

1. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL DE LA ISLA DE TENERIFE: ESTRATEGIAS, CRITERIOS Y POLÍTICAS

1.1 PLANTEAMIENTOS ESTRATÉGICOS DEL PTEOI

1.1.1. Necesidad de reorientación del Modelo de Espacio Industrial

El espacio industrial de Tenerife vive actualmente una tensión de encrucijada:

- Por un lado, el modelo existente, con sus virtudes y su funcionalidad hasta el presente, ofrece síntomas inequívocos de insuficiencia e incapacidad para responder a las nuevas demandas surgidas del desarrollo territorial insular y de su entorno competitivo.
- Por otro, sigue persistiendo una tensión de demanda importante, que podría alimentar de forma indeseada el modelo espontaneísta y desplanificado existente, agravando las actuales insuficiencias.

Se impone, por lo tanto, la necesidad de reconducir el actual proceso, de formular un modelo alternativo de ordenación del espacio industrial insular a medio-largo plazo hacia el que avanzar de forma progresiva y gradual.

- La positiva tensión de demanda existente y la voluntad de las instituciones insular y locales por activar una nueva oferta constituyen una base adecuada para plantear dicho proceso de una forma proactiva y no meramente remedial.

Un factor positivo en la encrucijada actual: la necesidad de reconducción del proceso del espacio industrial es reconocida de forma extendida como uno de los problemas más acuciantes de la situación territorial de la Isla.

- La casi generalidad de los documentos elaborados recientemente en la Isla sobre urbanismo, ordenación del territorio, economía o desarrollo industrial recogen este problema como una cuestión prioritaria.
- Este estado de opinión crea una base muy propicia y receptiva para acoger una estrategia global de reconversión del modelo, siempre que se inserte adecuadamente en la realidad actual de la Isla.

1.1.2. Misión estratégica del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad industrial de la Isla de Tenerife

MISIÓN ESTRATÉGICA DEL PTEOAI:

TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO DE SUELO INDUSTRIAL EN LA ISLA DE TENERIFE

Partiendo de la realidad actual del modelo espontaneísta y desplanificado del espacio industrial, con sus fortalezas y sus amenazas, el PTEOI proponen abrir un proceso concertado y gradual de recualificación, hacia un modelo de espacio industrial maduro, eficiente y competitivo, integrado en el medio ambiente y reequilibrador del territorio, basado en la estructuración de una oferta de ámbitos industriales de nivel comarcal dinamizada con procesos selectivos de gestión e intervención pública.

1.1.3. Los Objetivos Estratégicos del PTEOI

Conforme a la formulación anterior y a las directrices del PIOT, los objetivos estratégicos del PTEOI son los siguientes:

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PTEOAI

- *Ampliar la actual oferta de suelo industrial de ámbitos estratégicos de nivel comarcal.*
- *Facilitar las condiciones de ordenación, de carácter territorial y ambiental, al planeamiento urbanístico que desarrolle la ordenación pormenorizada de los nuevos polígonos comarcales, con el objeto de garantizar la preservación de los intereses estratégicos supramunicipales y la adecuada implantación de la actividad.*
- *Facilitar el desarrollo de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación y de las Directrices de Ordenación General en materia de política de suelo industrial proporcionando criterios de ordenación de planeamiento urbanístico municipal.*
- *Facilitar la rehabilitación de los espacios industriales degradados.*
- *Impulsar los procesos de gestión y la intervención pública de cara a la ocupación efectiva, acorde con su destino, del suelo calificado de industrial en el planeamiento vigente.*

1.2 LOS CRITERIOS ESTRATÉGICOS DEL PTEOI

El nuevo modelo ha de responder al siguiente sistema de criterios básicos, estrechamente entrecruzados e interrelacionados:

CRITERIOS ESTRATÉGICOS DEL PTEOI
Criterios de sostenibilidad <ul style="list-style-type: none">• Criterios de protección de los recursos naturales y agrarios y de ocupación mínima del territorio• Criterios de recualificación medioambiental de los espacios industriales
Criterios de competitividad <ul style="list-style-type: none">• Criterios de eficiencia económica• Criterios de diversificación y cualificación de usos y actividades• Criterios de recualificación funcional de los espacios industriales• Criterios de mejora del entorno empresarial
Criterios de reequilibrio territorial <ul style="list-style-type: none">• Criterios de integración en la cultura de ordenación del territorio insular• Criterios de dotación territorial• Criterios de distribución espacial de las actividades industriales• Criterios de ordenación de los espacios industriales• Criterios de ordenación de la oferta
Criterios de proceso de desarrollo del Plan <ul style="list-style-type: none">• Criterios de concertación• Criterios de gestión• Criterios de apoyo institucional selectivo

1.2.1. Criterios de sostenibilidad

1.2.1.1 Criterios de protección de los recursos naturales y de ocupación mínima del territorio

Frente a líneas de actuación meramente normativas, una estrategia en base a criterios de competitividad ha de basarse en planteamientos de progresiva concienciación de la industria y de los promotores en la necesidad de una colaboración para la solución de los problemas, de un diálogo estrecho y de la consecución de acuerdos voluntarios y formas consensuadas de actuación, que no han de limitarse al terreno de las implantaciones industriales (objeto de este Plan), sino al conjunto del proceso productivo.

Con ese planteamiento básico, el PTEOI ha de guiarse por un sistema de criterios tendente a preservar los recursos a largo plazo y a minimizar los impactos negativos del desarrollo industrial:

- Impulso a los criterios preventivos en la protección del medio ambiente.
- Economía de ocupación de suelo, y concentración de actuaciones para controlar los impactos en el medio ambiente. Evitar la dispersión de actuaciones en Suelo No Urbanizado. Selección de terrenos para implantaciones industriales de menor valor ecológico y ambiental.
- Preservación del suelo agrícola, de especial valor ambiental y ecológico en la Isla.
- Consumo mínimo de recursos, con especial atención a la racionalización del uso del agua en su ciclo completo (abastecimiento, reutilización, depuración y vertidos).
- Compatibilizar la rigurosa aplicación de la legislación vigente en materia de protección ambiental (contaminación atmosférica, suelos y agua, protección de vertidos a los ríos, restauración del medio natural afectado por impactos, etc.), con la facilitación de la adecuación de las instalaciones existentes.
- Prevención y tratamiento de los impactos paisajísticos de las actuaciones industriales.

1.2.1.2 Criterios de recalificación medioambiental de los espacios industriales

El tratamiento medioambiental de los espacios industriales representa uno de los retos ineludibles del PTEOI. La adecuación de polígonos y áreas de servicios para acoger actividades industriales, y facilitar sus procesos productivos, constituye uno de los objetivos de todo proceso de planificación de suelo.

La recalificación medioambiental de los polígonos existentes, y de los nuevos, ha de ser entendida en una triple dimensión:

- Recalificación de infraestructuras medioambientales, adecuando estándares y posibilitando distintos niveles de tratamiento de vertidos a escala de polígono, con objeto de facilitar el cumplimiento de las normativas medioambientales, frecuentemente inalcanzables individualmente por una parte significativa de las empresas.
- Recalificación del paisaje industrial tanto del interior (medioambiente productivo y urbanístico) como el externo (impactos de las actuaciones en el medio). Esta recalificación se hará compatible con la eficiencia económica del modelo y con el uso racional y restringido

de recursos ambientales, especialmente el agua.

- Racionalización y sistematización de procesos preventivos y autorizaciones administrativas y cuyo desarrollo ha de facilitar los procesos posteriores de autorización y licencias de cada empresa instalada.

La recualificación medioambiental se ha de basar en *actuaciones multidimensionales*, en una serie de áreas temáticas:

- Localización industrial en función de los condicionamientos ambientales
 - Exclusión de emplazamientos en áreas o espacios de especial protección.
 - Asentamientos en suelos sin valores agrícolas, ambientales o paisajísticos de relevancia.
 - Se evitará la dispersión de actuaciones y los emplazamientos con un alto impacto paisajístico.
 - Las actuaciones industriales y de actividades económicas habrán de situarse próximas a las grandes infraestructuras básicas y ejes de viario y transportes, con buena accesibilidad, bien relacionados con los núcleos urbanos. Se tendrá en cuenta los costes generales de conexión de infraestructuras y servicios, y se minimizará la externalización de estos costes a las Administraciones.
 - Respecto a los condicionantes urbanísticos, se tratarán de escoger emplazamientos compatibles con los desarrollos residenciales, que propicien el equilibrio población empleo, y que doten de oferta próxima a los núcleos urbanos.
 - Se seleccionarán terrenos con buenas condiciones topográficas, con pendientes no superiores al 15%, y geológico - geotécnicas, con objeto de evitar sobrecostes excesivos a la construcción (urbanización y/o edificación).
- Prevención y corrección de efectos contaminantes
 - Las propuestas del PTEOI tendrán como objetivo la simplificación al máximo de los procesos de control ambiental.
- Abastecimiento de agua en áreas industriales
 - Posible desarrollo de un programa de racionalización y ahorro de agua en actividades industriales.
 - Condicionar los desarrollos de nuevas zonas industriales a la disponibilidad de un suministro regular de dotaciones suficientes de agua. Esta reserva ha de ser principalmente aplicable a los municipios en los que aún no se ha regularizado el suministro.
 - Racionalización de usos no productivos del agua (limpieza de viales, ajardinamientos complementarios, selección de especies y sistemas de riego, etc.) mediante sistemas que promuevan su máximo ahorro, dentro de la funcionalidad exigida por el correcto mantenimiento del polígono.
- Saneamiento y depuración de aguas residuales de zonas industriales
 - Será recomendable *proceder a una depuración de los vertidos globales del polígono previamente a su conexión con las redes urbanas*. En los polígonos o zonas industriales caracterizadas por la gravedad de sus vertidos, se realizará un Plan Especial de Saneamiento y Depuración específico.
- Recualificación paisajística de las actuaciones industriales

- Con carácter general, las implantaciones industriales se realizarán con una minimización de los impactos paisajísticos, incorporando las medidas correctoras para ello.
- En el conjunto de los tratamientos paisajísticos, se fomentará el ahorro máximo de agua, en forma compatible con la funcionalidad y mantenimiento de los acondicionamientos. Se escogerán especies xerófilas, y sistemas de riego con ahorro de agua, reciclaje, etc.
- También a título general, y siempre que las condiciones de agua lo permitan, se establecerá una banda exterior de arbolado en torno a los polígonos para rebajar su impacto exterior.
- Se evitará que las actividades de mayor impacto paisajístico (por ejemplo, los vertederos o los cementerios de vehículos) se localicen en fachadas del viario importante de la Isla.
- El caso de algunas fachadas industriales a vías urbanas singulares de fuerte identidad se desarrollará una planificación específica de mejora del impacto paisajístico.
- Con carácter general, se evitará la consolidación de zonas industriales urbanas de fachada (“escaparate”) de carretera, sin disposición de viario de servicio convenientemente tratado desde el punto de vista paisajístico.
- En el caso de los Complejos multiparque y las principales zonas individuales se prestará especial atención a la disposición de espacios verdes, protección, bandas ajardinadas, etc. Asimismo, se procurará incorporar a los planeamientos de cada sector los criterios orientativos recogidos en las “Recomendaciones para el diseño de espacios industriales” para la urbanización, diseño de áreas verdes, mobiliario, vallados, señalización, etc.
- En las zonas turísticas, se extremará el cuidado de los efectos paisajísticos de los desarrollos industriales en aquellas localizaciones que no estuvieran explícitamente prohibidas por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Áreas de Referencia Turística y otras).

1.2.2. Criterios de competitividad

1.2.2.1 Criterios de eficiencia económica

La estrategia de precios-costes del suelo industrial constituye una de las claves del proceso de transición y recualificación del actual modelo de espacio industrial.

El actual modelo de espacio industrial de Tenerife presenta unos precios elevados, comparativamente con otras regiones, dificultando la canalización de la demanda insular existente hacia espacios planificados o urbanizados, y favoreciendo en algunos casos una dispersión espontánea en el territorio.

El PTEOI tiene como objetivo la reconducción del proceso, y la generalización del establecimiento de la demanda en suelo ordenado y urbanizado. La elevación de la calidad media de la oferta va a suponer un esfuerzo inversor de primer establecimiento en el conjunto de la isla. Para que esa reconducción sea viable, y no se distorsione gravemente el mercado de suelo industrial insular, es necesario una intervención racional en la mejora de la relación calidad/precio del nuevo suelo industrial, fundamentalmente, mediante la aplicación de una serie de criterios:

- Concentración de las actuaciones en unidades agregadas, con economías de escala (conexiones externas, infraestructuras medioambientales).
- Consideración de distintos estándares de calidad en las urbanizaciones, con niveles inferiores en actuaciones de escala local.
- Aplazamiento, en ciertos casos regulados por convenios, de parte no sustancial de las inversiones en urbanización.
- Programas complementarios de apoyo a ciertas inversiones de infraestructuras: accesos y viales de servicios, inversiones medioambientales, etc.
- Canalización de ayudas selectivas hacia los polígonos prioritarios, que contrarresten parcialmente el incremento de coste del nivel medio del nuevo suelo industrial.

1.2.2.2 Criterios de diversificación y cualificación de usos y actividades

El concepto de suelo industrial cada vez aparece más desdibujado, a medida que se complejizan los procesos productivos, de distribución y de servicios. En general se admite hoy como suelo industrial el suelo ordenado y urbanizado destinado a todo tipo de actividades económicas y de servicios que precisan amplitud de instalaciones y un entorno fuera de los centros urbanos residenciales. Ello incluye la mayor parte de las actividades productivas, pero también buena parte de las de los sectores primario y secundario: instalaciones de tratamiento hortofrutícola, instalaciones logísticas, áreas de distribución, parques empresariales, actividades comerciales y de servicios, etc.

En relación a la combinación de usos y actividades, se aboga por un doble criterio:

- Por un lado, se promoverán actuaciones superadoras del concepto clásico de “Polígono”, como áreas uniformes, multifuncionales y descualificadas, para avanzar hacia el concepto de “Parque Industrial o de Actividades económicas”, más rico, que incluye la combinación de usos y tipologías, con distintos niveles de oferta, con sinergias entre usuarios y empresas, inclusión de servicios personales y productivos, y con una mejora general del medioambiente productivo.
- Y por otro, y con carácter muy selectivo y casi excepcional, se impulsará el desarrollo selectivo de Parques o Áreas Especializadas, como espacios cualificados de concentración de actividades de un mismo sector, a ser posible insertos en ámbitos de agregación de polígonos o Complejos multiparque más amplios, con equipamientos territoriales, que reproducen a una escala superior la combinación de actividades y funciones antes propugnada en los Parques Industriales.

1.2.2.3 Criterios de recualificación funcional de los espacios industriales

En general, la oferta de suelo industrial de la Isla de Tenerife, tanto la existente como la nueva, precisa de un proceso general de recualificación funcional, que incluya los aspectos infraestructurales, de localización, de ordenación interior y de servicios. Para ser viable, ese proceso no ha de ser homogéneo, sino adaptado a las condiciones y necesidades de la demanda, con arreglo a dos criterios fundamentales:

- Jerarquizado: Estableciendo distintos estándares y niveles de recualificación en las distintas áreas en las que es necesario estructurar la

oferta: polígonos insulares, comarcales y locales. Y adecuando los procesos y los sistemas de gestión a los distintos niveles de la oferta, en función de cada tipología de espacio y al nivel del entorno territorial en la Isla.

- Gradual, realista en los plazos: se establecerán las reservas con criterios estratégicos avanzados (dotacionales, de estándares, de reserva de suelos, etc.), y se definirán fases y plazos para su implementación, en base a los niveles reales de la demanda, concertando distintos ritmos de adecuación e implementación de los nuevos estándares a partir de la situación actual de la oferta.

La recualificación de las infraestructuras de los espacios industriales ha de extenderse a **tres ámbitos de actuación**:

Infraestructuras de urbanización y accesos:

- Se ajustarán los estándares de viario e infraestructuras de servicios a los niveles de calidad y funcionalidad de los distintos tipos de espacios industriales, superando la aplicación de los mismos estándares a espacios funcionalmente diferenciados.
- Se planificará un mallado de la red viaria para posibilitar ampliaciones futuras y conexiones con áreas de actividad colindantes. La naturaleza del mallado dependerá, en todo caso, del rango del área industrial planificada.
- Se dispondrá de bandas funcionales de acerado ajustadas a las necesidades reales del área industrial planificada (bandas peatonales, aparcamiento, maniobra, zonas ajardinadas), y se revisarán las dotaciones de aparcamiento globales, distinguiendo entre la dotación servida en el viario y el incluido en el interior de las parcelas.
- Se elaborarán unas directrices de diseño infraestructural incluidas en unas “Recomendaciones para el diseño de espacios industriales”, elaboradas en base a la generalización de las primeras actuaciones concertadas en los primeros Convenios “demostración”.
- Se atenderá muy especialmente a la cualificación funcional y diversificación de accesos viarios.
- En los casos más relevantes, se procurará la inclusión de subprogramas específicos de accesos a Espacios Industriales en la planificación de infraestructuras viarias.
- Especial atención tendrá el tratamiento de los desarrollos industriales y de servicios en los frentes de carretera en las inmediaciones de ciertos núcleos urbanos. En estos casos, se analizará conjuntamente con las administraciones de carreteras competentes la posibilidad de viario de servicio, variantes de la carretera principal, concentración de accesos, actuaciones de protección, etc.
- En el proyecto de desdoblamiento de viario de rango insular o de variantes urbanas se convendrá el tratamiento de los accesos y “bolsas” de suelo entre la nueva y anterior traza. En ciertos casos, estas “bolsas” pueden servir de ámbito de desarrollo de ciertas Áreas de Servicios y Actividades Económicas, que habrán de ser previstas en el sistema de accesos, retranqueos a fachadas, bandas de protección, etc.

Telecomunicaciones avanzadas:

- Se atenderá muy especialmente a la dotación de infraestructuras que permitan un desarrollo de dotaciones de servicios avanzados, de telecomunicaciones y seguridad.

- Esta previsión se cubrirá fundamentalmente con las conducciones, registros, mallado, etc., que posibilite una evolución sin limitaciones de estos servicios.

Recomendaciones para el diseño de espacios industriales:

- A redactar con posterioridad, en las “Recomendaciones para el diseño de espacios industriales”, se incluirán las principales disposiciones de ordenación interior de las diversas tipologías de áreas industriales.
- En los polígonos de mayor importancia, y singularmente en los parques de actividades económicas cualificados, en las “Recomendaciones para el diseño de espacios industriales” podrán establecerse unos criterios orientativos para el desarrollo de cada parque concreto.

1.2.2.4 Criterios de mejora del entorno empresarial

La rehabilitación funcional no es la única línea de intervención necesaria en buena parte de las actuaciones industriales. Existe una serie de ámbitos de actuación, que se engloban en el concepto de “revitalización de polígonos”, que hacen referencia a la dotación y puesta en marcha de políticas y servicios de entorno empresarial:

Cualificación de entorno empresarial:

- La cualificación del entorno constituye un valor intangible de creciente apreciación por las empresas y trabajadores. Los conceptos de calidad de vida han ido extendiéndose progresivamente al entorno laboral, del que cada vez se reclama más condiciones de bienestar.
- Esta cualificación exige la actuación en áreas muy diversas: mejora del paisaje urbano y ajardinamiento, ordenación de las tipologías edificatorias, mejora de la integración en el entorno, amueblamiento y señalización, homogeneización y calidad en vallados y elementos comunes, etc.
- En los polígonos de mayor importancia, y singularmente en los parques de actividades económicas cualificados, en las “Recomendaciones para el diseño de espacios industriales” podrán establecerse unos criterios orientativos para el desarrollo de cada parque concreto.

Políticas de acompañamiento:

- La revitalización de ciertas áreas industriales puede exigir, también, la disposición de ciertos servicios y políticas complementarias: asesoramiento empresarial, jurídico, fiscal o financiero, líneas de financiación, gestión urbanística, formación, etc.

1.2.3. Criterios de reequilibrio territorial

1.2.3.1 Criterios de integración en la cultura de ordenación del territorio insular

El PTEOI se ha de inscribir en una política general de ordenación del territorio, definidas en el PIOT, del cual forma parte estructurante. En especial, el PTEOI ha

de interactuar con otras políticas de ordenación sectorial y territorial:

Políticas de infraestructuras, y muy especialmente de viario

La mejora generalizada de la red viaria insular, y en especial la terminación del anillo insular, está suponiendo un cambio de las pautas de localización de las actividades económicas en el territorio. De un modelo pasado de baja accesibilidad territorial generalizada, se ha evolucionado hacia otro de elevada valoración por los emplazamientos de buena accesibilidad, principalmente viaria.

En este contexto, toda estrategia de localización de espacios industriales pasa por una estrecha coordinación con las políticas de infraestructuras, de carreteras y de ferrocarril (Tren del Sur y del Norte), con consideración preferente de la interrelación viario/espacio industrial, análoga al de los suelos residenciales, e inclusión, en la planificación de infraestructuras, de subprogramas específicos concertados de acondicionamiento de accesos y vías de servicio a áreas industriales.

Políticas de suelo rústico

La canalización de un porcentaje de la demanda global insular hacia Suelo No Urbanizable (SNU), tanto por vías autorizadas como por decisiones espontáneas, constituye una debilidad del actual modelo de espacio industrial de la Isla de Tenerife.

Este Plan establece criterios de intervención en los suelos no urbanizables, sugiriendo una normativa de aplicación a ser tomada en consideración en el proceso de elaboración del PTEOI de SNU.

Políticas insulares de medio ambiente

Las actividades industriales constituyen uno de los usos de mayor impacto medioambiental de un territorio, por sus efectos generalizados de contaminación aérea, de suelos, la incidencia sobre el ciclo completo del agua y los impactos paisajísticos, ocupación de suelos, atracción y generación de viajes, afección a ecosistemas naturales, etc.

El Avance establece los criterios generales de políticas medioambientales de los Polígonos y zonas industriales, tomando como base de partida las actuales reglamentaciones medioambientales. Por su carácter, estas políticas serán de aplicación en las actuaciones de competencia insular, pero también podrían extenderse, mediante los procesos generales de concertación y convenios propuestos, a las actuaciones de competencia municipal. En consecuencia, poseen un elevado potencial de regulación. Por lo tanto, los criterios avanzados en este documento podrían ser objeto de un proceso posterior de concertación, profundización y mejora con los organismos competentes en medioambiente, con objeto de extraer el máximo de posibilidades al proceso de planificación iniciado con el Plan.

1.2.3.2 Criterios de dotación territorial

En gran medida, el Plan concibe el suelo industrial como una Dotación o equipamiento del territorio, en el sentido urbanístico de este concepto:

La interrelación entre núcleos de población y equipamientos industriales

Los suelos industriales constituyen una dotación local de espacio productivo vinculado a la población y a la demanda de puestos de trabajo. La inmediatez entre población y actividad constituye un valor cada día más valorado por los criterios de calidad integral de vida.

La estructura jerarquizada de la oferta en el territorio

El suelo industrial se ordena territorialmente de una forma jerarquizada, articulada, en diversas categorías de espacios que cubren demandas de distintos niveles, en forma estructuralmente análoga a otros equipamientos sociales del territorio.

La intervención pública en la ordenación y desarrollo de la oferta industrial

Las limitaciones de los mecanismos de mercado en este sector vienen reclamando su complementación con una intervención pública activa, tutelando las tendencias espontáneas del mercado.

1.2.3.3 Criterios de distribución espacial de las actividades industriales

Espacialmente, el modelo de espacio industrial propuesto responde a los siguientes criterios:

Reequilibrio del territorio

Complementación de la racionalización y dotación de los espacios de centralidad insular (fundamentalmente el área metropolitana de Santa Cruz de Tenerife y el área turística del sur) con dinámicas de difusión y actuaciones de potenciación de las comarcas más deficitarias de suelo industrial de la isla.

Compatibilización de criterios de proximidad y de concentración en los nuevos espacios industriales

En el Plan se pretende la compatibilidad de la eficiencia y competitividad, que exige unidades compactas y concentradas, y la dotación de espacios locales y comarcales de actividades económicas, próximos a los núcleos urbanos. Esa compatibilización se consigue mediante la jerarquización de espacios (fundamentalmente entre comarcales y locales), con distintas tipologías para cada nivel de demanda.

Restricción a las autorizaciones de actividades industriales en suelo no urbanizable

De forma generalizada, y muy especialmente, en los suelos de alto valor productivo (terreno destinado a cultivos).

Pautas de racionalización de localización de los espacios industriales

Vinculación de los nuevos emplazamientos a las infraestructuras viarias y ferroviarias (Tren del Sur y del Norte), con la demanda de puestos de trabajo y consumo (núcleos de población), y con el valor productivo y ambiental del suelo (restricciones en suelos agrícolas valiosos, a emplazamientos de impacto

ambiental, etc.).

1.2.3.4 Criterios de ordenación general de los espacios industriales

En general, también en el caso de la ordenación general de espacios industriales se desarrollarán criterios diferenciados por tipologías de áreas (comarcales o locales), tanto más exigentes cuanto mayor sea la cualificación del área. En este aspecto, los ámbitos de actuación serán los siguientes:

Ordenación interior:

- Se ordenará el viario como espacio público de calidad y representativo, en sus dimensiones y en el tratamiento de la urbanización, arbolado, señalización.
- Se procurará en la ordenación la disposición de una zona central de servicios, en donde se concentren los usos dotacionales comunes del polígono.
- En los casos de actuaciones de fachada, se aprovechará el mayor valor comercial de la misma, respetando al mismo tiempo las servidumbres de las actividades del viario, y la imagen paisajística del conjunto.
- La ordenación fijará la modulación de dimensiones generales y de parcelas que garanticen su calidad funcional.
- La calidad funcional de cada parcela estudiará los criterios de accesibilidad (frente mínimo), proporción de las dimensiones, ocupación en planta, edificabilidad, retranqueos a alineaciones y linderos, tratamiento y uso de espacios de fachada, ordenación de áreas de carga y descarga, aparcamiento, almacenaje, etc.
- En los polígonos de mayor envergadura, se dispondrán pequeñas áreas de aparcamientos de vehículos pesados.
- En las “Recomendaciones para el diseño de espacios industriales”, a redactar con posterioridad, se incluirán las principales disposiciones de ordenación interior de las diversas tipologías de áreas industriales.

Usos y densidades:

- La creciente capacidad técnica de los procesos productivos para que las actividades industriales coexistan en un mismo espacio con oficinas, dotaciones o servicios permite eludir unos lastres que han conducido a drásticas segregaciones en el pasado y que favorecen a las diferentes funciones de las ventajas de la proximidad mutua e incluso de la contigüidad física.
- Aunque la combinación de usos dependerá de la función de cada área industrial concreta, se tenderá a superar las concepciones de rigidez de usos, y se incluirá una mezcla de usos industriales, logísticos y de servicios, procurando la combinación con usos dotacionales y comerciales.
- Esta combinación será más amplia en las zonas industriales urbanas (Áreas de Servicios y Actividades), que en la práctica han de ser ámbitos de actividades dotacionales, comerciales y de servicios, con actividades de transformación siempre compatibles con la proximidad de los usos residenciales.

- Se procurará desarrollar las nuevas implantaciones según el concepto de “Parque Industrial” en los que junto a las edificaciones propias de la producción industrial se incluya un Centro de Servicios, con actividades terciarias, con el objetivo de alcanzar unas cotas más elevadas de calidad y confort.
- La compatibilización con usos dotacionales y comerciales, el esponjamiento y la especialización de áreas y/o fachadas se realizará siguiendo criterios de zonificación según las categorías de los polígonos, flexibilizando las propuestas en las áreas de usos mixtos y en las dotaciones directas a núcleos urbanos. En cualquier caso se establecerán garantías de control sobre los niveles de impacto.

Tipologías de oferta:

- Se propugna una diversificación de la oferta en los polígonos, tanto en tipologías (parcelas, tamaños, naves, etc.) como en modalidades de adquisición (venta, alquiler, leasing, etc.), viveros de empresa, etc.
- Esta diversificación es especialmente importante en las Áreas de Servicios y Actividades de tipo urbano: en las mismas, los promotores (público/privados) procurarán la aparición de oferta modular para pequeñas empresas, tanto cubierta por promotores privados como incentivada desde la iniciativa pública.

1.2.3.5 Criterios de ordenación de la oferta

En el Plan se propugna la ordenación y racionalización de la oferta, en base a los siguientes criterios:

Hacia un modelo insular de “oferta disponible eficaz”

El actual modelo es, en la práctica, de “oferta ilimitada” de carácter disperso y desplanificado. El Plan opta por un modelo de oferta ordenada, pero “realmente disponible” (es decir, razonablemente excedentaria respecto a la demanda), que presione a la baja los precios y agilice la respuesta a las demandas. Pero un excedente “eficaz”, situado en los puntos de tensión de demanda del mercado, y no disperso por el territorio en zonas de baja calidad funcional.

Ordenación de la oferta a escala comarcal y local.

Reconducción de las expectativas de demanda local a través de globalización de oferta comarcal, y directrices para la creación de oferta a escala municipal.

Una nueva oferta de calidad en los espacios insulares centrales.

A escala insular, se potenciará el desarrollo una nueva oferta de espacios competitivos y especializados, que potencie una estructura territorial más equilibrada, con variedad tipológica y relación directa con las grandes infraestructuras de entrada/salida de la isla (puertos y aeropuertos), los ejes de comunicación y áreas logísticas insulares.

Flexibilidad y modularidad en el crecimiento, y reservas estratégicas

Para el crecimiento de la oferta a corto, medio y largo plazo, se propone un desarrollo modular agregado a partir de las actuaciones prioritarias, y la consideración de zonas de reserva estratégica en las áreas de oportunidad insular vinculadas a puntos de accesibilidad privilegiada. La modulación se establece en unidades de escala diferente en función de la tipología de espacio.

1.2.4. Criterios de proceso de desarrollo del PTEOI

1.2.4.1 Criterios de gestión

El proceso de reconducción del modelo actual requiere no solamente un marco normativo, sino la **intervención activa pública apoyada en una gestión especializada de recualificación del espacio industrial**, identificada con los objetivos del Plan y que garantice su desarrollo.

La reconducción de los procesos derivados de una deficiente planificación, muchas veces de carácter espontáneo, que han conformado el actual espacio industrial de Tenerife exige de las administraciones competentes una línea de intervención que vaya mucho más allá de la mera regulación y normativización urbanística, por más necesaria que ésta sea.

La incidencia de las tendencias más recientes del desarrollo territorial, acompañada de una cultura de implantación espontánea y de una política urbanística municipal excesivamente permisiva obligan a una intervención pública protagonista (hasta la fecha sólo reflejada en las actuaciones puntuales de entidades como Gestur Tenerife), capaz de liderar un proceso de reconversión de este modelo.

El **objetivo** de esta actuación pública es múltiple:

- Gestionar las actuaciones directas de promoción de nuevo suelo industrial a cargo de la Comunidad Autónoma o del Cabildo Insular.
- Apoyar la gestión de los procesos concertados de rehabilitación y revitalización de polígonos existentes.
- Asesorar en la consecución de ayudas a la inversión en polígonos y áreas industriales preferentes.
- Y, en general, impulsar el proceso concertado y multidimensional de recualificación del espacio industrial insular.

Esta intervención pública se basa en *dos puntos de apoyo determinantes*:

- El impulso y dirección de generación del nuevo modelo de espacio industrial corresponde al Cabildo Insular de Tenerife o a la Comunidad Autónoma, directamente o a través de una entidad constituida al efecto, tanto por competencias como por capacidad de recursos humanos y económicos, punto en el que se puede aprovechar para reorientar o intensificar la actuación de GESTUR TENERIFE en materia de suelo industrial, aprovechando su experiencia en gestión y creación de suelo urbanizado.
- Tanto la iniciativa privada como otras entidades (singularmente, GESTUR TENERIFE) pueden y deben desempeñar una función complementaria, pero importante, en los acuerdos generalizados por creación y rehabilitación del espacio industrial de la Isla.

1.2.4.2 Criterios de apoyo institucional selectivo

La reconducción del proceso exige un equilibrio entre la aplicación de los instrumentos de disciplina urbanística y la adopción de líneas de ayuda e incentivación selectiva y jerarquizada a los nuevos procesos.

De esta forma, el Plan propugna una política paralela de apoyo a las áreas y espacios propuestos como prioritarios.

Se pretende, de esta manera, romper con los criterios dominantes de ayudas indiscriminadas a la inversión, con independencia de su ubicación en suelos ordenados o en emplazamientos irregulares. *Si se otorga a la reordenación del suelo industrial un lugar prioritario en las políticas de competitividad insular, con proyección innegable a medio y largo plazo en la mejora del posicionamiento de la Comunidad en el marco nacional e internacional, es importante que se coordinen en esta línea los criterios de intervención de los Organismos y entidades que canalizan las ayudas empresariales de primer establecimiento.*

La variedad de estas ayudas selectivas podría ser muy amplia:

- Líneas de financiación a iniciativas locales de promoción de suelo industrial (financiación a la oferta).
- Limitación de incentivos a las empresas que se ubiquen fuera de los polígonos calificados.
- Apoyo público a dotación de servicios a los polígonos (viveros de empresa, centros de servicios, telecomunicaciones, etc.).
- Articulación de programas específicos de ayudas para mejoras medioambientales.
- Líneas de financiación a primeros establecimientos (financiación a la demanda), etc.