

tipos edificatorios: viviendas unifamiliares _ aisladas _ pareadas _ en hilera . todas con jardín propio

ENSENADA PELADA

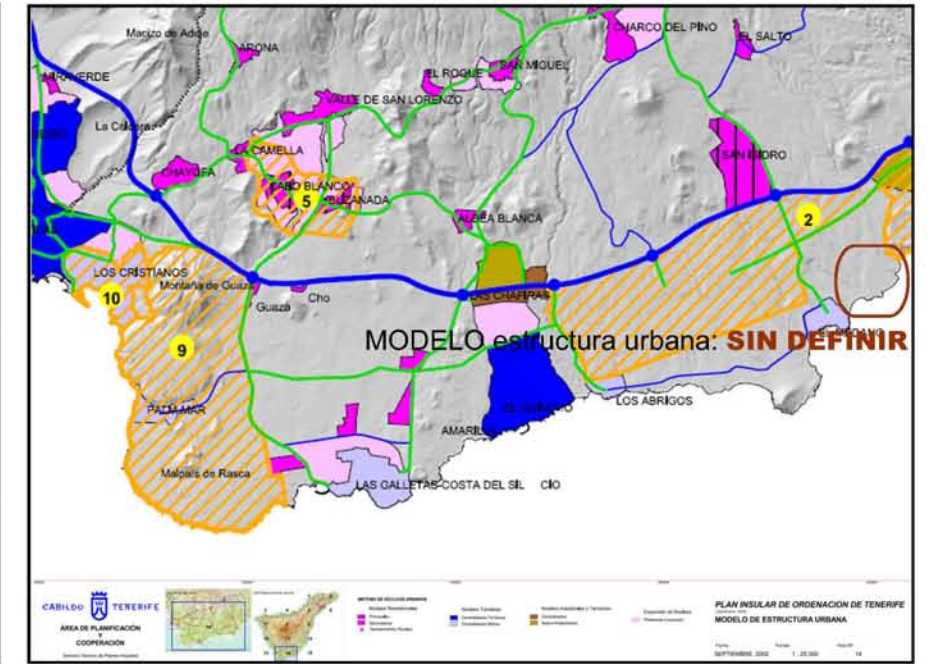
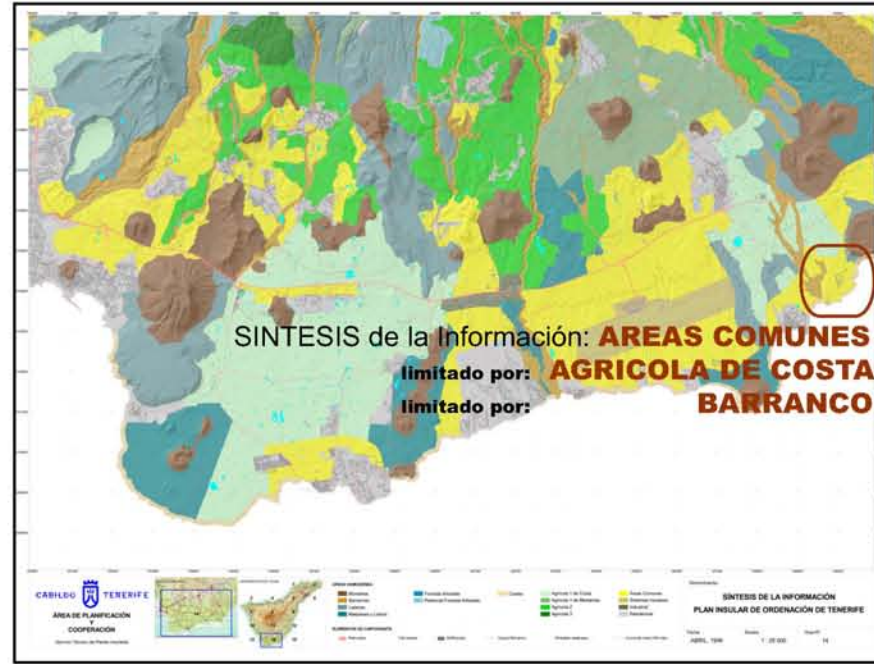
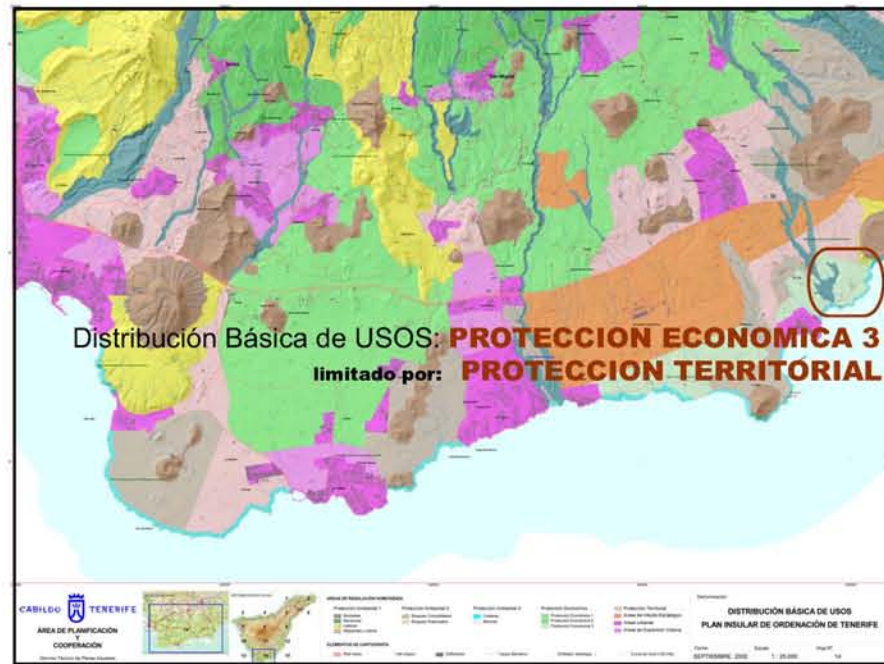


URBANIZACIONES APARTAMENTOS BAJA DENSIDAD

t4

[tipificación del suelo turístico]



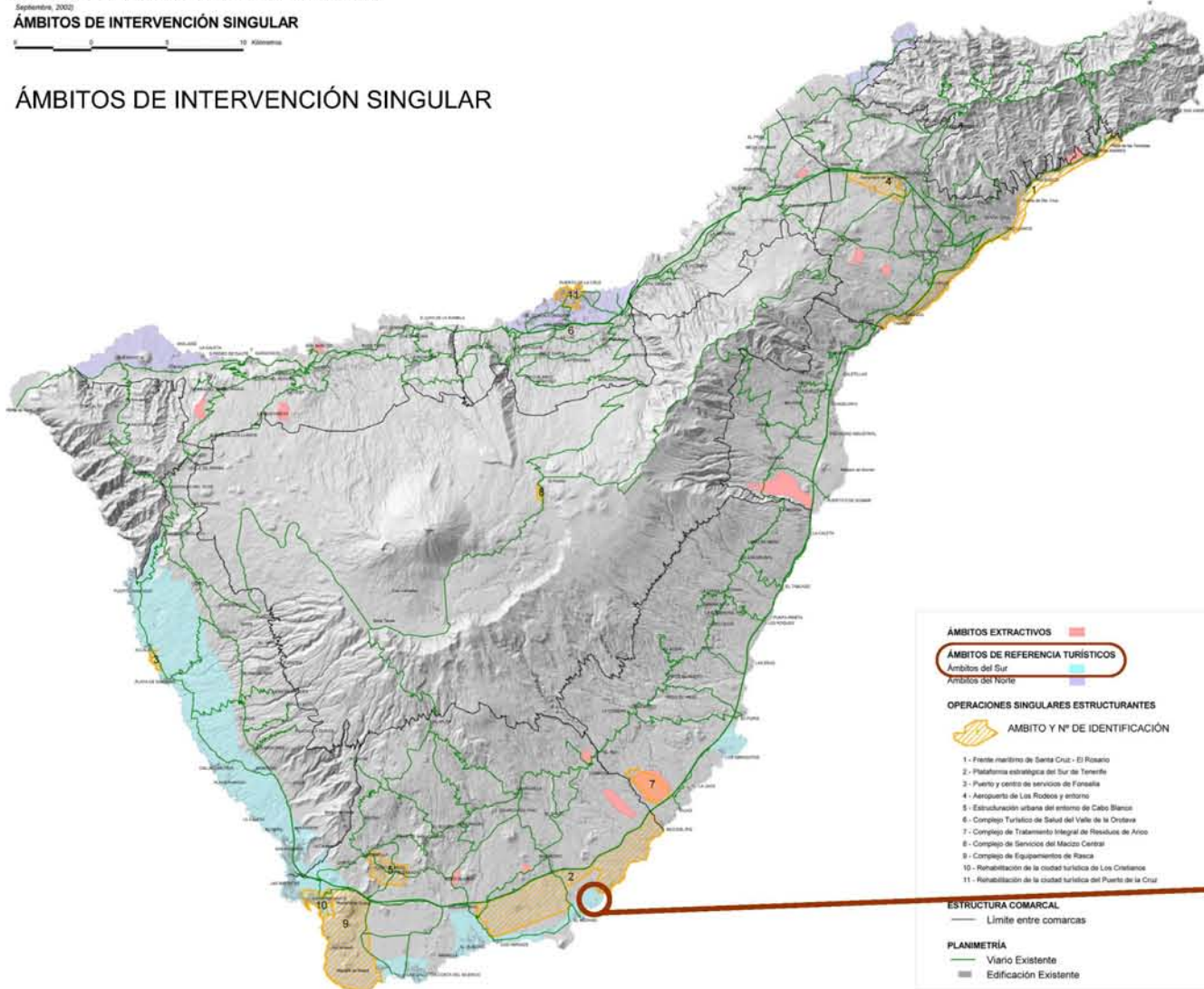


AFECCIONES PLANEAMIENTO PIOT t4

[Plan Insular de Ordenación de Tenerife]

PLAN INSULAR DE ORDENACION DE TENERIFE
Septiembre, 2002
ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN SINGULAR

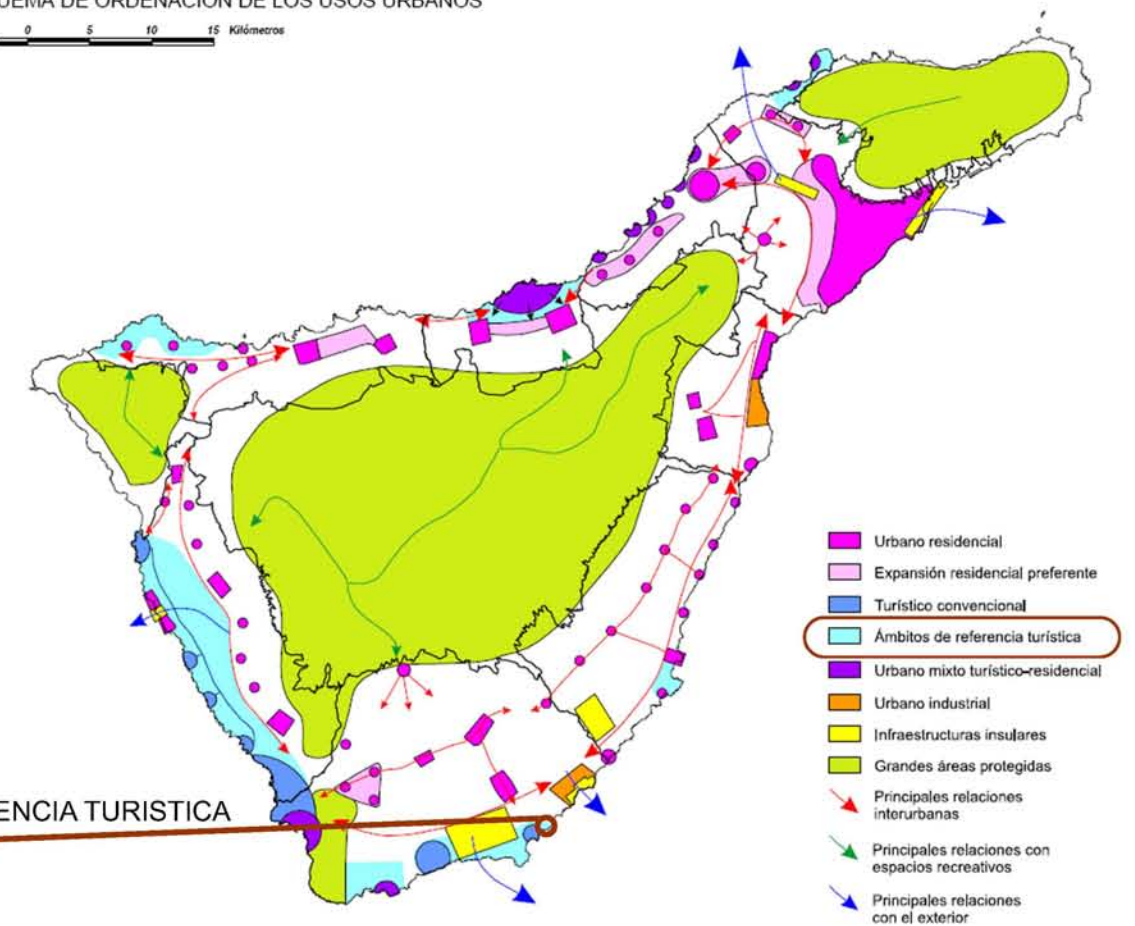
ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN SINGULAR



ESQUEMA DE ORDENACION DE LOS USOS URBANOS

0 5 10 15 Kilómetros

ÁMBITO DE REERENCIA TURISTICA

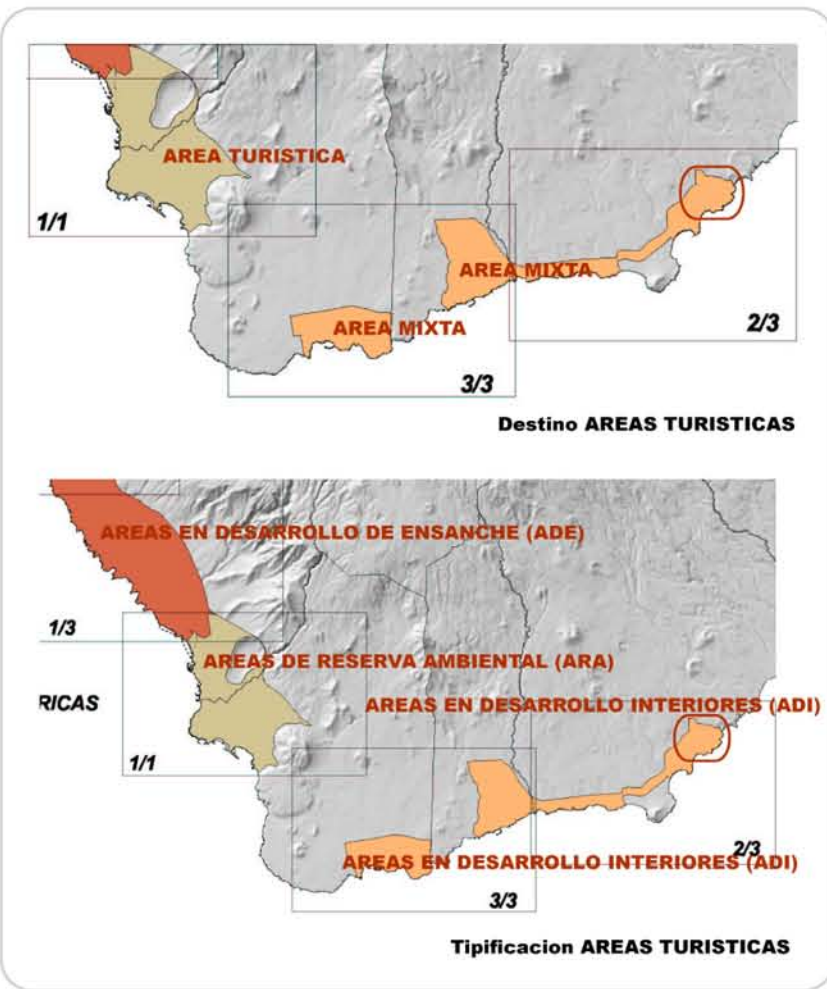


- Urbano residencial
- Expansión residencial preferente
- Turístico convencional
- Ámbitos de referencia turística
- Urbano mixto turístico-residencial
- Urbano industrial
- Infraestructuras insulares
- Grandes áreas protegidas
- Principales relaciones interurbanas
- Principales relaciones con espacios recreativos
- Principales relaciones con el exterior

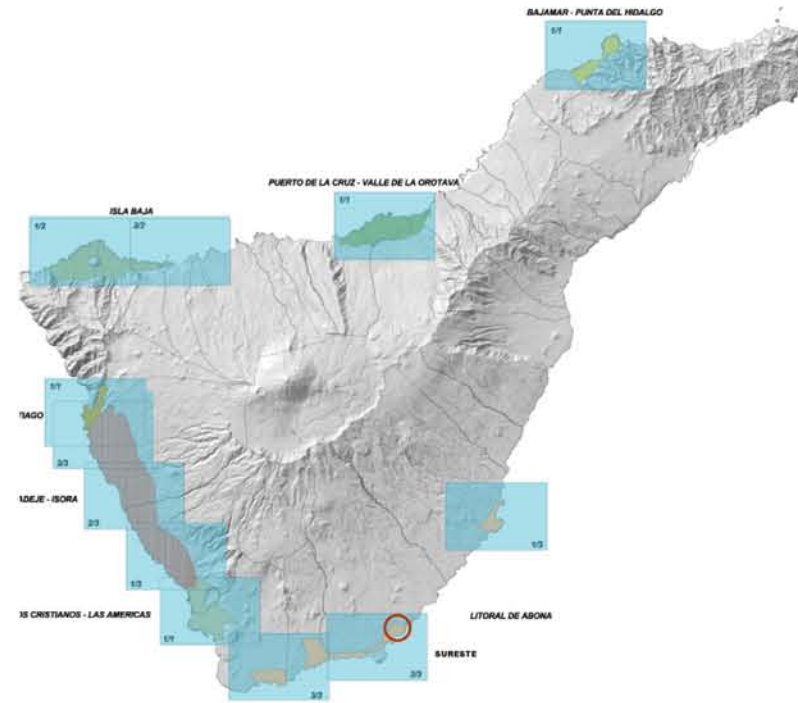




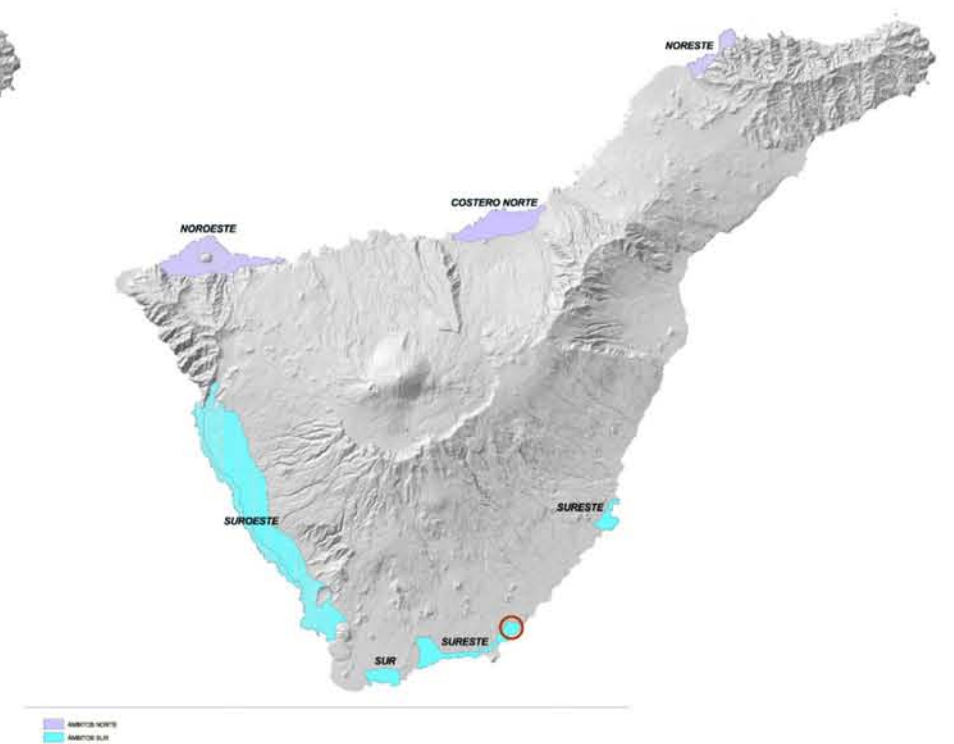
ENSENADA PELADA



AREAS ESTUDIADAS POR EL PTOTT

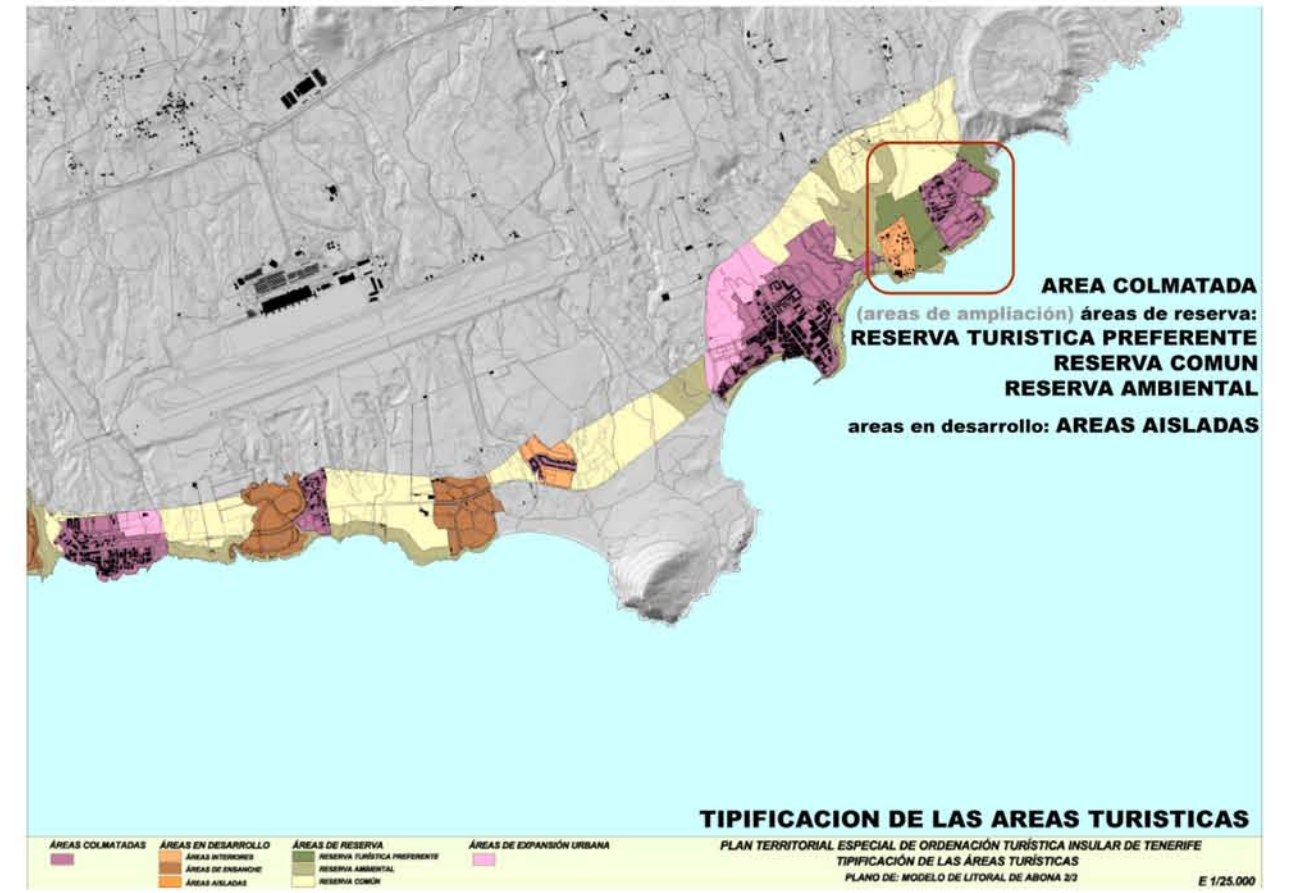
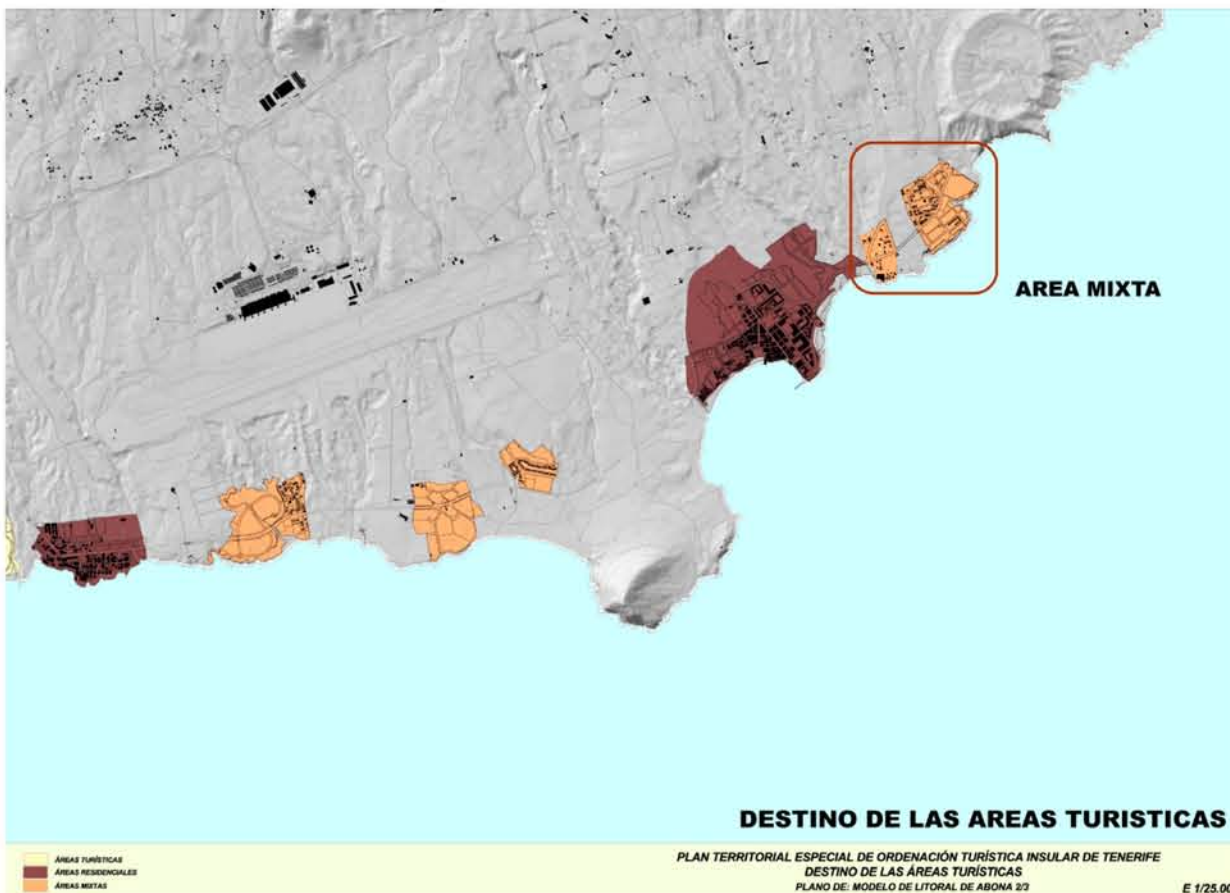


AMBITOS DE REFERENCIA TURISTICA



AFECCIONES PLANEAMIENTO PTOTT t4

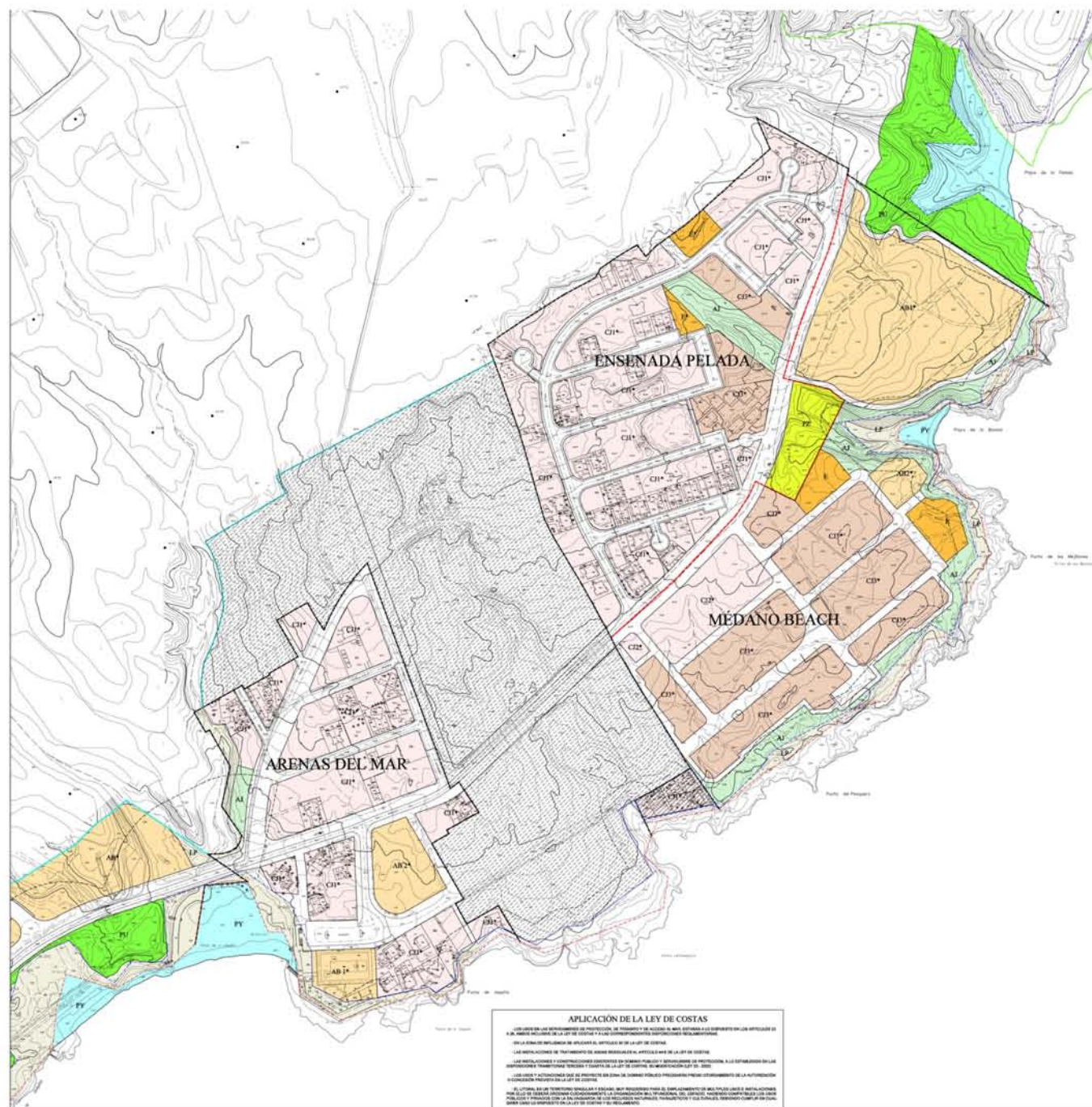
[Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife]





ENSENADA PELADA

Plano: **ORDENACION TIPOLOGICA**



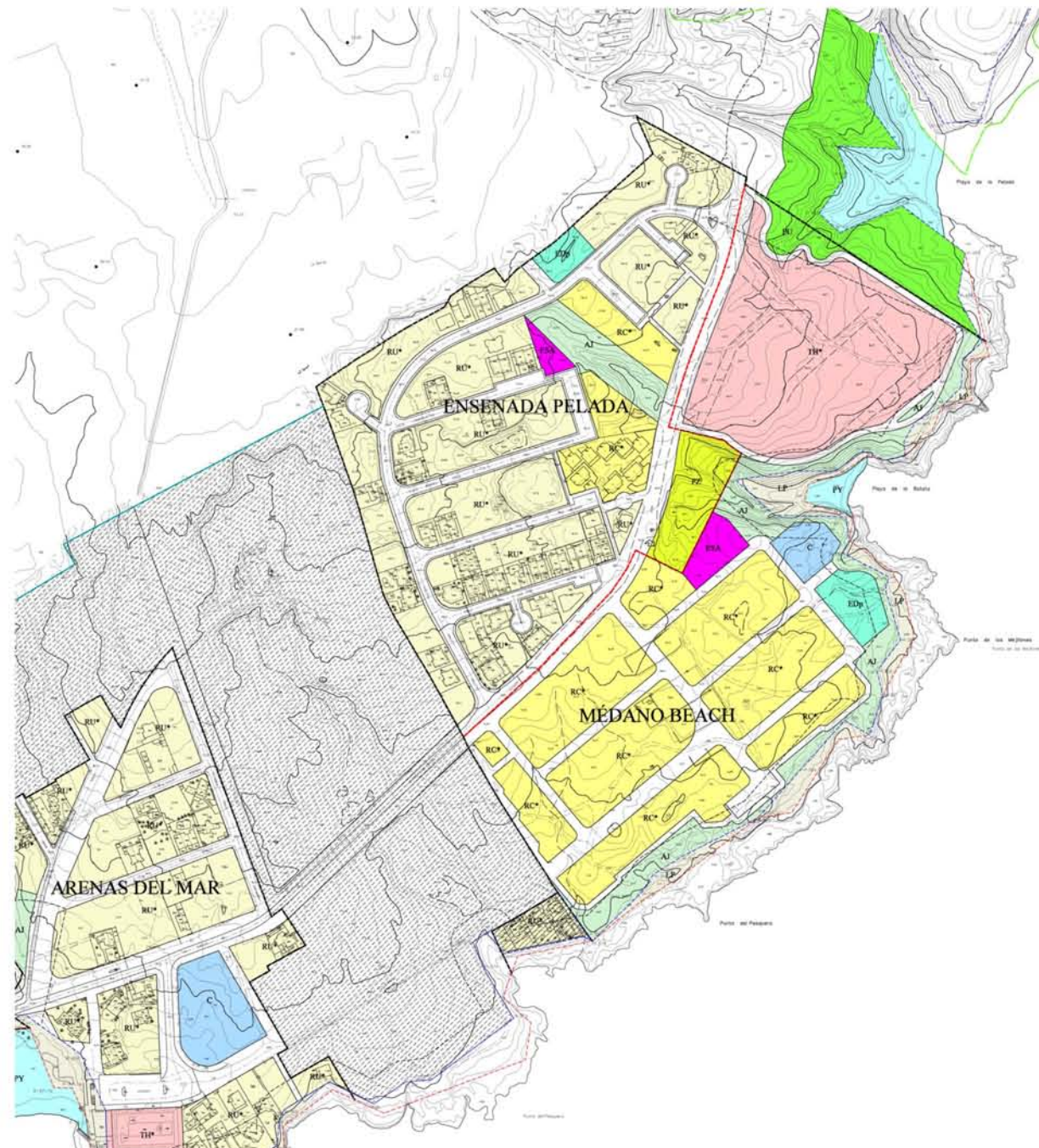
APLICACION DE LA LEY DE COSTAS

CONSTITUCION DE UNA ZONA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EN EL SECTOR DE LAS PLAYAS DE ENSENADA PELADA Y COMPLEMENTO DEL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE ABONA...

CONSTITUCION DE UN AREA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EN EL SECTOR DE LAS PLAYAS DE ENSENADA PELADA...

EL SECTOR DE LAS PLAYAS DE ENSENADA PELADA Y SU ZONA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EN EL SECTOR DE LAS PLAYAS DE ENSENADA PELADA...

Plano: **ORDENACION PORMENORIZADA DEL ESPACIO TURISTICO**



ÁMBITOS	USOS	USOS	USOS	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
ÁMBITO DE ORDENACION	RESIDENCIAL	TURISTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES

AFECCIONES PLANEAMIENTO P. G. de Ordenación Granadilla de Abona t4 [Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona]





SITUACION 1996

- Urbanización de poca edad, su crecimiento a partir de una trama urbana de parcelas pequeñas, basándose en viviendas unifamiliares, fundamentalmente aisladas con jardín y piscina, para uso privado. El núcleo crece como un área de residencia permanente para turistas que vienen a jubilarse a España, ó como segunda residencia para la población que vive en la isla.
- La urbanización cuenta tan sólo con 17 viviendas (según foto aerea Grafcan 1996).

SITUACION ACTUAL

- Área dependiente del núcleo del Médano ya que carece totalmente de comercio, dotaciones, equipamientos, servicios, espacios libres.
- En los últimos años, el crecimiento de este asentamiento ha sido considerable, se ha ido consolidando algunas manzanas siguiendo la misma tipología originaria, mientras que en la zona más cercana a la costa está apareciendo nuevas tipologías de edificaciones adosadas en hilera, y pequeños edificios de apartamentos, todos de una calidad media-alta.
- En tan solo 6 años se ha pasado de una urbanización diseminada con 17 viviendas a otra que cuenta ya con unas 117 aproximadamente (según foto aerea Google 2005).

SITUACION PREVISIONES (previsiones PIOT, PTOTT, PG)

- (PIOT) Areas de Regulación Homogénea: Protección económica 3
Síntesis de la información: Areas Comunes.
Según Zonificación Ambiental del PIOT está situado en ZONA Bb Areas de Protección Económica y Territorial (PIOT).
- (PTOTT) El asentamiento de Ensenada Pelada se trata de un área mixta (residencial-turístico).
- (PTOTT) Ensenada Pelada está bajo la consideración de área colmatada. El Plan por ello prevee dos grandes áreas de reserva turística preferente situadas a ambos lados de la bolsa actual que configura en la actualidad el núcleo de Ensenada Pelada.
- (PGOU de Granadilla de Abona) En el núcleo de Ensenada Pelada estamos ante un Suelo Urbano No Consolidado, flanqueado por un Suelo Urbano No Sectorizado Turístico y un Suelo Rústico de Protección Costera.
- (PGOU de Granadilla de Abona) En el actual núcleo de Ensenada Pelada puede distinguirse un área de uso puramente residencial, y otra área de menor entidad de uso turístico.
- En el PGOU de Granadilla de Abona se prevee para el núcleo de Ensenada Pelada:
 1. Un parque urbano.
 2. Un área hotelera sobre suelo de uso turístico.
 3. Equipamientos de carácter deportivo, social y asistencial.
 4. El área de uso residencial se divide tipologicamente en dos áreas una de uso residencial unifamiliar, y otra de vivienda.
- (Estudio Medioambiental) El área Ensenada Pelada está situada junto al Espacio Natural Protegido de Montaña Pelada, se trata de un espacio de sensibilidad ecológica, con un interés florístico, faunístico y geológico -morfológico. Señalar también que el área tiene una capacidad agrícola media.

PROBLEMATICA

- La inexistencia total de usos a excepción a la residencia, hace de Ensenada Pelada un área residencial dormitorio, de turismo de jubilación y de segunda residencia, pero sin los servicios que estos debieran tener, la distancia al Médano es relativamente corta, pero la justa para ser indispensable un vehículo como medio de transporte para las tareas cotidianas de un turista.
 - Según el Estudio Medioambiental realizado en el área de Ensenada Pelada encontramos Impactos preexistentes, tales como, movimientos de tierras y áreas degradadas.
 - Por otro lado señalar las contradicciones que sobre las mismas áreas dictan el PTOTT y el PGOU:
 - En cuanto a la urbanización está en buenas condiciones pero es nula en cuanto a ajardinado en aceras, arbolado, o algún tipo de atractivo que aporte algún tipo de valor añadido al turista a la hora de elegir éste sitio como lugar donde residir. Al mismo tiempo, al no existir lugares de encuentro, ni de comunicación vía peatonal con el Médano hace aun más difícil su conexión y su potencial turístico.
 - Aunque está muy pegado a la costa no se ha tenido ningún tipo de respuesta hacia ésta, siendo las intervenciones actuales totalmente contrarias a la recuperación, ya que se implantan las mayores alturas las más cercanas a la línea de costa.
1. El PTOTT define el área de Ensenada Pelada como área totalmente colmatada, proponiendo por tanto dos grandes nuevas áreas susceptibles de ser ocupadas, ante esto habría que tener en cuenta dos consideraciones, por un lado que el PGOU señala que el área no está todavía colmatada totalmente, y por otro lado considerar las dimensiones de las áreas previstas por el PTOTT, ya que éstas son excesivas y en caso de llevarse a cabo las mismas se produciría una masificación de edificaciones en un área que hoy todavía está a tiempo de conservar el carácter virginal del mismo. Sería conveniente evitar lo que ya se ha producido en otros lugares de la isla; poner en una balanza el equilibrio de la competencia paisajística, entre el peso de un monumento natural y el de las edificaciones.
 2. El PGOU de Granadilla plantea un parque urbano en la zona, si bien es necesario el mismo, debería ser considerada la ubicación propuesta por éste, puesto que se localiza al mismo tiempo en un área de protección costera (segun PGOU), y en un área de reserva turística preferente (según PTOTT). Es por ello necesaria una definición aclaratoria para el área que estamos estudiando, ya que quizás ni siquiera el planteamiento del parque en ese locus sea el adecuado al tratarse de un área anexa al Espacio Natural Protegido de Montaña Pelada.
- También señalar que según el PTOTT Ensenada Pelada es un núcleo Mixto (Residencial-Turístico), y que el PGOU plantea diferenciar dos áreas tipológicas edificatorias diferenciadas (viviendas unifamiliares aisladas en la zona primigénea del asentamiento), mientras que plantea un uso residencial colectivo en las zonas más cercanas a la costa, habría que controlar las alturas que estas tipologías puedan conllevar. Lo mismo sucede con el área hotelera planteada, pues la misma se sitúa en el área limítrofe junto a la Montaña Pelada.

CARENCIAS

- Comercio, dotaciones, equipamientos, servicios, espacios libres.
- Conexión peatonal de carácter turístico - deportivo con el núcleo principal de El Médano.

RECOMENDACIONES

- Un paseo marítimo que una la urbanización con el núcleo del Médano que sirva como corredor deportivo para los turistas de ambos centros turísticos.
- Un entorno urbano más agradable, con espacios públicos y arbolado.

relación de Incidencia Ambiental sobre Area de ENSENADA PELADA

Junto a ESPACIO NATURAL PROTEGIDO Montaña Pelada	(plano IA-16B)
Junto a ESPACIO DE SENSIBILIDAD ECOLOGICA Monumento Natural de Montaña Colorada	(plano IA-16A)
Junto a AREAS DE INTERES GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO Montaña Pelada	(plano IA-08)
Proximidad AREAS DE INTERES FAUNISTICO Montaña Pelada	(plano IA-14)
AREAS DE PROTECCION VIC`s (en mar Sebadales del Sur de Tenerife)	(plano IA-16D)
AREAS DE CAPACIDAD AGROLOGICA MEDIA	(plano IA-11)
IMPACTOS PREEXISTENTES: Areas Degradadas	(plano IA-18)
Movimientos de Tierras	

