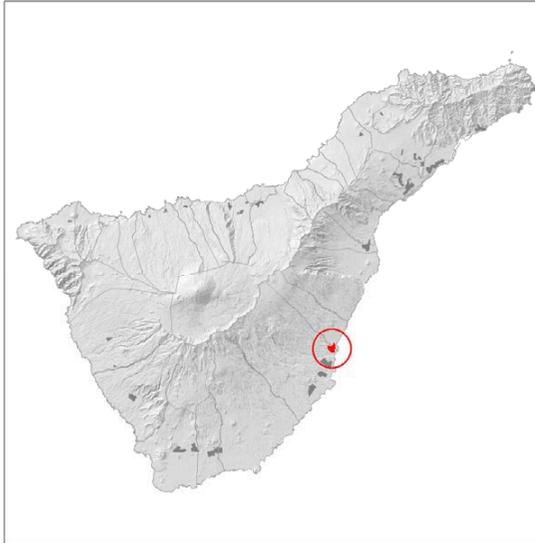


MUNICIPIO: FASNIA, ARICO

COMARCA: SURESTE

SUPERFICIE: 92 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 Polígonos comerciales potenciales
 Usos residenciales
 Áreas Industriales inventariadas
 Usos agrícolas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Se desarrolla al Norte y al Sur del Barranco del Las Eras, ocupando por tanto terrenos de los municipios de Fasnía y Arico, respectivamente. Su límite de Naciente coincide con la Autopista TF-1 en una longitud de 2 kilómetros. Con características orográficas más favorables en los suelos de Arico (con pendientes medias de 10/15%) se compensan con una mejor accesibilidad en los de Fasnía. En su ámbito se encuentran el actual polígono industrial de Las Eras, parcialmente ocupado, y algunos suelos cultivados en uso. El accidente orográfico del cauce de Las Eras se presenta como una limitación a la continuidad en cualquier hipótesis de ordenación. En su frente al mar y aguas abajo de la Autopista los terrenos costeros se reparten entre el núcleo residencial de Las Eras y el Espacio Protegido de Acantilados de La Hondura.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
Condiciones e Instrucciones**

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

La situación de alejamiento de este ámbito de las grandes zonas de demanda limita su área de influencia a la propia comarca. Su posición de centralidad en el eje industrial del Sur que configura la alternativa 3 (única de la que forma parte) no se ve compensada, al existir otras ofertas con mayores ventajas de posición en la comarca colindante de Abona.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Delimitado entre los barrancos de Las Eras y de Las Carretas, se extiende sobre una ladera de relieve sensiblemente homogéneo con pendiente del 10/15% con abancalamientos de cultivo en el 40 % de su superficie. La trama urbana que estructura su ordenación sólo deberá evitar el desarrollo estructurante en la dirección de máximas pendientes.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

El cauce del Barranco de Las Eras segrega territorialmente el polígono que se desarrolla en el término municipal de Fasnía. Esta potente discontinuidad orográfica representa una clara dificultad para la conectividad transversal entre los dos subámbitos deslindados por esta frontera natural entre ambos municipios.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El tratamiento de bordes a lo largo de la Autopista del Sur (TF-1), de la Carretera TF-620 (de Los Roques a Fasnía) y del cauce del Barranco de Las Eras-La Linde deberá considerar las alteraciones que sobre el paisaje natural habrá de introducir el polígono que aquí se desarrolle. El planeamiento regulará la asignación de usos y tipología edificatoria en armonía con aquel objetivo. Especial cuidado en buscar sectores que mimetizan los impactos visuales de las determinaciones del planeamiento.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

La posición de colindancia a todo lo largo del límite Norte del área con el Barranco de Las Eras y la proximidad, aguas abajo de la Autopista TF-1 del espacio natural protegido del Acantilado de La Hondura constituyen los dos factores de mayor riesgo de impacto ambiental de esta actuación, lo que deberá ser objeto de especial consideración en las propuestas de ordenación que hayan de desarrollarse. Especial atención al área de regulación homogénea que afecta al sector y a los corredores. Plantear estudios de vegetación en los sectores donde ocupados por vegetación de interés, en especial los limítrofes a los espacios naturales protegidos.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

Tanto en el interior del sector, como en sus límites Norte y Sur, existen áreas de cultivo en explotación que exigirán una especial consideración en la asignación de los usos más próximos a las mismas. Así mismo, la relación de compatibilidad con el núcleo residencial de Las Eras, desarrollado sobre ambas márgenes de la TF-1, se presenta como una restricción en las determinaciones de la ordenación, que deberá ponderarse justificadamente.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

La limitada demanda interna de suelo industrial en esta comarca del Sureste permitiría la caracterización de este polígono en cuanto a su especialización dentro de este sector de actividad, aunque no se considera esta determinación en este documento de Avance.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Se destaca en este apartado la estructura viaria de conectividad entre los subámbitos separados por el cauce del Barranco de Las Eras, (ver plano adjunto). La solución de un sólo viaducto de comunicación, debidamente dimensionado y diseñado, se presenta como la más adecuada a las limitaciones territoriales que aquí se plantean.

CONDICIONES DOTACIONALES

La reducción de la zona de influencia de este emplazamiento a su propia comarca no exige disponer en la ordenación más dotaciones que las normativamente exigibles. Únicamente, la posible especialización del sector en actividades industriales específicas demandaría un sistema dotacional cualitativamente singularizado hacia demandas no convencionales.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

En el interior del emplazamiento se encuentra el área de suelo urbano industrial de Las Eras, cuya reciente construcción y la calidad de su diseño evitan la necesidad de prever medidas rehabilitatorias específicas, salvo la adecuada integración de su infraestructura urbana en la trama general de la nueva ordenación del Sector.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

En el caso de que finalmente se optase por la Alternativa 3a en el desarrollo definitivo del Plan Territorial, el planeamiento urbanístico clasificará todo el suelo comprendido en el ámbito como urbanizable con la calificación de industrial (con o sin restricción de estos usos por razones de especialización funcional del sector).

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La Alternativa 3a propone la aplicación de un sistema público de gestión para el desarrollo de este polígono en atención a las dificultades de su promoción desde la iniciativa privada por las razones de posición antes señaladas.