

2. TIPOLOGÍA DE ESPACIOS INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA ISLA DE TENERIFE

2.1 POLÍTICAS DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA: TIPOLOGÍA DE ESPACIOS INDUSTRIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LA ISLA DE TENERIFE

La utilización del territorio por las actividades industriales está directamente relacionada con las características del tejido industrial de la isla. Ello conduce a una tipología de asentamientos industriales acorde con las actividades que en ellos se realizan, si bien en muchos casos se evidencian grandes déficits urbanísticos, en cuanto al grado de urbanización de las áreas industriales.

La racionalización del modelo espacial industrial de Tenerife recomienda una recualificación y tipificación de los espacios industriales y de actividades económicas, con objeto de ordenar una oferta hoy por hoy caracterizada por su dispersión y confusión. Esta tipificación se establece con las evidentes flexibilidades y matizaciones, toda vez que existe una amplia variedad de asentamientos y posibilidades no siempre susceptible de una clasificación simplificadora. La tipología de asentamientos industriales propuesta para la Isla de Tenerife es, en grandes rasgos, la siguiente:

TIPOLOGÍA DE ESPACIOS INDUSTRIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA ISLA DE TENERIFE EN RAZÓN DE SU FUNCIÓN JERÁRQUICA TERRITORIAL

Zonas o polígonos insulares
Zonas o polígonos industriales comarcales (PC)
Zonas monopolígono
Polígonos multifuncionales
Polígonos o parques especializados
Zonas o complejos multiparque
Polígonos locales de actividades industriales y económicas (PL)
Minipolígonos urbanos: Áreas de Servicios y Actividades (ASA)
Minipolígonos rurales: Minipolígonos hortofrutícolas (MR)
Enclaves y pequeñas zonas industriales en suelo urbano
Actuaciones en suelo no urbanizable
Emplazamientos industriales agrupados o dispersos
Parques de Acopio y Almacenamiento

2.2 TIPOLOGÍAS DE ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y ECONÓMICA: JERARQUÍA TERRITORIAL

2.2.1. Grandes Zonas o Complejos Industriales de rango insular.

La principal opción de oferta de calidad y competitiva de espacios de actividad económica en la Isla se concentra en un ámbito central, situado en localizaciones estratégicas del entorno del Área Metropolitana (Polígono Industrial de Güimar), y en los centros de gravedad de la actividad económica (Plataforma Logística del Sur). En este ámbito se articulan actividades funcionalmente afines: espacios de actividades industriales y empresariales, logísticas, avanzadas, dotacionales y comerciales, etc., con una proyección insular y suprainsular (con el objetivo estratégico de captar implantaciones de actividades económicas de influencia más allá del ámbito de Tenerife)

Este ámbito está ya planteado en la actualidad, y determinado en el PIOT (Polígono Industrial de Güimar y Plataforma Logística del Sur), pero es necesario impulsar y ordenar la imbricación de las actividades económicas y dotacionales, avanzar hacia una tipología integrada en un área de iniciativas hoy desarticuladas, y de estructurar otras planteadas como tales en el Planeamiento. **Estos ámbitos o Complejos se han de convertir en marcos de competitividad y calidad**, ámbitos de cualificación de la oferta, de diversificación del modelo, y “puntas de lanza” de la recualificación del modelo espacial tinerfeño.

2.2.2. Zonas o Polígonos Industriales Comarcales (PC)

Son los espacios que sirven netamente al uso industrial de influencia supramunicipal y comarcal, definido como el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales. Forman, dentro de la estructura general territorial propuesta, la escala o grado medio de polígonos industriales, y fundamental en la estructuración territorial del espacio industrial insular. Además del uso industrial característico admiten usos complementarios de Terciario Industrial, Comercial, y Dotacional y los Equipamientos y Servicios Internos que le corresponda desarrollar.

En general se propone que se desarrollen sobre zonas existentes o por agregación de zonas ahora dispersas, mejorando y completando la oferta existente y aprovechando las dinámicas que los han generado, o aprovechando nuevas oportunidades de suelos en las dimensiones, localización, minimización de afecciones y calidad adecuados. Su dimensión es comarcal: se pretende que en las zonas con menores demandas pueden afectar a varios municipios, a fin de formar ámbitos que puedan implicar demandas varias.

El desarrollo de polígonos orienta la provisión de nuevo suelo industrial para la demanda actual hacia los espacios más aconsejables insular y comarcalmente. Se trata de crear polos de suficiente entidad para estar dotados de servicios avanzados y que ordenen el impacto actual de la industria sobre el territorio.

El crecimiento de los Polígonos debe ser modular, en módulos entre 5-10 y 25-30 Has, con el fin de acompañar su desarrollo a la demanda y evitar las operaciones baldías.

2.2.2.1 Variantes de esta tipología

Dentro de esta tipología de Zonas Industriales, se diferencian **dos subtipologías** en función de la composición interna y de las actividades y usos dominantes:

Zonas monopolígono

Zonas constituidas por un polígono único y, por tanto, por promotor único, salvo que fueran desarrolladas por fases separadas en el tiempo.

Zonas o complejos multiparque

Zonas resultantes de englobar algún polígono existente, e incluir nuevos desarrollos en los espacios intersticiales o colindantes. Cada uno de estos sectores puede ser promovido por una entidad diferente. A su vez, y en base a sus actividades dominantes, estas Zonas pueden ser:

Polígonos multifuncionales: en el caso de que los distintos sectores puedan tener actividades dominantes diferenciadas (en especial, la posible inclusión de un Área de Servicios).

Polígonos o parques especializados: el caso más usual, en que los distintos sectores corresponden al modelo de polígono industrial convencional

2.2.3. Polígonos locales de actividades industriales y económicas (PL)

Junto a la tipología de Zona industrial de dimensiones, usos y ubicaciones tradicionalmente vinculados al concepto de *polígono*, es preciso potenciar **un tercer escalón de oferta de espacios industriales, los polígonos locales (PL)**, habitualmente denominados minipolígonos o áreas de actividad local, de gran proximidad a la demanda (urbano-residencial o rural) y compatibles e integrados en el medio urbano y territorial. Constituyen la escala más pequeña de polígono industrial de la propuesta diferenciado por su tamaño y por estar formado por pequeñas y muy pequeñas naves destinadas a la pequeña empresa.

Son espacios multifuncionales en usos y actividades, concebidos como viveros de empresas, a las que aportan elementos de apoyo y dinamización, mejorando las condiciones competitivas respecto a los enclaves aislados convencionales. La oferta de espacios dentro de los minipolígonos debe ser variada, y siempre dentro de unos precios ajustados, con algunos invariantes:

- Deben ser compatibles con las zonas urbanas, con los usos más próximos y, principalmente, en lo relativo a la distribución de agua, y el saneamiento, incluso por niveles y sistemas de distribución.
- Articulados con los núcleos urbanos en sus accesos, ejes principales y usos.
- Las actividades serán de pequeña y mediana escala, dirigiéndose el resto a las Zonas Industriales.

2.2.3.1 Variantes de esta Tipología de pequeños polígonos locales

Dentro de esta categoría de PL, pueden distinguirse **tres subtipologías**, siempre en función de las actividades y usos dominantes entre sus áreas o parques de actividad, lo que a su vez determina su funcionalidad global en el sistema urbano e insular:

Minipolígonos urbanos: Áreas de Servicios y Actividades (ASA)

Minipolígonos en núcleos urbanos, áreas de fachada de carretera (“escaparate”) o minipolígonos compactos en los accesos al núcleo. Sus actividades son fundamentalmente servicios, almacenamiento, pequeñas transformaciones, dotaciones comerciales en naves industriales, etc.

Minipolígonos rurales: Minipolígonos agroalimentarios (MR)

Pequeños polígonos en entornos rurales con instalaciones relacionadas con la actividad agraria, realizando tareas de manipulación (almacenamiento y empaquetado) de la producción.

Enclaves y pequeñas zonas industriales en suelo urbano

Enclaves o minizonas existentes, generalmente en entornos residenciales.

2.2.4. Las actividades industriales en suelo no urbanizable

2.2.4.1 La detención de las dinámicas de permisividad de asentamientos industriales en suelo no urbanizable, condición imprescindible para la reconducción del modelo industrial tinerfeño

La racionalización del actual modelo de asentamientos industriales de Tenerife se basa, en muy buena medida, en la reconducción de las dinámicas de permisividad hacia los asentamientos industriales y de actividades económicas y dotacionales en el suelo no urbanizable. Por sus efectos de hipoteca funcional y ambiental en el territorio, y por el drenaje de una parte significativa de la demanda hacia implantaciones irregulares, el acuerdo institucional y social por la detención del proceso de ocupación de suelos especialmente valiosos de la isla se sitúa en el centro del PTEO:

- Crear oferta de suelo competitiva y bien localizada, accesible y ágilmente gestionada.
- Implantar y aplicar un sistema de normativas especialmente restrictivas a la implantación de nuevas industrias en suelo no urbanizable.

2.2.4.2 Criterios básicos de actuación respecto a los enclaves industriales existentes en suelo no urbanizable

Si respecto a las nuevas implantaciones la política general propugnada en este PTEO es la de máxima restricción, respecto a la multiplicidad de asentamientos industriales y de actividades económicas ya existentes en suelo no urbanizable la política ha de ser necesariamente flexible y adaptada a las condiciones concretas.

El criterio final de intervención será, en definitiva, la consideración sobre la viabilidad medioambiental y funcional de dichas implantaciones:

Enclaves conceptuados como viables. En los casos en los que la actividad no suponga hipotecas territoriales irreversibles (de orden medioambiental o funcional), se admite una cierta permisividad sobre su continuidad, siempre condicionada y a plazo. Ciertas áreas no irreversibles, pero con estándares insuficientes o deterioradas, provocan situaciones inviables que necesitan una política de rehabilitación y revitalización.

Zonas o enclaves conceptuados como inviables. La oferta debida a situaciones heredadas que se revela inviable por escala, dimensión de la oferta, gestión del suelo, o por falta de funcionalidad en las tipologías elegidas debe ser revisada para su adecuación o incluso eliminación o traslado. En estos casos, podrá realizarse un inventario de estos enclaves y la gestión posterior para el traslado de las actividades a polígonos locales o comarcales.

2.2.5. Los Parques de Acopio y Almacenamiento (PAA)

Una de las situaciones que vienen demandando soluciones específicas son **cierto tipo de actividades complementarias y extensivas**, generalmente de almacenaje, que requieren grandes superficies al aire libre, con muy escasa edificabilidad: zonas de acopio de materiales, “cementeros” de coches, parques de materiales de construcción, parques de maquinaria, etc. Estos usos raramente suelen incluir actividades de transformación. **La naturaleza económica de estas actividades suele excluir la posibilidad de canalizarlos a suelo urbano o polígonos industriales convencionales**: su demanda de superficie bruta muy alta, y la casi nula necesidad de edificabilidad, unida a la naturaleza complementaria y no directamente productiva de la actividad, determina que raramente puedan hacer frente a los costes de implantación en un suelo urbano. Por otra parte, no son usos que estrictamente necesiten de los servicios clásicos de los suelos urbanos, al menos con los estándares usuales de los mismos.

La salida suele ser, en consecuencia y con mucha frecuencia, la localización más o menos tolerada en suelos periféricos no urbanizables pero accesibles. Y su efecto sobre el medio ambiente, principalmente su impacto paisajístico, suele ser uno de los más determinantes de la degradación de la calidad de los entornos urbanos.

Parte de estas actividades habrá de ser canalizada a polígonos industriales convencionales. Otra, muy ligada a localizaciones muy concretas, y generalmente, de carácter temporal, han de aceptarse en localizaciones aisladas y ligadas a su función. Pero hay otra buena parte de este tipo de actividades que requieren una respuesta novedosa, adaptada a sus características y posibilidades económicas. Este Plan, en este sentido, propone la figura de **los Parques de Acopio y Almacenamiento (PAA)** como iniciativas a experimentar y desarrollar, en línea con la búsqueda de soluciones funcionales, viables y de bajo impacto. Se trata de **áreas de suelo urbanizable**, de dimensión media (inicialmente, entre 5 y 10 Has), en las que pueden concentrarse estas actividades, dándoles una ordenación compacta y posibilitando incluso soluciones de gestión y mantenimiento conjunto (por ejemplo, su vigilancia y seguridad).

2.3 TIPOLOGÍA DE ÁREAS Y ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y ECONÓMICAS: ÁREAS ESPECIALIZADAS

2.3.1. Los Parques especializados de Actividades Económicas y la maduración y dimensión del mercado en Tenerife

2.3.1.1 Los Parques especializados de Actividades Económicas

Aunque el **concepto de Parques especializados o temáticos** es siempre ambiguo, pueden definirse como toda promoción urbana que concita en un mismo espacio una actividad productiva completa (creación, manipulación, gestión, promoción, comercialización y venta) centrada en torno a un tema o sector económico concreto.

Los Parques especializados de actividades económicas responden al proceso de cualificación funcional y competitividad del espacio de actividades económicas de la última década, a la superación del espacio multifuncional descualificado, y **obedecen estructuralmente a un esquema común:**

- Áreas de concentración “vertical” de empresas del mismo sector, con efectos sinérgicos y potenciamiento de su repercusión en el mercado.
- Espacios de calidad urbanística y de medio ambiente productivo.
- Complementación con servicios comunes convencionales y de alto valor añadido.

Las variantes internacionales de parques empresariales especializados o temáticos es muy amplia: Parques Tecnológicos, Parques de I+D, Parques Comerciales, Parques de Ocio, Parques Empresariales, Centros de Negocios, Telepuertos, Plataformas y Centros Logísticos, etc.

2.3.1.2 Adecuación del concepto de Parques especializados para Tenerife

En su actual desarrollo socioeconómico, Tenerife no posee una dimensión suficiente para un desarrollo generalizado de Parques especializados: su concentración exige un ámbito de influencia que supera la insularidad, y proyectar su actividad a ámbitos suprarregionales e incluso en ocasiones supranacionales.

La **Plataforma Logística del Sur**, en la medida que ha sido concebida y planificada desde esta perspectiva, sí permite en su estructura el desarrollo de este tipo de Parques especializados, con capacidad para desarrollos concentrados y con promotores y mecanismos de gestión específicos.

En el resto de la isla, y con un rango comarcal, solamente pueden tener mercado y dimensión una gama limitada de estas variantes tipológicas de parques especializados:

- Parques Tecnológicos
- Parques empresariales de calidad
- Parques y Plataformas Logísticas

2.3.1.3 Los Parques Tecnológicos: Potencialidades en Tenerife a corto y largo plazo

Los Parques Tecnológicos son Parques Empresariales de calidad especializados en empresas de alto contenido tecnológico. Aunque existen críticas recientes a la eficiencia de promover este tipo de Parques en regiones tecnológicamente intermedias como la Isla de Tenerife, los Parques Tecnológicos siguen siendo el símbolo de los espacios avanzados de actividad económica.

El éxito de todo Parque Tecnológico está condicionado por la existencia o no de una serie de **aspectos endógenos**. Desatacan los siguientes:

- Existencia de un entorno empresarial rico, formado por empresas competidoras y complementarias, de diferente tamaño y tanto establecidas como emergentes.
- Sistema de comunicaciones desarrollado, tanto intrarinsulares como con el exterior.
- Presencia de universidades y centros de investigación.
- Buenas condiciones residenciales.
- También son de gran importancia los condicionantes exógenos a la Isla para la viabilidad del proyecto de un Parque Tecnológico, principalmente a causa de la competencia ejercida por otras regiones, en concreto por:
 - Competencia con otros Parques Tecnológicos
 - Política fiscal y de incentivos a la inversión
 - Facilidades de financiación
 - Costes insulares

2.3.1.4 Parques de Actividades Económicas (PAE) como Parques Empresariales Multifuncionales de Calidad

Además del desarrollo de Parques Tecnológicos, la competitividad general de Tenerife necesita el desarrollo de una nueva oferta de calidad para competir por la captación de empresas que reclaman un nivel de espacio productivo superior al tradicional de los polígonos industriales.

Por ello, este PTEO propugna la promoción **de Parques de Actividad Económica (PAE)**, como espacios no estrictamente especializados sino multifuncionales, si bien coinciden con los Parques temáticos en una serie de condiciones generales de calidad, principalmente localizables en el ámbito central insular: el Área Metropolitana

Las características básicas de estos Parques de Actividad Económica serían las siguientes:

- Alta calidad de las condiciones de accesibilidad, tanto viaria como, en lo posible, al modo ferroviario.
- Alta calidad urbanística y del medio ambiente empresarial: densidades medias, buena urbanización, calidad de oferta de aparcamientos, ajardinamiento, señalización, etc.

- Existencia de edificaciones con servicios comunes: Centro Administrativo - Comercial, servicios convencionales, etc.
- Buena calidad de infraestructuras y de telecomunicaciones: zonas de telecomunicaciones avanzadas.
- Restricción de usos respecto al carácter contaminante de las actividades.
- Unidad de gestión: mantenimiento y explotación de servicios comunes, vigilancia, etc.
- Compatibilidad de actividades de oficinas, almacenaje, montaje y producción, excluyendo las actividades contaminantes.

2.3.1.5 Estructuración logística de la Isla: desarrollo de espacios jerarquizados y especializados

2.3.1.6 Los centros logísticos principales: la PLS

La PLS constituye la principal apuesta de estructuración logística de la isla, con un rango suprarregional, y vinculada al desarrollo del futuro Puerto de Granadilla.

La PLS se encuentra planificada a través del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur.

2.3.1.7 Los centros logísticos principales: estrategia para el desarrollo de la oferta logística en Tenerife

Por la configuración territorial y logística de la isla, la mayor concentración logística se produce en el Área Metropolitana, en las proximidades del Puerto, principal punto de importación de mercancías de Tenerife.

Esta estructura logística no tiene, en la actualidad, un tratamiento funcional específico, ya que se desarrolla a través de los polígonos industriales convencionales, en el anillo de Circunvalación Oeste de la ciudad, en fase de desarrollo en la actualidad.

2.3.1.8 Oferta logística de segundo nivel en la Isla: los Centros de Servicios de Transporte

Para completar la estructuración de los servicios del transporte y logística, se propone la creación de una nueva escala de Centros en algunas poblaciones medias insulares, **los Centros de Servicios al Transporte**, que se conciben como **infraestructuras de servicios al transporte de mercancías** complementarias a las infraestructuras viarias. Su objetivo básico es el de cubrir las necesidades de espacios de aparcamiento y de servicios complementarios, de los vehículos de mercancías, en tránsito y residentes en las poblaciones en que se inscriben, liberando a éstas del tráfico de dichos vehículos.

Estas infraestructuras elementales pudieran evolucionar, en ciertos casos, hacia centros más complejos creando **polos de desarrollo de actividades terciarias**, nucleados en torno a los servicios a los transportistas.

Los Centros de Servicios al Transporte, en general, no deben desarrollarse de forma aislada, sino en lo posible como áreas internas funcionales de polígonos comarcales multiparque más amplios.

La organización funcional de un Centro de Servicios al Transporte contemplará los siguientes aspectos:

- En la implantación de este tipo de áreas especializadas es decisiva la selección de emplazamientos estratégicos en nudos de comunicaciones que, aún carentes de un hinterland propio de importancia, posean una situación en la red viaria que les confiera cierta potencialidad en el sistema de distribución de mercancías.
- La accesibilidad respecto a las vías de gran capacidad, a las que sirve, es un factor esencial en el éxito de estos Centros.
- Además de servir al tráfico de tránsito, los Centros desempeñarán las funciones urbanas complementarias de aparcamientos y servicios a los vehículos pesados residentes en la zona.
- La necesidad de suelo es muy inferior a la de los otros niveles de Centros, pero deberá contemplar la posibilidad de ampliar a otras actividades complementarias a partir de un núcleo de servicios que actúe como "motor" del Centro.
- El esquema funcional del Centro incluirá las siguientes funciones básicas: Área de Servicios al Vehículo, Área de Servicios a las Tripulaciones, y, eventualmente, con muy reducido tamaño, centro de almacenamiento y fraccionamiento.
- El dimensionamiento estimativo de este tipo de Centros se sitúa entre las 3 y las 5 ha.