

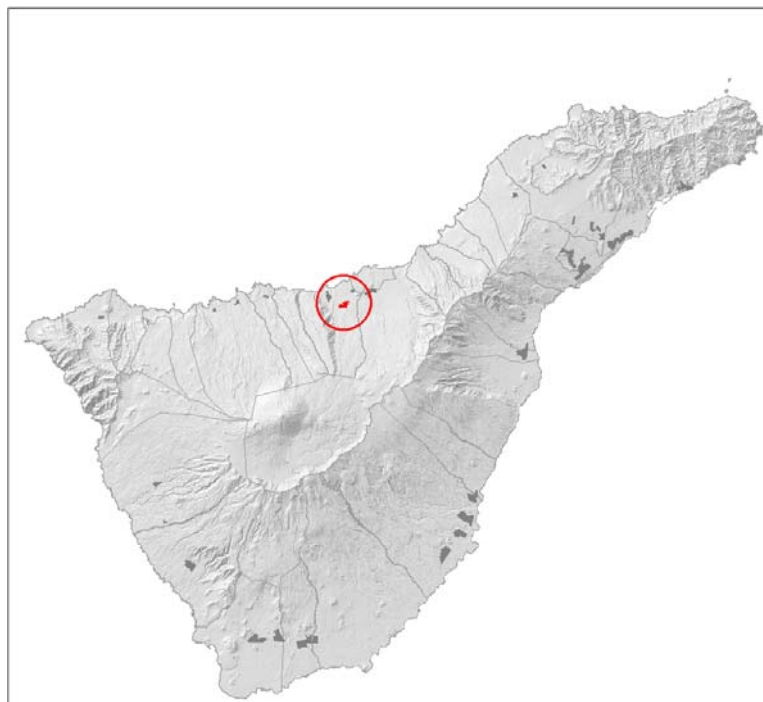
LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

DATOS INFORMATIVOS

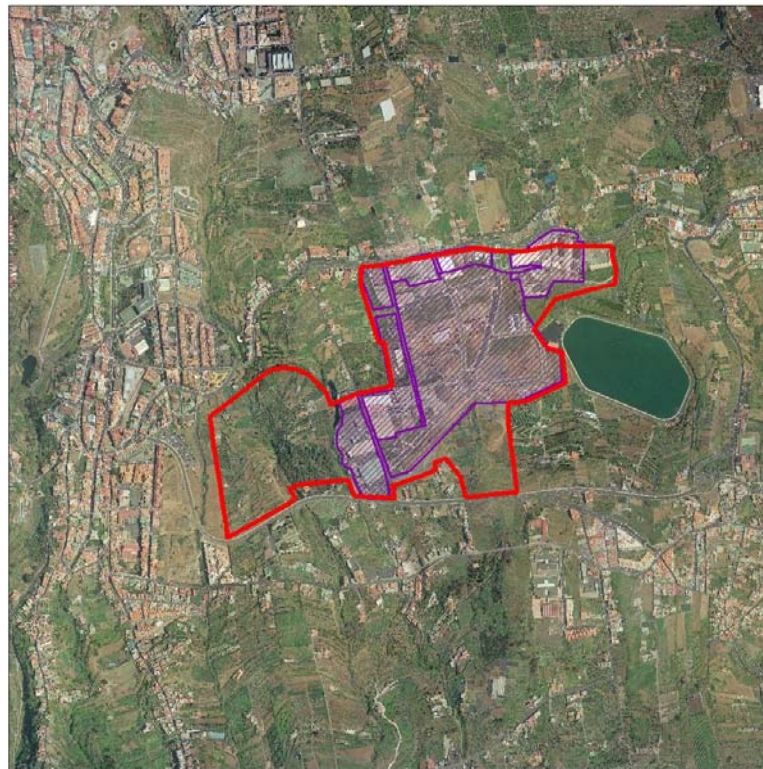
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

COMARCA: VALLE DE LA OROTAVA

MUNICIPIO: LOS REALEJOS



Plano de situación



Ortofotografía
 Polígonos comarcales potenciales Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO:

Se delimita apoyándose en las dos zonas industriales de Los Realejos: San Benito y La Gañanía. Se propone su reconversión y ampliación pasando así de ámbito carácter local a comarcal. La ampliación propuesta se desarrolla, hacia el oeste, en la bolsa de suelo rústico de Protección Territorial que se encuentra entre dos suelos urbanizables delimitados por el Plan General. En su interior todavía se conservan fincas agrícolas que han quedado aisladas por la presión de los suelos urbanizables colindantes y las dos carreteras que lo circundan (TF324 y Carretera de San Benito a La Zamora).

Una propiedad de suelo excesivamente fragmentada, una pendiente media del 15 % y dos barrancos que fragmentan el ámbito en sentido transversal son las principales dificultades del ámbito.

Hacia el Este no es posible ampliar el polígono por alcanzar el terreno pendientes superiores al 20% y por complicarse la gestión al afectar a construcciones aisladas.

El Plan General prevé la mejora de la conexión del actual polígono con el corredor viario insular a través de una nueva vía

SUPERFICIES:

- Superficie del ámbito: 39 Has.
- Superficie vacante: 23 Has.

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO:

Plan Insular:

- Área: Área Urbana/Área de expansión urbana/ Protección Natural Barrancos

Plan General: Plan General de Ordenación Los Realejos (Aprobación Definitiva 2004)/ Plan Parcial La Gañanía(en el Polígono existente)

- Clase/Categoría de suelo: Polígono existente: Suelo Urbanizable Ordenado Industria/ Suelo Urbano Consolidado sin condición de solar
- Ampliación: Suelo Rústico Hidrológico/Suelo Rústico Territorial Ordinaria

RELACIÓN CON ÁREAS INDUSTRIALES PREEXISTENTES (planificadas o urbanizadas)

- Ampliación de las zonas industriales de San Benito y la Gañanía en contigüidad con éstas.

POSICIÓN RESPECTO A INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

CLASE	DENOMINACIÓN	DISTANCIA (Km)	TIEMPO (Min)
CARRETERAS	Corredor Insular	2,2	5
	TF324	0	0
PUERTOS	Santa Cruz	44	36
	Los Cristianos	109	70
	Fonsalía	59	70
AEROPUERTOS	Tenerife Norte	30	23
	Tenerife Sur	93	58

RELACIÓN CON POLOS DE DEMANDA

ZONA	POBLACIÓN	DISTANCIA (Km)	TIEMPO (Min)
Santa Cruz de Tenerife	222.417	37	25
La Laguna	150.661	30	21
Ciudad turística del Sur	257.000	109	70
Los Realejos	37.559	7,9	11
La Orotava	41.171	0,5	1

GRADO DE APTITUD

ALTO

MEDIO

BAJO

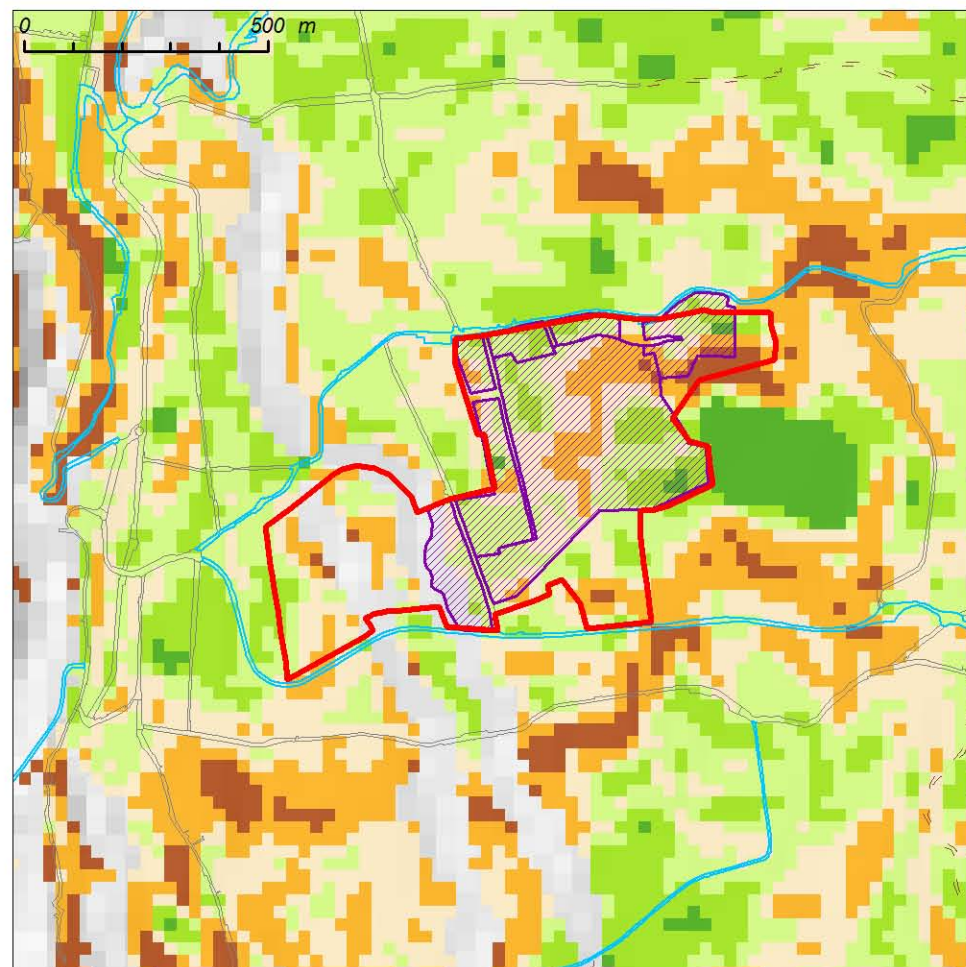
CONDICIONANTES TERRITORIALES	ALTO	MEDIO	BAJO
Superficie máxima útil	X		
Orografía (pendientes)			X
Estructura de propiedad			X
Accesibilidad		X	
Relación con polos de demanda		X	
Planeamiento	X		
Cultivos en presencia			X
Relación áreas industriales preexistentes	X		
Compatibilidad con otros usos del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

FORTALEZAS

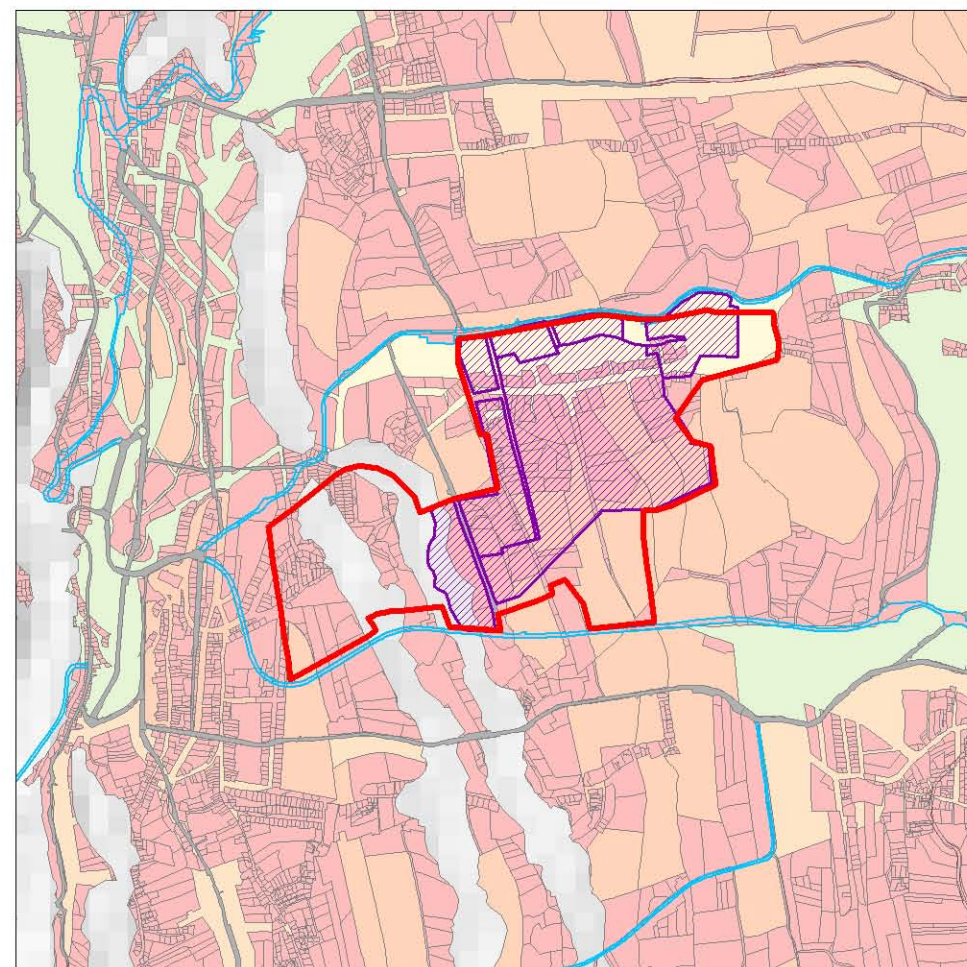
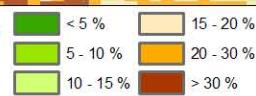
- La reserva de suelo industrial ya urbanizado en unas condiciones adecuadas y la viabilidad de ampliación del polígono, junto con la posibilidad de albergar ciertas industrias de carácter más pesado relacionadas con la construcción, que no son aptas para ubicar en otras áreas de la Comarca del Valle, por su incompatibilidad con entornos paisajísticos más sensibles.
- Su aptitud para constituir una reserva estratégica de suelo en el Norte de la isla.
- La continuidad con los suelos urbanos y urbanizables inmediatos, que hace que se ajuste al modelo de crecimiento de consolidación de áreas previsto en el Plan Insular y en las Directrices de Ordenación General.

DEBILIDADES

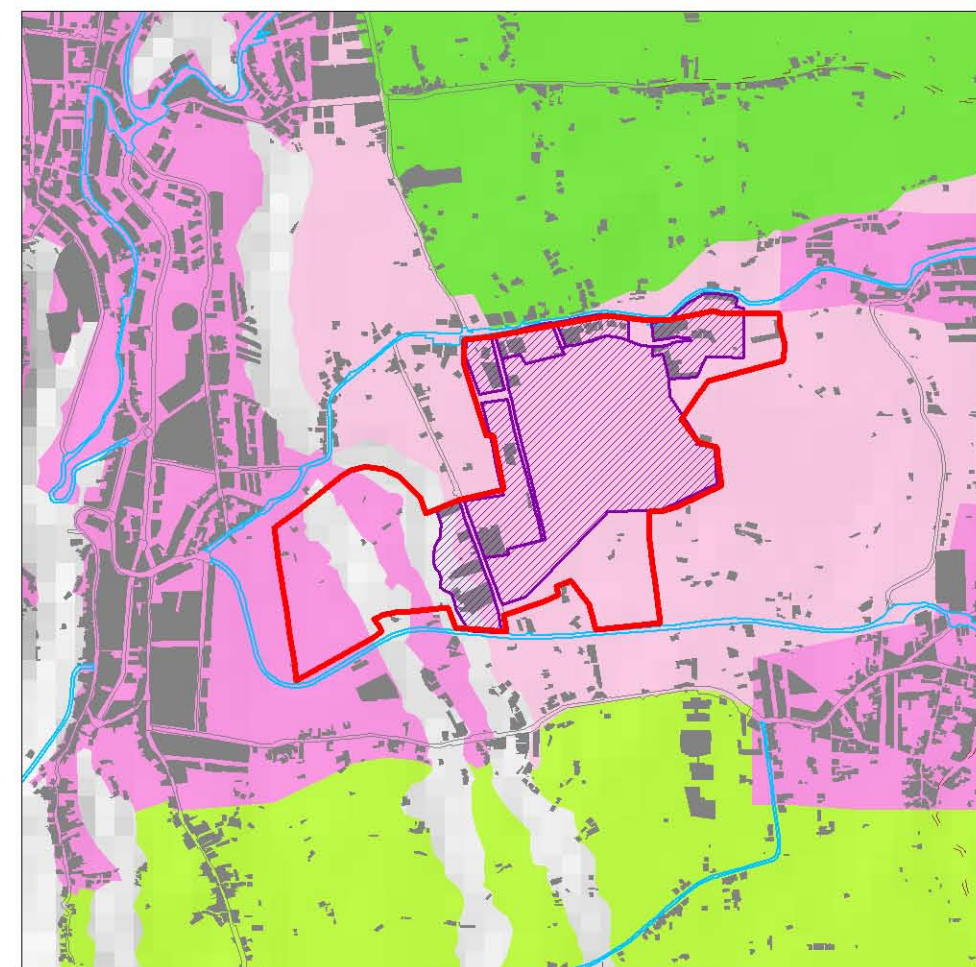
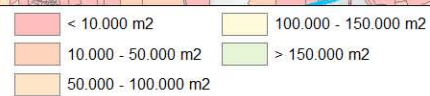
- Necesidad de desarrollo de una nueva vía que mejore las condiciones de accesibilidad desde la TF-5.
- Orografía complicada con dos barrancos que la atraviesan y pendientes altas (de hasta el 20%) que exigen un estudio cuidadoso de las plataformas a desarrollar y sus conexiones.
- Excesiva fragmentación de la propiedad y escasa dimensión de las fincas.
- Afección a cultivos.
- Afección a corredores visuales.



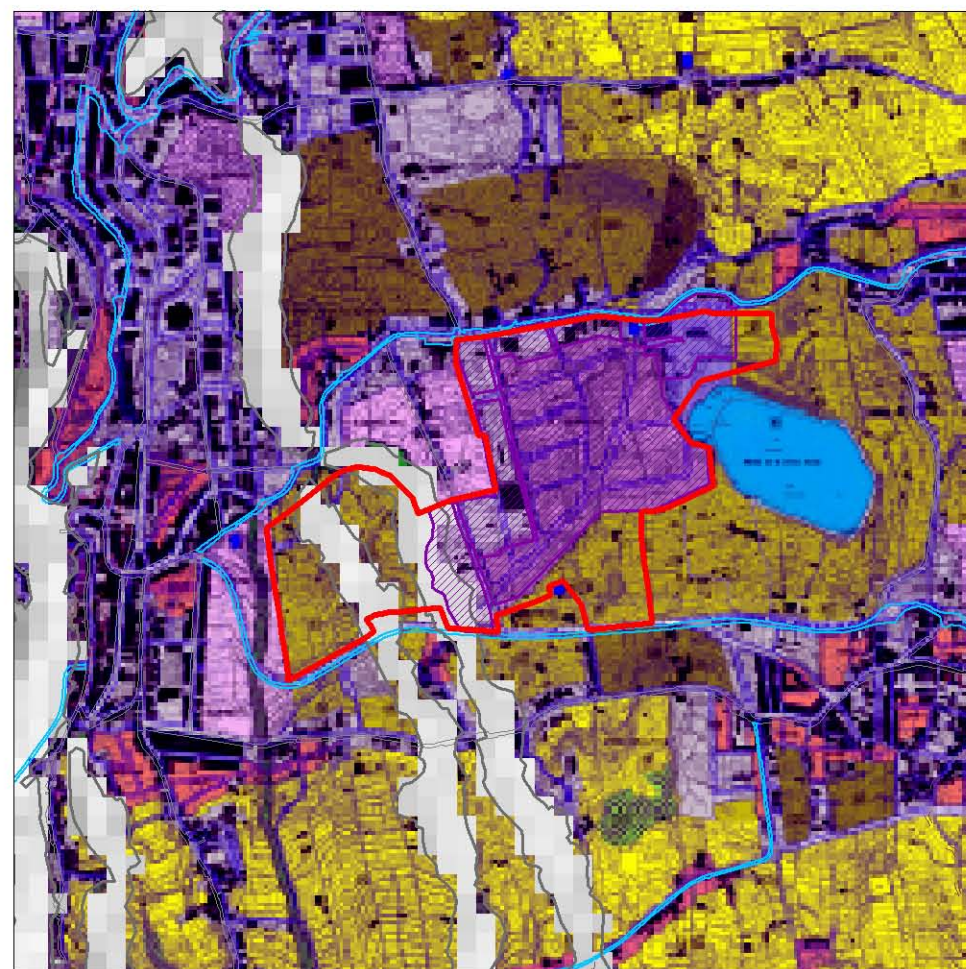
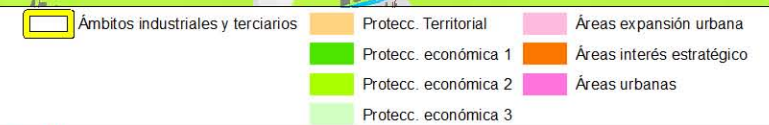
Climometría



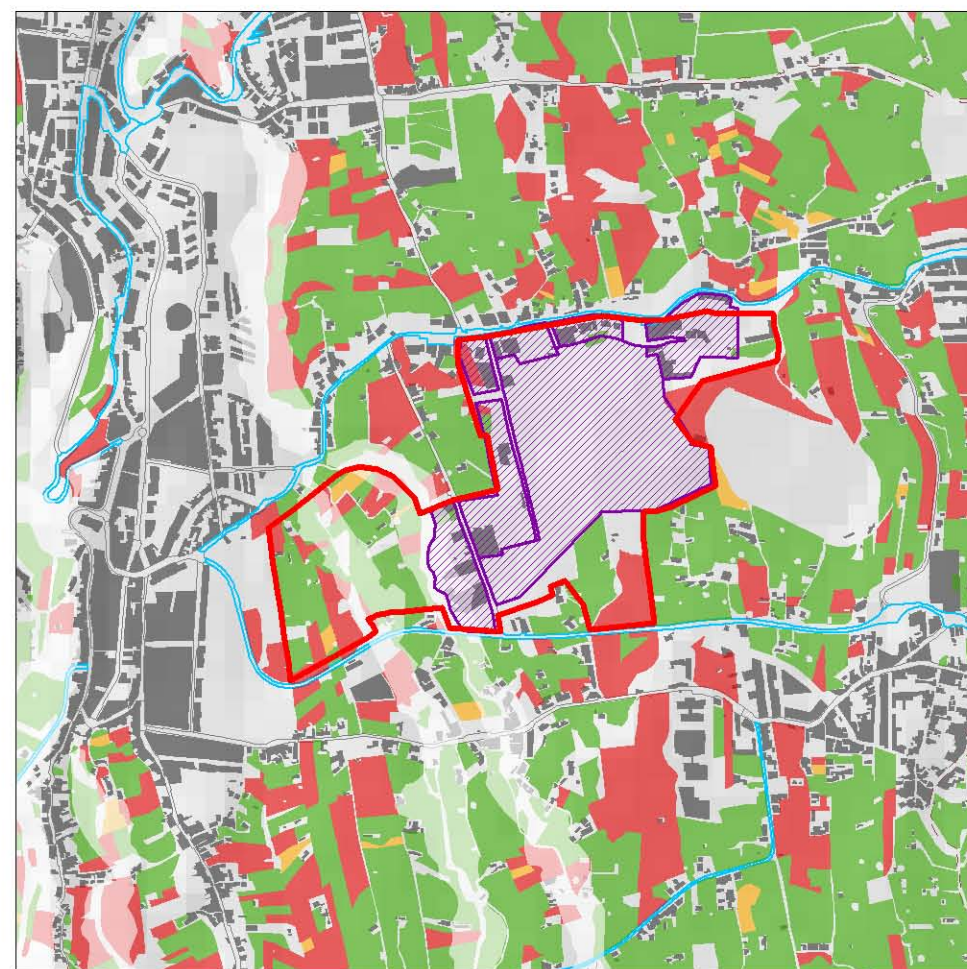
Estructura catastral



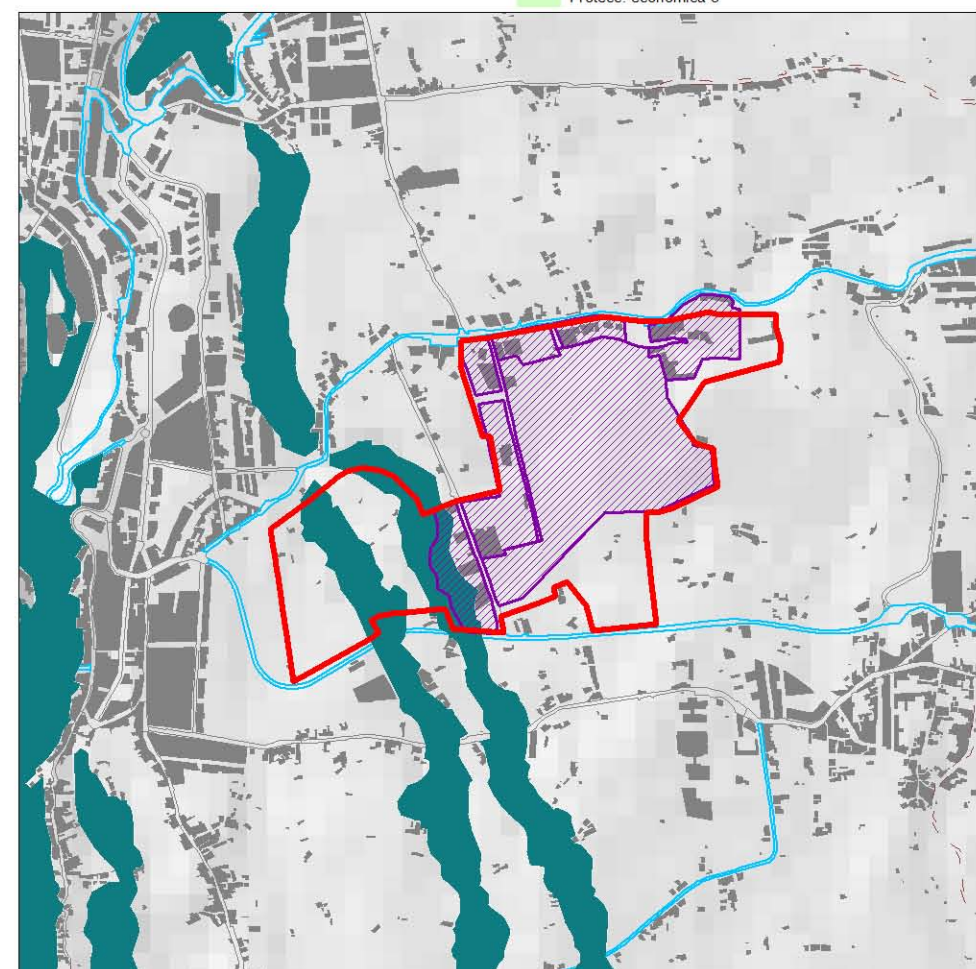
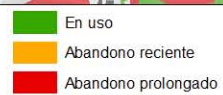
Zonificación del Plan Insular



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



Cultivos



Detalle de áreas protegidas

