

PALM MAR

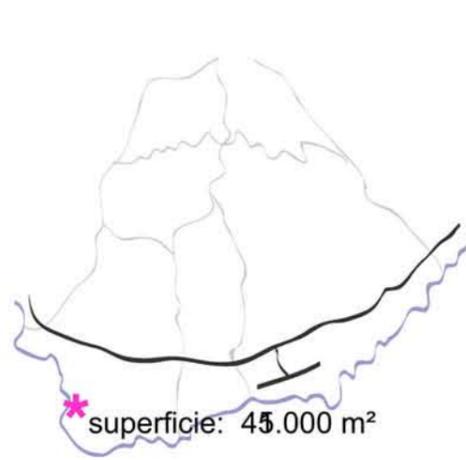


combinacion de tipos edificatorios: Conjuntos 3 plantas + jardines comunitarios _ Unifamiliares con jardin y piscina _ Edificios de Apartamentos de 11 plantas y bajo comercial

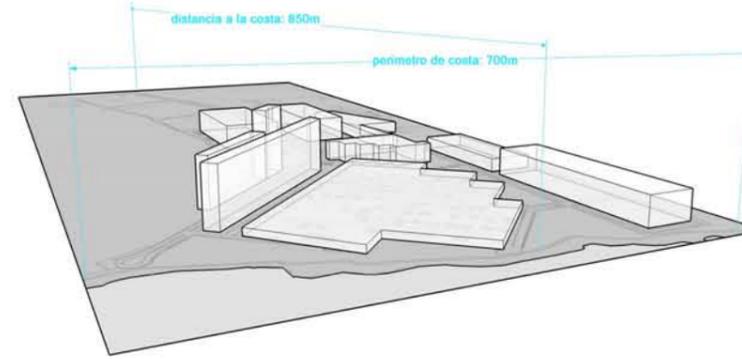
URBANIZACIONES EX-NOVO **t2**

[tipificacion del suelo turístico]

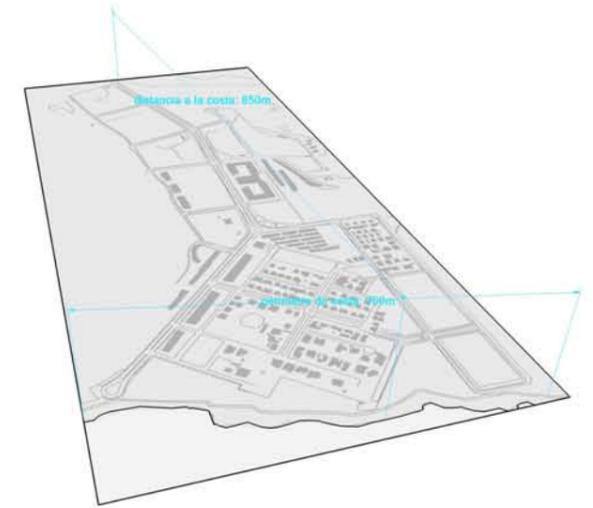




edificacion existente

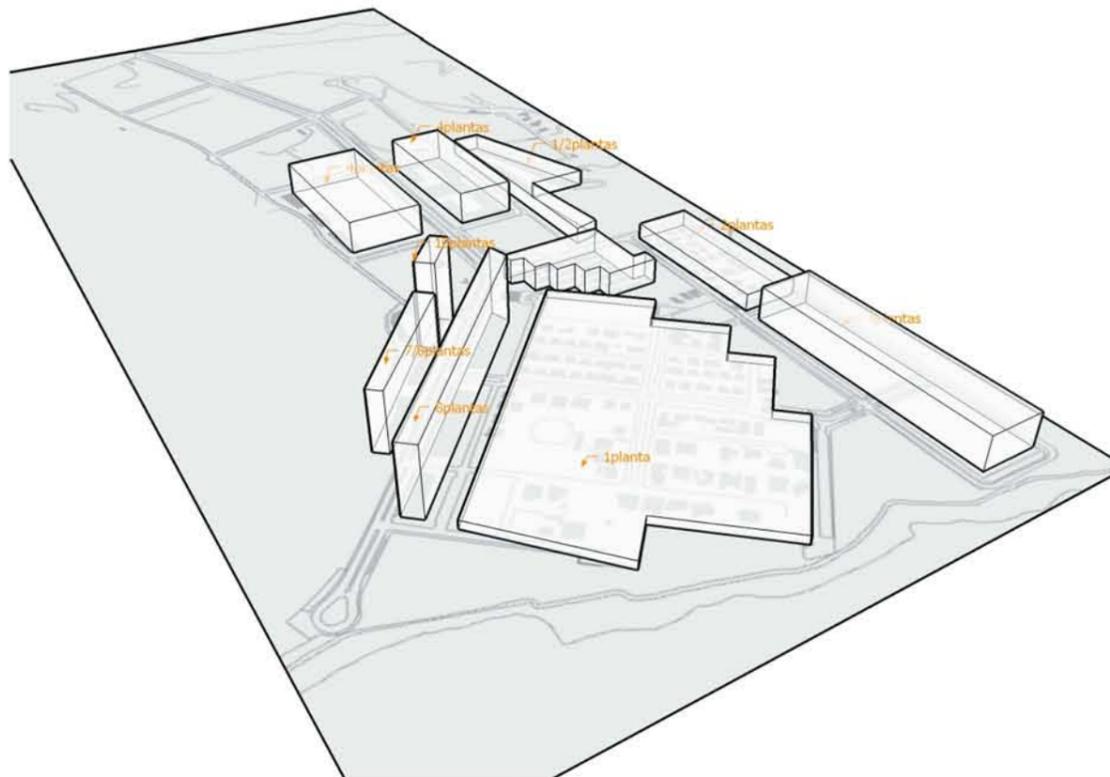


esquemas longitud costa _ distancia a costa desde ultima edificacion

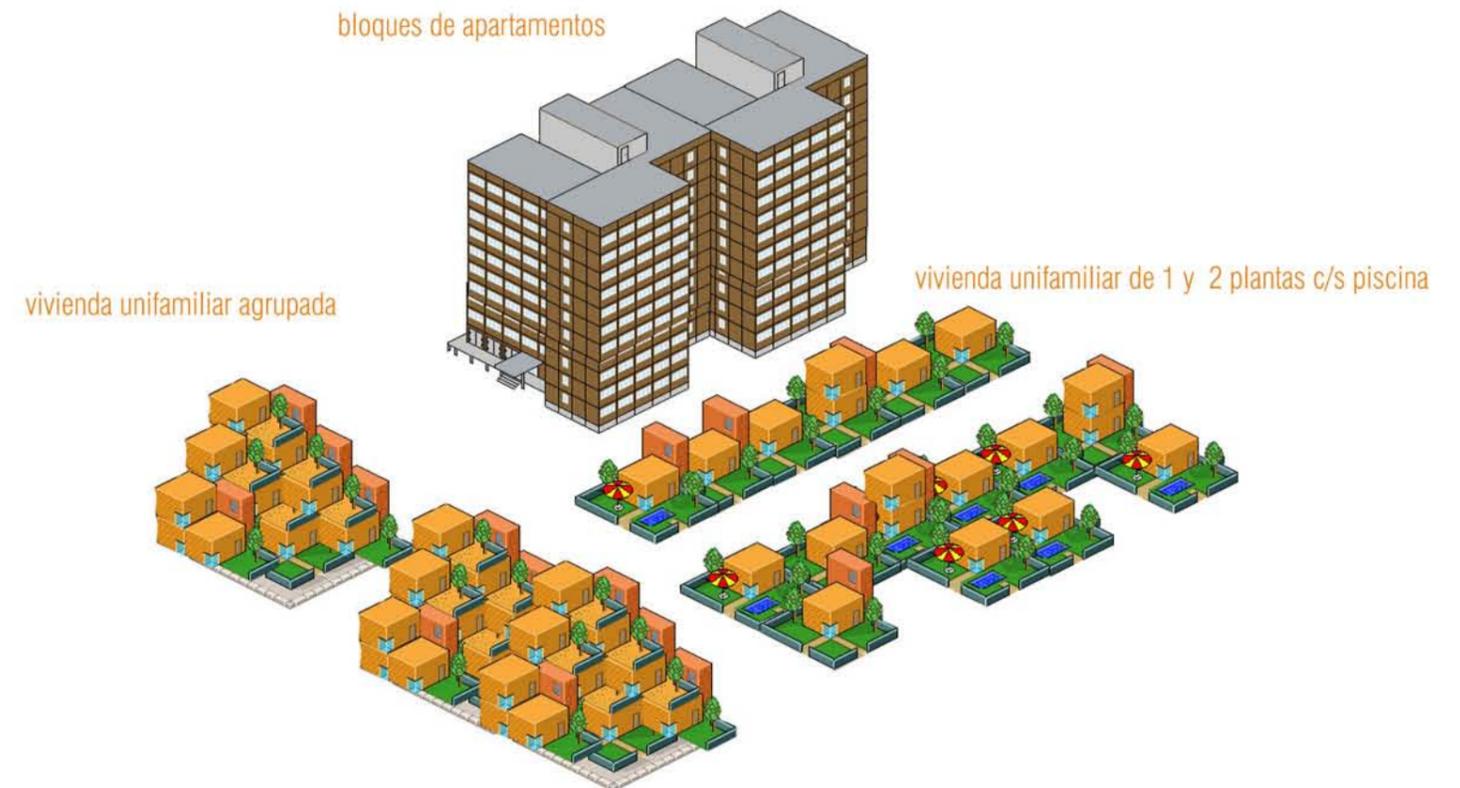


PALM MAR

SINTESIS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS EXISTENTES



URBANIZACIONES EX-NOVO **ESTADO ACTUAL** t2



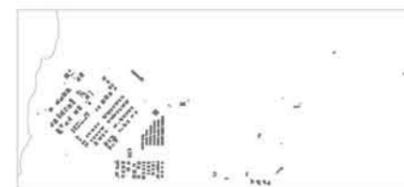
combinacion de tipos edificatorios: Conjuntos 3 plantas + jardines comunitarios _ Unifamiliares con jardin y piscina _ Edificios de Apartamentos de 11 plantas y bajo comercial





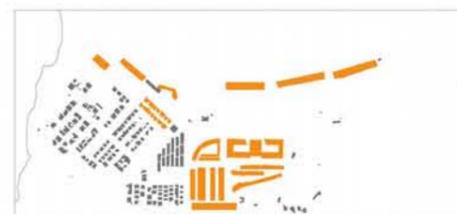
PALM-MAR

EDIFICACIONES POSTERIORES A 1996
SOBRE AREAS DE CALIDAD ALTA Y MUY ALTA



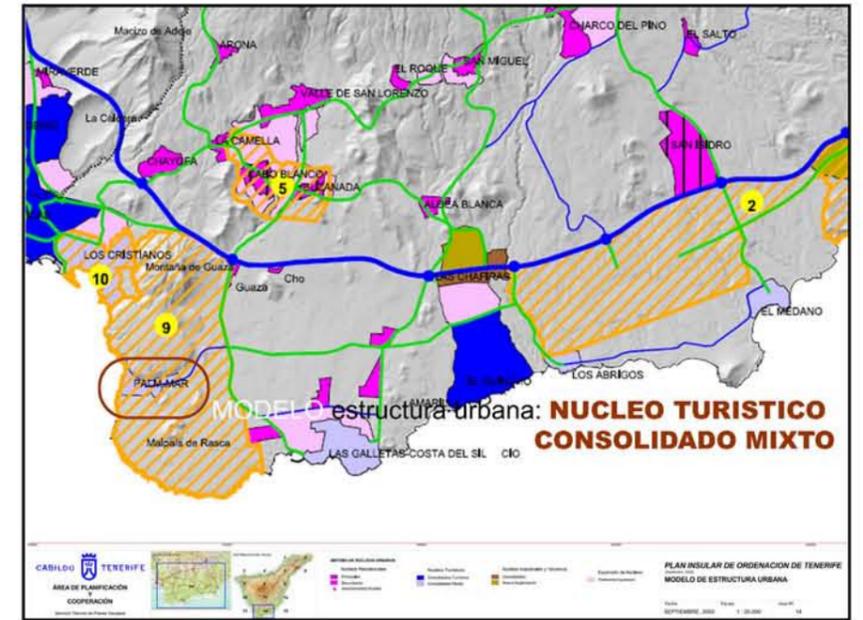
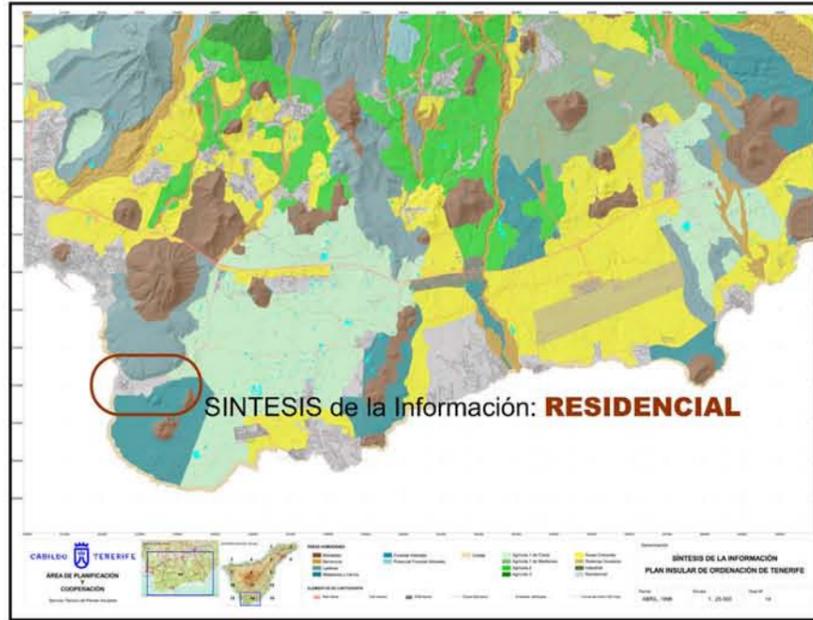
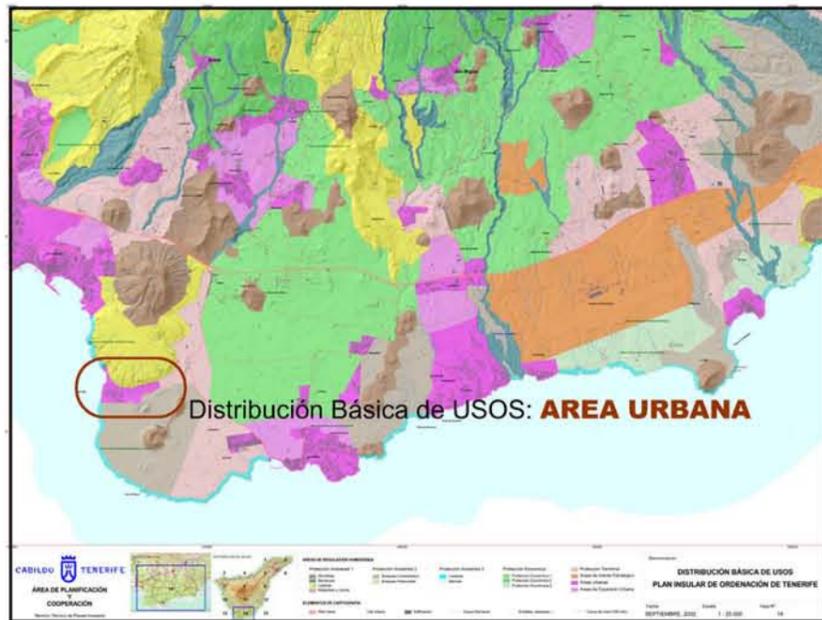
[edificación 1996]
casi en la totalidad viviendas unifamiliares aisladas,
conjunto de baja densidad.

ESTUDIO FOTOS AEREAS 1996_2002 t2



[edificación 2002]
cambio tipológico: unifamiliares agrupadas y
edificaciones mixtas, apartamentos de hasta 12 plantas.





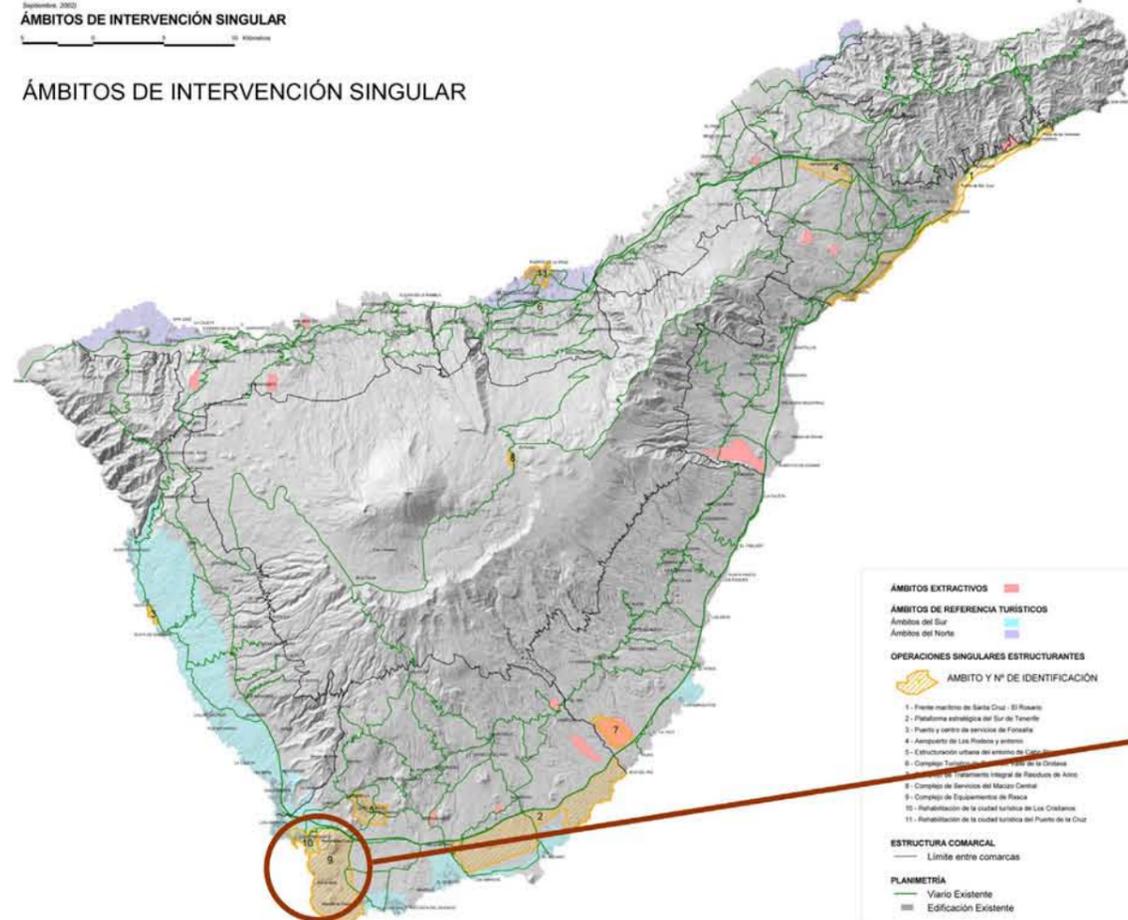
Operación Singular Estructurante: COMPLEJO DE EQUIPAMIENTOS DE RASCA

El área delimitada presenta un alto valor estratégico para el desarrollo insular por su situación inmediata a la urbanización turística y presenta paralelamente unos valores naturales, culturales, paisajísticos y de capacidad de producción agrícola, dignos de protección. El objetivo principal de esta Operación es obtener, dentro del ámbito delimitado, una reserva de espacio para ubicar equipamientos que recualifiquen la oferta turística del sur de la isla, y, en su caso, la implantación de los mismos.

- * Aprovechar el impulso de una operación de esta envergadura para reordenar y rematar las áreas urbanas incluidas en su ámbito (Guaza y Palm-Mar) o colindantes (El Fraile).
- * En el área Palm-Mar se revisará la ordenación urbanística vigente, ajustando el ámbito del Suelo Urbano a los suelos consolidados por la urbanización y/o la edificación.
- * En el frente costero de la urbanización Palm-Mar se ordenarán usos públicos de naturaleza recreativa, incluyendo acciones de recuperación ambiental del litoral y los acantilados, y propiciando la recualificación de la fachada urbana.
- * Entre el área de Palm-Mar y la Reserva Natural de Rasca los criterios de ordenación serán similares a los del Espacio Natural, si bien podrán admitirse usos de mayor intensidad y algunas instalaciones recreativas de poco volumen.

PLAN INSULAR DE ORDENACION DE TENERIFE
 ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN SINGULAR

ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN SINGULAR

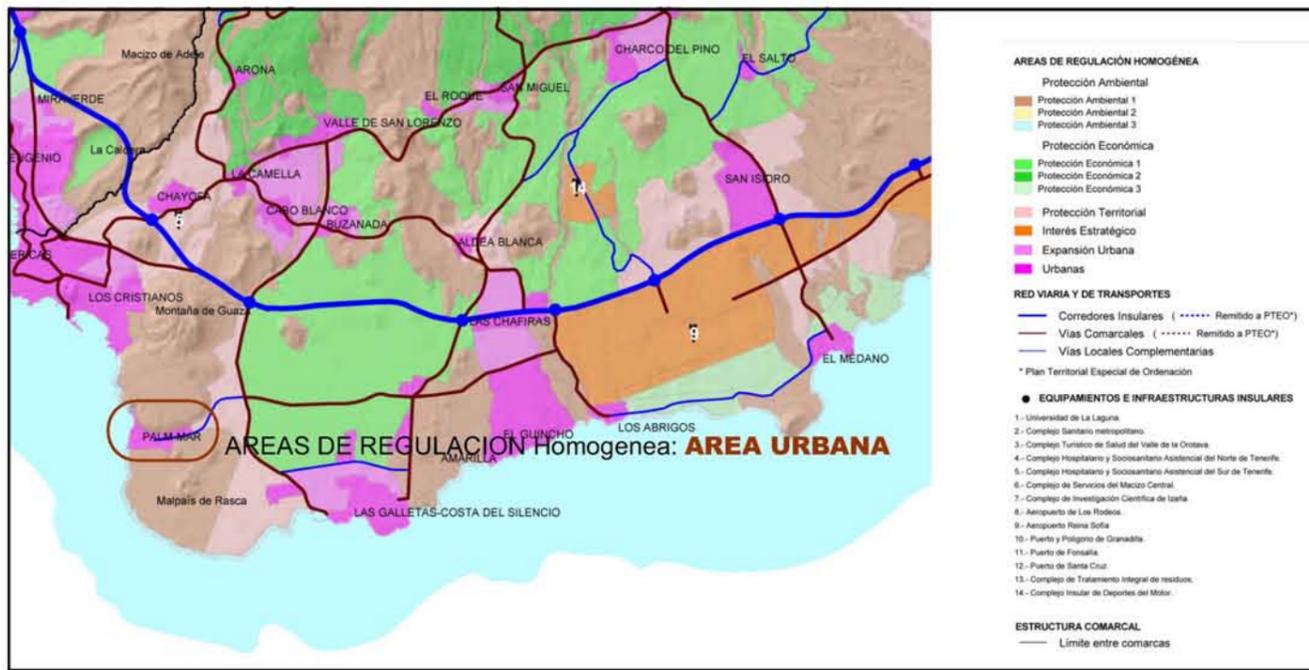


AFECCIONES PLANEAMIENTO PIOT t2

[Plan Insular de Ordenación de Tenerife] Escala 1:50.000



PALM-MAR

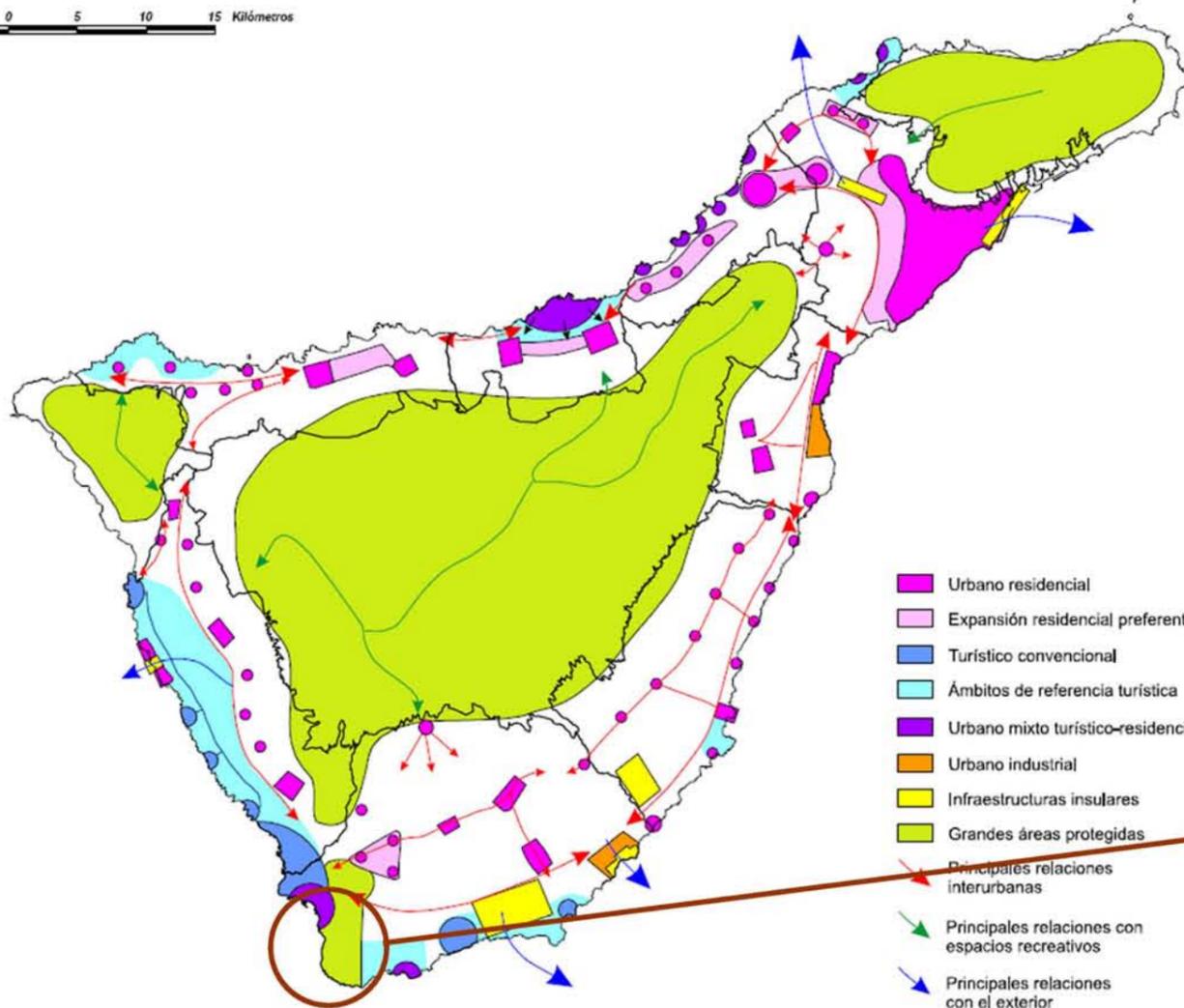


SINTESIS CLASIFICACION: **PALM-MAR**

- AREA URBANA
- AREA RESIDENCIAL
- NUCLEO TURISTICO- CONSOLIDADO MIXO

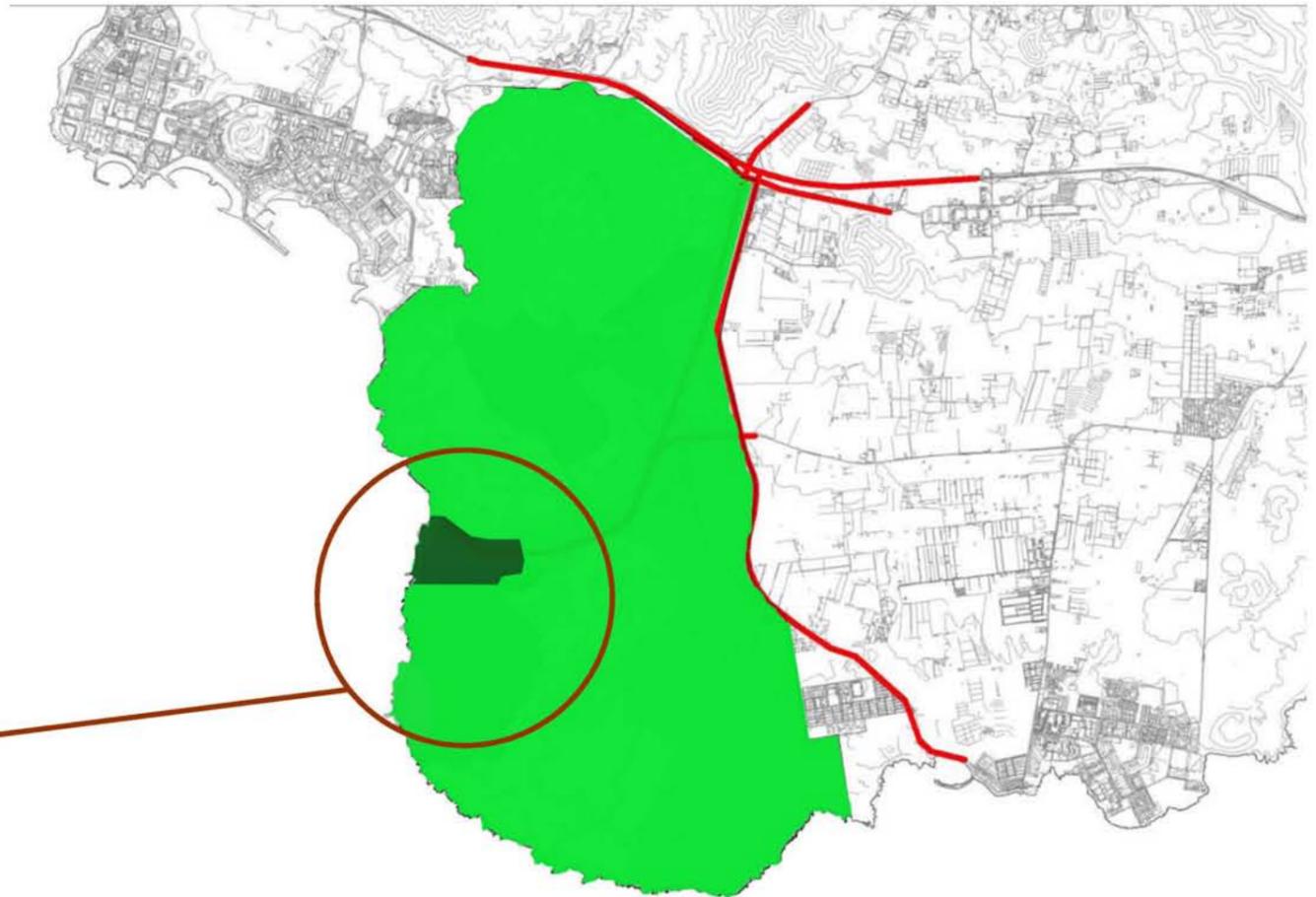
Queda incluido dentro de:
GRANDES AREAS PROTEGIDAS DE TENERIFE
OPERACIONES SINGULARES ESTRUCTURANTES

ESQUEMA DE ORDENACION DE LOS USOS URBANOS



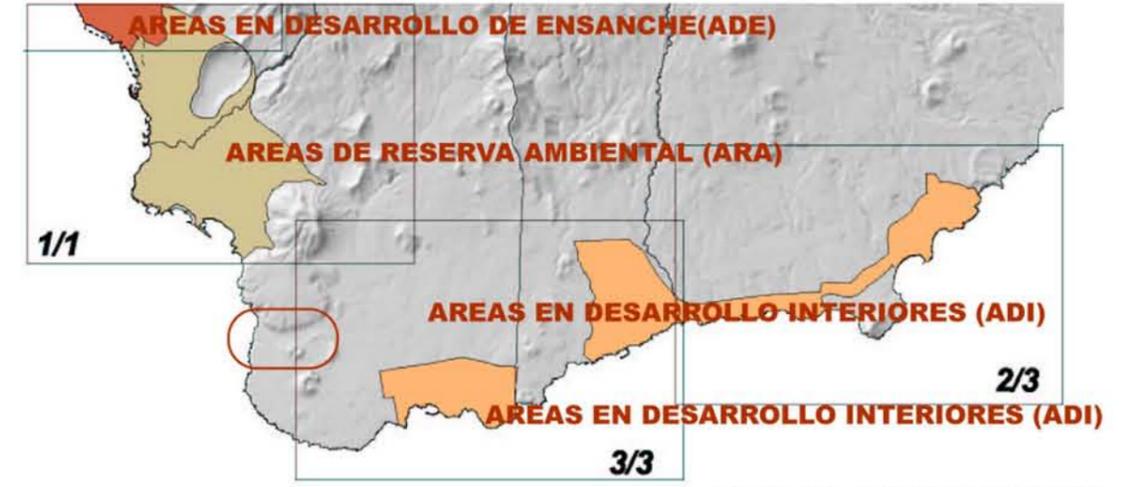
AFECCIONES PLANEAMIENTO **PIOT t2**

[Plan Insular de Ordenación de Tenerife]





Destino AREAS TURISTICAS

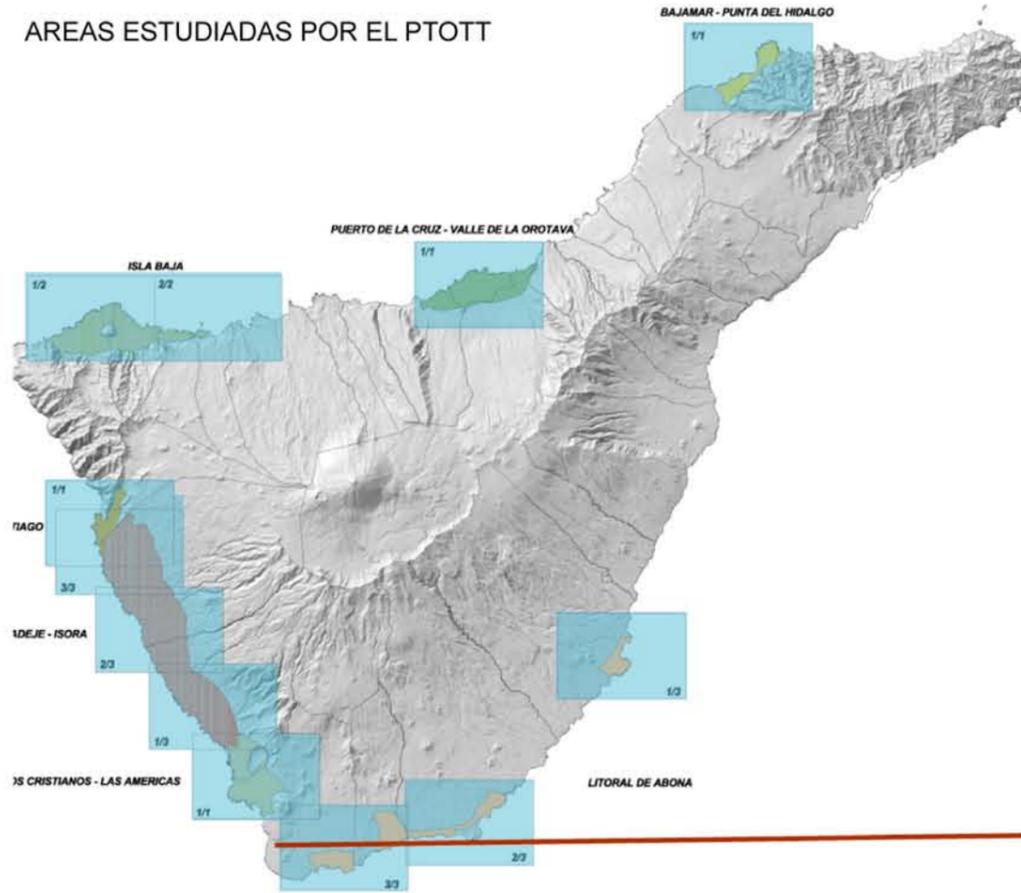


Tipificacion AREAS TURISTICAS

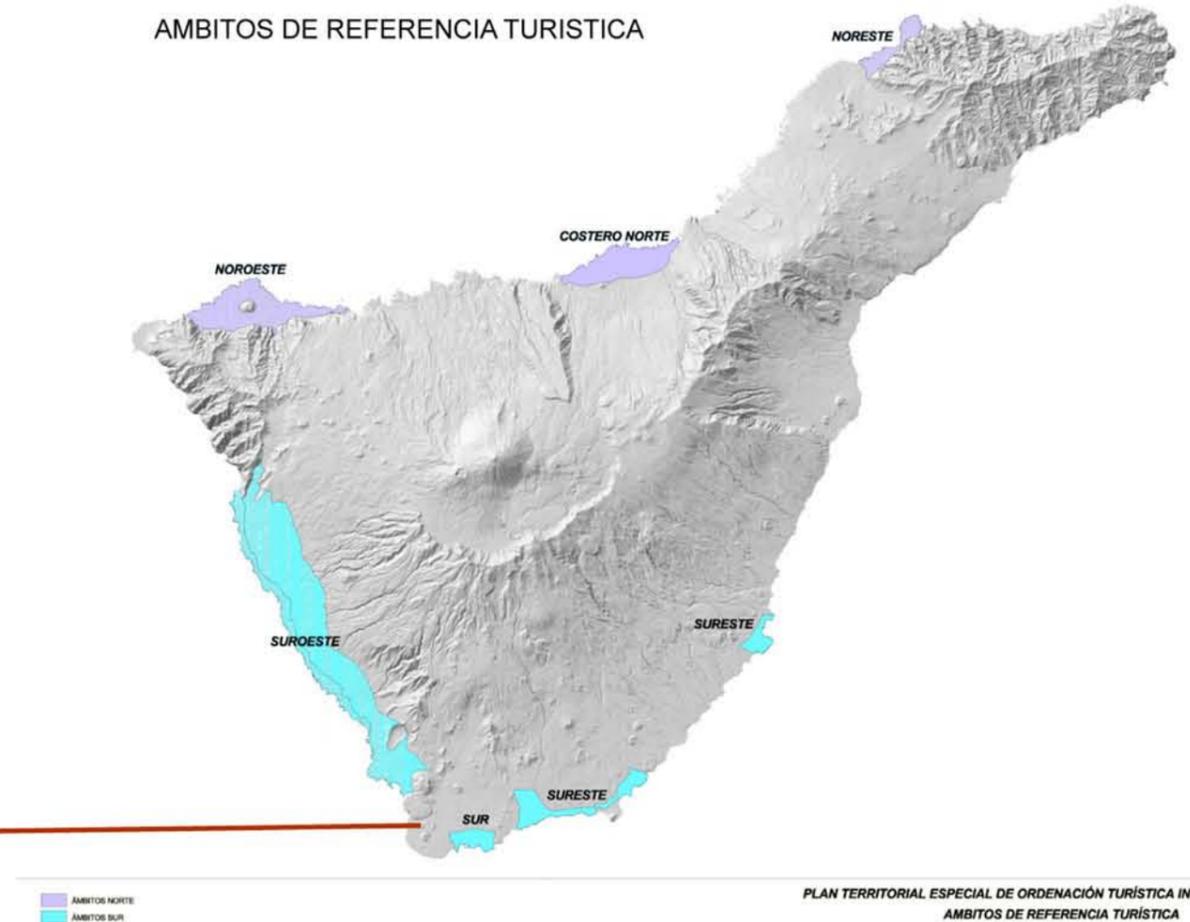
AFECCIONES PLANEAMIENTO PTOTT t2

[Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife]

AREAS ESTUDIADAS POR EL PTOTT



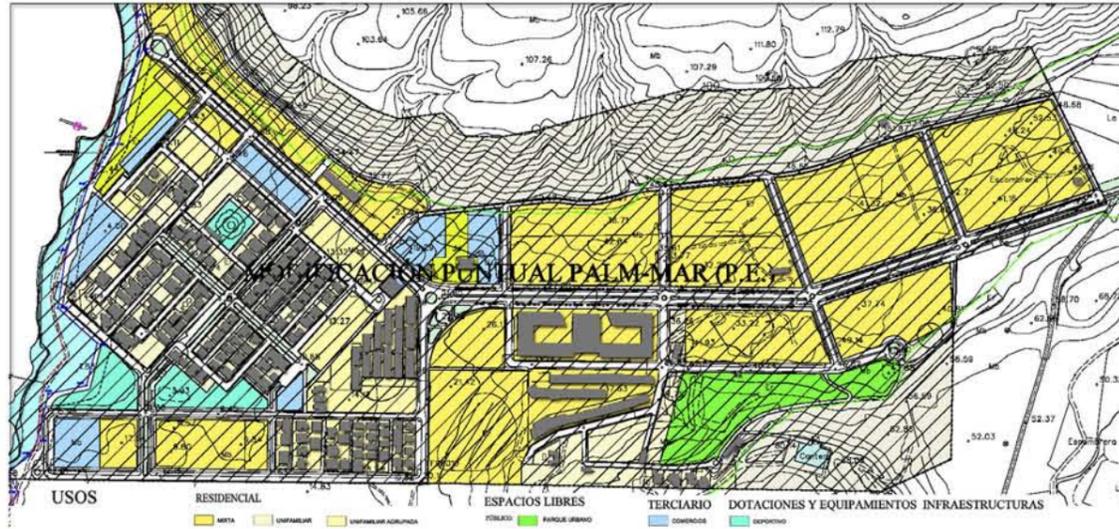
AMBITOS DE REFERENCIA TURISTICA



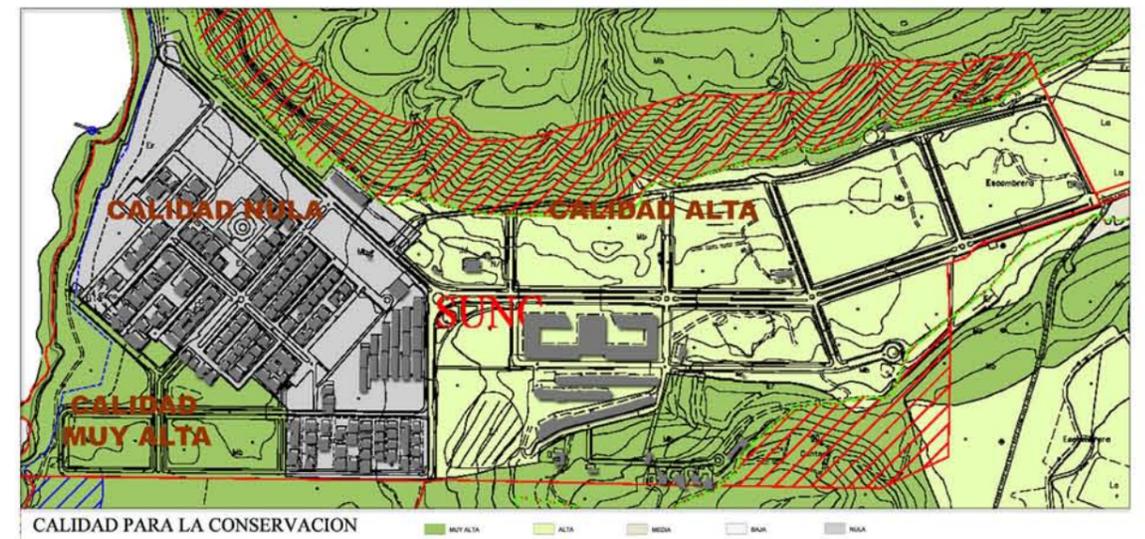


PALM-MAR

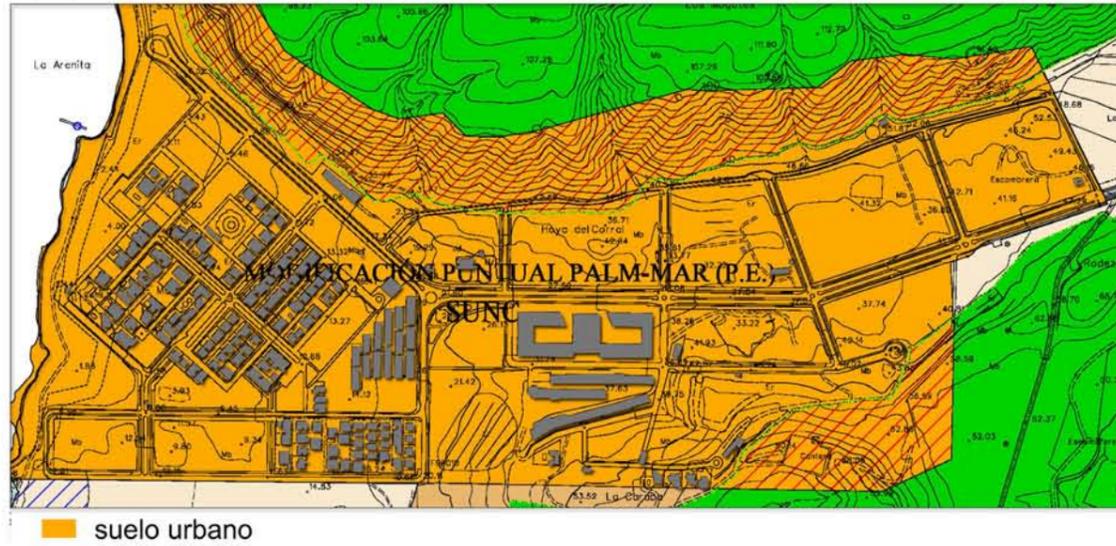
Plano: **USOS PORMENORIZADOS**



Plano Superposición Clasificación: **CALIDAD PARA LA CONSERVACION**



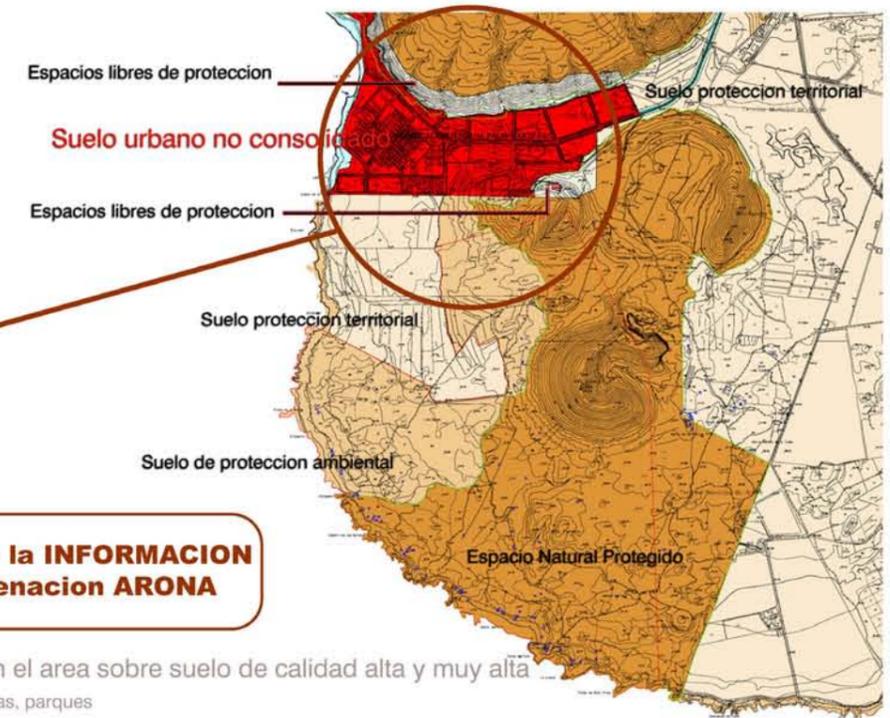
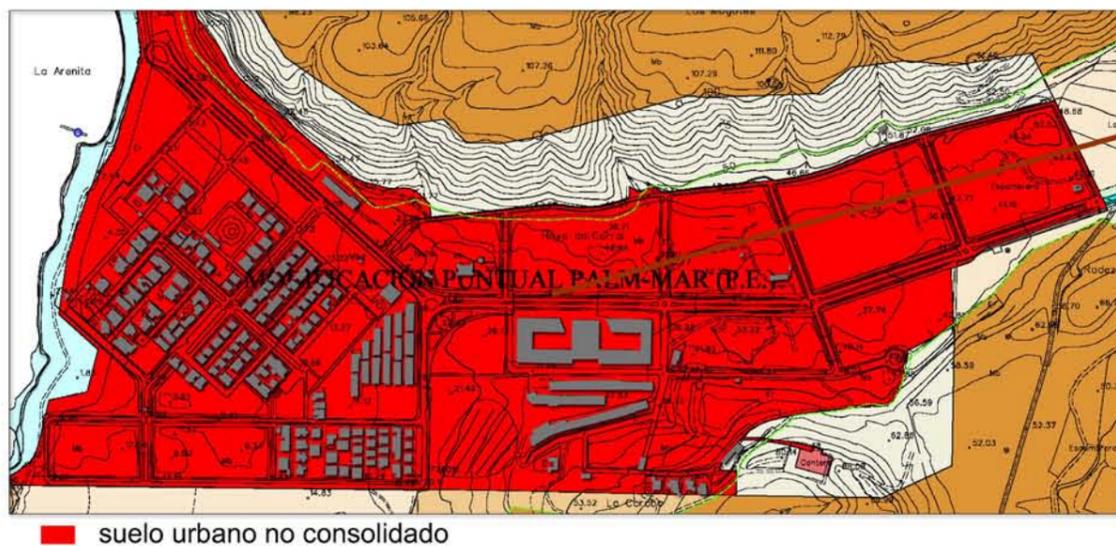
Plano: **ESTRUCTURA GENERAL**



AFECCIONES PLANEAMIENTO P. G. de Ordenación Arona t2

[Plan General de Ordenación de Arona]

Plano: **CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO**



PLANO SINTESIS a partir de la INFORMACION obtenida de Planos P.G. Ordenacion ARONA

Usos pormenorizados permitidos en el area sobre suelo de calidad alta y muy alta (viv. unifamiliar, viv. unifamiliar agrupada, viv. mixtas, parques urbanos, comercios y equipamiento deportivo)





SITUACION 1996

- 1996 muestra casi en su totalidad viviendas unifamiliares dentro de una trama reticular ordenada.
- Tan sólo se presenta un bloque de apartamentos de 11 plantas que no se entiende muy bien a que se debe su presencia.
- El impacto sobre el territorio es débil pues la baja densidad no compite en escala con el territorio dejando que éste siga siendo el protagonista.

SITUACION ACTUAL

- Urbanización ex -novo según tipificación de estudio.
- Presenta combinado edificatorio de viviendas:
 - Unifamiliares aisladas con jardín, con/sin piscina.
 - Edificios de apartamentos de 11 plantas con bajo comercial.
 - Bloques de viviendas unifamiliares agrupadas.
- Existencia de jardines con aspecto cuidado, que suelen acompañar el encintado de aceras y rotondas.
- Area con un mercado dirigido al extranjero (las viviendas y apartamentos se ofertan con opciones de compra-venta, agencias y páginas de internet).
- Area Residencial Turística de carácter permanente (temporadas de estancias largas) .

SITUACION PREVISIONES (previsiones PIOT, PG, PTOTT)

- (PIOT) En el frente costero de la urbanización Palm-Mar se ordenarán usos públicos de naturaleza recreativa, incluyendo acciones de recuperación ambiental del litoral y los acantilados, y propiciando la recualificación de la fachada urbana.
- (PIOT) Area incluida dentro de las operaciones singulares estructurantes de Tenerife (Complejo de Equipamiento de Rasca)
- (PIOT) Aprovechar el impulso de una operación de esta envergadura para reordenar y rematar las áreas urbanas incluidas en su ámbito (Guaza y Palm-Mar) o colindantes (El Fraile).
- (PIOT) El área delimitada presenta un alto valor estratégico para el desarrollo insular por su situación inmediata a la urbanización turística y que presenta paralelamente unos valores naturales, culturales, paisajísticos y de capacidad de producción agrícola, dignos de protección. El objetivo principal de esta Operación.
- (PIOT) El Palm Mar está incluido dentro de las Grandes Areas Protegidas .
- (PG) Plantea áreas comerciales y áreas deportivas vinculadas sobre todo a la franja costera.
- (PG) Plantea dentro del apartado de espacios libres un parque urbano.

PROBLEMÁTICA

- La parte negativa de éste cóctel quizás haya que buscarla en que, estos tipos tan distintos entre ellos, muchas veces se encuentran enfrentados, y separados tan sólo por una calle.
- Otro aspecto a destacar es la repetición del tipo edificatorio de bloques de 4 y 5 plantas en las construcciones más nuevas, sobre todo por el impacto que el volumen de los mismos provoca en un entorno protegido.
- En ocasiones estas construcciones no tienen una adaptación topográfica, sino que se implanta sobre el territorio sin tener en cuenta su soporte, originando en algunos casos cortes verticales en el terreno por implantación del volumen cuando éste se sitúa al borde de ladera.
- La escala de la tipología de nueva "generación" no se adapta al lugar y además, ésta, está planteada sobre un suelo urbano, clasificado según su calidad para la conservación (según PGO) como "calidad alta".
- No se ha planteado area comercial, en los alrededores de las edificaciones residenciales, lo cual afecta a las relaciones humanas (sociales) al no favorecer el intercambio verbal y el encuentro que propician estas áreas, por otro lado esto fomenta el uso de coche para ir a comprar.
- (PG) La localización de parque público quizás no es la más adecuada, al estar planteado:
 1. En un lateral de la urbanización alejado del grueso volumétrico principal de las edificaciones.
 2. En un área con una calidad para la conservación muy alta, y topográficamente complicada, lo cual obligaría a una intervención humana en una zona protegida .
- (EA) Según el Estudio Ambiental realizado sobre el área de el Palm Mar, el listado de incidencias ambientales sería:
 1. Invasión de espacio natural protegido, de espacio de sensibilidad ecológica.
 2. Invasión de áreas de interés florístico, áreas de protección IBAS, y áreas de patrimonio cultural.
 3. Invasión de cauce por ocupacion edificatoria y viaria.
 4. Localización de áreas de impacto paisajístico (escombreras y vertederos).

CARENCIAS

- .Ausencia actual casi total de comercio.
- .Ausencia actual de espacios libres de tipo comunitario.
- .Ausencia actual de equipamientos (deportivo, educativo, social, sanitario)

relacion de Incidencia Ambiental sobre Area del PALM MAR

- Invasión de **ESPACIO NATURAL PROTEGIDO** (plano IA-16B)
- Invasión de **ESPACIO DE SENSIBILIDAD ECOLOGICA** (plano IA-16A)
- Invasión de **AREAS DE INTERES FLORISTICO** (plano IA-10)
- Invasión de **AREAS DE PROTECCIÓN I.B.A.S.** (plano IA-16C)
- Invasión de **AREAS DE INTERES GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO** (plano IA-08)
- Invasión de **PATRIMONIO CULTURAL de la Montaña de Guaza** (plano IA-17A)
- AREAS DE CAPACIDAD AGRICOLA MEDIA** (plano IA-11)
- IMPACTOS PREEXISTENTES:**
 - Ocupacion urbana y viaria del cauce (plano IA-18)
 - Escombreras
 - Acopios
 - Vertederos
 - Extraccion de Aridos

Invasión del espacio de la MONTAÑA DE GUAZA clasificada, según el estudio medioambiental, como:

- ESPACIO NATURAL PROTEGIDO** (plano IA-16B)
- ESPACIO DE SENSIBILIDAD ECOLOGICA** (plano IA-16A)
- AREA DE INTERES FLORISTICO** (plano IA-10)
- AREA DE PROTECCIÓN I.B.A.S.** (plano IA-16C)
- AREA DE INTERES GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO** (plano IA-08)
- PATRIMONIO CULTURAL. CONJUNTO ARQUEOLOGICO** (plano IA-17A)

