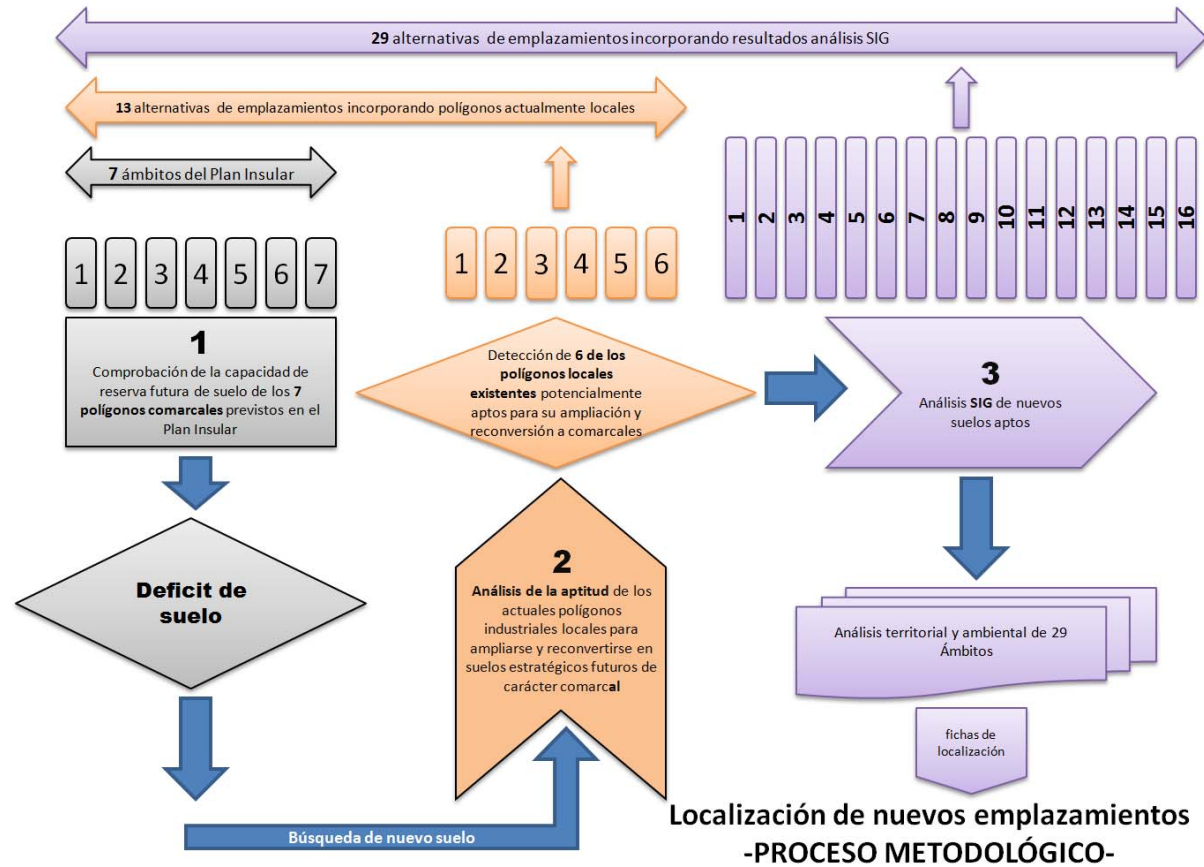


5. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EMPLAZAMIENTOS DE NUEVOS POLÍGONOS INDUSTRIALES COMARCALES

El objeto de estos trabajos ha sido la localización de suelos aptos para su incorporación a las alternativas de modelos territoriales que se plantean en este documento de Avance.

5.1 PROCESO METODOLÓGICO



El proceso metodológico aplicado se fundamenta en la determinación de criterios de selección en cuanto al grado de aptitud de los suelos a analizar, debidamente priorizados y ponderados en función de las características territoriales de los ámbitos insulares en el que se localicen. Estos criterios han sido los que a continuación se relacionan sin ningún orden de prelación predeterminado.

- Relieve (clinometría).
- Accesibilidad desde el viario general.
- Estructura de la propiedad.
- Planeamiento insular y municipal.
- Adosamiento a espacios con uso industrial y/o compatibles.
- Relación con polos de demanda.
- Usos preexistentes:
 - Edificación y poblamiento.
 - Cultivos.
- Superficie útil (ocupada y vacante).



Con carácter general y como primer criterio de preselección sólo ha sido objeto de análisis la superficie insular que no se encuentra afectada por alguna clase de protección ambiental, formalmente reconocida, ni está incluida en alguna de las Operaciones Singulares Estructurantes del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

La herramienta utilizada para procesar la información territorial básica en la aplicación de estos criterios corresponde al entorno de los sistemas de información geográfica (GIS), hoy disponibles.

Las fases sucesivas que han pautado este proceso se explicitan en el siguiente resumen:

- Selección de los ámbitos susceptibles de análisis a nivel insular.
- Representación cartográfica de lo anterior en 10 hojas a escala 1:50.000.
- Delimitación selectiva de zonas preferentes para análisis más detallado.
- Representación cartográfica de lo anterior en (13) hojas a escala 1:25.000.
- Delimitación provisional de áreas objetivamente aptas para localización de emplazamientos.
- Análisis "in situ" (inspección ocular) de las áreas así delimitadas.

- Selección definitiva y redelimitación detallada de emplazamientos con aptitud para localización de polígonos de nivel comarcal o supramunicipal.

5.1.3. Ponderación de los criterios de selección y escalas de aplicación

Los factores de ponderación o priorización de los distintos elementos de análisis a que se ha hecho referencia desde una perspectiva objetiva están estrechamente relacionados con aspectos de carácter técnico, económico, sociopolítico o simplemente, de oportunidad o gestionabilidad de la implementación de las propuestas del propio Plan Territorial.

De la combinación de factores, apoyada en la experiencia histórica sobre el desarrollo de los suelos industriales en Tenerife, se ha concluido una estructura jerárquica elemental para aplicación y evaluación de los criterios de selección:

- I Relieve, accesibilidad, estructura de la propiedad, superficie útil.
- II Planeamiento, adosamiento con áreas del mismo uso.
- III Relación con los polos de demanda, cultivos.

A su vez, ha sido preciso establecer valores cuantitativos para graduar algunos de estos conceptos, tales como las pendientes del terreno (inclinación en %) accesibilidad (distancias y tiempo) o superficie bruta a delimitar (mínimo de hectáreas establecido en función de su posición en la isla).

Así planteado, se procedió al análisis de los correspondientes “mapas temáticos” a escala 1:50.000, con el resultado de haber encontrado en casi todas las hojas algún ámbito (sin delimitación determinada) susceptible de análisis a escala de mayor detalle; esto es: 1:25.000. Tan sólo en una de estas nuevas hojas no se localizó ningún área que mereciera un análisis aún más preciso.

5.1.4. Selección y delimitación de “polígonos” potenciales

El proceso de análisis territorial desarrollado fue llevado a cabo con carácter global sobre la totalidad de los suelos del ámbito insular sometido a estudio, con la finalidad exclusivamente cualitativa de localizar todos aquellos espacios susceptibles de alojar un área industrial con aptitud suficiente para ser categorizada como de nivel “comarcal”, en el sentido determinado por el PIOT para este tipo de equipamientos básicos. Por tanto, no se establecieron, en principio, en este proceso límites superiores en cuanto a la extensión de los ámbitos a seleccionar ni modelos territoriales predeterminados para la localización de los mismos, más allá de la lógica de criterios fundamentadas en el buen conocimiento de los condicionantes geográficos y socioeconómicos que caracterizan las tres grandes vertientes morfológicas de la Isla de Tenerife.

No se quiere decir con esto que no se hayan hecho intervenir los factores diferenciales que caracterizan las vertientes Norte y Sur de la Isla, especialmente en lo que se refiere a las condiciones orográficas de los terrenos, a la estructura de la propiedad y a la edificación o poblamiento de cada uno de estos grandes ámbitos territoriales. En concreto, se han tenido en cuenta, en función de estas características, las siguientes especificidades paramétricas:

	<u>Norte</u>	<u>Sur</u>
Máxima pendiente admisible	15%	20%
Superficie media a seleccionar	10 Has	100 Has
Alejamiento máximo del corredor viario insular	1.500 m.	1.000 m.

Ilustración 5. Condicionantes de aptitud

Los criterios aplicados en el ajuste de los límites de cada ámbito se han fundamentado, no sólo en factores de aptitud territorial de los terrenos a incluir, sino también en aspectos relativos a la gestión del suelo, a las relaciones de proximidad con los usos consolidados en el entorno, a condicionantes socioeconómicos (derivados principalmente de los usos preexistentes) y a consideraciones urbanísticas del planeamiento municipal.

La estructura catastral ha sido en casi todos los casos un importante apoyo complementario asociado a la optimización de de la gestión de de las áreas industriales finalmente seleccionadas.

Los límites que pueden resultar de consideraciones posteriores dependerán básicamente de factores de difícil objetivación desde las posibilidades de decisión de este documento de Avance sobre las distintas propuestas que aquí se contienen.

La aplicación de otros criterios no parametrizables, como puede ser el grado de afección a los usos existentes (principalmente, edificaciones, infraestructuras y cultivos), ha tenido en cualquier caso valor relativo en función de las oportunidades de alternativa con que se pudiera contar en cada uno de los casos estudiados.

Aunque el análisis sistematizado para la evaluación de los ámbitos se ha llevado a cabo sobre los mapas temáticos de escala 1:25.000, se realizaron además estudios directos de aptitud sobre los propios emplazamientos, a fin de mejorar la información sobre aquellos aspectos difícilmente integrables en la cartografía temática elaborada.

5.1.5. Fichas de información pormenorizada

La sistematización de los resultados finales de este proceso se ha formalizado sobre la base de 29 fichas (de 3 hojas cada una) singularizadas para todos los ámbitos finalmente delimitados. El contenido de las mismas, incluye datos gráficos y alfanuméricos. En la hoja nº 1 se insertan dos mapas en el que se muestra la posición en la Isla de cada polígono considerado y el perímetro de la delimitación en soporte de ortofoto, junto con el tipo de protección ambiental del suelo en su caso. La información restante incluye aspectos descriptivos del ámbito seleccionado y de su entorno, el grado de aptitud en función de cada uno de los factores y el resultado cuantificado de la aplicación de los criterios antes señalados, a los que se ha añadido el de posición con respecto a los principales centros insulares de demanda.

La estructura de estas fichas permite, así mismo, incorporar otros criterios de evaluación singularizados para cada caso, así como un resumen de las fortalezas y debilidades más cualificadas del polígono o área analizada.

La hoja nº 2 contiene seis mapas temáticos referidos al ámbito que se trata y a su entorno próximo, extraídos de la documentación resultante del análisis territorial antes descrito. Estos se refieren a los seis siguientes aspectos:

- Clinometría.
- Estructura catastral.
- Zonificación determinada por el PIOT.
- Planeamiento urbanístico municipal.
- Cultivos en explotación y abandonados.
- Áreas de suelos protegidos y construcciones existentes(doblamiento).

Finalmente, la hoja nº 3 refleja a escala más detallada el área delimitada, representada sobre la base de ortofotografía de la zona en que se ubica. La escala utilizada en cada caso es función de la dimensión superficial de la actuación y, siempre, la suficiente para apreciar con precisión razonable los usos o bienes afectados.