

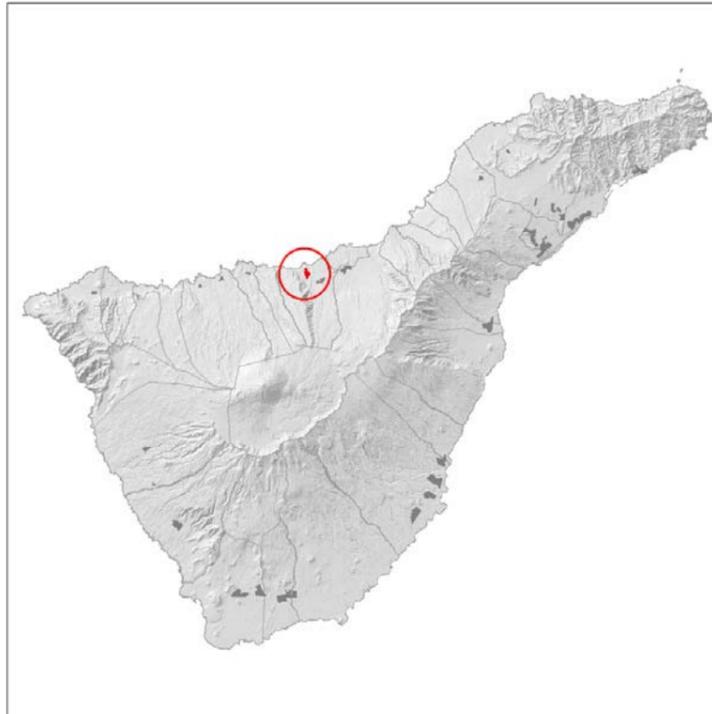
LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

DATOS INFORMATIVOS

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

COMARCA: VALLE DE LA OROTAVA

MUNICIPIO: LOS REALEJOS



Plano de situación



Ortofotografía
 Polígonos comarcales potenciales Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO:

En el municipio de los Realejos, en la zona de Los Príncipes, existe una gran bolsa de suelo que se ha detectado como terreno estratégico para la isla de cara al futuro por su singularidad en cuanto a su localización al pie del corredor insular. Cuenta con una estructura de la propiedad muy poco fragmentada y una pendiente media accesible sin grandes accidentes orográficos.

Potencialmente es una oportunidad clara al reunir los requisitos funcionales necesarios para albergar un polígono comarcal de carácter industrial, si bien su mayor debilidad es la calidad paisajística del entorno que se podría ver afectado, así como los núcleos residenciales próximos, con lo que cabría plantearse la preservación de esta reserva estratégica para otras actividades más compatibles e integrables con el medio circundante.

Es preciso estudiar los enlaces necesarios y la incorporación al corredor viario insular, así como la minimización de la afección a la movilidad y tráfico de los núcleos cercanos.

SUPERFICIES:

- Superficie del ámbito: 41 Has.
- Superficie vacante: 41 Has.

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO:

- Plan Insular:
- Área: En general: Protección Económica 1; En el borde Este: franja Urbana
- Plan General: Plan General de ordenación de Los Realejos (Aprobación Definitiva 2004)
- Clase/Categoría de suelo: Suelo rústico agrario

RELACIÓN CON ÁREAS INDUSTRIALES PREEXISTENTES (planificadas o urbanizadas)

- No existen áreas industriales en el entorno

POSICIÓN RESPECTO A INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

CLASE	DENOMINACIÓN	DISTANCIA (Km)	TIEMPO (Min)
CARRETERAS	Corredor Insular	650	2
	TF-335	2	4
PUERTOS	Santa Cruz	41	28
	Los Cristianos	110	67
	Fonsalía	59	75
AEROPUERTOS	Tenerife Norte	30	22
	Tenerife Sur	94	56

RELACIÓN CON POLOS DE DEMANDA

ZONA	POBLACIÓN	DISTANCIA (Km)	TIEMPO (Min)
Santa Cruz de Tenerife	222.417	36	22
La Laguna	150.661	31	20
Ciudad turística del Sur	257.000	110	67
Los Realejos	37.559	3	5
La Orotava	41.171	8,6	9

GRADO DE APTITUD

ALTO MEDIO BAJO

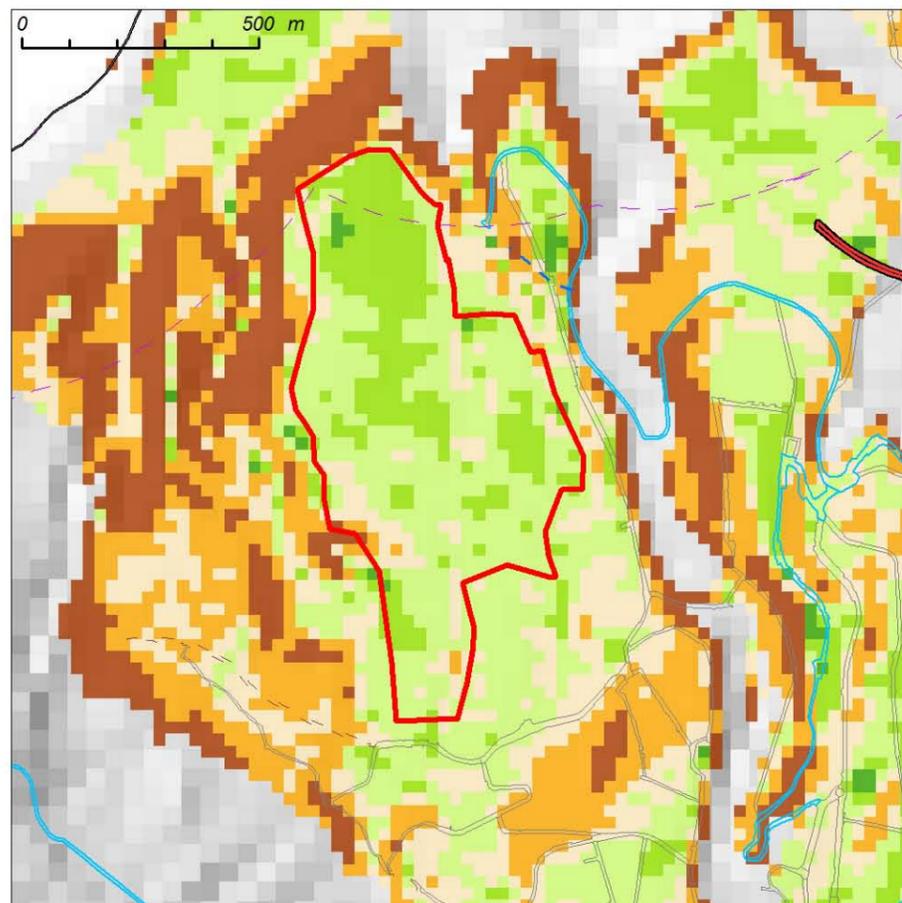
CONDICIONANTES TERRITORIALES	ALTO	MEDIO	BAJO
Superficie máxima útil	X		
Orografía (pendientes)		X	
Estructura de propiedad	X		
Accesibilidad	X		
Relación con polos de demanda		X	
Planeamiento			X
Cultivos en presencia			X
Relación áreas industriales preexistentes			X
Compatibilidad con otros usos del entorno		X	
CONDICIONANTES AMBIENTALES			
Afecciones ambientales		X	
Exposición visual			X
Fragilidad paisajística			X
Afecciones a espacios protegidos		X	

FORTALEZAS

- Su mayor fortaleza radica en que es el ámbito de la vertiente Norte que podría proporcionar una mayor reserva de suelo para acoger las demandas de la comarca del Valle y de Ycoden-Daute, lo que sería una apuesta estratégica interesante de futuro.
- Buena accesibilidad desde la TF-5.
- Estructura de la propiedad no excesivamente fragmentada, que facilitaría su gestión.

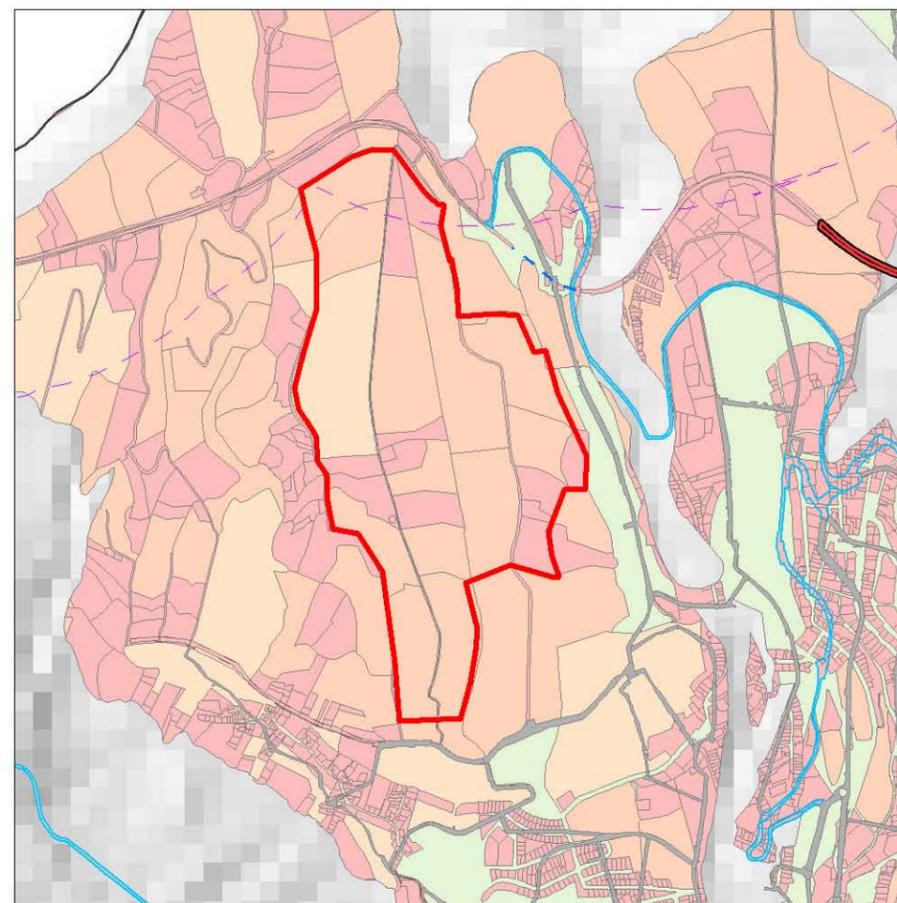
DEBILIDADES

- Pendiente media del 12% en sentido longitudinal, por lo que es necesario cuidar el desarrollo de las plataformas y su conexión, a los efectos de que no se produzcan grandes impactos.
- Entorno agrícola tradicional con una buena calidad paisajística que podría quedar afectado.
- Afección a cultivos existentes en el 50% del ámbito. El resto del ámbito lo conforman antiguas fincas agrícolas con cultivos en estado de abandono prolongado.
- **Proximidad a un ENP.**



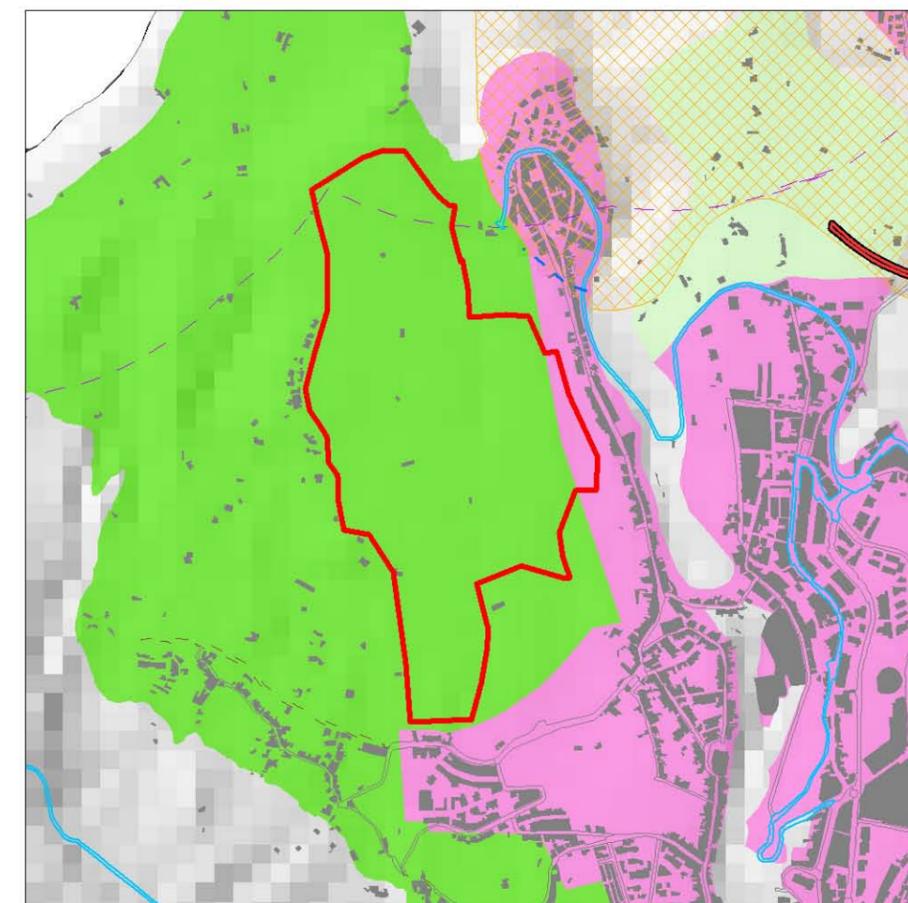
Clinometría

< 5 %	15 - 20 %
5 - 10 %	20 - 30 %
10 - 15 %	> 30 %



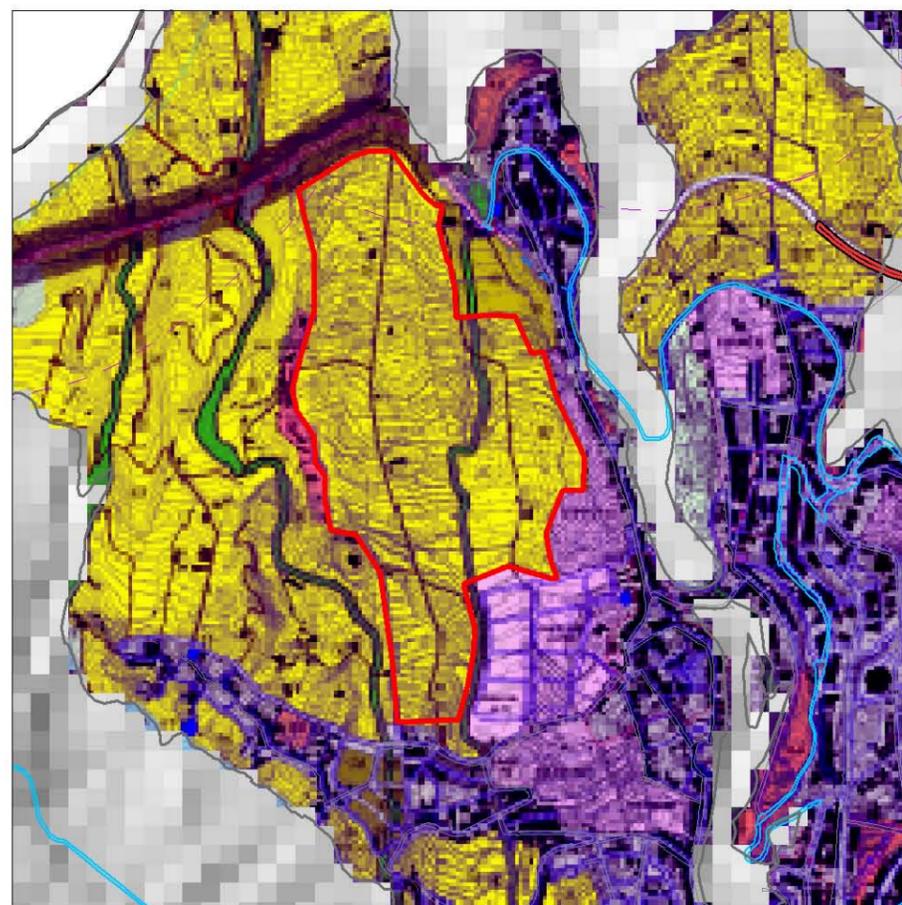
Estructura catastral

< 10.000 m2	100.000 - 150.000 m2
10.000 - 50.000 m2	> 150.000 m2
50.000 - 100.000 m2	

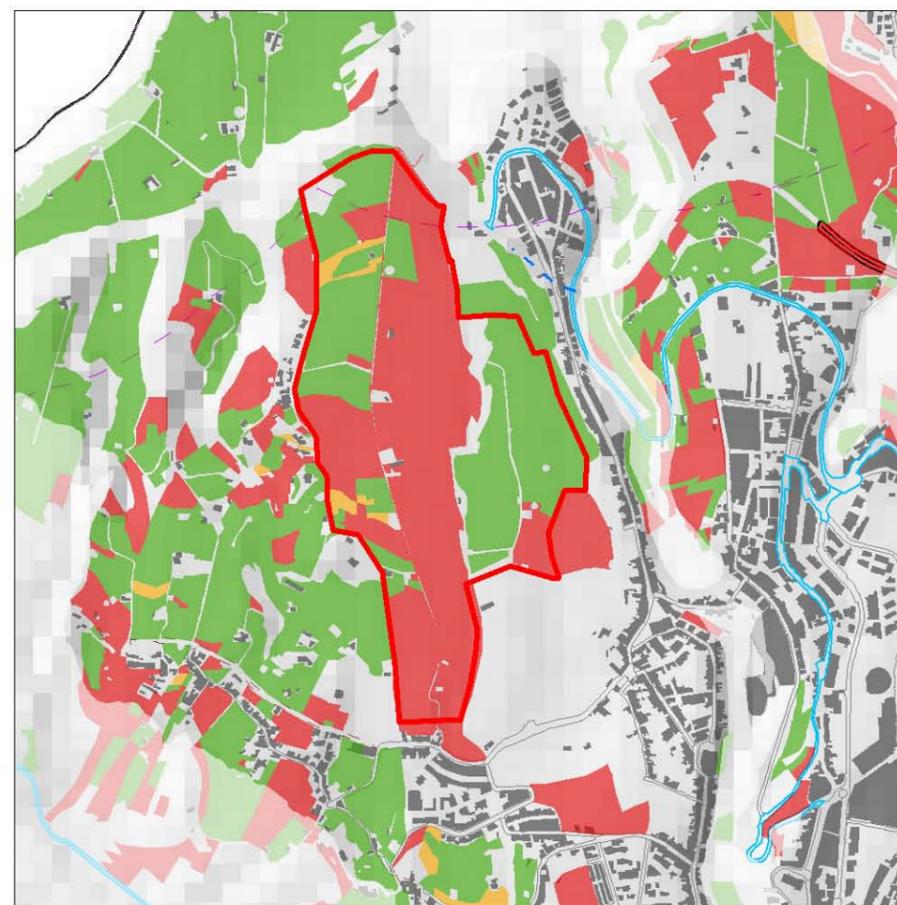


Zonificación del Plan Insular

Ámbitos industriales y terciarios	Protecc. Territorial	Áreas expansión urbana
	Protecc. económica 1	Áreas interés estratégico
	Protecc. económica 2	Áreas urbanas
	Protecc. económica 3	

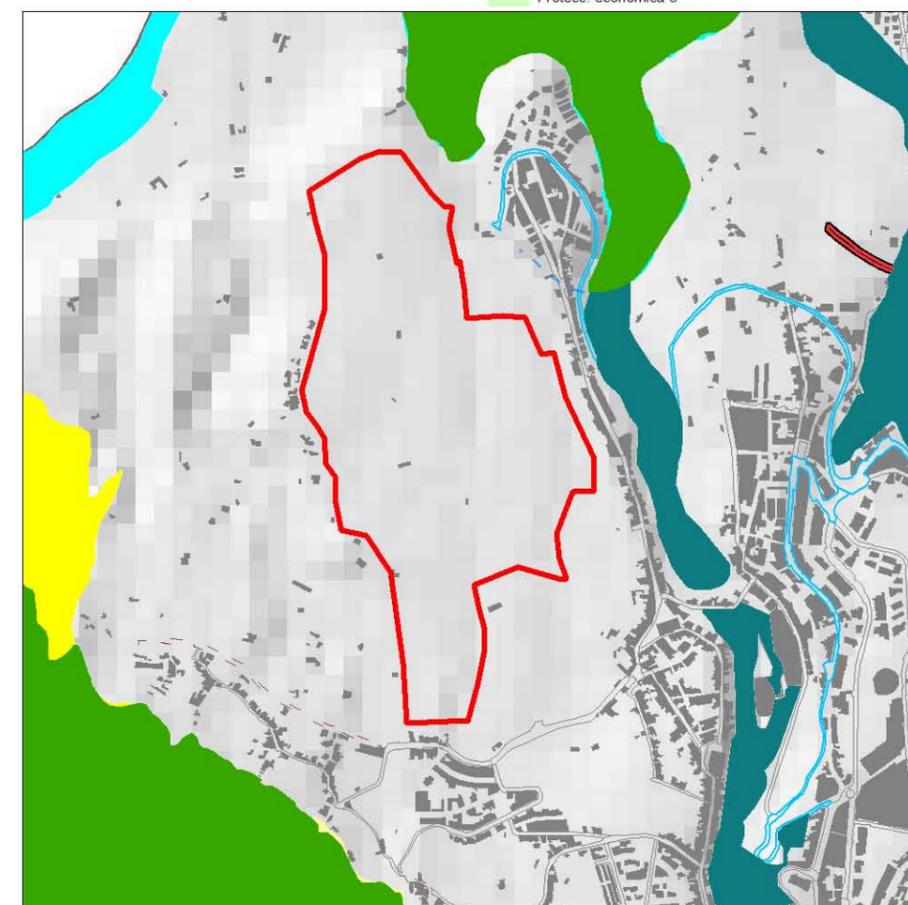


Planeamiento urbanístico (Ver leyenda en el mapa 1:25.000 correspondiente)



Cultivos

En uso
Abandono reciente
Abandono prolongado



Detalle de áreas protegidas

ENP	Barrancos	Laderas
OSE	Bosques consolidados	Malpaises y Llanos
ZEC	Bosques potenciales	Montañas
	Costeras	

Polígonos comarcales potenciales
 Áreas industriales inventariadas

