

LAS GALLETAS



ANTIGÜOS NUCLEOS PESQUEROS O DE LITORAL

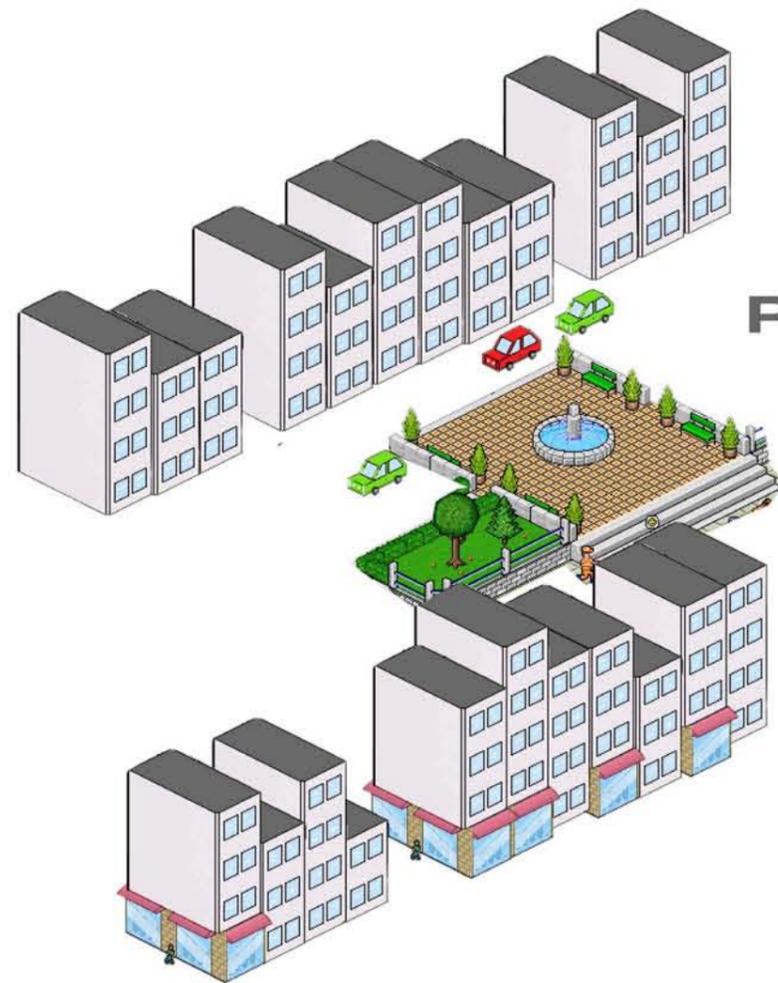
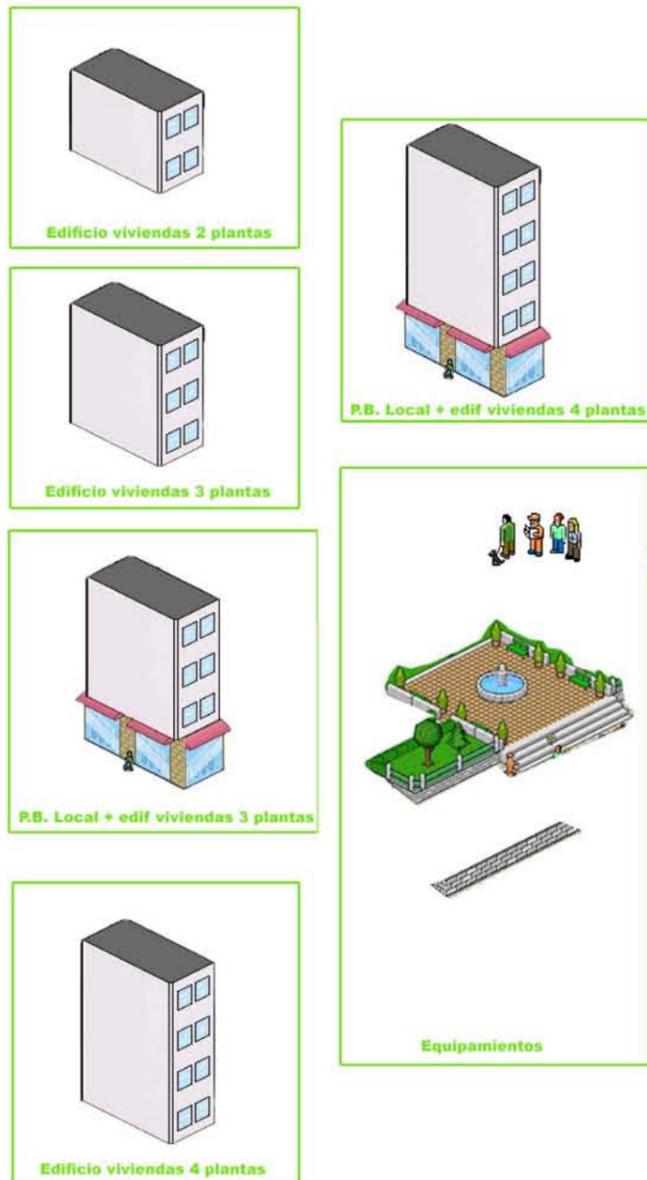
[tipificación de suelo residencial según su origen de crecimiento]





LAS GALLETAS

R_1 Nucleos tradicionales_ Las Galletas

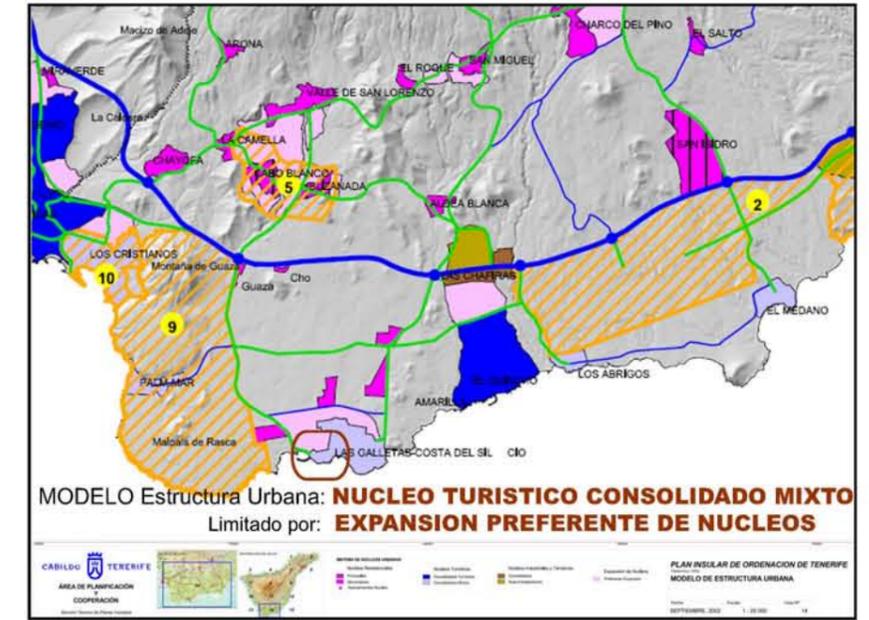
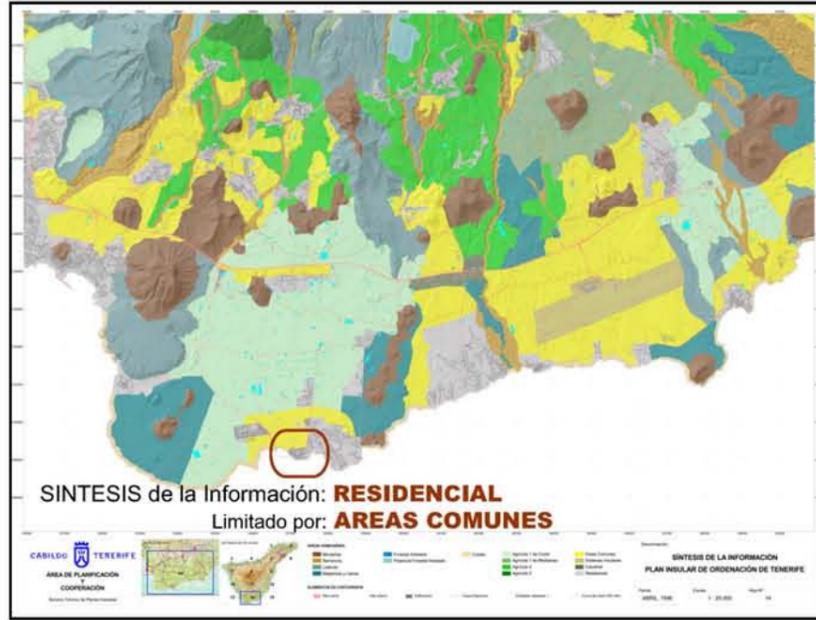


tipología edificatoria

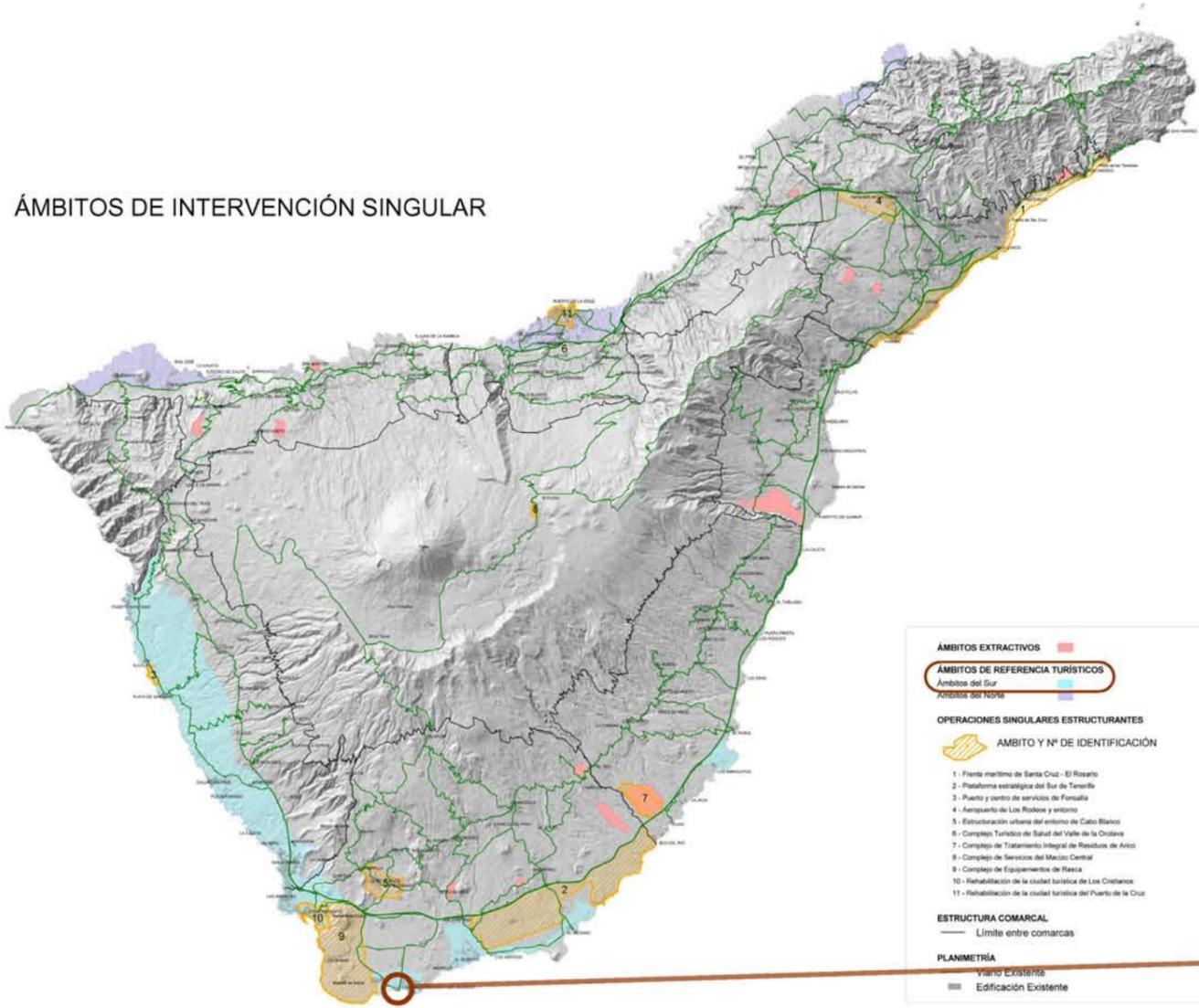
ANTIGÜOS NUCLEOS PESQUEROS O DE LITORAL

t1

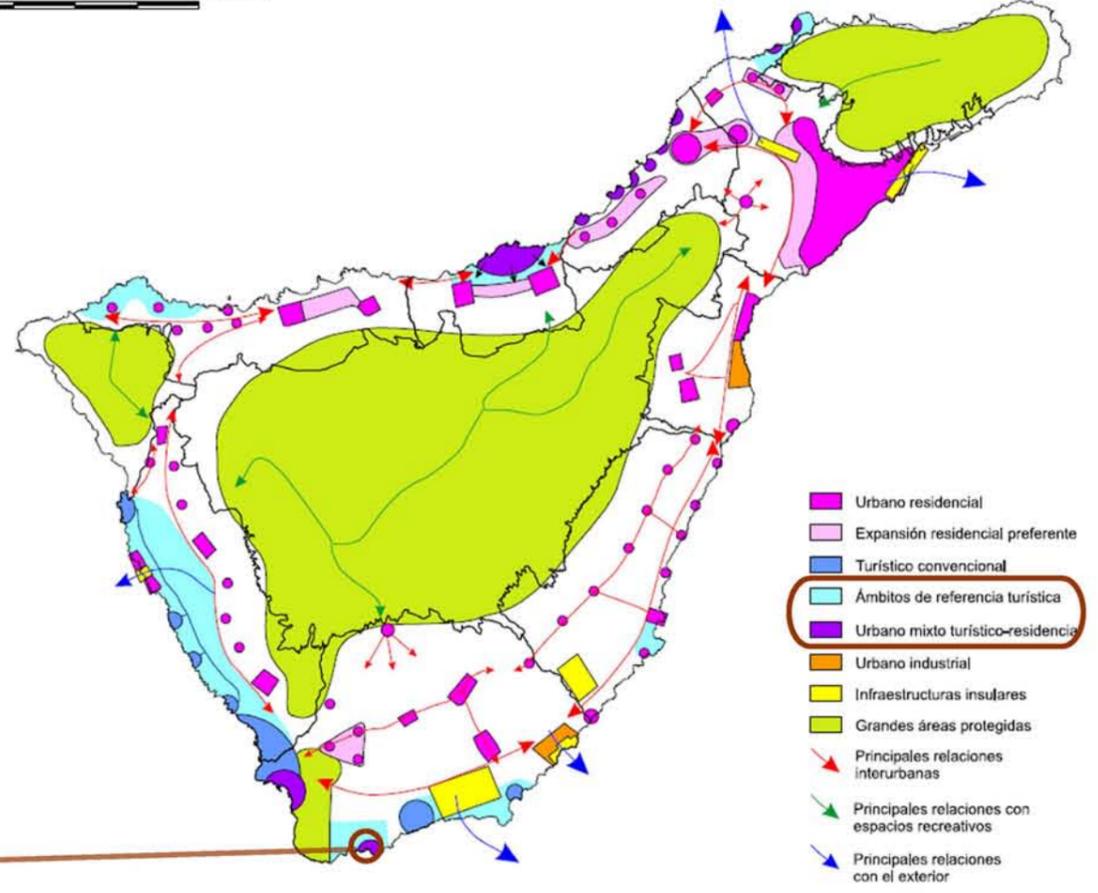


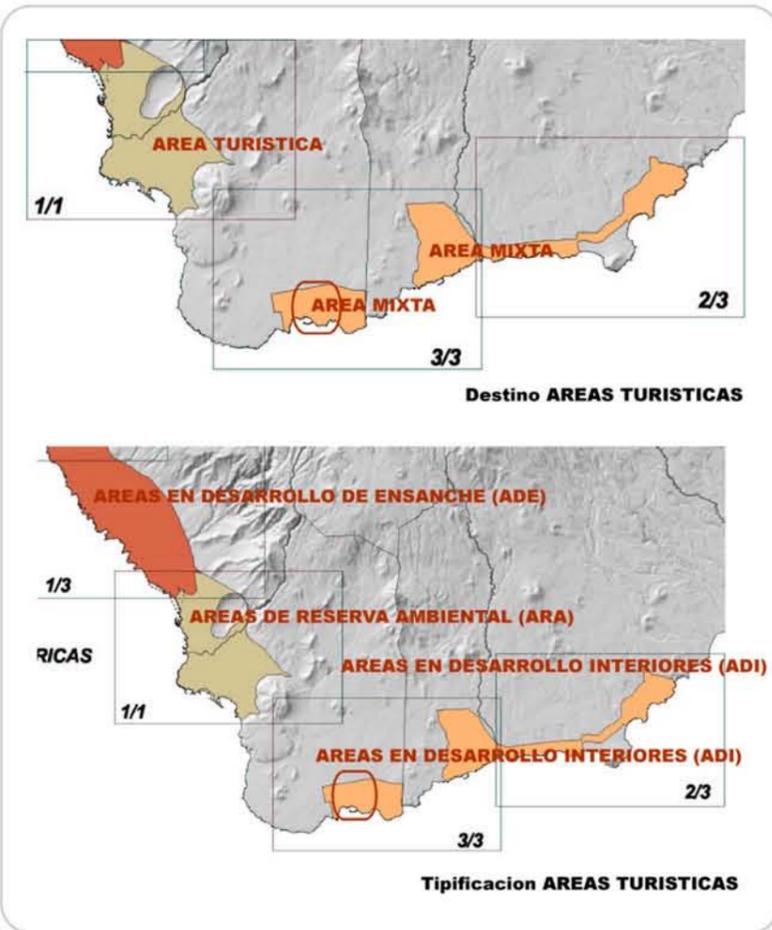


ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN SINGULAR

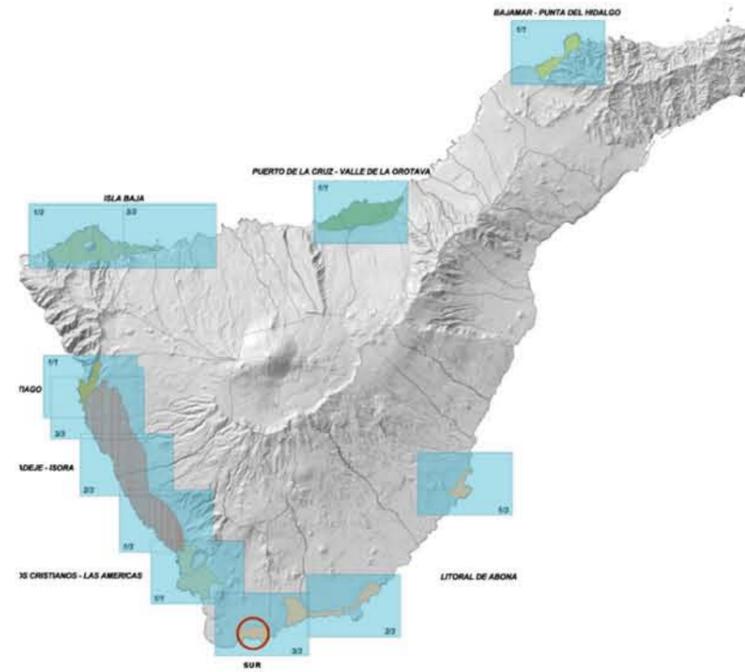


AFECCIONES PLANEAMIENTO PIOT t1 [Plan Insular de Ordenación de Tenerife]

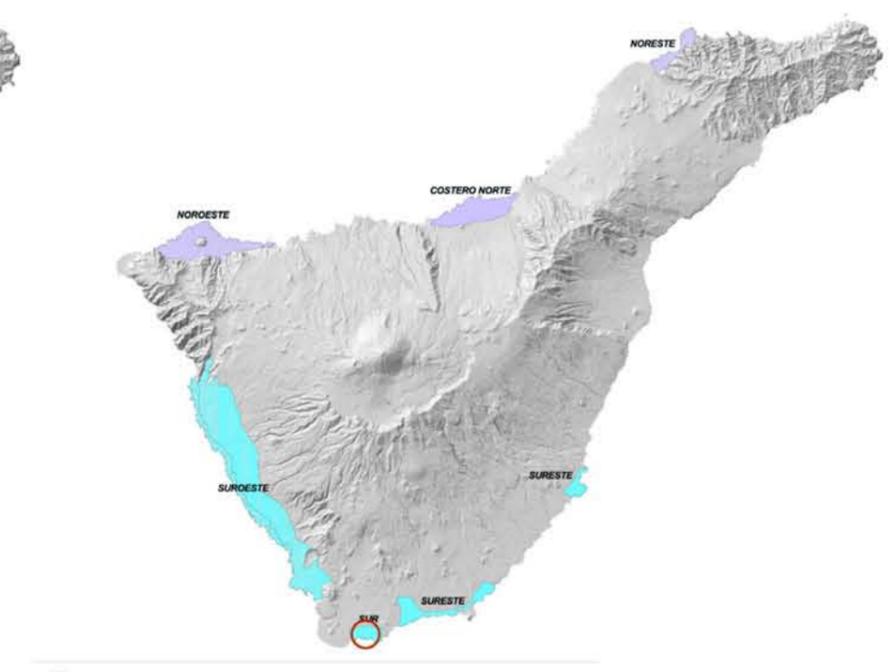




AREAS ESTUDIADAS POR EL PTOT

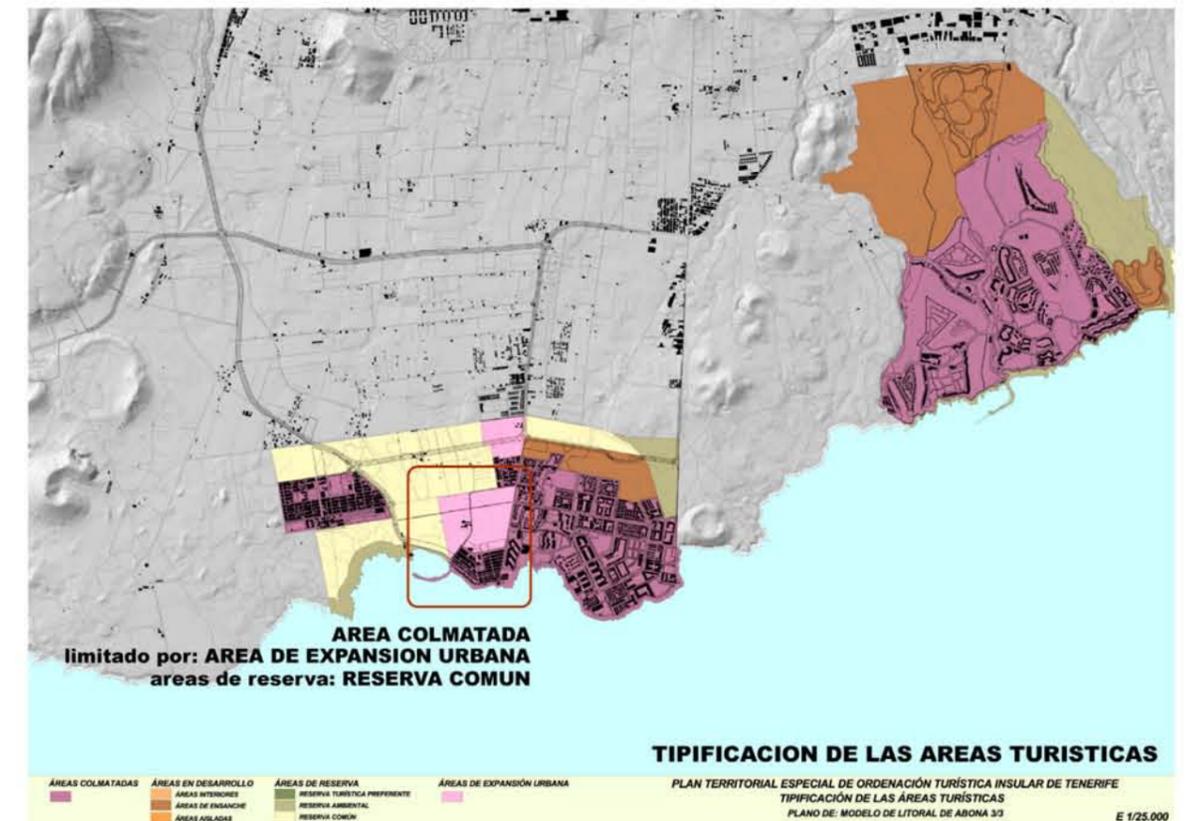
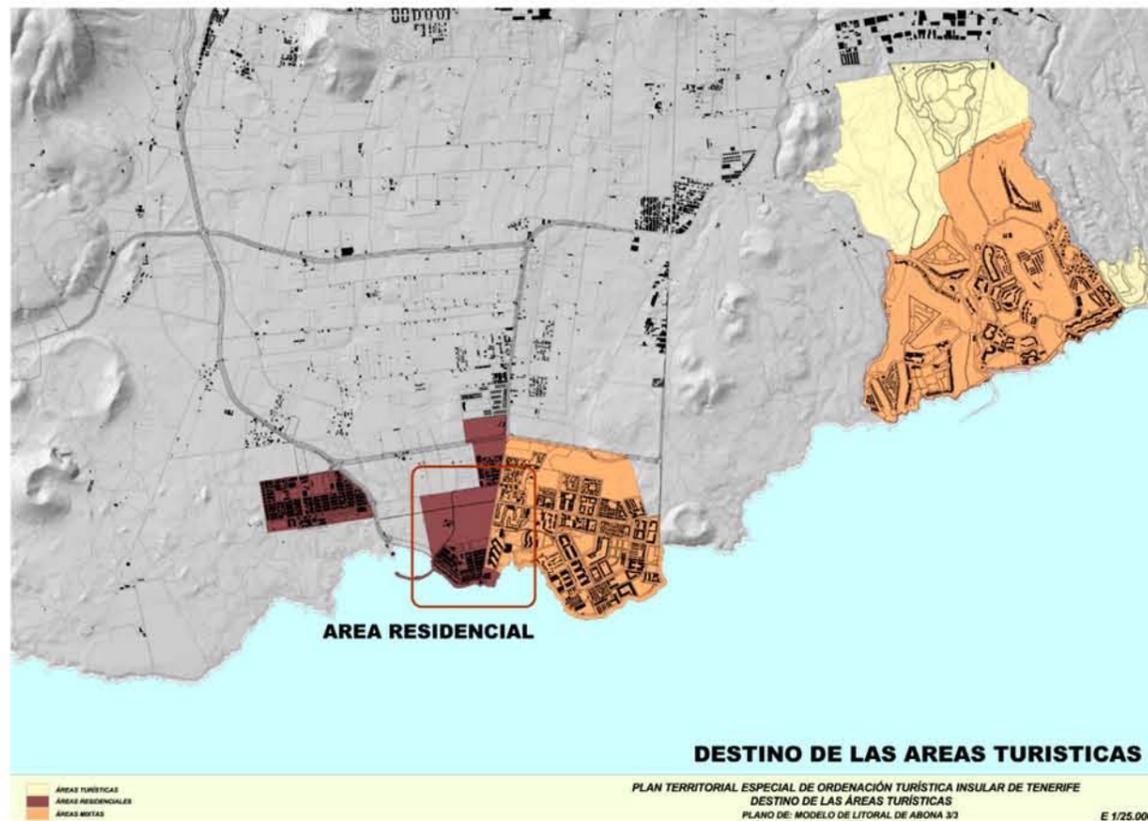


AMBITOS DE REFERENCIA TURISTICA



AFECCIONES PLANEAMIENTO PTOT t1

[Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife]



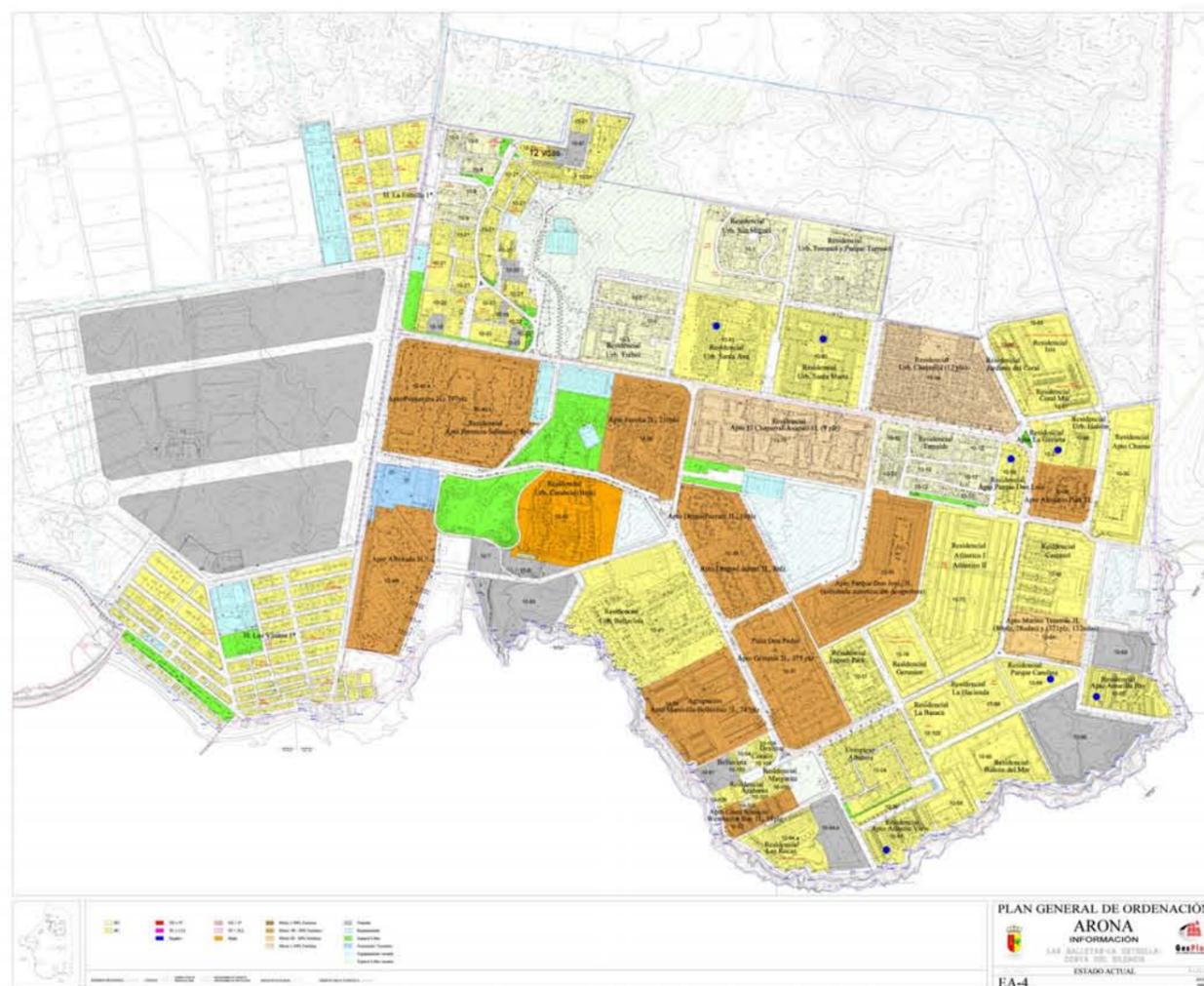


LAS GALLETAS

Plano: **ORDENACION PORMENORIZADA**



Plano: **ESTADO ACTUAL**



AFECCIONES PLANEAMIENTO P. G. de Ordenación Arona t1

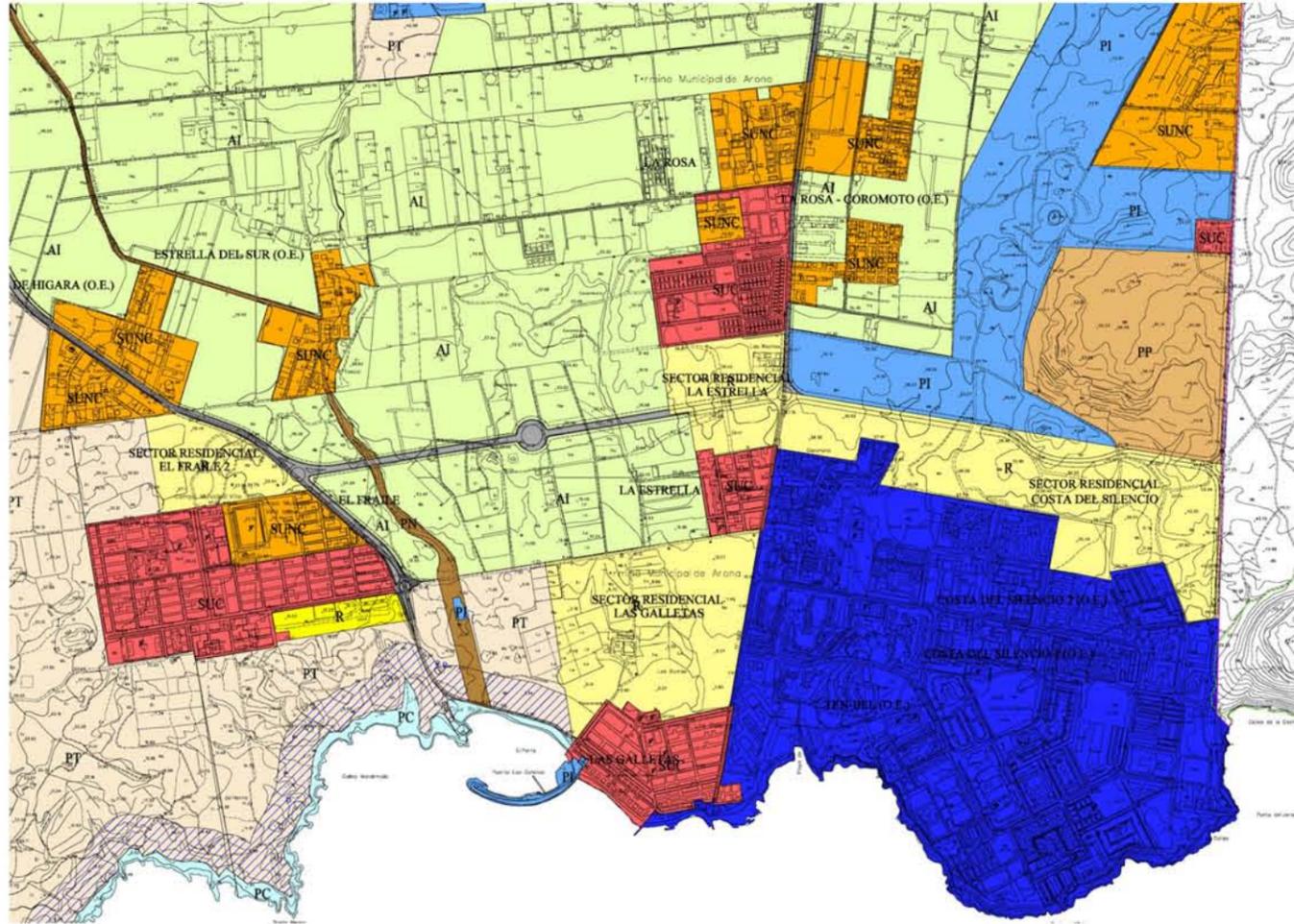
[Plan General de Ordenación de Arona]



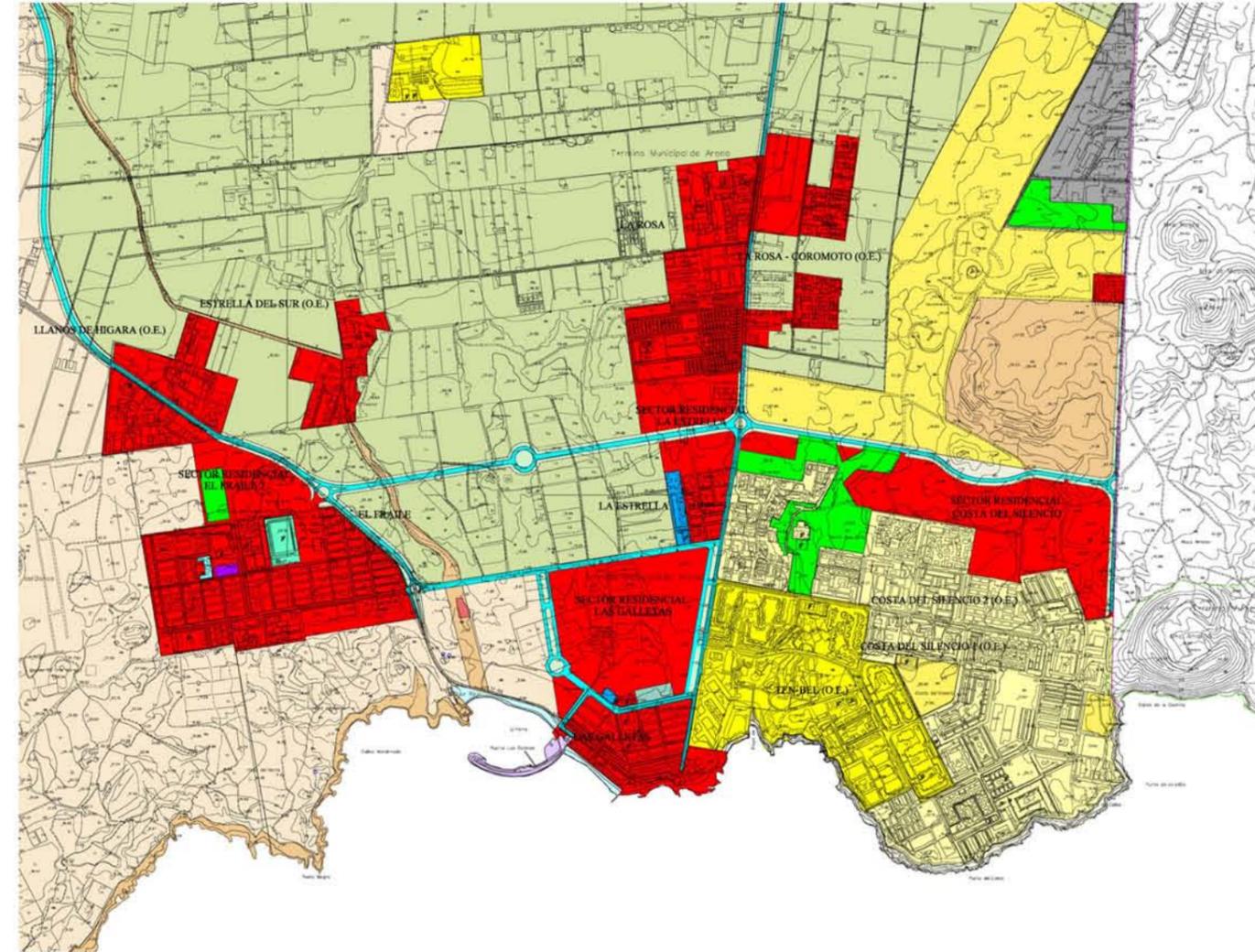


LAS GALLETAS

Plano: **CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO**



Plano : **ESTRUCTURA GENERAL**



AFECCIONES PLANEAMIENTO P. G. de Ordenación Arona



[Plan General de Ordenación de Arona]





SITUACION 1996

- Núcleo pesquero tradicional prácticamente colmatado de tipología residencial alineada a vial, de uso mixto de 4 plantas de altura.
- Las Galletas cuenta con equipamiento docente y recreativo.

SITUACION ACTUAL

- Se termina de consolidar la mitad Suroeste del núcleo en los últimos 10 años. Nueva implantación de edificaciones de mayor tamaño, ocupando manzanas completas.
- Los vacíos susceptibles de ser ocupados por edificación son escasos, quedando el núcleo casi compactado, sin dispersión en sus límites.
- La edificación se ha renovado respecto al antiguo núcleo pesquero creciendo en edificios de tipología entre medianeras de tres / cuatro plantas y bajos comerciales, cuentan con dotaciones comerciales, equipamiento social, ocio y restauración ligado al paseo marítimo.
- En cuanto al estado de la edificación es bueno, está finalizada en su generalidad y en un estado de conservación y armonía bueno.
- El área está dotada de equipamiento docente, cultural, religioso y recreativo.
- El área se abastece a través de los pequeños comercios localizados en las plantas bajas de las edificaciones, así como de los puestos de mercado ubicados puntualmente en el litoral de las Galletas.
- Ausencia de espacios libres, en la actualidad sólo se cuenta con una franja arbolada paralela a la costa, pero el núcleo carece de un gran espacio (parque urbano), si bien este problema queda minimizado por la existencia de una costa que es utilizada como gran espacio público.

SITUACION PREVISIONES (previsiones PIOT, PTOTT, PG)

- (PIOT) NUCLEO CONSOLIDADO MIXTO TURISTICO, bordeado todo él por un área de Preferente Expansión (área de expansión urbana).
- (PIOT) Síntesis de la información: Área homogénea Residencial limitada por Areas Comunes.
- (PTOTT) El área de expansión urbana propuesta por éste plan triplica el área actual del Núcleo urbano de Las Galletas.
- (PTOTT) Plano de destino de las áreas turísticas: Las Galletas, es considerada como área residencial, y toda la expansión que se le prevee, tiene la misma clasificación.
- (PGOU Arona) El núcleo se presenta prácticamente colmatado, los vacíos urbanos casi son inexistentes. Se trata de un área que ya ha agotado la totalidad de su suelo urbano. El Plan incorpora un gran sector de suelo urbano no ordenado al núcleo de las Galletas. La construcción de esta nueva área triplicaría las dimensiones actuales del núcleo, llegando sus límites hasta el asentamiento actual de La Estrella.
- (PGOU Arona) Se prevee como espacios libres un parque urbano y una rambla con una serie de plazas. Esta vía será la que permita unir el núcleo de Las Galletas con el nuevo Sector Residencial.
- (PGOU Arona) Enfrentada con la futura área residencial (suelo urbanizable no sectorizado) encontramos un suelo de Protección Territorial. Sería necesaria la observación cuidadosa de este área por parte de los organismos competentes, ya que el hecho de la aparición de un nuevo sistema viario puede inducir a la construcción espontánea de viviendas ligadas al mismo.
- (Estudio Ambiental) El área presenta impactos preexistentes debido a la existencia de áreas degradadas al límite norte.
- (Estudio Ambiental) estamos ante un Lugar de Interés Comunitario (LIC) debido a la existencia en el mar de sebedales del sur de Tenerife.

PROBLEMATICA

- Se detecta falta de aparcamiento público (la densidad del núcleo es importante), generando esto bolsas de aparcamientos en los bordes externos.
- La relación con la zona turística enfrentada de la Costa del Silencio no está resuelta, una vía con mucho aparcamiento de forma desorganizada impide la relación clara del turista con el antiguo núcleo tradicional.
- Aunque Las Galletas está bien contenida en sus límites, carece de una definición formal de estos, al igual que no tiene una imagen de entrada o llegada al pueblo, lo que le resta identidad.
- Según el Estudio Medioambiental realizado en el área de Las Galletas encontramos Impactos preexistentes, tales como, áreas degradadas en su límite norte.

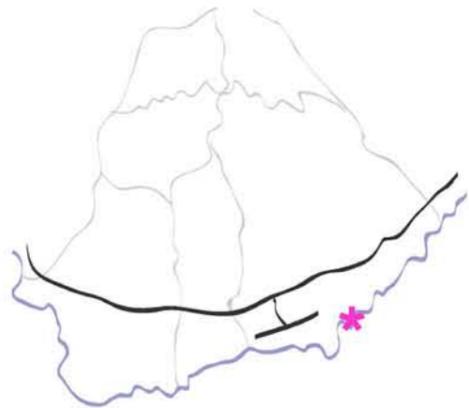
CARENCIAS

- Aparcamiento publico.
- Ausencia de equipamientos deportivo, social-asistencial y comercial.
- Escasez de espacios libres en la actualidad, aunque se dispone del paseo marítimo.

relación de Incidencia Ambiental sobre Area de LAS GALLETAS

- **AREAS DE PROTECCIÓN L.I.C.** (en mar sebedales del sur de Tenerife) (plano IA-16D)
- **AREAS DE CAPACIDAD AGRICOLA MEDIA** (plano IA-11)
- **IMPACTOS PREEXISTENTES:** Areas degradadas al límite Norte (plano IA-18)





EL MEDANO



ANTIGÜOS NUCLEOS PESQUEROS O DE LITORAL

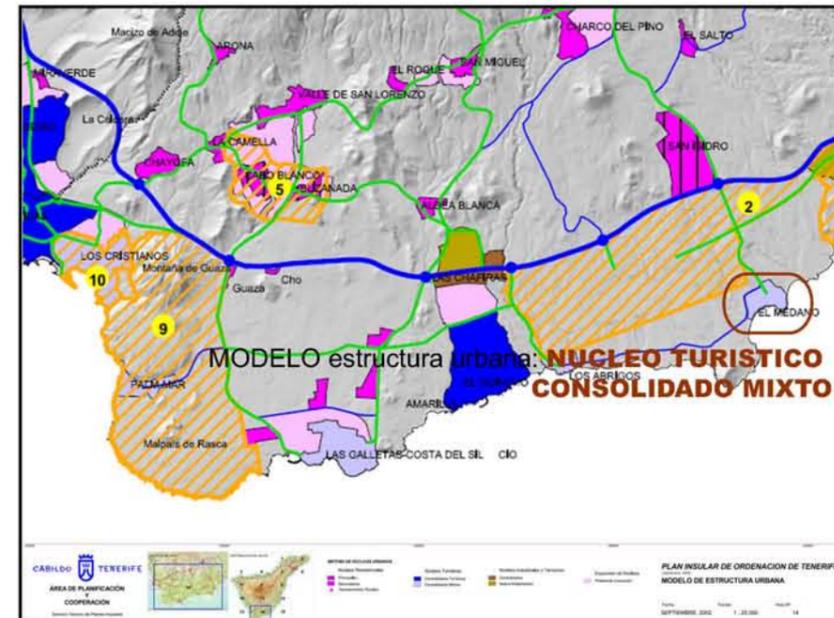
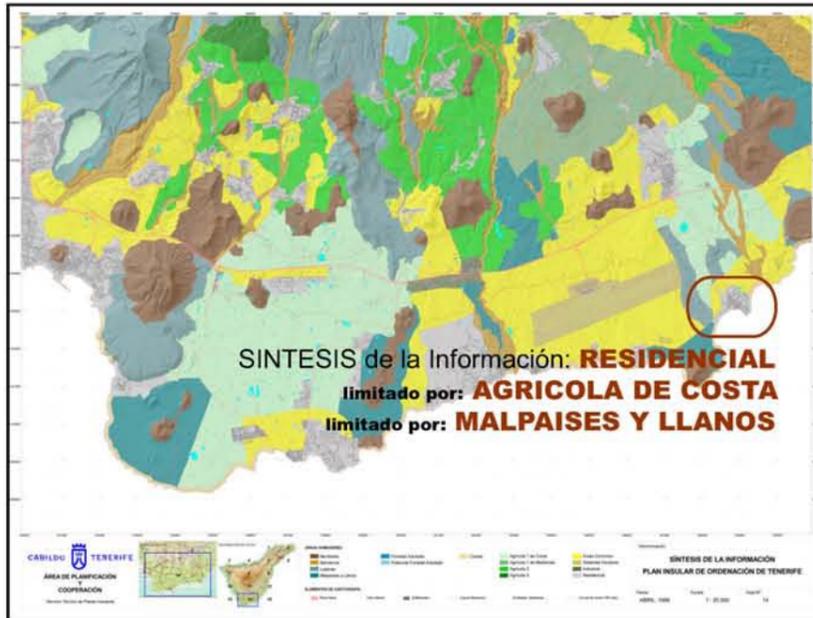
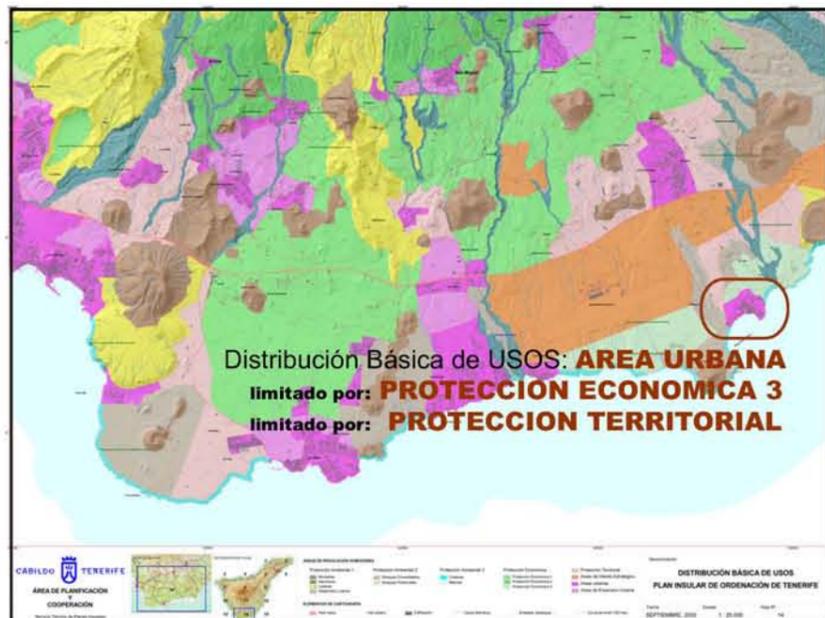
[tipificación del suelo turístico]

t1





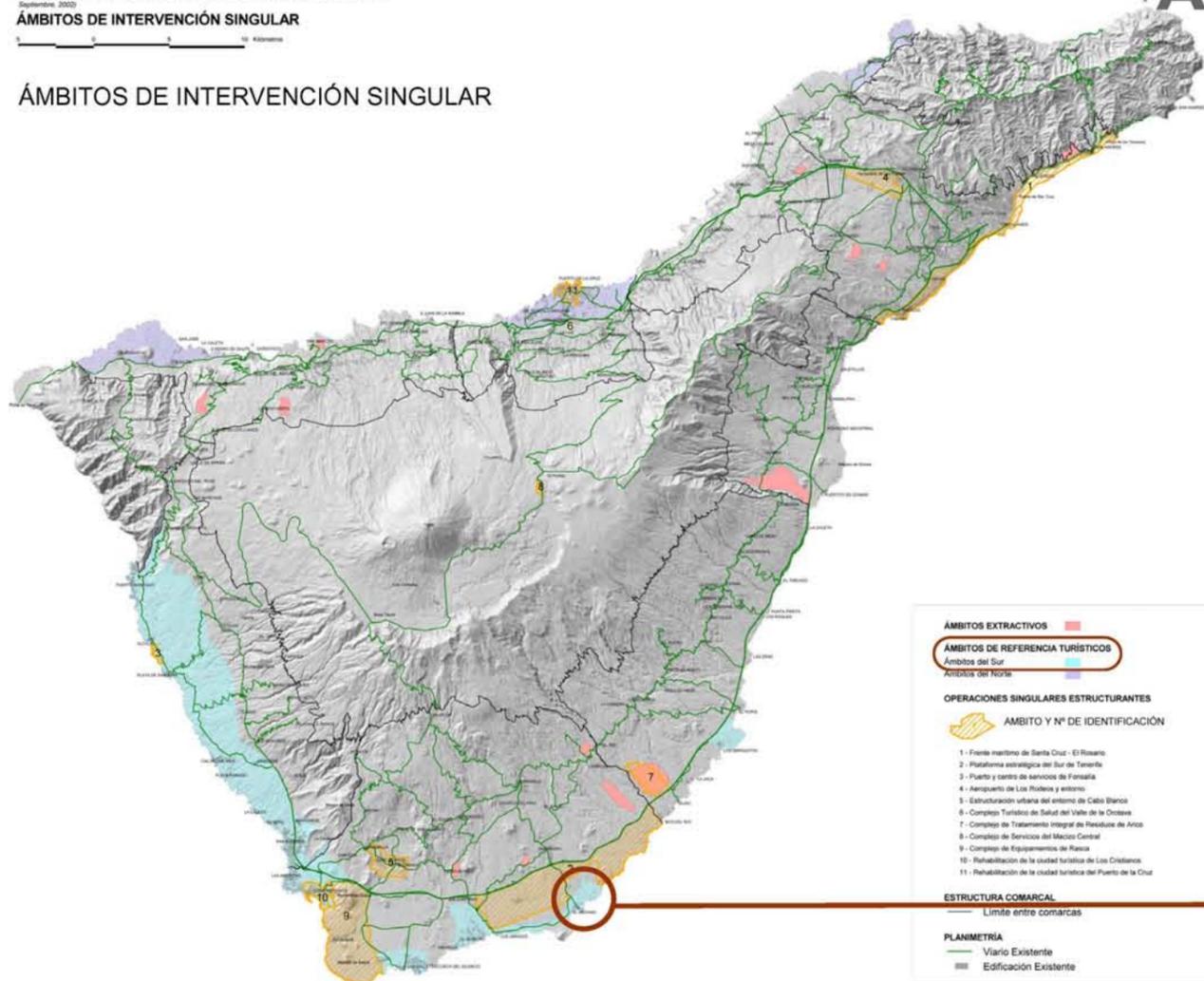
EL MEDANO



PLAN INSULAR DE ORDENACION DE TENERIFE
 Septiembre, 2002

ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN SINGULAR

ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN SINGULAR



AFECCIONES PLANEAMIENTO

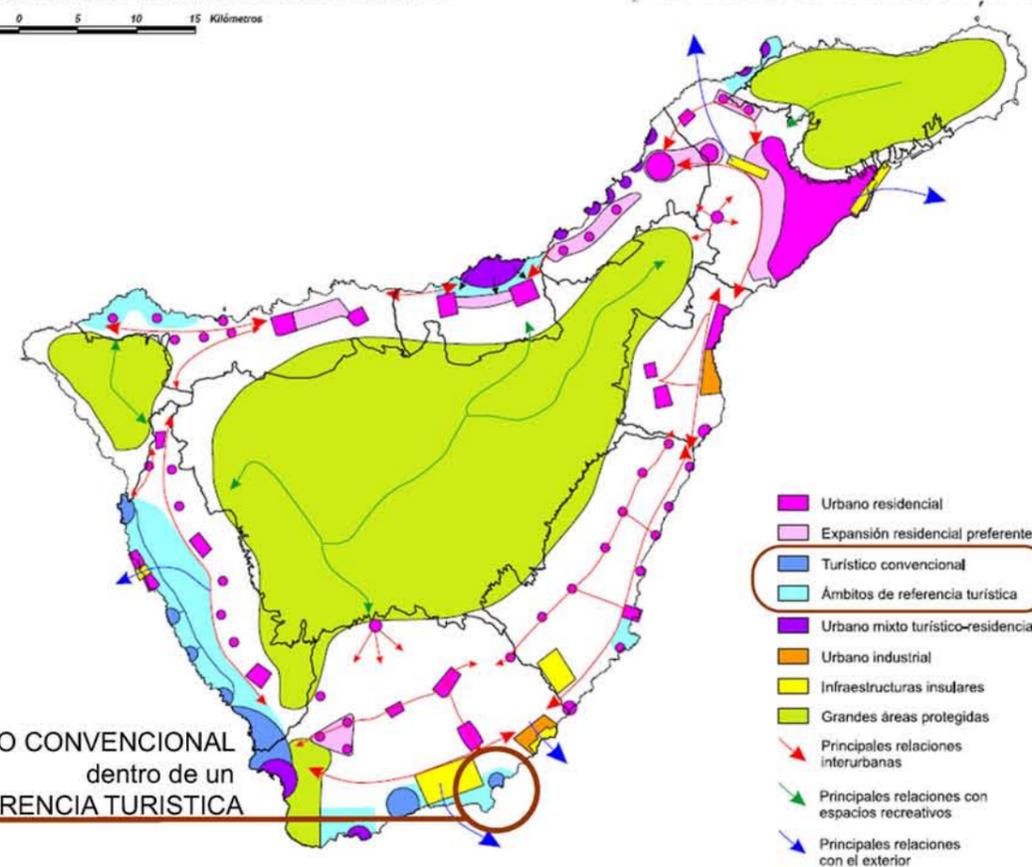
PIOT t1

[Plan Insular de Ordenación de Tenerife]

ESQUEMA DE ORDENACION DE LOS USOS URBANOS

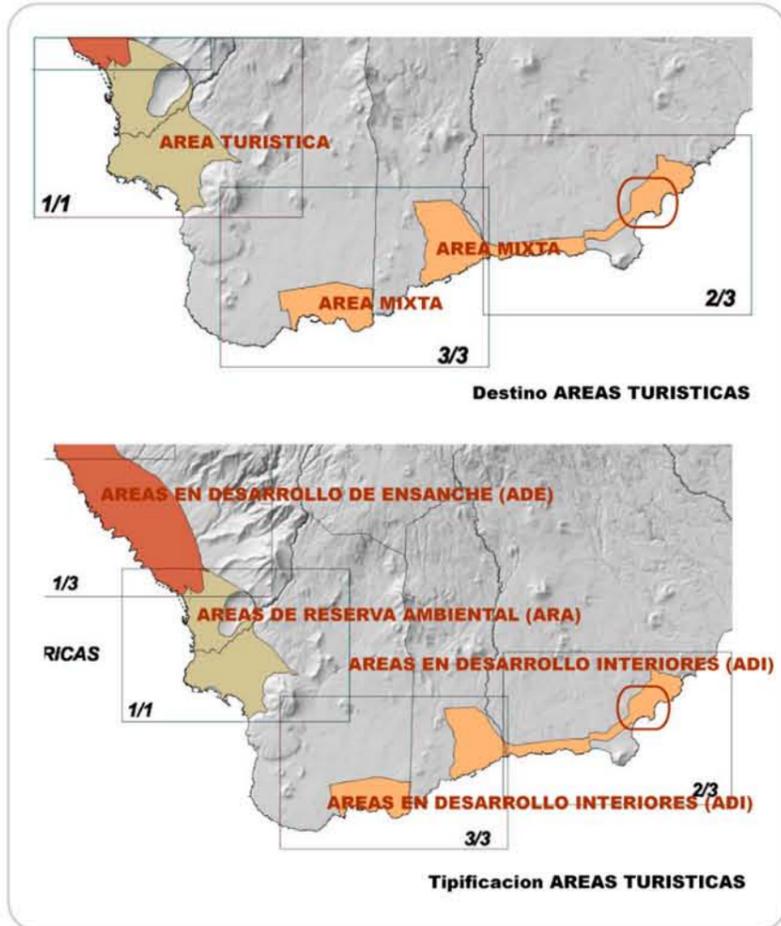
0 5 10 15 Kilómetros

NUCLEO TURISTICO CONVENCIONAL
 dentro de un
 AMBITO DE REFERENCIA TURISTICA

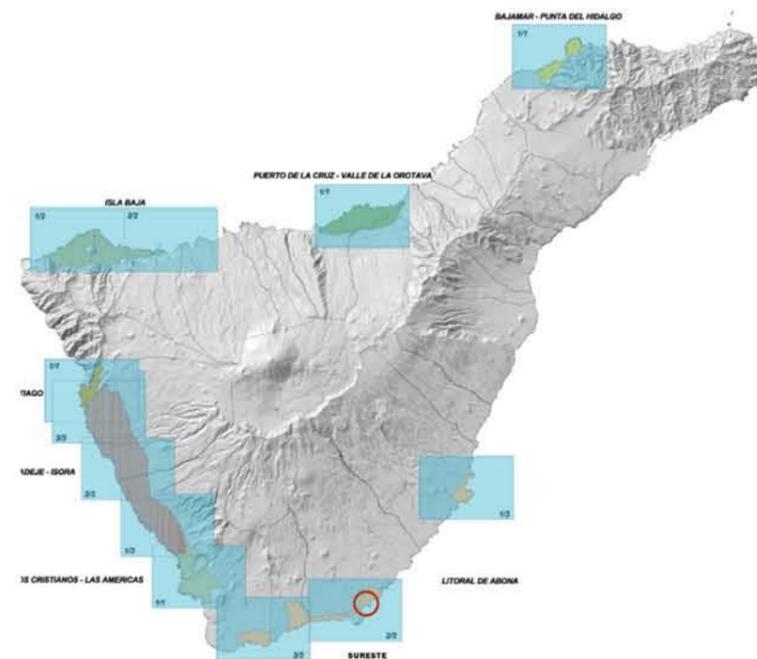




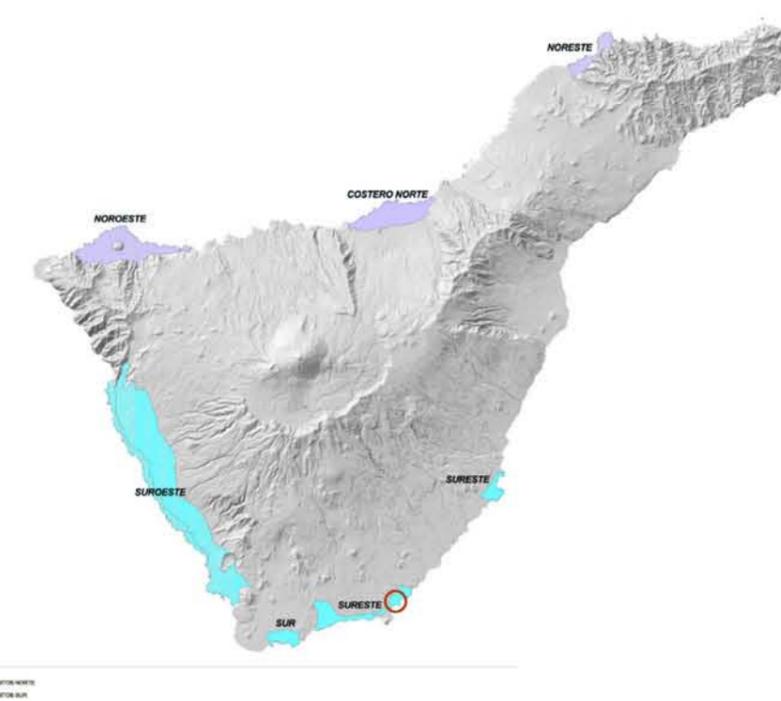
EL MEDANO



AREAS ESTUDIADAS POR EL PTOTT



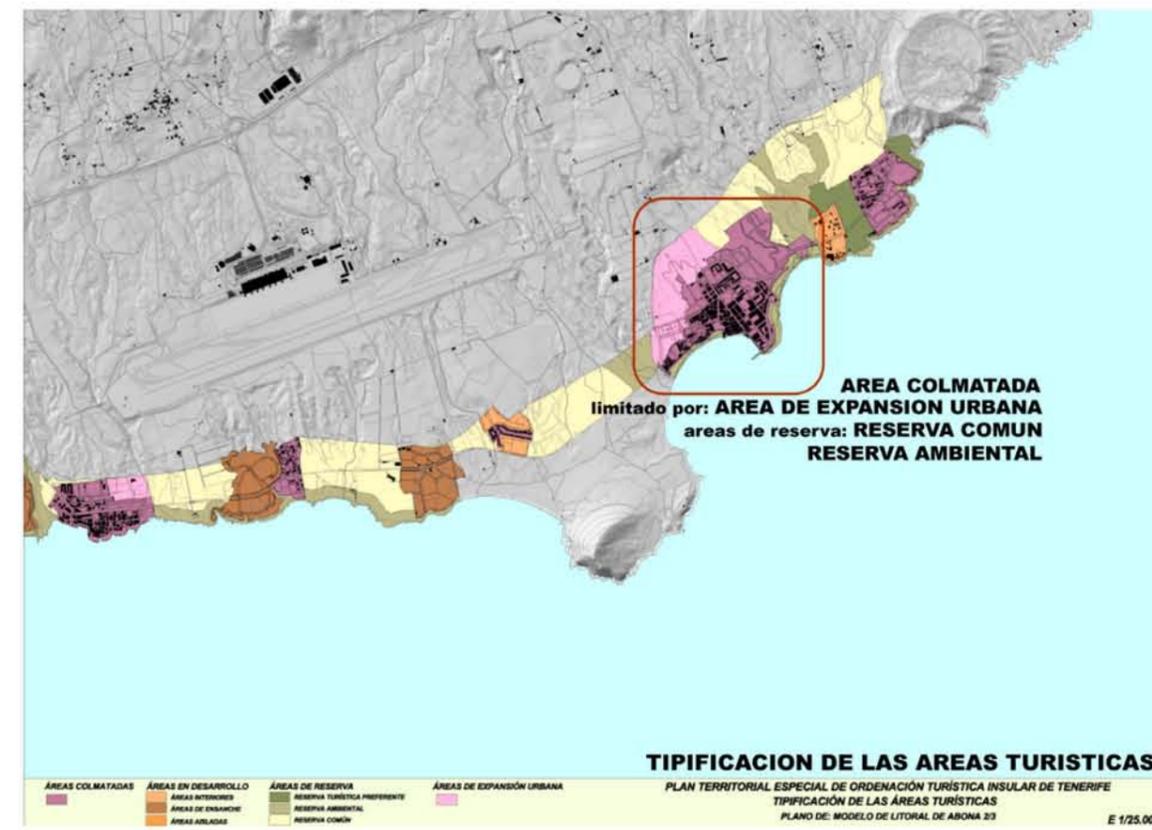
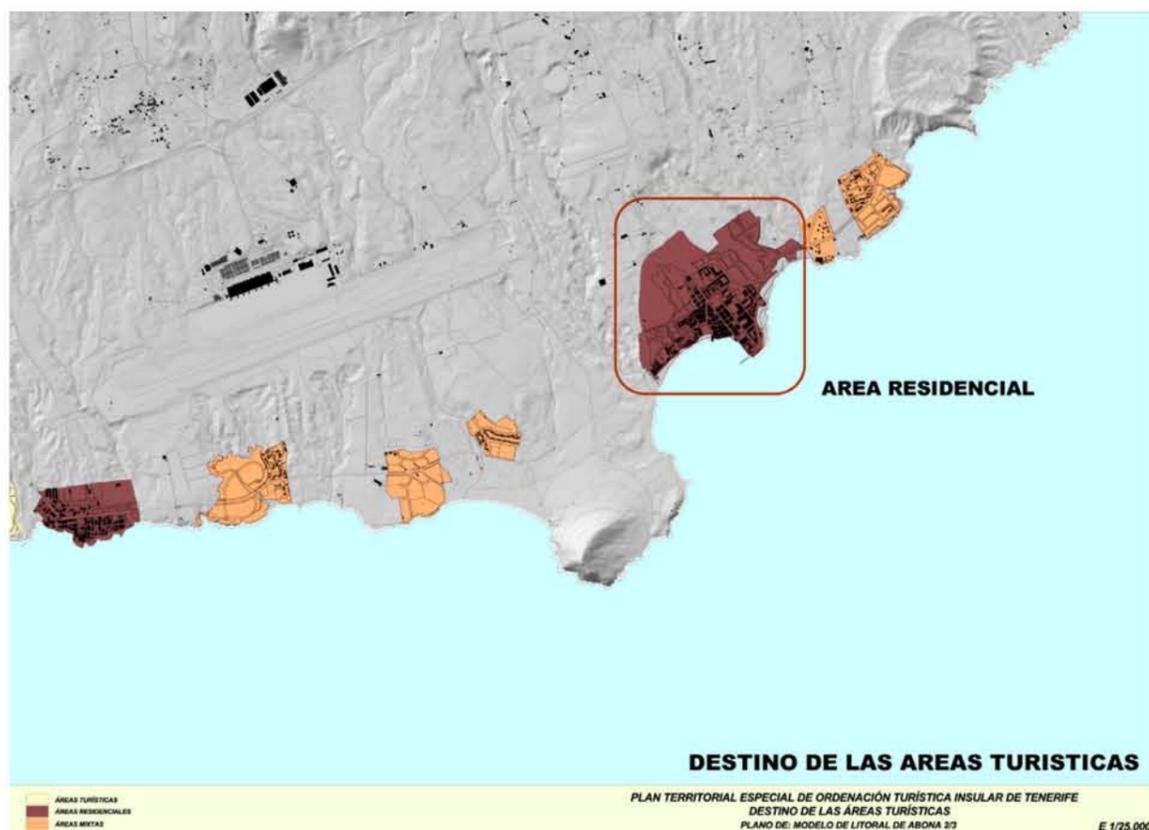
AMBITOS DE REFERENCIA TURISTICA



AFECCIONES PLANEAMIENTO PTOTT



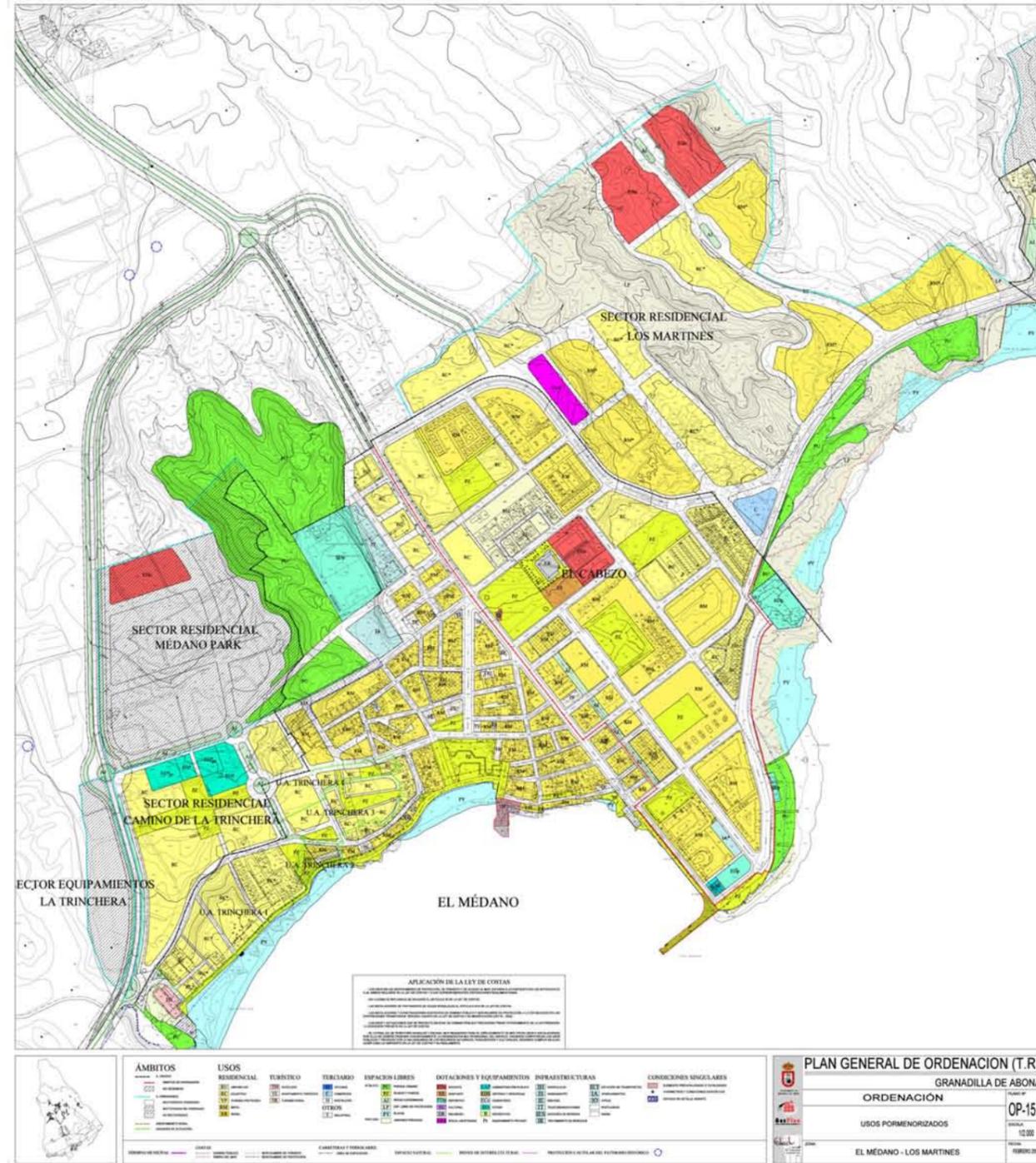
[Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife]



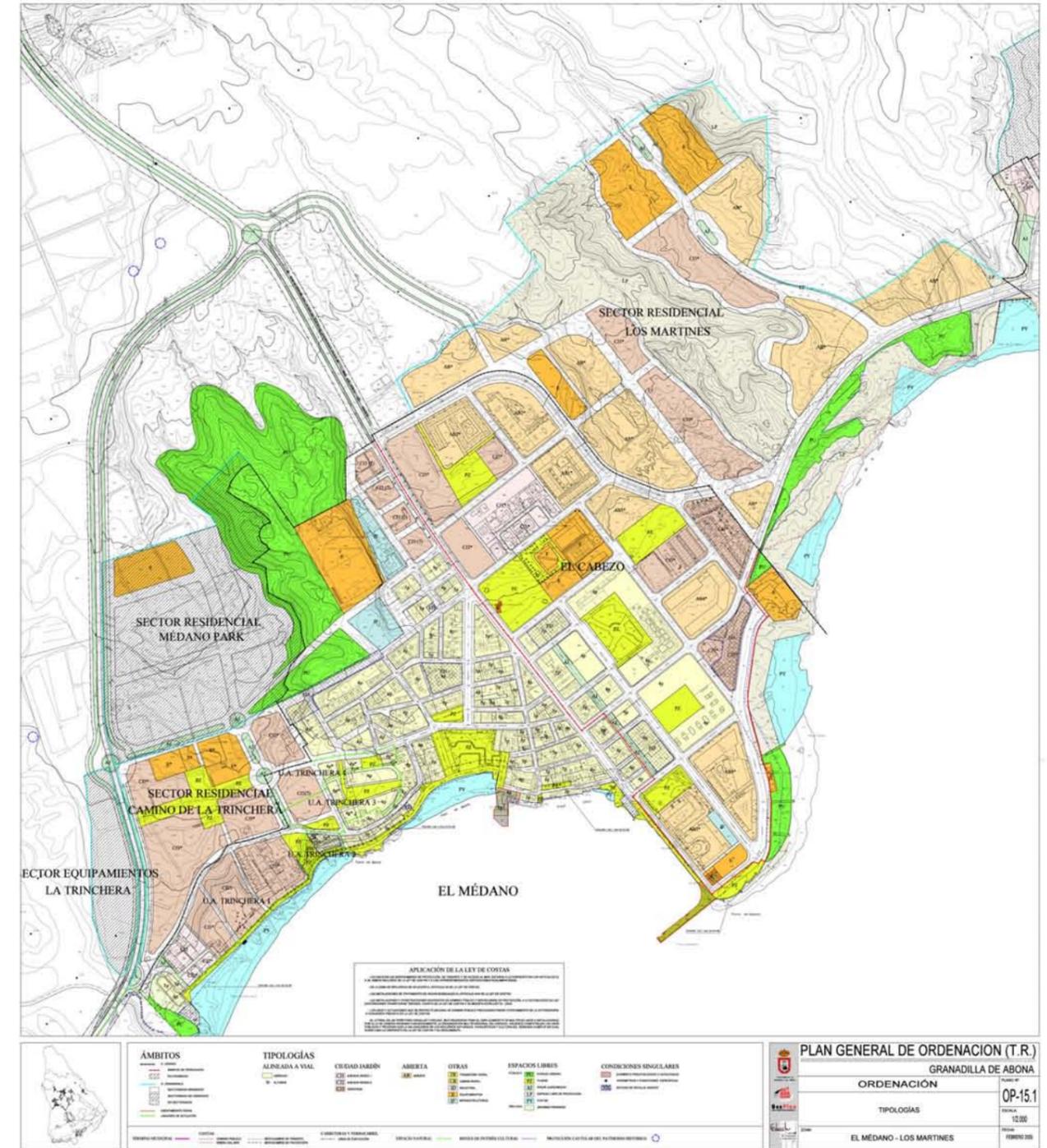


EL MEDANO

Plano: **ORDENACION PORMENORIZADA**



Plano: **ORDENACION TIPOLOGICA**



AFECCIONES PLANEAMIENTO P. G. de Ordenación Granadilla de Abona



[Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona]





EL MEDANO

SITUACION 1996

- Núcleo tradicional de costa casi totalmente colmatado.
- Área de uso mixto (tipología residencial y turística):
 1. Tipología turística fundamentalmente de apartamentos, y un par de complejos hoteleros, mezclados entre el resto de la trama residencial.
 2. Tipología residencial de edificaciones entremedianeras ligadas a vias de entre 4 y 5 plantas.
- El núcleo cuenta con equipamiento deportivo, religioso y docente. En cuanto al equipamiento comercial está basado en el pequeño comercio que se sitúa en los bajos comerciales de las distintas edificaciones. También cuenta como espacio libre con una plaza en torno a la cual se ha generado la trama urbana.
- Un análisis de la trama urbana nos muestra una vía principal que divide en dos partes el casco de El Medano, terminando en el espacio público de la plaza, situado frente a la costa. Señalar que esta vía alberga casi la totalidad de edificaciones turísticas, y zonas comerciales del área.

SITUACION ACTUAL

- El casco del Medano permanece exactamente igual que en 1996; en el crecimiento edificatorio posterior se ha producido una variación tanto en la trama (que ahora es más reticular) como en los tipos ya que ahora nos encontramos con una tipología de ciudad jardín agrupada, ciudad jardín aislada y bloques abiertos. Si tenemos en cuenta que mientras la plataforma residencial ha ido creciendo paulatinamente, la turística ha permanecido estancada, se podría decir que hoy estamos hablando más de un núcleo de carácter residencial (de viviendas de segunda residencia) que turístico.
- Los equipamientos actuales son prácticamente los mismos que ya encontrábamos en 1996.
- En cuanto a espacios libres nos encontramos con plazas y áreas ajardinadas, característicos de un núcleo ya consolidado por el tiempo.

SITUACION PREVISIONES (previsiones PIOT, PTOTT, PG)

- (PIOT) El Médano se encuentra dentro del sistema de núcleos urbanos Turísticos Consolidados Mixtos.
- (PIOT) Dentro del esquema de ordenación de los usos urbanos estamos ante un área Turística convencional, dentro de los Ámbitos Turísticos del Sur.
- (PIOT) El Médano: Área urbana, Residencial. - Área Mixta en desarrollo interior.
- (PTOTT) El Médano aparece como área colmatada con área de expansión urbana sobre el área noroeste del núcleo.
- (PGOU de Granadilla de Abona) En el casco de El Médano estamos ante un Suelo Urbano Consolidado, mientras que la ampliación urbana que surgió después, se sitúa sobre un Suelo Urbano No Consolidado (CONTRADICCIÓN CON PTOTT que considera toda esta zona como Área Colmatada) Por otro lado el área de expansión urbana prevista por el Plan nos ofrece un Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y un Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
- (PGOU de Granadilla de Abona) Se preveen para El Médano nuevos equipamientos docentes, social-asistencial, comercial y deportivo.
- (PGOU de Granadilla de Abona) Se amplian los espacios libres a través de plazas y áreas ajardinadas.
- (PGOU de Granadilla de Abona) Ordenación tipológica edificatoria: las edificaciones de bloques abiertos de 4 y 5 plantas en las áreas más cercanas a la costa, y la tipología ciudad jardín aislada y ciudad jardín agrupada en el resto.
- (Estudio Medioambiental) El núcleo del Médano está situada junto al Espacio Natural Protegido de Montaña Roja, se trata de un espacio de Sensibilidad Ecológica, de Interés Florístico y Geológico - Morfológico. Señalar también que el área tiene una capacidad agrológica media.

PROBLEMATICA

- La planta turística del Médano se encuentra hoy estancada y lo que ya existe debería estar sometido a nuevos planteamientos si se quiere que éste núcleo siga teniendo una trayectoria turística, como la tuvo en sus inicios.
- Según el Estudio Medioambiental realizado en el área de El Medano encontramos Impactos preexistentes, tales como, ocupación urbana y viaria de cauce y áreas degradadas.
- Existen contradicciones sobre las mismas áreas entre el PTOTT y el PGOU.
- El PGOU de Granadilla tiene previstas varias áreas de expansión urbana, señalar que una de éstas está ordenada como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado para uso residencial, la ocupación urbana se sitúa sobre cauce de barranco.

CARENCIAS

- Aparcamientos tanto para la población residente, como para la población flotante que puntualmente visita la ciudad. (fines de semana, puentes y vacaciones).
- Las dimensiones de las aceras sobre todo en las áreas comerciales del casco se han quedado pequeñas, lo cual suele traducirse en la invasión constante de la calzada por parte del peatón, suponiendo esto una incomodidad al turista en sus paseos por el centro.

relacion de Incidencia Ambiental sobre Area de EL MEDANO

Junto a **ESPACIO NATURAL PROTEGIDO** (plano IA-16B)
Junto a **ESPACIO DE SENSIBILIDAD ECOLOGICA** (plano IA-16A)
Junto a **AREAS DE INTERES FLORISTICO** (plano IA-10)
AREAS DE PROTECCIÓN I.B.A.S. (plano IA-16C)
Junto a **AREAS DE INTERES GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO** (plano IA-08)
Junto a **AREA DE PROTECCION LIC's** (plano IA-17A)

AREAS DE CAPACIDAD AGRICOLA MEDIA (plano IA-11)

IMPACTOS PREEXISTENTES: Ocupacion urbana y viaria del cauce (plano IA-18)
Areas degradadas
Acopios
Vertederos
Extraccion de Aridos

