

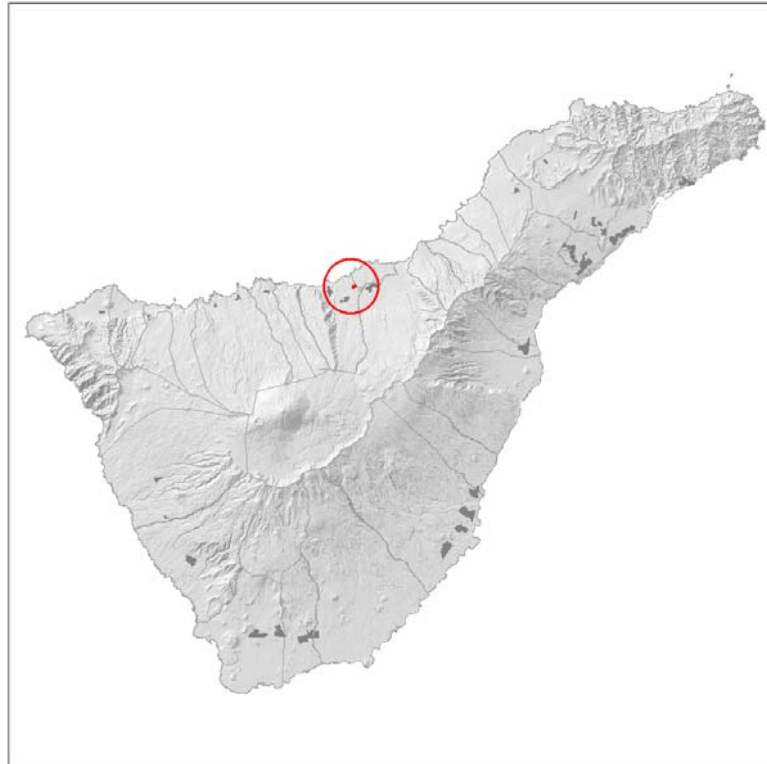
LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

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:**

Este ámbito se sitúa en el extremo oriental del término municipal, lindando con el municipio del Puerto de la Cruz.

Los terrenos tienen una pendiente media del 12%, sin grandes accidentes geográficos. Destaca la presencia de cultivos de platanera en el entorno. En los núcleos residenciales próximos del Toscal-Longuera predominan los desarrollos en tipología de vivienda unifamiliar.

En una de las fincas agrícolas se conserva una casa rehabilitada de valor histórico dedicada a la celebración de eventos, que se ha excluido del ámbito a efectos de no complicar excesivamente la gestión y posibilitar la compatibilidad de los usos actuales.

La mayor parte de los cultivos preexistentes, se encuentran en un estado prolongado de abandono, si bien quedarían afectadas algunas explotaciones plataneras (aprox.20% de la superficie) y una nave agrícola.

El Plan General proyecta un nuevo enlace viario que atraviesa el ámbito y lo corta transversalmente, conectando las medianías con la zona costera con un paso inferior bajo la Autopista TF-5.

**SUPERFICIES:**

- Superficie del ámbito: 14 Has.
- Superficie vacante: 14 Has.

**CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO:**

Plan Insular:

- Área: Protección Económica

Plan General: Plan General de los Realejos (Aprobación Definitiva 2004)

- Clase/Categoría de suelo: Suelo Rústico Agrario .

**RELACIÓN CON ÁREAS INDUSTRIALES PREEXISTENTES (planificadas o urbanizadas)**

- No existen en el entorno próximo otras áreas industriales

**POSICIÓN RESPECTO A INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE**

CLASE	DENOMINACIÓN	DISTANCIA (Km)	TIEMPO (Min)
CARRETERAS	Corredor Insular	1,1	1
	TF-322	2,3	4
PUERTOS	Santa Cruz	39,9	28
	Los Cristianos	107	65
	Fonsalía	59	65
AEROPUERTOS	Tenerife Norte	28	19
	Tenerife Sur	91	54

**RELACIÓN CON POLOS DE DEMANDA**

ZONA	POBLACIÓN	DISTANCIA (Km)	TIEMPO (Min)
Santa Cruz de Tenerife	222.417	34	20
La Laguna	150.661	30	17
Ciudad turística del Sur	257.000	107	65
Los Realejos	37.559	6,5	8
La Orotava	41.171	2	3

**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	ALTO	MEDIO	BAJO
Afecciones ambientales	X		
Exposición visual	X		
Fragilidad paisajística			X
Afecciones a espacios protegidos	X		

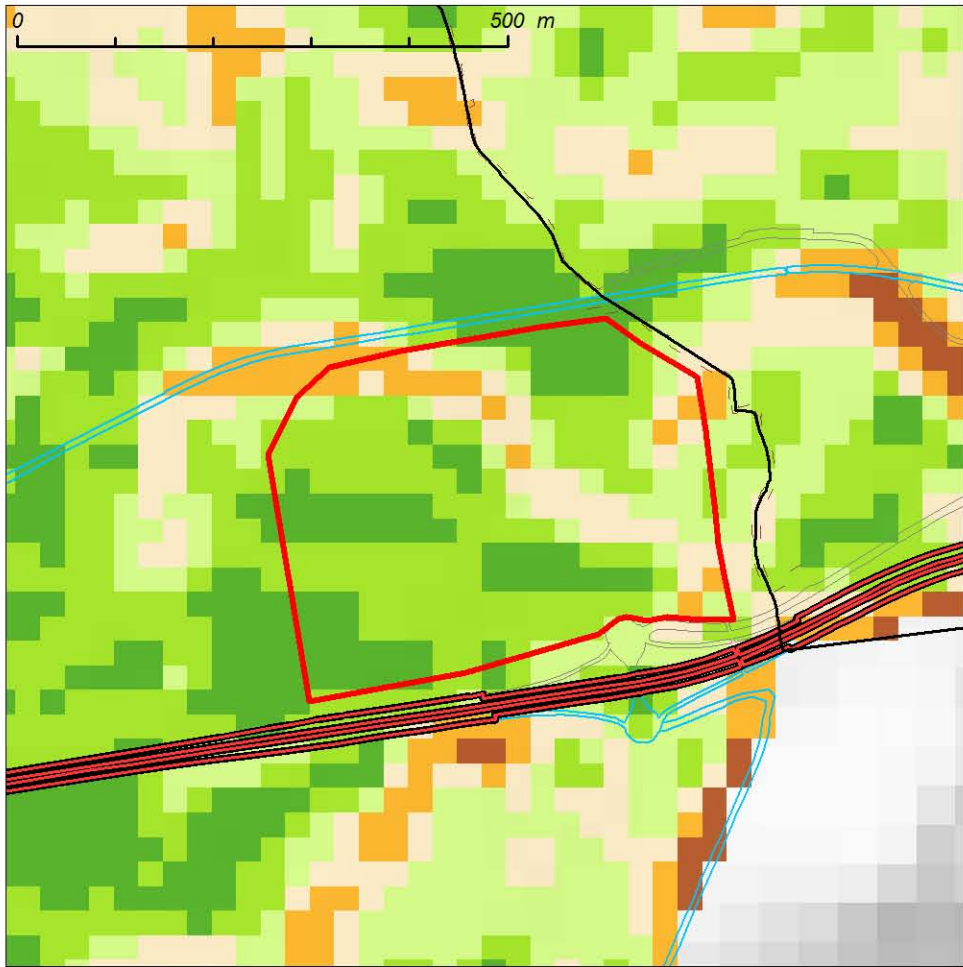
**FORTALEZAS**

- Accesibilidad directa desde la TF-5.
- Buena localización con relación a los núcleos principales del Valle de la Orotava y a la Comarca de Ycoden-Daute.
- Estructura de la propiedad poco fraccionada.
- La mayor parte de los cultivos están abandonados.
- Baja exposición visual.

**DEBILIDADES**

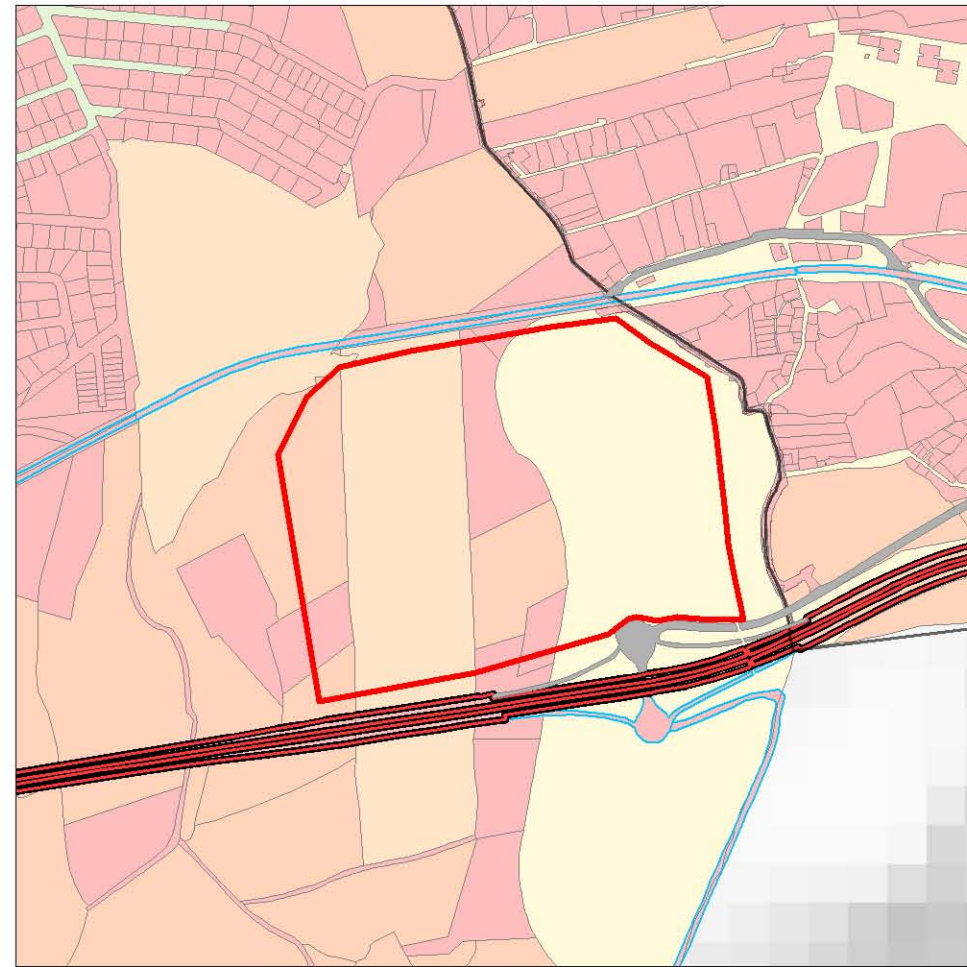
- Actividades agrícolas y residenciales próximas que requerirían estudiar su compatibilización,
- Determinados usos industriales (más duros) no serían aptos de localizarse en este entorno.
- Afección de un 20% de la superficie por cultivos agrícolas en el interior.
- Con relación a las otras alternativas de la comarca tiene una menor superficie útil.
- La nueva vía prevista produce una fragmentación del ámbito en dos zonas.
- Alta fragilidad paisajística.





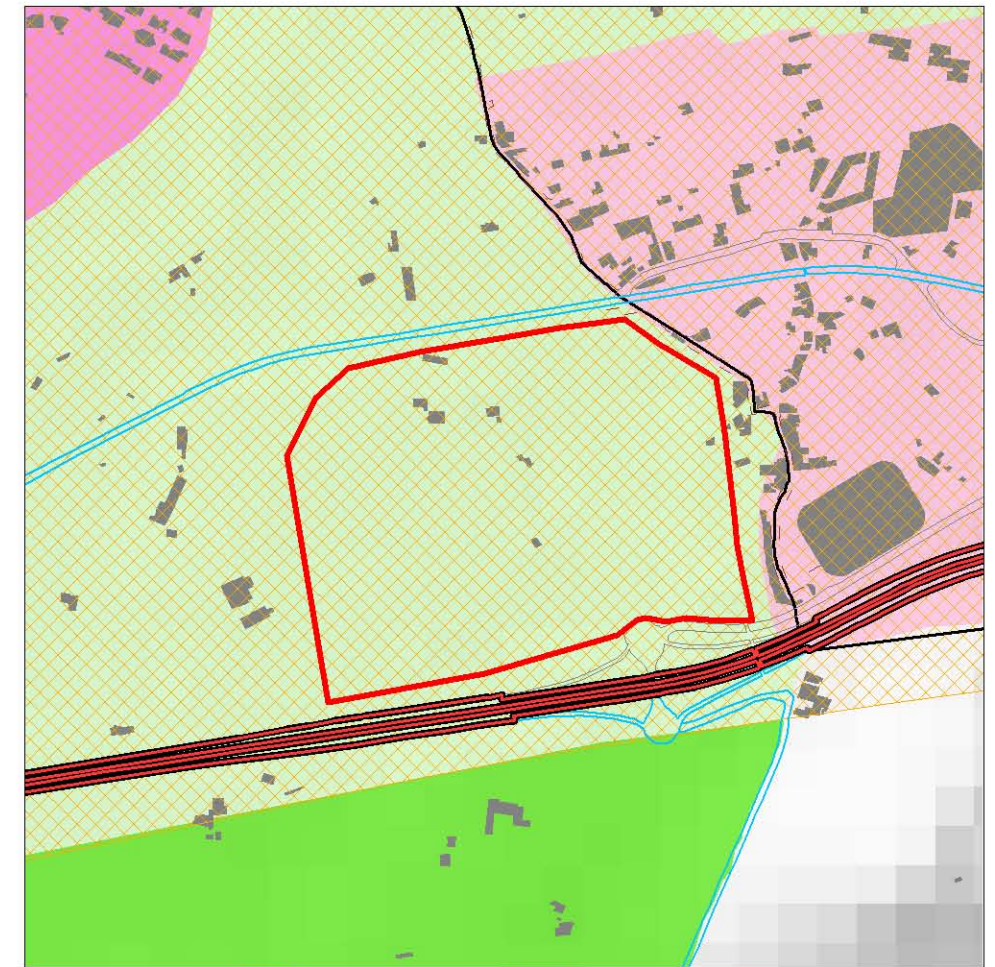
**Clinometría**

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



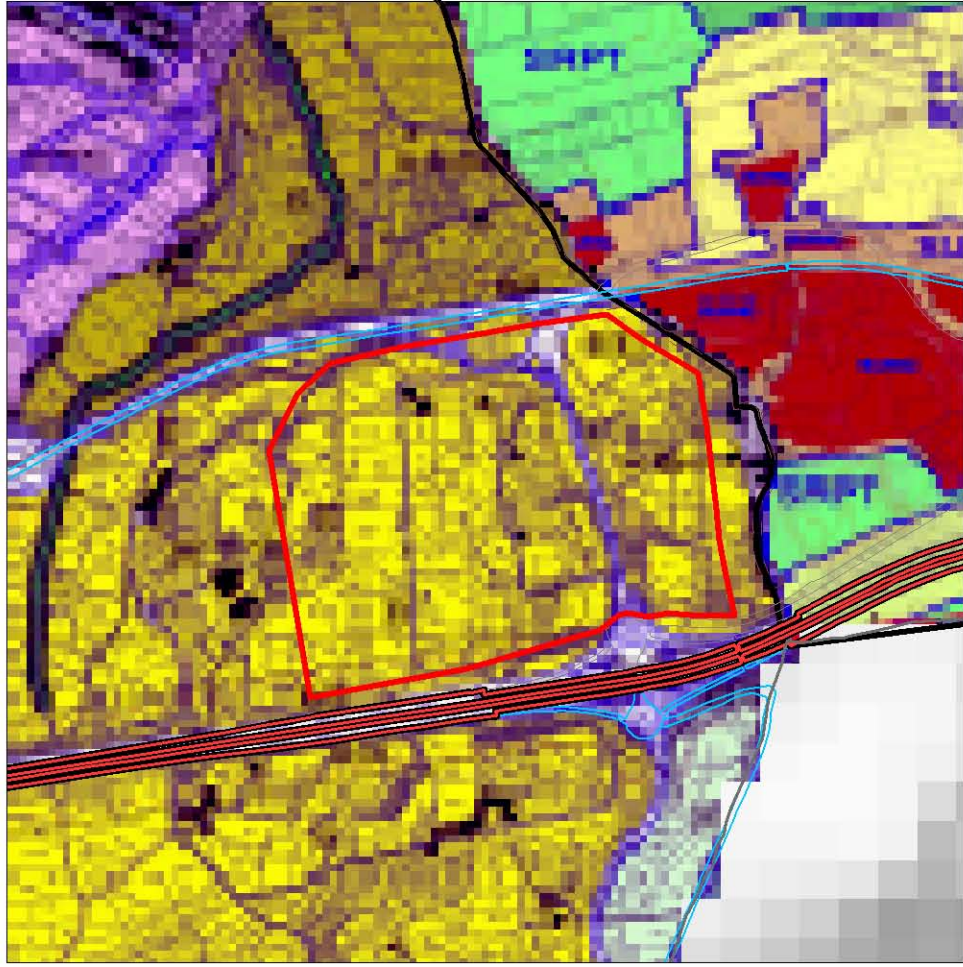
**Estructura catastral**

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



**Zonificación del Plan Insular**

- Ámbitos industriales y terciarios
- Ámbito de referencia turístico
- Protec. Territorial
- Protec. económica 1
- Protec. económica 2
- Protec. económica 3
- Áreas expansión urbana
- Áreas interés estratégico
- Áreas urbanas



**Planeamiento urbanístico**

(Ver leyenda en el mapa 1:25.000 correspondiente)



**Cultivos**

- En uso
- Abandono reciente
- Abandono prolongado



**Detalle de áreas protegidas**

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

- Polígonos comarcales potenciales
- Áreas industriales inventariadas



