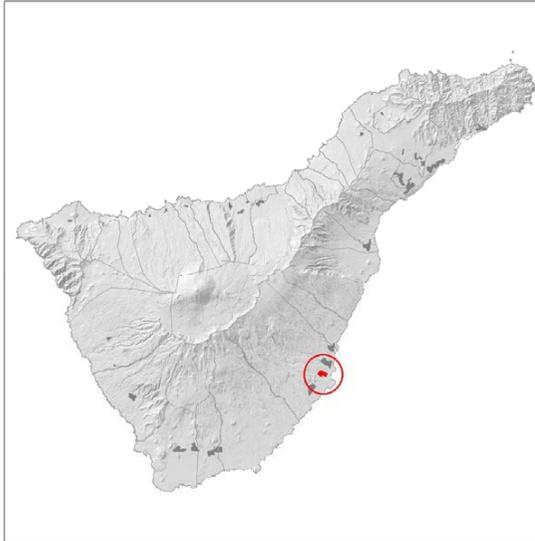


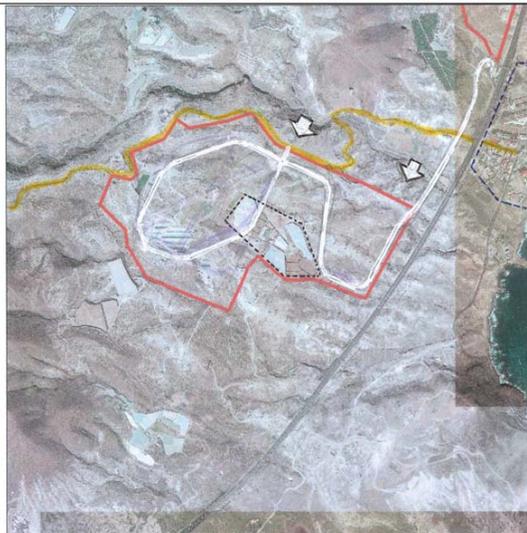
MUNICIPIO: ARICO
 COMARCA: SURESTE
 SUPERFICIE: 86 Has.

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:

Situado al SO de El Porís de Abona, está limitado por los barrancos de Los Caballos y El Pedregal, que desembocan en la bahía de El Porís. Su frente de Naciente se adosa a la Autopista TF-1 en una longitud de 500 metros. Su vértice SE se encuentra ocupado por cultivos abnecados en explotación. Además existen varias alineaciones de instalaciones de aerogeneradores dispuestos en dirección Este-Oeste y algunas infraestructuras hidráulicas de regadío. La Carretera TF-627 (de El Porís a Villa de Arico) recorre su límite Norte, constituyendo, por lo que se accede fácilmente desde la misma. Su relieve es muy heterogéneo, primando las pendientes comprendidas entre el 5/10%. La estructura de propiedad es de gran simplicidad, ocupando un 80% de su superficie total una sola parcela catastral.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
 Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

Esta localización sólo entra en juego en la Alternativa 3b, con la función prioritaria de cubrir la demanda de la comarca en la que se sitúa.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Las dificultades de su orografía, surcada por un escarpe a lo largo de su eje transversal, exigen considerar el área como configurada por dos subámbitos de difícil conectividad entre sí y, por tanto, con sistemas de accesibilidad independientes. Este condicionante puede superarse con apoyo en la carretera TF-627, de El Porís a Arico, con la que limita por el Norte.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

El escarpe que a modo de "escalón natural" caracteriza el relieve de este emplazamiento constituye el único accidente a destacar. Su integración en la estructura urbana a determinar por la ordenación sin introducir grandes alteraciones en la morfología natural deberá ser objeto de análisis cuidadoso, especialmente para su integración en la trama ordinaria a desarrollar.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

Este ámbito está limitado en sus cuatro frentes perimetrales por dos espacios con protección ambiental, con la Autopista del Sur (TF-1) y por las laderas del cauce del Barranco del Pedregal. Todo este perímetro deberá tratarse bajo el criterio de atenuar el impacto paisajístico, lo que en el frente de Autopista, de 500 metros de longitud, deberá incluir ordenanzas específicas sobre las tipologías edificatorias a aplicar.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

La proximidad del núcleo del Porís de Abona y la colindancia con los espacios de especial protección de la Montaña del Puerto y el Lomo de Los Caballos que conforman el límite de Naciente de esta localización potencial son los condicionantes básicos a considerar. La minimización de los impactos sobre estas áreas deberá ser objetivo prioritario en la evaluación ambiental y medidas correctoras de la ordenación. Ajustar delimitación con respecto a las áreas de regulación homogénea. Estudiar interferencias con vegetación y hábitat al norte del espacio. Respetar el corredor situado al sur del ámbito.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

El uso sobre el que incide en mayor grado esta implantación es el núcleo residencial de El Porís de Abona, situado a unos 500 metros en su punto más próximo. Aunque separado por la Autopista del Sur, que atenuará sus efectos sobre esta área, esta circunstancia deberá considerarse en la distribución de usos que determine la ordenación.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

La función que este polígono desempeñaría en la única alternativa en la que se integraría (3b) aconseja disponer en él una oferta suficientemente diversificada, de modo que pudiera cubrir todas las posibles demandas de la comarca a la que sirve.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Aunque la accesibilidad secundaria, se puede resolver desde la Carretera TF-627, la vía conexión con el enlace de El Porís, en la Autopista TF-1, resulta obligada. Esta infraestructura viaria es la única que revestiría carácter singular a desarrollar en las obras de urbanización que resulten de la propuesta de ordenación.

CONDICIONES DOTACIONALES

La demanda endógena de suelo industrial en la comarcas del Sureste no exige la disposición de áreas dotacionales singulares, más allá de las normativamente establecidas.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

En el ámbito de este emplazamiento existen varios parques eólicos, cuya incorporación al polígono que hubiera de desarrollarse conllevaría la renovación tecnológica de los aerogeneradores, por lo que sus localizaciones podrían a su vez adecuarse a otros criterios de ordenación, que se consideran prioritarios.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

En el caso de que finalmente se adoptase el modelo de ordenación correspondiente a la Alternativa 3b, o se incorporase este emplazamiento a la seleccionada por el Plan, el planeamiento urbanístico clasificaría estos suelos como urbanizables sectorizados, con la calificación de industrial convencional.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La Alternativa 3b, incluida en este Avance, propone el desarrollo de este polígono a través de sistemas de gestión pública, en función de las dificultades derivadas de la preexistencia de las infraestructuras energéticas de aprovechamiento eólico.