

## B9. Propuestas de ordenación estructural en Las Mercedes

---

### B9.0. INTRODUCCIÓN

1. El ámbito identificado en este Avance como núcleo de las Mercedes, comprende el amplio territorio de la Vega del mismo nombre, una extensión de suave pendiente en dirección noreste encajada entre dos marcados bordes topográficos. La mayor parte de su superficie está dedicada a cultivos, sobre unos suelos de muy alto valor agrológico; los asentamientos (Las Mercedes, Jardina, Las Canteras y otros) se han dispuesto a lo largo de los caminos tradicionales, por lo que hay grandes problemas de dispersión y conectividad en el núcleo. Para solucionar estos problemas detectados en la fase de análisis y diagnóstico se han establecido las propuestas de ordenación estructural que se tratan a continuación.
  2. El sistema viario de Las Mercedes es bastante sencillo y, en principio, no caben demasiadas alternativas de ordenación a la escala estructural propia del Avance. No obstante, en el subcapítulo B9.1 se describe sucintamente la propuesta planteada sobre este tema.
  3. La extensión y delimitación de Las Mercedes se justifica para conseguir la mejora de la funcionalidad urbana de los asentamientos lineales presentes en la actualidad. Debido al uso agrícola y al entorno rural del entorno, los desarrollos urbanos suponen un cambio brusco de uso. Las alternativas planteadas respecto a este ámbito temático se tratan en el subcapítulo B9.2.
  4. La ordenación morfotipológica de carácter estructural sirve para establecer el modelo de edificación y de trama urbana deseado para el ámbito urbano de que se trate. Dado el carácter eminentemente rural de Las Mercedes, así como la voluntad mayoritaria de sus habitantes a este respecto expresada en el pasado periodo de consulta ciudadana, se ha entendido que la ordenación morfotipológica tanto de las áreas consolidadas como de la mayoría de las de expansión debe desarrollarse, en la siguiente etapa de la redacción del Plan General, en clara continuidad e integración con los modelos existentes; por tal razón, no se ha considerado preciso incorporar en este Avance un apartado específico sobre este tema. Tan sólo caben plantear alternativas referidas a la ordenación morfotipológica respecto a la única área singular que se ha delimitado en este núcleo y cuyas propuestas se desarrollan en el subcapítulo B9.3.
  5. Dada las características de Las Mercedes como núcleo con un alto grado de dispersión, y una cantidad de población muy baja no cabe plantear ningún ámbito específico de centralidad con características estructurales suficientes para este nivel de Avance. Las necesidades de servicios urbanos en cuanto a dotaciones, equipamientos y espacios libres quedan cubiertas con los propios del crecimiento de su trama urbana contemplados en el tema B9.1 Extensión y delimitación del núcleo urbano.
  6. En Las Mercedes el análisis ha destacado el espacio de la vega de cultivos entre la Vía de Ronda y el Camino Madre del Agua como espacio singular de ordenación. Este espacio se trata en detalle en el subcapítulo B9.3.
- Estructura viaria*
- Extensión del Núcleo*
- Ordenación morfotipológica*
- Ordenación de usos y actividades*
- Áreas Singulares*

# B9

Alternativa 1

Alternativa 2

Alternativa 3

Alternativa 4

Alternativa 5

Alternativa 6

Estructura viaria

1



Extensión y delimitación del núcleo

2



Vega de las Mercedes

3



## B9.1. ESTRUCTURA VIARIA

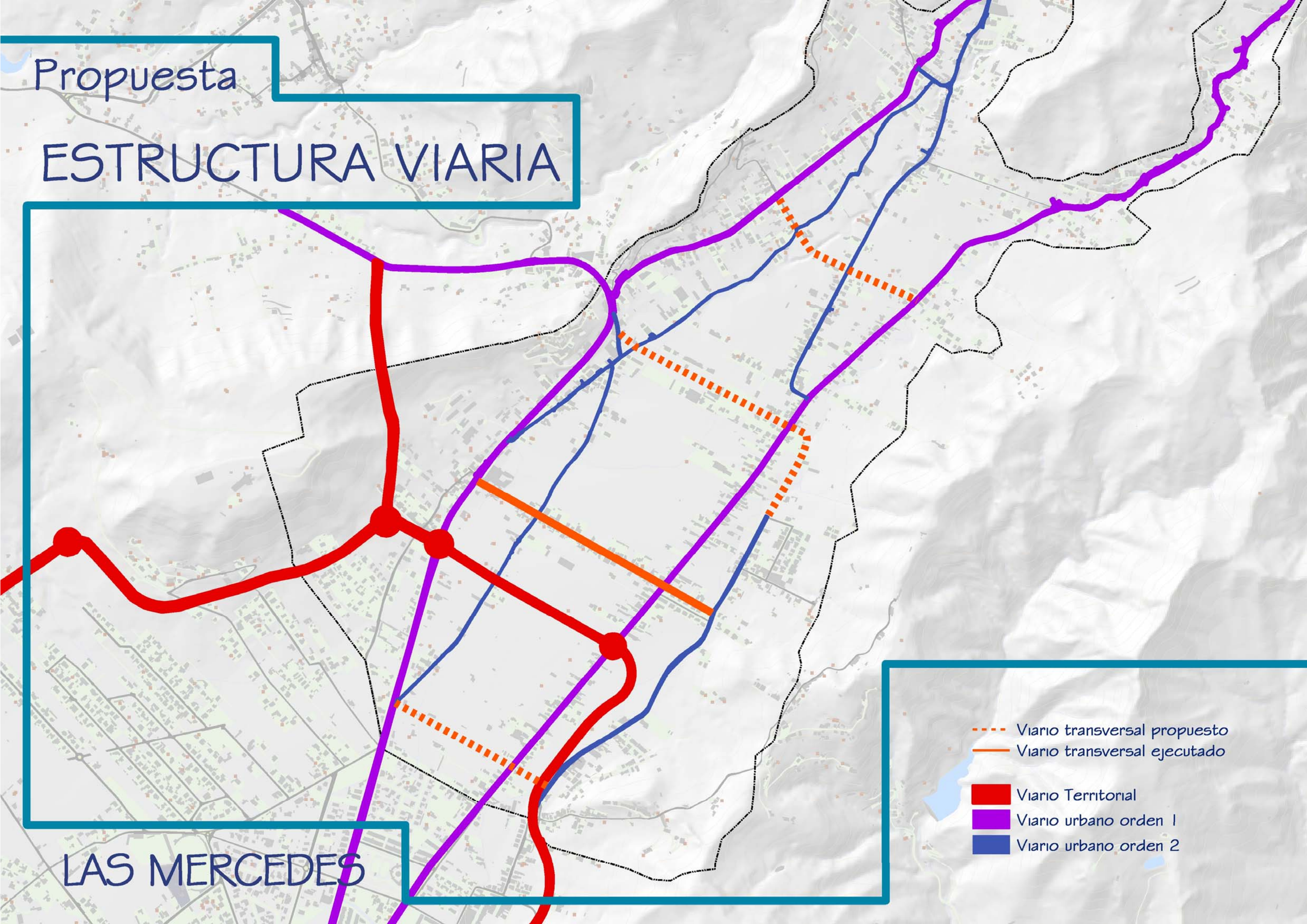
- Descripción del ámbito temático* 1. El objeto de este tema es definir los elementos viarios que han de conformar la estructura viaria del ámbito identificado en este Avance como núcleo de Las Mercedes. Dados los fuertes condicionantes de este ámbito territorial se ha entendido que no cabe sino una propuesta de ordenación estructural, razón por la cual en este tema no se plantean alternativas.
- Diagnosís de la situación actual* 2. Los desarrollos urbanos del núcleo urbano de las Mercedes han surgido al borde de viarios comarcales y en cruces de caminos. La estructura viaria actual se concreta, sobre todo, en dos viarios longitudinales que discurren por ambos laterales de la Vega: por el oeste, uniendo la ciudad con Las Mercedes (la TF-121 hasta Las Canteras y luego la TF-12) y, por el este, con Jardina (camino de las Mercedes y luego de Jardina). Cada uno de estos ejes viene reforzado por otro paralelo de menor entidad (el camino viejo de Las Mercedes, al oeste, y el camino La Rúa, al este). Esta estructura marcadamente longitudinal se complementa muy parcialmente con algunos ejes transversales, de trazados perfectamente ajustados a la geometría de las suertes parcelarias. Los viarios longitudinales presentan un importante grado de colmatación en sus márgenes, ya que han sido tradicionalmente el soporte "espontáneo" del crecimiento residencial. Los ejes transversales, en cambio, obedecen a "aperturas" para permitir la parcelación residencial de antiguas suertes agrarias, razón por la cual también se encuentran bastante consolidados en sus bordes (si bien con tipologías algo diferentes a las tradicionales) y, con frecuencia, no terminan de conectar entre sí los dos ejes estructurantes longitudinales. En esta situación, la problemática básica de la trama viaria de Las Mercedes se concreta en que la red no está suficientemente completa (faltan, sobre todo, elementos transversales) y, en segundo lugar, en que los viarios que la constituyen presentan deficiencias de sección y diseño para su mejor funcionalidad.
- Objetivos básicos* 3. El estudio de los posibles modelos de estructura viaria persiguen los siguientes objetivos básicos:
- Dotar de funcionalidad y jerarquía al viario completándolo y racionalizando su tráfico interno.
  - Completar la trama especialmente mediante viarios transversales (en el sentido de las suertes parcelarias).
  - Conectar el tráfico interno adecuadamente con el resto del municipio y con su entorno más próximo fuera del núcleo, así como dar solución a la inacabada red viaria insular.
  - Reconvertir el viario intermunicipal (TF-121/TF-12), dándole un carácter urbano.
- Propuesta estructurante* 4. La estructura viaria propuesta se concreta en las siguientes líneas esquemáticas que habrán de desarrollarse en la siguiente etapa:
- Los ejes longitudinales principales pierden el carácter de viarios territoriales (carreteras) una vez que se ejecute la prolongación de la vía de ronda y la nueva conexión hacia Tegueste-Tejina desde ella (bajo la Mesa Mota). Las intervenciones sobre estos viarios longitudinales tendrán por objeto darles un tratamiento más urbano, limitando la intensidad y velocidad del tráfico vehicular, previendo la reserva para transporte público, y ampliando su uso peatonal y para medios no motorizados.
  - Con criterios similares pero respondiendo a un diseño de sección coherente con su menor jerarquía viaria, se propondrán actuaciones de reconversión de los dos ejes longitudinales secundarios.
  - Se completará la estructura viaria con la ejecución de viarios transversales en número suficiente para dejar suficientemente articulado el territorio pero sin propiciar la colmatación de los espacios agrarios interiores. En la medida de lo posible se procurará que estos viarios transversales se ejecuten sobre caminos ya existentes (ampliándolos en su sección y, en su caso, prolongando sus trazados).
- Determinaciones urbanísticas* 5. Cualquiera de las alternativas planteadas en este tema se concretará 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.
- Alternativas* 6. Teniendo en cuenta que los dos bordes de La Vega quedan definidos hacia el noroeste por la futura vía de ronda norte (con sus dos variantes de trazado; véase subcapítulo A1.1) y hacia el sureste por el anillo de circunvalación del centro histórico (con sus tres alternativas; véase subcapítulo B10.1), las alternativas en La Vega se limitan a la disposición (o no) de viarios transversales a las suertes. En coordinación con las opciones de extensión y delimitación del núcleo se han planteado dos alternativas.

Propuesta

# ESTRUCTURA VIARIA

LAS MERCEDES

- Viano transversal propuesto
- Viano transversal ejecutado
- █ Viano Territorial
- █ Viano urbano orden 1
- █ Viano urbano orden 2



## B9.2. EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE LAS MERCEDES

- Descripción del ámbito temático* 1. El objeto de este tema propositivo es plantear las distintas alternativas de crecimiento urbano en el ámbito de Las Mercedes, teniendo en cuenta que, en el mismo, se disponen diversas "piezas edificadas" de muy distinta naturaleza y características (caseríos compactos tradicionales, conjuntos lineales a borde de viario, grupos unifamiliares derivados de parcelaciones de antiguas suertes agrícolas), situadas en un territorio con predominancia de los usos agrarios.
- Diagnóstico* 2. El núcleo de Las Mercedes se localiza, al igual que la Vega Lagunera y Los Rodeos, sobre unos espacios muy ricos ambientalmente. Esto se debe a la existencia abundante de agua, a la antigüedad y profundidad de los suelos y a los usos agrícolas desarrollados en gran parte de estos terrenos. El crecimiento urbano por tanto debe adaptarse al medio ambiente para así poder aprovechar las condiciones fértiles del suelo. El análisis territorial de este núcleo ha puesto de relieve la distribución lineal de la edificación siguiendo antiguos caminos hoy carreteras en su gran mayoría. Esta manera de crecer ha condicionado la falta de espacios públicos y de una verdadera trama urbana que de lugar a una ciudad funcional. Los crecimientos tradicionales han dado lugar a un núcleo fragmentado y disperso, lo que ha provocado las siguientes situaciones:
- a) La ocupación espontánea y descoordinada al borde de los viarios comarcales ha dado lugar a un núcleo urbano altamente disperso con bolsas de suelo urbano vacías y agrícolas en explotación.
  - b) Los problemas de borde y de transición entre lo urbano y el suelo agrícola son constantes. Se mantienen dentro de los límites urbanos del núcleo bolsas de suelo agrícola.
  - c) El carácter de ciudad dormitorio muy extensiva de baja densidad en un entorno rural, ha dado lugar a la aparición en muchas zonas a fenómenos de autoconstrucción con tipologías urbanas con traseras degradadas y deficiente urbanización. No existe una trama urbana definida, adosándose piezas inconexas. El conjunto urbano tiene carácter tranquilo y netamente rural
- Objetivos generales* 3. El objetivo general respecto a este tema es encontrar opciones de crecimiento residencial que, contribuyendo a resolver las necesidades endógenas de los ciudadanos de Las Mercedes y a mejorar sus condiciones de vida, no pongan en cuestión el destino predominantemente agrario de este ámbito territorial en su conjunto. Otros objetivos más específicos (y derivados del anterior) serían conectar las diferentes partes del núcleo, aumentar las dotaciones y equipamientos, propiciar la compactación de los diferentes espacios edificados, y completar y articular las tramas viarias.
- Criterios de ordenación* 4. Si bien en este tema se plantea sólo el debate sobre la extensión del núcleo, los criterios para la ordenación morfotipológica de las áreas que se incorporen al mismo (a desarrollar en la siguiente etapa) consisten en mantener una clara continuidad e integración con los modelos existentes, de modo que habrán de ser de baja densidad edificatoria, combinando espacios edificados con zonas ajardinadas, tanto públicas como privadas, y con zonas de ocio y deporte al aire libre. Caso especial lo constituye el ámbito identificado como área singular, cuyas distintas opciones de ordenación se presentan en el subcapítulo B9.3.
- Alternativas* 5. Las distintas alternativas se han planteado con un criterio gradual de incorporación sucesivamente de mayor superficie de áreas vacantes (cada alternativa incluye la anterior), partiendo del reconocimiento estricto de los espacios consolidados y las parcelas intersticiales.
- a) La primera alternativa delimitará las zonas edificadas compactas y los posibles solares que aparezcan en su interior.
  - b) El resto de alternativas irán creciendo paulatinamente hacia el noreste creando dos grandes zonas de expansión.
- Determinaciones urbanísticas* 6. Las determinaciones que tienen competencias, para llevar a cabo la alternativa elegida, son la clasificación y la categorización del suelo.

### **B9.2.1. Alternativa 1: Reconocimiento de los espacios urbanizados**

#### *Descripción y contenido*

1. Los nuevos límites urbanos se establecen mediante el estricto reconocimiento de la realidad edificada existente, cerrando los ámbitos tocados por el proceso edificatorio y permitiendo la colmatación de éstos. Dicho reconocimiento tendrá en cuenta el modelo existente, readaptando los límites previstos por el actual PGO que según los casos supondrá una expansión o una reducción de los límites actuales, y como resultado podría darse una reducción de la superficie urbana global del núcleo. Se llevan a cabo mejoras puntuales para resolver los problemas funcionales del núcleo, completándolo mediante la ocupación de solares en áreas consolidadas, junto con pequeñas áreas interiores. En esta propuesta se incluyen los terrenos comprendidos a ambos lados del camino de La Rúa pues, si bien no tienen el grado suficiente de colmatación, han sido declarados como suelo urbano por sentencia judicial. Esta es la alternativa más respetuosa con los usos agrícolas existente por ocupar la superficie ya transformada por la edificación.

### **B9.2.2. Alternativa 2: Extensión del núcleo de Las Mercedes hacia el suroeste**

#### *Descripción y contenido*

1. La primera opción de extensión que se ha considerado prioritaria en cuanto a incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbano se sitúa al sur del núcleo de Las Mercedes, con el objetivo de permitir el crecimiento del mismo y, al mismo tiempo, facilitar operaciones de cosido de las tramas viarias (hacia las franjas edificadas laterales) y de calificación de espacios dotacionales de carácter local. El límite de expansión de esta alternativa hacia el sur debería quedar definido por un nuevo viario transversal, de acuerdo a los criterios sobre la estructura viaria expresados en el subcapítulo B9.1.

### **B9.2.3. Alternativa 3: Extensión hacia los espacios interiores al oeste**

#### *Descripción y contenido*

1. Esta alternativa pondría en juego dos áreas de marcado carácter interior. La primera es la que, al sur del camino del Rayo, queda comprendida entre el camino de la Triciada y la avenida de la República Argentina (TF-121). La segunda corresponde a la parte más baja de las laderas de la Mesa Mota hasta llegar al ámbito territorial de La Vega Lagunera; la incorporación de esta pieza se justificaría a partir de la ejecución de la prolongación de la vía de ronda, ya que definiría el cierre del núcleo en ese ángulo.

### **B9.2.4. Alternativa 4: Incorporación del espacio central entre el camino del Rayo y el de Madre del Agua**

#### *Descripción y contenido*

1. Esta alternativa, además de las áreas de expansión ya señaladas en las anteriores, supone la incorporación al núcleo urbano de la amplia pieza que queda entre los caminos del rayo y de La Madre del Agua. Se trata de unos terrenos mayoritariamente en cultivo pero, al mismo tiempo, en una posición claramente central entre el casco de La Laguna y la Vega de las Mercedes. Su incorporación al desarrollo urbano sólo puede justificarse en la medida en que con su ordenación se obtengan marcados beneficios de interés colectivo. En tal sentido, la consideración de esta alternativa va necesariamente unida al debate sobre sus criterios de ordenación, aspectos que se tratan en el tema B9.3.

# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS MERCEDES



ALTERNATIVA |

RECONOCIMIENTO DE LOS ESPACIOS URBANIZADOS

# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS MERCEDES



ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN HACIA EL SUROESTE DEL NÚCLEO DE LAS MERCEDES



# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS MERCEDES



ALTERNATIVA

3

EXTENSIÓN HACIA LOS ESPACIOS VACANTES AL SUR DE LA MESA MOTA

# EXTENSIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS MERCEDES



ALTERNATIVA

4

EXTENSIÓN HACIA LA VEGA CENTRAL

### B9.2.5. Valoración de las alternativas de ordenación de extensión y delimitación del núcleo de Las Mercedes

*Alternativa cero*

1. La alternativa 1, al no designar ningún espacio de ampliación en el núcleo corresponde sensiblemente con la alternativa 0 y es también la que se toma como referencia a efectos de la valoración ambiental.

*Valoración genérica*

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
  - a) Ambientales: El núcleo de Las Mercedes está desarrollado sobre un territorio físicamente similar a la Vega Lagunera y Los Rodeos. Por tanto, el alto valor agrícola de sus suelos junto con los paisajes montañosos que lo bordean provoca que cualquier transformación urbana genere una afectación ambiental. Los usos agrícolas actuales son principalmente hortalizas y cereales. En cuanto al sustrato geológico, la superficie está ocupada por limos arcillosos con ausencia de granulometrías gruesas y de potencia variable. En detalle las diferentes afecciones ambientales generadas por las alternativas de extensión son:

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

- b) Costes: Los costes del desarrollo de estas alternativas son asumidos por la iniciativa privada.
- 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 las alternativas 2 y 3 y mayor en la 4 (si bien dependiendo de la opción de ordenación que se escoja de las planteadas en el subcapítulo B9.3).
- 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 jurídica o competencial.
- e) Sociales: La alternativa de ampliación del núcleo debido al uso agrícola identitario y tradicional de Las Mercedes conllevaría conflictividad inicial. Luego los desarrollos urbanos al ofrecer más superficie dedicada a la mejora de la calidad de vida y a la potenciación de las relaciones sociales sufragarían estos problemas generados por el cambio de uso. Y a mayor suelo de ampliación del núcleo mayores espacios sociales por unidad de superficie se pueden desarrollar.
- f) Económicos: Las actividades económicas del núcleo son mínimas, pero el crecimiento poblacional aumentará la demanda de pequeños espacios comerciales locales que sufraguen las necesidades diarias de la población.

### **B9.3. ÁREA SINGULAR LA VEGA DE LAS MERCEDES**

- Descripción del ámbito temático* 1. Se ha elegido este ámbito como espacio singular por su situación y condiciones particulares, las cuales podrán ser objeto de alternativas de ordenación y uso, distintas a su incorporación directa a la trama urbana. Las principales características de singularidad se deben a los siguientes aspectos:
- a) Situación y localización
  - b) Valores medioambientales
  - c) Problemática con la trama urbana adyacente
  - d) Cercanía del casco histórico
- Diagnóstico* 2. La vega de Las Mercedes tratada en este apartado actualmente se encuentra delimitada por la Vía de Ronda, barrera que la separa del resto de espacios de cultivos. Se caracteriza por la presencia de edificación dispersa y sin desarrollo de trama urbana. Estas áreas se localizan 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.
- Objetivos generales* 3. El 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 estas áreas que subsanen las carencias del núcleo en su conjunto o a la ciudad y el municipio. Esto generaría unos espacios de carácter cultural, deportivo y de ocio al aire libre que hagan que la transición entre el mundo urbano y el rural sea menos brusca.
- Criterios de ordenación* 4. El respeto por la amplitud de los espacios libres y verdes y la creación de un espacio de centralidad cultural, deportiva y de ocio con características naturales debe ser un criterio de ordenación que se desarrolle en la todas las alternativas planteadas.
- Determinaciones urbanísticas* 5. Todas las alternativas planteadas en este tema se concretaran mediante las determinaciones urbanísticas de clasificación y categorización del suelo, así como a través del desarrollo de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada y de gestión en el propio Plan General.

### **B9.3.1. Alternativa 1: Conservación del espacio agrícola**

#### *Descripción y contenido*

1. Esta propuesta consiste en mantener el área como suelo agrario con diversas opciones de desarrollo encaminadas a la potenciación de la producción agrícola y ganadera, y recuperación del suelo agrario. Esta alternativa trataría de fomentar y mantener el paisaje actual aprovechando la fertilidad del suelo como lugar de producción de alimentos para el área metropolitana.

### **B9.3.2. Alternativa 2: Parque agrícola**

#### *Descripción y contenido*

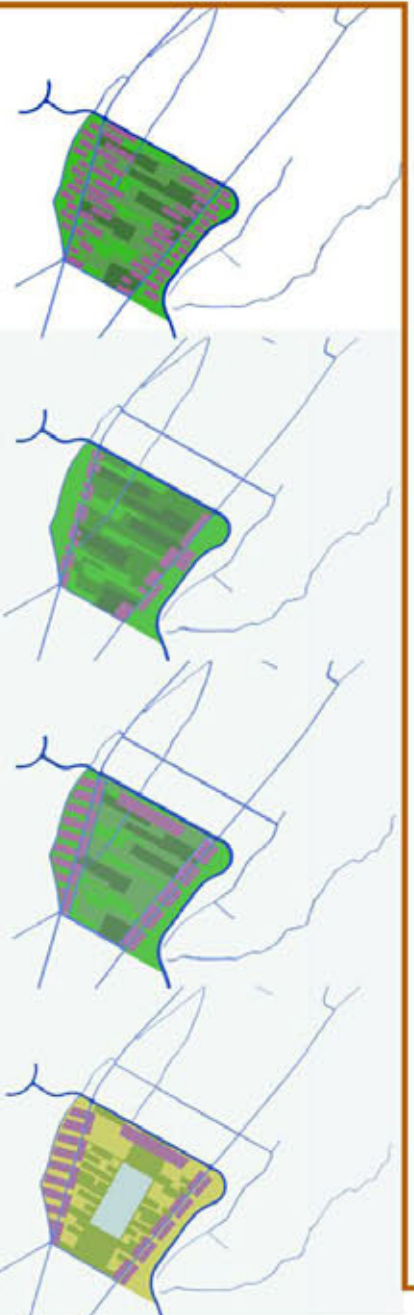
1. En esta alternativa se plantea asignar suficiente aprovechamiento edificatorio a las franjas entre los ejes viarios (tipologías residenciales colectivas de media altura) con la finalidad de obtener con cargo al mismo el amplio espacio central. El suelo que vaya pasando a ser público se destinará un gran parque agrícola donde las actividades rurales tradicionales pueden convertirse en un lugar de ocio público, organizándose una nueva parcelación para alquilar a quienes estén interesados en cultivar; de tal modo, el propio Ayuntamiento se implicaría directamente en la conservación de la actividad agrícola, defendiéndola de la forma más efectiva de las presiones urbanísticas. También se albergarían actividades docentes y de divulgación vinculadas a la agricultura, con especial atención a las formas tradicionales de cultivo.

### **B9.3.3. Alternativa 3: Parque residencial**

#### *Descripción y contenido*

1. Por último, la alternativa 3 es sensiblemente equivalente a la anterior en cuanto a la dimensión y ubicación de los aprovechamientos residenciales; la diferencia radica en que el uso del gran espacio central sería mayoritariamente de espacio libre público, destinado al recreo y expansión de los ciudadanos laguneros. Así, a modo de sugerencia, se contempla la posibilidad de contar con un gran estanque que permita actividades acuáticas, y ejecutar un gran parque con predominio de zonas arboladas y ajardinadas donde la población pueda desarrollar actividades culturales, deportivas y de ocio al aire libre asociadas.

# VEGA DE LAS MERCEDES



ALTERNATIVA I .CONSERVACION DEL ESPACIO AGRICOLA

# VEGA DE LAS MERCEDES



ALTERNATIVA 2. PARQUE AGRICOLA

# VEGA DE LAS MERCEDES



ALTERNATIVA 3. PARQUE RESIDENCIAL



### B9.3.4 Valoración de las alternativas de ordenación de área singular de La Vega de Las Mercedes

*Alternativa cero*

1. La alternativa cero es la situación actual, coincidente sensiblemente con la alternativa 1, la cual es también la que se toma como referencia a efectos de la valoración ambiental.

*Valoración genérica*

2. En términos generales, las consecuencias de estas alternativas, a efectos de su valoración, son las siguientes:
  - a) Ambientales: La valoración ambiental de las alternativas de ordenación del área singular de La Vega de Las Mercedes ha puesto de relieve las alteraciones que producirían sobre los ecosistemas. Este espacio tiene una gran calidad paisajística y agrícola, por lo que las actuaciones de transformación urbana implican un cambio de uso que altera las condiciones actuales. El sustrato geológico ocupado en esta propuesta está formado por sedimentos lacustres de limos arcillosos con ausencia de granulometrías gruesas y de potencia variable. En cuanto a los cultivos presentes destacan los cereales y en menor medida las hortalizas. En detalle las diferentes afecciones ambientales generadas por las alternativas de extensión son las que se expresan a continuación:

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

- b) Costes: Los de los desarrollos edificatorios propuestos son principalmente ejecutados por la iniciativa privada.
- c) Complejidad: Las alternativas de mayores transformaciones son las que tienen una mayor complejidad. Al analizar la alternativa 4, debido a la magnitud y tipología del espacio libre central, presenta una gran complejidad en su construcción. Por tanto, la alternativa 1 es la menos compleja, mientras que la segunda y la tercera deben considerarse de complejidad medio-alta en la medida en que implican mecanismos de gestión urbanística importantes (la 2, además, tiene el agravante de no contar con antecedentes en el municipio).
- d) Sociales: La alternativa que producen unas mejoras sociales mayores es la 3, ya que dedica un gran espacio para el incremento de equipamiento y dotaciones de carácter cultural, deportivo y de ocio. Esta alternativa generaría un nuevo nodo de centralidad social en el municipio.
- e) Económicos: La alternativa más rentable económicamente es la 3, porque dedica más superficie para los desarrollos edificatorios y al espacio de centralidad social. La 1 es la alternativa que menos actividad económica genera, manteniéndose en niveles similares a los actuales.