

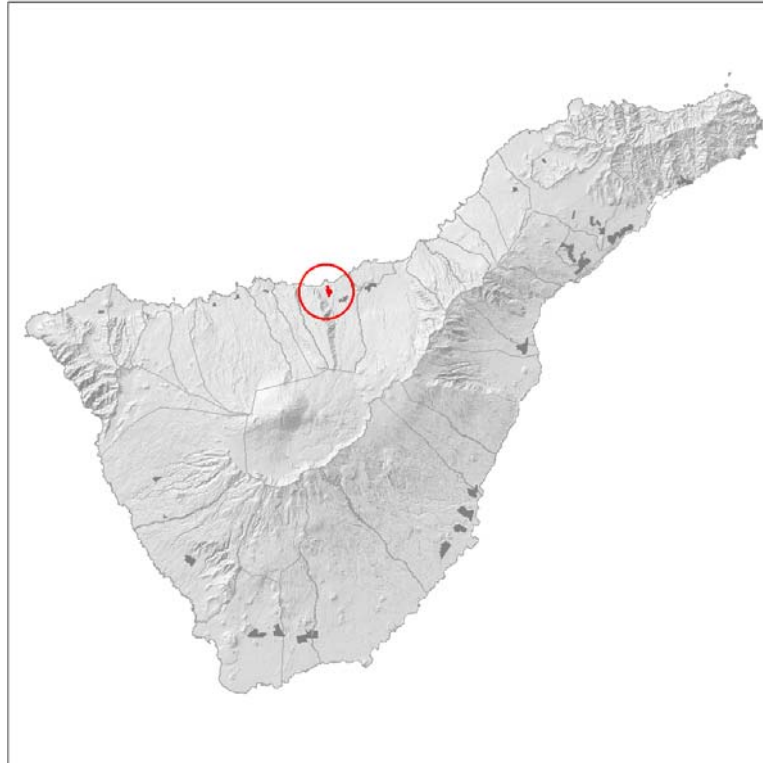
LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

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

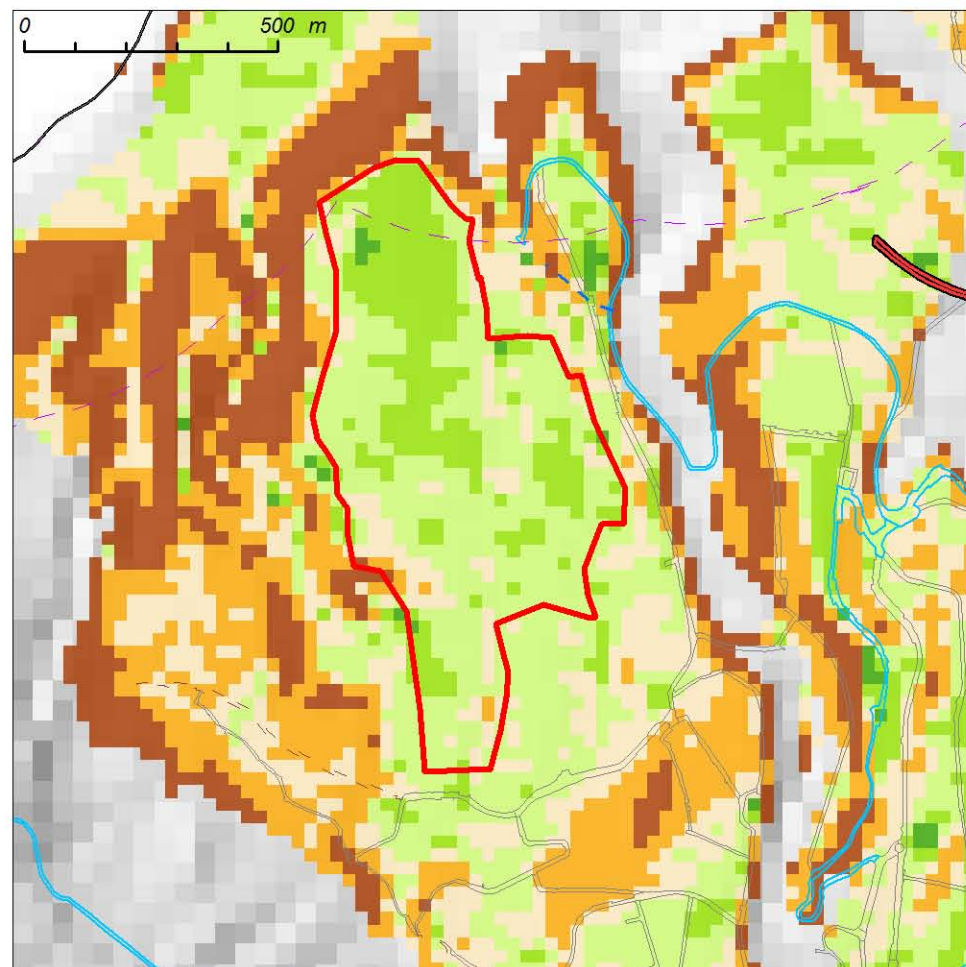
| CONDICIONANTES TERRITORIALES | ALTO | MEDIO | BAJO |
|-------------------------------------------|------|-------|------|
| Superficie máxima útil | X | | |
| Orografía (pendientes) | | X | |
| Estructura de propiedad | X | | |
| Accesibilidad | X | | |
| Relación con polos de demanda | | X | |
| Planeamiento | | | 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.

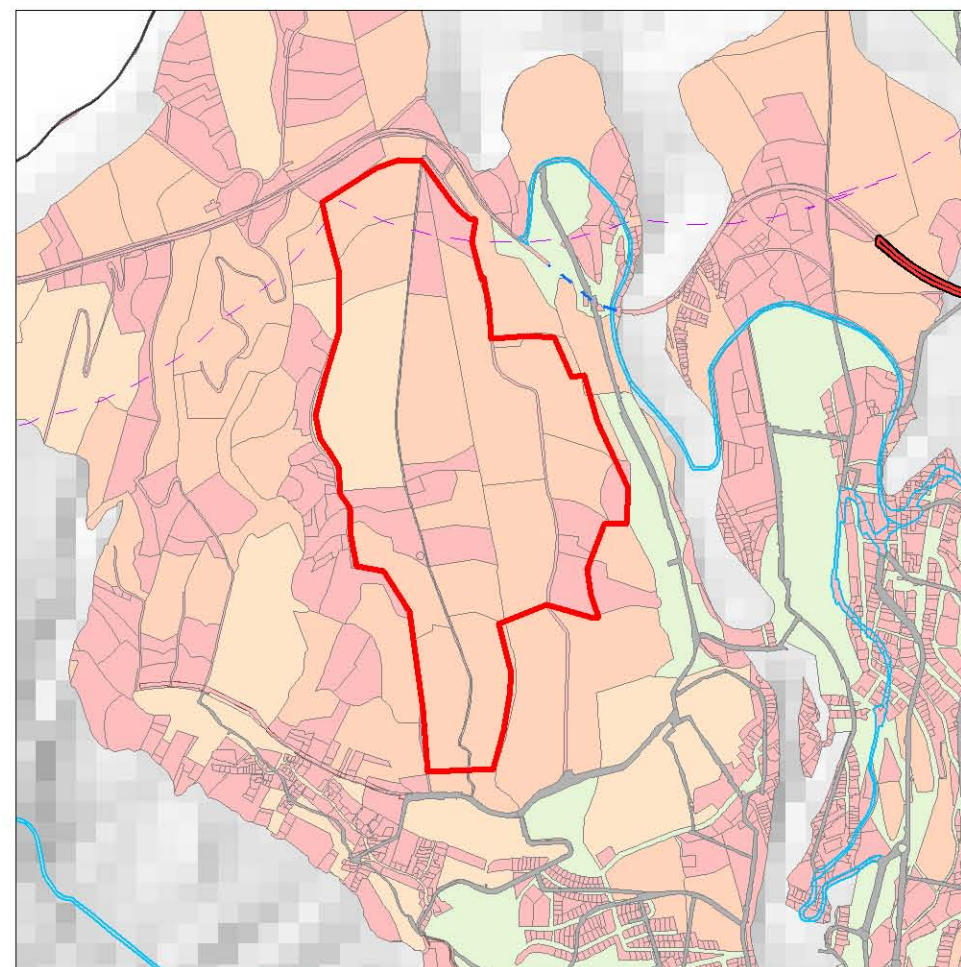
DEBILIDADES

- 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.**



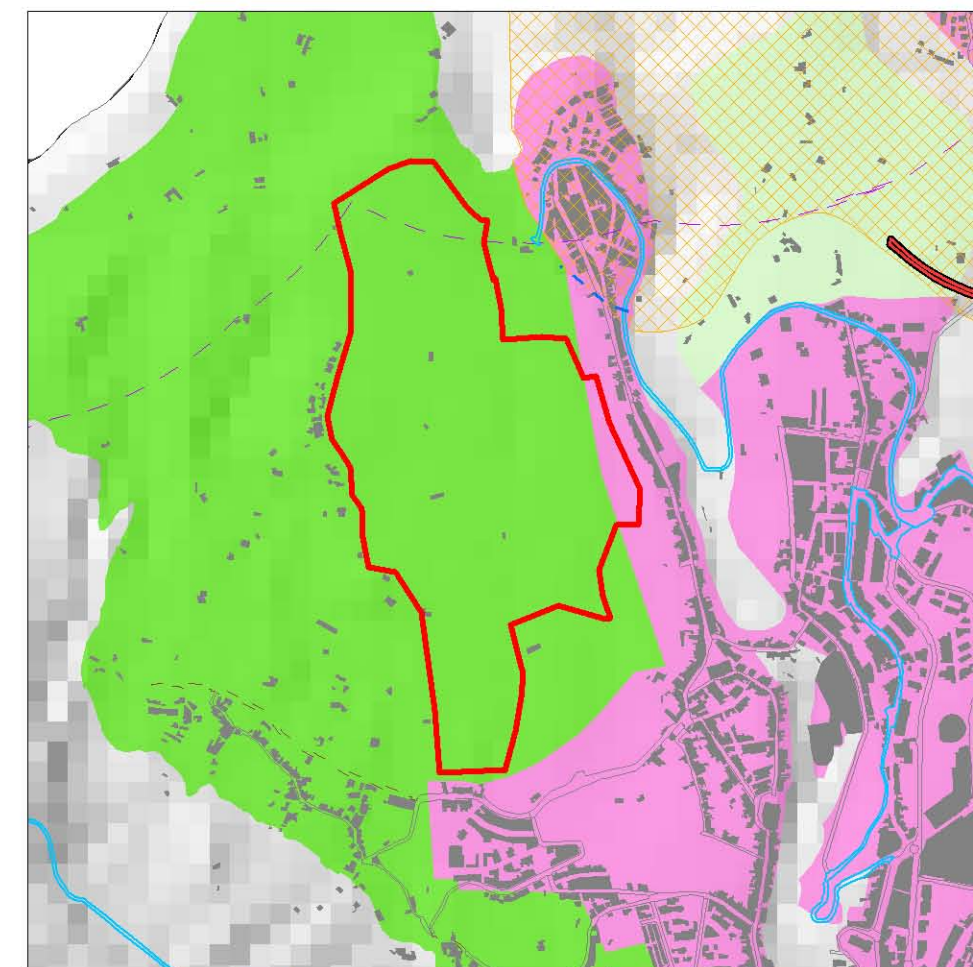
Climometría

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



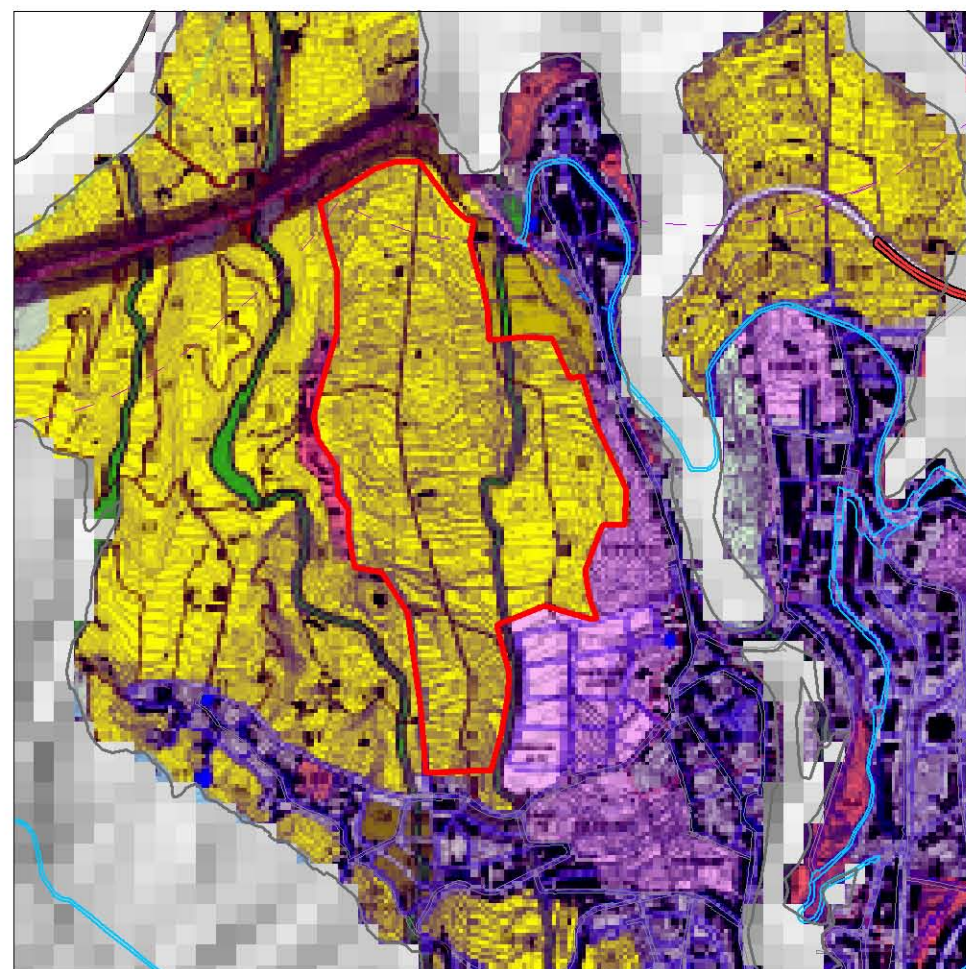
Estructura catastral

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

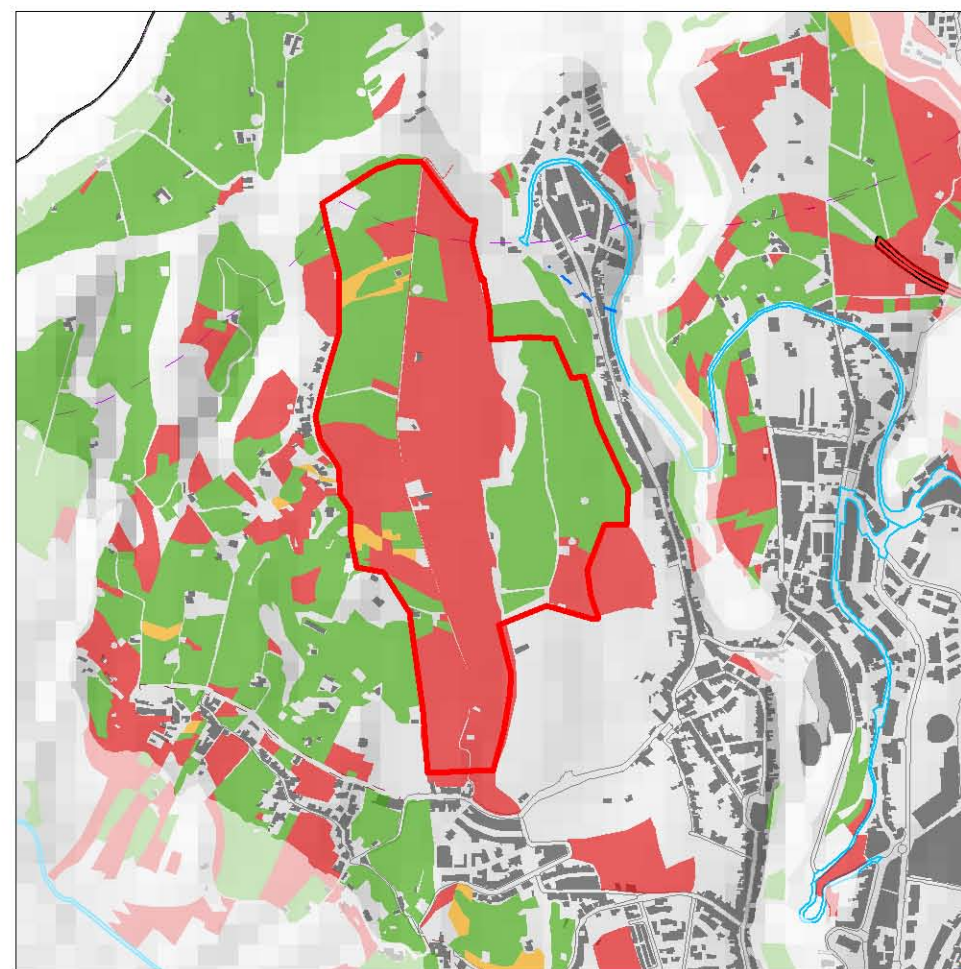


Zonificación del Plan Insular

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

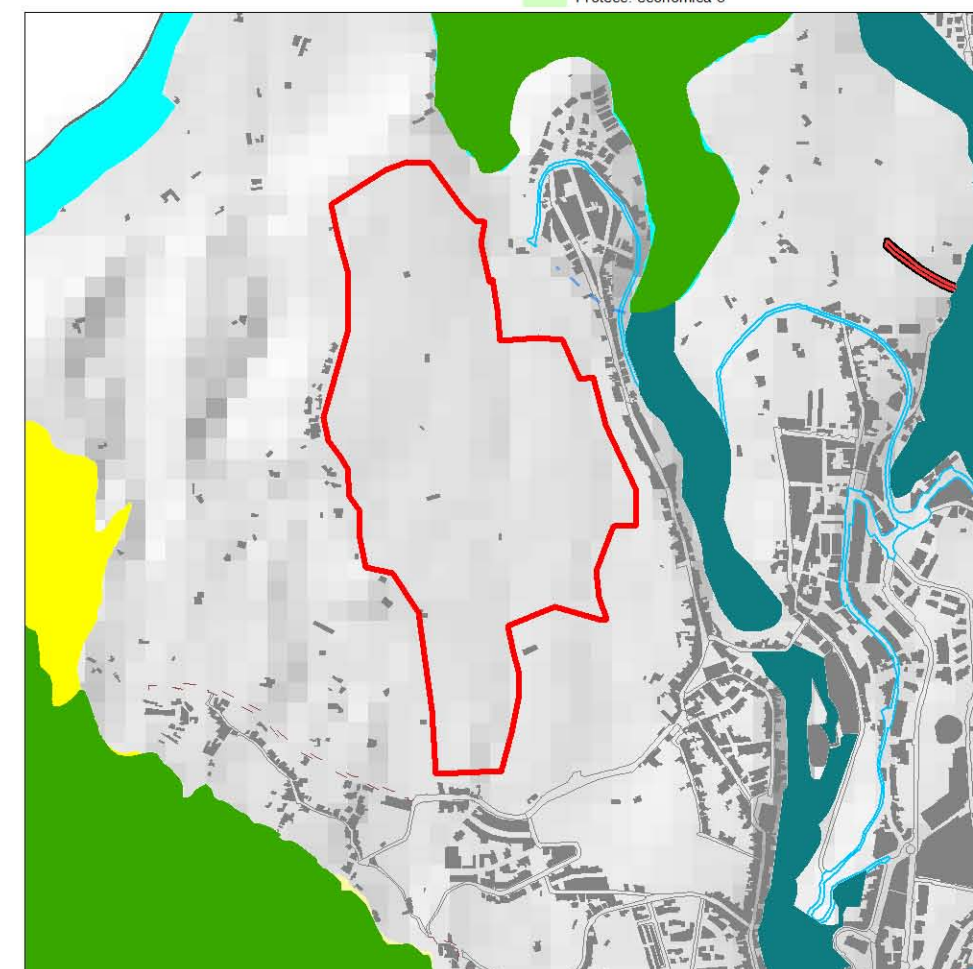


Planeamiento urbanístico (Ver leyenda en el mapa 1:25.000 correspondiente)



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

