Guamasa como zona residencial tranquila y accesible, si bien escasa en equipamientos y servicios públicos. El parque de viviendas es mayoritariamente unifamiliar, en buen estado, con algunas promociones de adosados/pareados con continuidad visual. La vivienda en bloque es de reciente construcción y están concentradas en las áreas con mayor actividad económica formando un embrión de mayor densidad. La aparición de actividades económicas debidas a su situación estratégica de paso y cercanía con el aeropuerto ha generado una inadecuación de la tipología residencial mayoritaria existente incapaz para soportar otros usos distintos del residencial. La aparición de promociones de adosados con un ancho mínimo de fachada y garaje en planta baja ha desvirtuado el carácter peatonal de la acera adaptándola para el acceso rodado a la vivienda.
- Objetivos generales* 3. El estudio de los posibles modelos de barrio residencial tiene dos objetivos básicos:
- a) Mantener y potenciar los valores propios de Guamasa como zona residencial tranquila y accesible.
 - b) Dar soluciones tipológicas no agresivas capaces de soportar actividades no residenciales que entren en conflicto con el carácter residencial.
 - c) Recuperar el viario como espacio público para el uso no sólo de vehículos sino también de los peatones.
- Criterios de ordenación* 4. Para todas las alternativas de ordenación morfotipológica se establece como criterios general el mantenimiento del carácter de la edificación en baja densidad con previsión de mayores densidades mediante un posible desarrollo en altura, evitando el consumo exhaustivo del suelo. Condicionar la aparición de promociones de adosados a que el garaje sea colectivo, y se sitúe en sótano o semisótano con objeto de que el tráfico de acceso a vivienda no interrumpa o interfiera los espacios destinados a peatones o bicicletas.
- Alternativas planteadas* 5. Las diferentes alternativas que exploran los diferentes modelos de edificación que conforman la imagen y el carácter del barrio ofrecen diferentes disposiciones tipológicas dentro del esquema de organización básico de un barrio residencial en baja densidad. Las alternativas B5.3.1 y B5.3.2 ofrecen soluciones volumétricas diferentes capaces de absorber usos diferentes del residencial o aumentar la densidad de este, solucionando los problemas detectados en el diagnóstico y sin que esto afecte significativamente a la imagen del barrio. La alternativa B5.3.1 resuelve algunos de los problemas derivados de un aumento en la densidad del uso residencial pero resulta más limitada en cuanto a la compatibilidad de usos que no sean residenciales. Todas las alternativas tratan de recuperar y cualificar el viario de un barrio como espacio público y que este no sea de uso exclusivo de vehículos. Debido a las semejanzas en la estructura morfotipológicas, las alternativas planteadas en Guamasa son las mismas que en Los Rodeos.
- Determinaciones urbanísticas* 6. Cualquiera de las alternativas planteadas en este tema se concretará mediante las determinaciones urbanísticas propias para la ordenación morfotipológica en la ordenación pormenorizada y normativa tipológicas y de usos, propias de las competencias urbanísticas del Plan General.

B5.3.1. Alternativa 1: Edificación unifamiliar

- Descripción de la alternativa*
1. Se conforma un barrio residencial, con tipologías de edificación unifamiliar aislada y unifamiliar en adosados, similares a las del entorno. Dichas tipologías, para conformar la estructura común de un barrio residencial, se disponen en calles residenciales de tráfico restringido para residentes (semipeatonales) y garajes en planta baja; en calles de reparto y vías de tráfico interno del barrio, pueden aparecer promociones de adosados, condicionando su aparición a que el garaje sea colectivo, y se sitúe en sótano o semisótano con objeto de que el tráfico de acceso a vivienda no interrumpa o interfiera los espacios destinados a peatones o bicicletas.

B5.3.2. Alternativa 2: Edificación unifamiliar combinada con vivienda colectiva en bloque abierto

- Descripción de la alternativa*
1. Se trataría de conformar un barrio residencial, con tipologías de edificación unifamiliar aislada similar a la alternativa 1, pero en este caso la combinación sería con tipologías de vivienda colectiva en bloque abierto. Las viviendas unifamiliares se situarían con frente a calles residenciales de tráfico restringido, mientras que las edificaciones de mayor dimensión (bloques) se dispondrían con acceso a las vías de mayor jerarquía en el barrio; en sus plantas bajas podrían albergar usos comerciales.

B5.3.3. Alternativa 3: Máxima diversidad tipológica: vivienda unifamiliar aislada y en manzana cerrada y vivienda colectiva en bloque abierto

- Descripción de la alternativa*
1. En la presente se añade a la alternativa anterior (unifamiliares y bloque abierto), la tipología de edificaciones de vivienda unifamiliar adosada conformando manzanas cerradas con jardín o patio interior y garaje colectivo en planta sótano o semisótano; se trata de dignificar y complementar el modelo tradicional de las promociones de adosados, aportando espacios comunitarios de dimensiones suficientes para contar con equipamientos y servicios para el conjunto. Las viviendas unifamiliares se situarían con frente a calles residenciales de tráfico restringido, mientras que las edificaciones de mayor dimensión (manzanas unifamiliares y/o bloques colectivos) se dispondrían con acceso a las vías de mayor jerarquía en el barrio; en sus plantas bajas podrían albergar usos comerciales.

B5.3.4. Valoración de las alternativas de ordenación morfotipológica de Guamasa

Alternativa cero

1. En este ámbito temático, la alternativa cero coincide con la alternativa 1, ya que ésta implica no modificar la morfotipología existente. La primera alternativa es también la alternativa de referencia a efectos de la evaluación ambiental.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambiental: En este caso las alternativas no afectan negativamente a los elementos ambientales, sino que por el contrario hay afecciones positivas en el medio, ya que solventan problemas actuales y hay mejoras significativas. La alternativa dos genera mejora principalmente en cuestiones de agua y energía y la alternativa tres es la que más intensamente actúa en el medio, entre otras cosas por la recuperación del viario residencial como espacio libre público peatonal, la mejora de la calidad ambiental y del paisaje urbano.

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

- b) Sociales: La introducción de fragmentos de barrio residencial completos puede inducir a un cambio en la percepción del viario como lugar público de reunión vecinal que contribuya a la mejora de las relaciones sociales, y al mantenimiento y conservación de éste.
- c) Económicos: El desarrollo de nuevas actividades económicas y servicios de barrio es posible al disponer no sólo de espacios adecuados dentro de las tipologías edificatorias de bloque abierto, sino que también estos se localizan dando frente a viarios con sección suficiente para absorber los flujos de tráfico que generan.
- d) Ordenación Global: En términos globales la aparición de fragmentos de barrio residencial completos de buena calidad ambiental y urbanística puede generar un aumento de la demanda interna de éstos, facilitando la regeneración del tejido urbano existente. Además se mantiene el carácter de barrio residencial en baja densidad y se aumenta la capacidad en número de viviendas sin aumentar significativamente su volumetría.

B5.4. NUEVA OCUPACIÓN URBANA GARIMBA

- Descripción del ámbito temático* 1. El ámbito identificado como Garimba (entre el camino de ese nombre y el límite con Tacoronte) se ha considerado un área singular ya que, por su situación y condiciones particulares, se ha entendido conveniente presentar distintas de alternativas de ordenación básica, en el supuesto de que se decida su incorporación al núcleo urbano.
- Diagnóstico / situación actual* 2. Garimba se encuentra situada entre el Camino Garimba, al norte, calle El Pajar al Oeste y el Camino El Trazo al Sur; en su parte Este limita con suelo agrícola. Esta área se localiza en los límites administrativos y físicos del núcleo lindando con el suelo agrícola y entrando en contacto de forma brusca y directa con la trama urbana. Dicha situación pone en valor la potencialidad de estos suelos para resolver los problemas de transición entre el medio urbano y el medio rural originados por una trama urbana fragmentada resultado del simple reconocimiento de lo existente y que se ha dispuesto en los bordes del viario formando barreras con el suelo agrícola e impidiendo su accesibilidad.
- Criterios de ordenación* 3. El criterio general se concretaría en aprovechar la oportunidad que ofrece este área de expansión para:
- a) Resolver problemas globales de crecimiento del núcleo y fijar límites coherentes con su desarrollo interno.
 - b) Desde las potencialidades derivadas de su proximidad con el medio rural y la naturaleza solucionar problemas de borde.
 - c) Situar equipamientos, dotaciones y espacios libres adecuados a las características de estas áreas que subsanen las carencias del núcleo.
- Alternativas planteadas* 4. Los usos terciarios o industriales propuestos en todas las alternativas son adecuados al tratarse de un área situada en el límite entre dos municipios, no obstante la disposición de usos residenciales aunque posible, está condicionada por la restricción de usos de la huella sonora del aeropuerto. Lo mismo ocurre con los posibles equipamientos y dotaciones de los que se deben excluir los educacionales y sanitarios. Todas las alternativas propuestas potencian la consolidación del cruce del camino Majano con la carretera del Boquerón y el camino de Garimba como polo de actividades económicas y de servicios interurbanos.
- Determinaciones urbanísticas* 5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretarán mediante las determinaciones correspondientes de clasificación, categorización de suelo y ordenación pormenorizada propios de las competencias urbanísticas del Plan General.

B5.4.1. Alternativa 1

Definición de la alternativa

1. Se trataría de darle forma al borde y cierre al crecimiento urbano de este sector. Se plantea un uso terciario y un espacio libre con una dotación socio-cultural asociada. Se disponen nuevos aprovechamientos terciarios y/o industriales privados en la franja estrictamente necesaria para resolver los problemas que generan las traseras edificadas degradadas, rematando la trama urbana con un espacio libre, parque rural y dando una fachada adecuada tanto funcionalmente como morfológicamente al carácter de límite entre el medio rural y el urbano y entre municipios.

B5.4.2. Alternativa 2

Definición de la alternativa

1. Se pretende cerrar el ámbito de Garimba en lo que se refiere al crecimiento urbano incorporando usos terciarios y/o industriales con un espacio libre asociado a este localizado en el espacio central. Además se incorpora un equipamiento de cierta entidad con espacios libres. Asimismo y coincidiendo con la alternativa 1 se disponen los nuevos aprovechamientos terciarios o industriales en la franja estrictamente necesaria para resolver los problemas que generan las traseras edificadas degradadas, rematando la trama urbana con un equipamiento y un viario en el límite intermunicipal, dando una fachada apropiada tanto funcional como morfológicamente al carácter de límite entre municipios.

B5.4.3. Alternativa 3

Definición de la alternativa

1. Esta alternativa implica las mismas modificaciones que la alternativa 2 pero ocupando una mayor superficie. Se dota al sector de viarios que estructuran el ámbito, se cierra el crecimiento urbano con usos terciarios o industriales junto con equipamientos y dotaciones con espacios libres asociados. En este caso, el espacio libre ocupa una mayor superficie en la parte central entre los usos terciarios e industriales. Estos aprovechamientos terciarios o industriales para resolver los problemas que generan las traseras edificadas degradadas por sustitución habrán de generar nueva trama urbana con espacios libres, junto con un equipamiento con espacios espacio libre asociado. Se cierra el proceso edificatorio en con el remate de la trama urbana con carácter de límite entre municipios.

B5.4.4. Alternativa 4

Definición de la alternativa

1. En esta última alternativa se trata de desarrollar los mismos usos que se han venido desarrollando en las alternativas anteriores pero con una ordenación diferente. Se genera una nueva estructura viaria de Este a Oeste en el eje central de Garimba rodeado de un espacio libre que de servicio a los equipamientos y dotaciones que se localizan en el área contigua a este espacio. Además este cierre del crecimiento urbano se hará con aprovechamientos terciarios e industriales, que generen un nuevo espacio más funcional.

GUAMASA NUEVA OCUPACION URBANA



GARIMBA



Situación en el núcleo

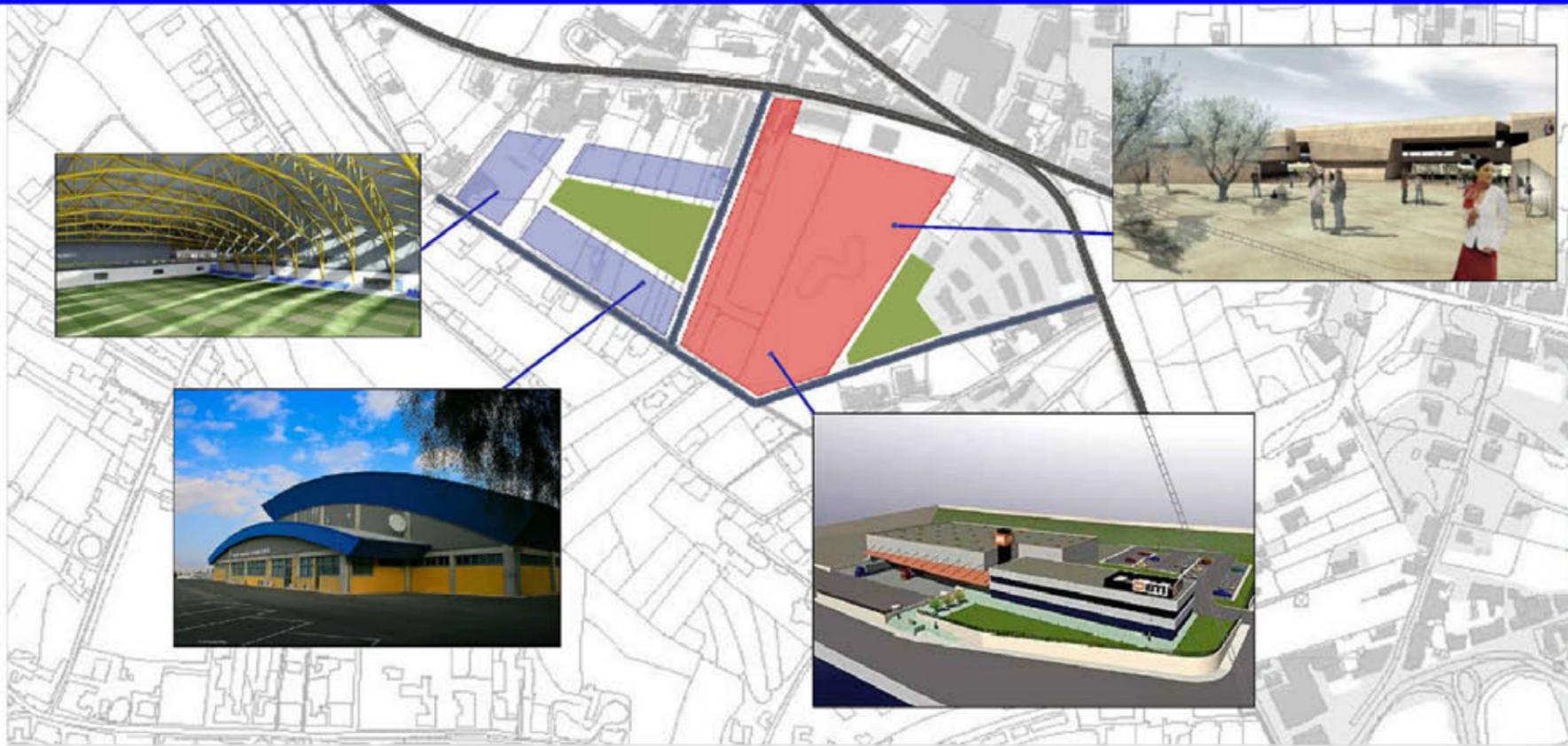


- Dotaciones
- Equipamientos
- Espacios libres
- Uso terciario
- Usos industriales

PARQUE URBANO-RURAL

alternativa I

GUAMASA NUEVA OCUPACION URBANA



GARIMBA



Situación en el núcleo



- Dotaciones
- Equipamientos
- Espacios libres
- Uso terciario
- Usos industriales

MAYOR EQUIPAMIENTO

alternativa 2

GUAMASA NUEVA OCUPACION URBANA



GARIMBA



Situación en el núcleo



- Dotaciones
- Equipamientos
- Espacios libres
- Uso terciario
- Usos industriales

alternativa 3

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CON ESPACIOS LIBRES

GUAMASA NUEVA OCUPACION URBANA



GARIMBA



Situación en el núcleo



- Dotaciones
- Equipamientos
- Espacios libres
- Uso terciario
- Usos industriales

COMPLETA Y MEJORA LA TRAMA URBANA alternativa 4

B5.4.5. Valoración de las alternativas sobre nueva ocupación urbana Garimba

Alternativa cero

1. En este ámbito temático, la alternativa cero coincide con la situación actual, ya que ésta supone mantener los usos actuales. También es la primera alternativa la de referencia para la evaluación ambiental.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambientales: Con respecto a los indicadores generales todas las alternativas planteadas para área singular de Garimba no supone ninguna afección negativa. En todas ellas hay una mejora general del indicador de paisaje positivamente ya que se detiene el proceso edificatorio del suelo agrícola incorporando espacios libres públicos de cierta entidad

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

- b) Económicos: Las diferentes alternativas implican un aumento de la dinámica económica del núcleo así como del bienestar de sus residentes por la aparición de un uso terciario en esta zona limítrofe con Tacoronte que contribuirá a la consolidación de los usos terciarios existentes en el cruce del camino Majano con la carretera del Boquerón y el camino de Garimba como polo de actividades económicas y de servicios interurbanos.
- c) Ordenación Global: Mejora y completa la estructura urbana de Guamasa ocupando de manera adecuada una bolsa de suelo agrícola improductiva y deteniendo el proceso edificatorio, solucionando a su vez las carencias de dotaciones y espacios libres a nivel del núcleo en su conjunto.

B5.5. NUEVA OCUPACIÓN URBANA LA HÍPICA

- Descripción del ámbito temático* 1. El ámbito identificado como La Hípica (en el extremo oriental de Guamasá) se ha considerado un área singular ya que, por su situación y condiciones particulares, se ha entendido conveniente presentar distintas de alternativas de ordenación básica, en el supuesto de que se decida su incorporación al núcleo urbano. Dichas alternativas de ordenación básica constituyen el objeto de este tema propositivo.
- Diagnóstico / situación actual* 2. El sector de La Hípica se localiza en el límites Este del núcleo de Guamasá lindando con el límite del termino municipal de Tegueste y el suelo agrícola del núcleo. Este sector entra de forma brusca y directa con la trama urbana. Dicha situación pone en valor la potencialidad de estos suelos para resolver los problemas de transición entre el medio urbano y el medio rural originados por una trama urbana fragmentada resultado del simple reconocimiento de lo existente y que se ha dispuesto en los bordes del viario formando barreras con el suelo agrícola e impidiendo su accesibilidad.
- Objetivos generales a resolver* 3. Aprovechar la oportunidad que ofrecen estas áreas de expansión para:
- a) Resolver problemas globales de crecimiento del núcleo y fijar límites coherentes con su desarrollo interno.
 - b) Aprovechar las potencialidades derivadas de su proximidad con el medio rural y la naturaleza solucionando problemas de borde.
 - c) Situar equipamientos, dotaciones y espacios libres adecuados a las características de las áreas que subsanen las carencias del núcleo.
- Criterios de ordenación* 4. El estudio de los diferentes modelos de ordenación y uso de las áreas de ampliación o nueva ocupación urbana de de Guamasá, y reunir las dentro de una serie de alternativas lleva implícito establecer unos criterios para que éstas sean coherentes en sí mismas y den soporte a una estructura lógica de ordenación del núcleo. La distintas áreas singulares permitirán ordenar las alternativas resultantes en diferentes opciones de ocupación (en superficie), y en usos. Se establecen además los siguientes criterios comunes a todas las alternativas:
- a) Dar continuidad en este área a un paseo peatonal o de tráfico restringido que recorre la cornisa Norte, como lugar inmejorable para que aparezcan asociadas a una red de pequeños espacios libres, actividades terciarias relacionadas con el ocio, la restauración y el turismo de fin de semana.
 - b) Contemplar la renovación de las actividades terciarias localizadas a lo largo de la carretera General del Norte como consecuencia de la renovación de la autopista TF-5 contemplada en el PTE de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana.
- Alternativas planteadas* 5. En todas las alternativas aprovechan en mayor o en menor medida las potencialidades de esta área derivadas de la proximidad con el medio rural y la naturaleza dando solución al límite municipal. La disposición de usos residenciales está condicionada por la restricción de usos de la huella sonora del aeropuerto. Lo mismo ocurre con los posibles equipamientos y dotaciones de los que se deben excluir los educacionales y sanitarios. Todas las alternativas propuestas potencian esta área como polo de actividades económicas y de servicios tienen en cuenta la renovación de la autopista TF-5.
- Determinaciones urbanísticas* 6. Cualquiera de las alternativas planteadas se concretarán mediante las determinaciones urbanísticas de clasificación de suelo y la ordenación pormenorizada directa a través del propio Plan General.

B5.5.1. Alternativa 1

Definición de la alternativa

1. Se trata de definir y cerrar los límites de crecimiento de Guamasa por el lado Este calificando un equipamiento de hípica y con un parque donde se potencien los valores naturales del entorno y a su vez que tenga un uso de ocio y recreo. Los usos públicos alcanzarían al menos las tres cuartas partes del total de la superficie. Se aprovechan las potencialidades de esta área derivadas de la proximidad con el medio rural y la naturaleza (alto valor paisajístico de la cornisa norte: enclaves de vegetación bien conservada como los matorrales y diversas especies arbóreas, así como buenas vistas hacia el Norte del municipio) para la creación de un paseo peatonal que bordee el límite Norte donde se potencie el deporte, turismo alternativo y el ocio de manera general. Al mismo tiempo, en la franja paralela a la Carretera General del Norte, necesaria para resolver los problemas de la trama urbana incompleta, se desarrollarán nuevos aprovechamientos residenciales privados.

B5.5.2. Alternativa 2

Definición de la alternativa

1. En este caso se pretende ampliar el crecimiento residencial con tipología de vivienda colectiva en bloque abierto en la franja de fachada a la autopista (TF-5). En la parte trasera de este crecimiento se desarrollara un sector de dotaciones generales que dan servicio general a todo el núcleo de Guamasa, y algunos pequeños sectores con uso terciario. Se sigue manteniendo las actividades de ocio y recreo asociadas a la naturaleza mediante un parque perimetral de cornisa pero de dimensiones mas reducidas en comparación con la alternativa 1, aunque se sigue manteniendo el desarrollo de actividades relacionadas con el entorno.

B5.5.3. Alternativa 3

Definición de la alternativa

1. Se trata de una operación urbana donde se genera un nuevo barrio de tipología de vivienda colectiva en bloque abierto en la franja de fachada a la autopista, y en la trasera, se desarrollara un espacio donde se combina residencia con topología de ciudad jardín para dar continuidad al la tipología propia de Guamasa, con dotaciones y sectores de usos terciarios. El cierre de la trama urbana y la transición entre el medio rural y el urbano se efectúa mediante la disposición de espacios libres públicos conectados a lo largo del perímetro del área y conectados a un paseo peatonal o de tráfico restringido que recorra la cornisa Norte.

GUAMASA
NUEVA OCUPACION URBANA
LA HIPICA



Situación en el núcleo



Paseo peatonal
cornisa Norte
Grandes espacios libres
Turismo alternativo
Naturaleza, deporte, ocio



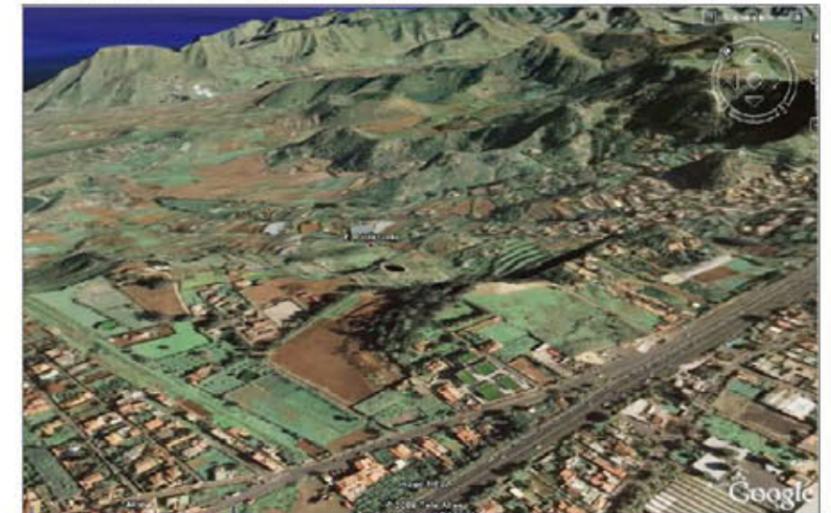
PARQUE DE NATURALEZA Y OCIO

alternativa I

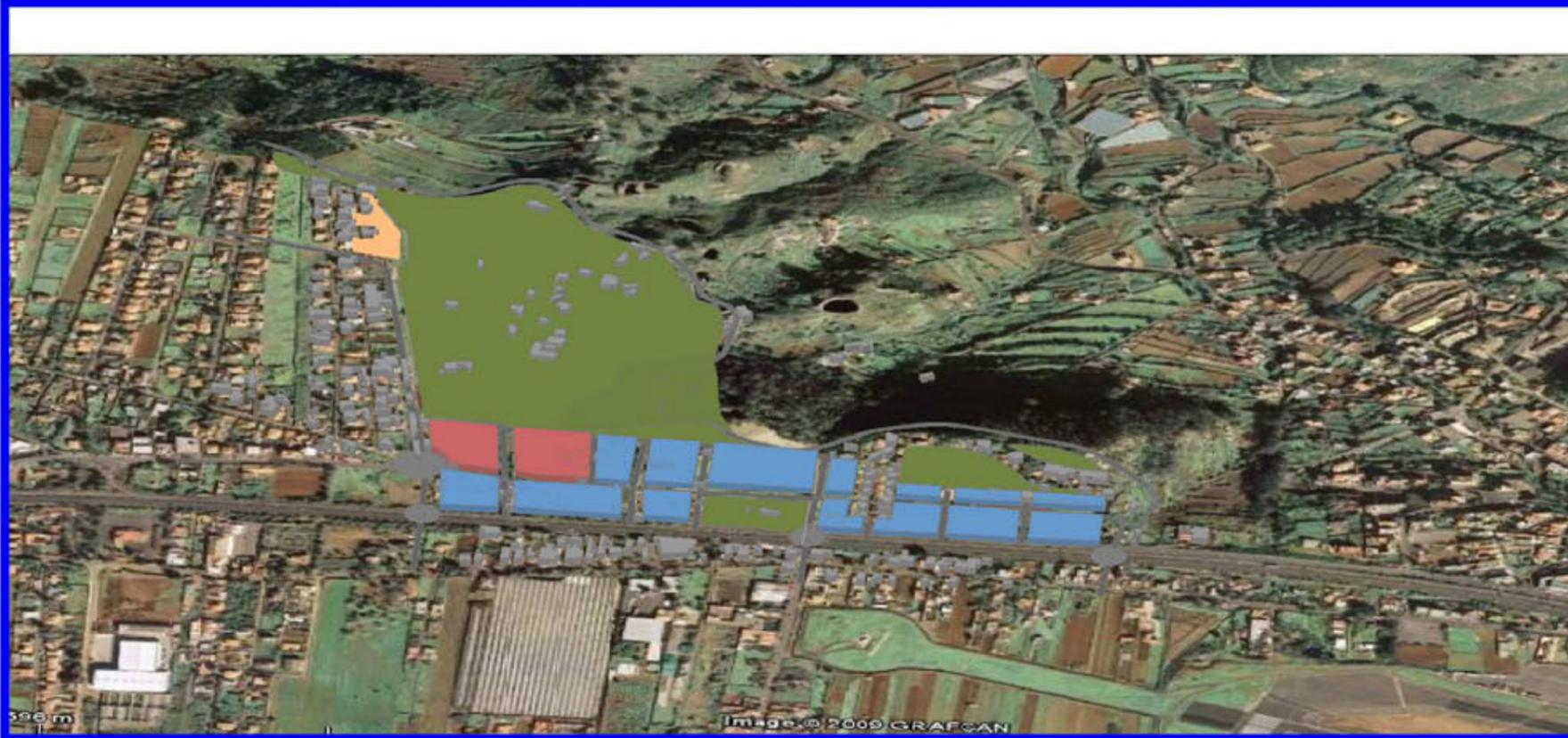
GUAMASA
NUEVA OCUPACION URBANA
LA HIPICA



Situación en el núcleo



Paseo peatonal
cornisa Norte
Grandes espacios libres
Turismo alternativo
Naturaleza, deporte, ocio



RESIDENCIAL Y DOTACIONES GENERALES

alternativa 2

GUAMASA
NUEVA OCUPACION URBANA
LA HIPICA



Situación en el núcleo



Paseo peatonal
cornisa Norte
Grandes espacios libres
Turismo alternativo
Naturaleza, deporte, ocio



CRECIMIENTO RESIDENCIAL

alternativa 3

B5.5.4. Valoración de las alternativas sobre nueva ocupación urbana La Hípica

Alternativa cero

1. En este ámbito temático, la alternativa cero coincide con la situación actual, ya que ésta supone mantener los usos actuales. También es la situación actual la de referencia para la evaluación ambiental.

Valoración genérica

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
 - a) Ambiental: De manera general todas las alternativas solucionan los problemas localizados en este ámbito por lo que la valoración de cada uno de los elementos ambientales a excepción del agua mejora o se traduce en un efecto poco significativo. La mejora más notable estaría en el cambio de la calidad de paisaje principalmente en la alternativa uno donde el espacio libre toma protagonismo y proporciona a La Hípica mayor calidad visual, como consecuencia se detiene el proceso edificatorio del suelo agrícola. En el caso del agua existe un efecto negativo aunque de baja intensidad por el consumo producido en las actividades desarrolladas en cada una de las actividades con respecto a la situación actual.

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

- b) Costes: Desde la óptica de la Administración, cabe suponer que los costes pueden ser mayores cuanto más superficie de dotación pública se contemple en la alternativa correspondiente. No obstante, a esta escala de Avance, se plantea como criterio que la obtención de los terrenos sea compensada con cargo a los aprovechamientos privados, por lo que, en principio, no debería haber diferencias significativas entre las distintas alternativas en relación a este factor.
- c) Económicos: Junto con la hípica se incorporan actividades relacionadas con naturaleza, deporte, ocio que facilitarán la atracción de un turismo de fin de semana y turismo alternativo reforzándose esta el área de centralidad que tendría por origen la renovación de la autopista TF-5, actuando como polos de atracción de nuevas actividades económicas que revitalicen el núcleo.
- d) Sociales: La aparición de nuevas actividades económicas traerá consigo un aumento en la demanda de uso residencial con el consiguiente aumento de población y desarrollo de Guamasa como barrio dentro del municipio.
- e) Ordenación Global: Los nuevos aprovechamientos residenciales junto con el parque perimetral resuelven los problemas de borde entre el medio rural y el urbano mejorando y ampliando la estructura urbana de Guamasa y deteniendo el proceso edificatorio, poniendo límites al crecimiento del núcleo y solucionando a su vez las carencias de dotaciones y espacios libres en su conjunto.