

7. ALTERNATIVAS, A ESCALA INSULAR, DEL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL

7.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

7.1.1. Introducción

El proceso metodológico de “territorialización” de los Modelos de Ordenación conceptual se ha basado en la selección de los emplazamientos de posibles polígonos comarcales (entre los 29 ámbitos analizados en el apartado anterior) que mejor se encuadren en las orientaciones de cada alternativa de Modelos territoriales insulares, que ya han sido pre-formuladas conceptualmente en el apartado VI.3 de este Avance. En el presente apartado se incluye la caracterización de cada alternativa y sus posibles subalternativas, incluyendo para cada una de ellas:

- Definición conceptual
- Definición de la estructura territorial de áreas industriales
- Plano de la alternativa
- Caracterización territorial
- Caracterización ambiental
- Caracterización funcional

En el capítulo 10 se incluye la evaluación de estas alternativas.

7.1.2. Alternativa 0

7.1.2.1 Definición conceptual

Sin planificación insular complementaria: Esta alternativa se desarrolla bajo el criterio de no ampliar la configuración actual de la oferta de polígonos industriales comarcales prevista por el Plan Insular. Al no establecer reserva de suelos estratégicos supramunicipales desde el plan y existir un agotamiento en dos de las vertientes de este suelo y un déficit en el área metropolitana, la demanda futura del sector tendrá que ser atendida desde la planificación local por lo que no responderá a un interés general, como actividad económica estratégica de la isla, de ordenación insular sino que estará supeditado a las iniciativas y políticas individuales de los municipios.

7.1.2.2 Definición de la estructura territorial de áreas industriales

Estructura Territorial Propuesta Alternativa 0				
Comarca	Código Polígono	Denominación Polígono	Superficie Vacente (ha suelo bruto)	Observaciones
ÁREA METROPOLITANA				
	MJ	Los Majuelos	0	Sin oferta disponible
	CS	Costa Sur-May.-Ref.	1	Casi sin oferta
	CT	El Chorrillo-P. Tecnol.	78	
ABONA				
	CF	Las Chafiras	43	
SUROESTE				
	AT	La Atalaya	2	Con escasa oferta eficaz
DAUTE				
	AL	Las Almenas	0	Sin oferta disponible
VALLE DE LA OROTAVA				
	SJ	San Jerónimo	3	Casi sin oferta

	Polígonos comarcales del PIOT
	Nuevos polígonos comarcales

Tabla 13. Estructura Territorial Alternativa 0

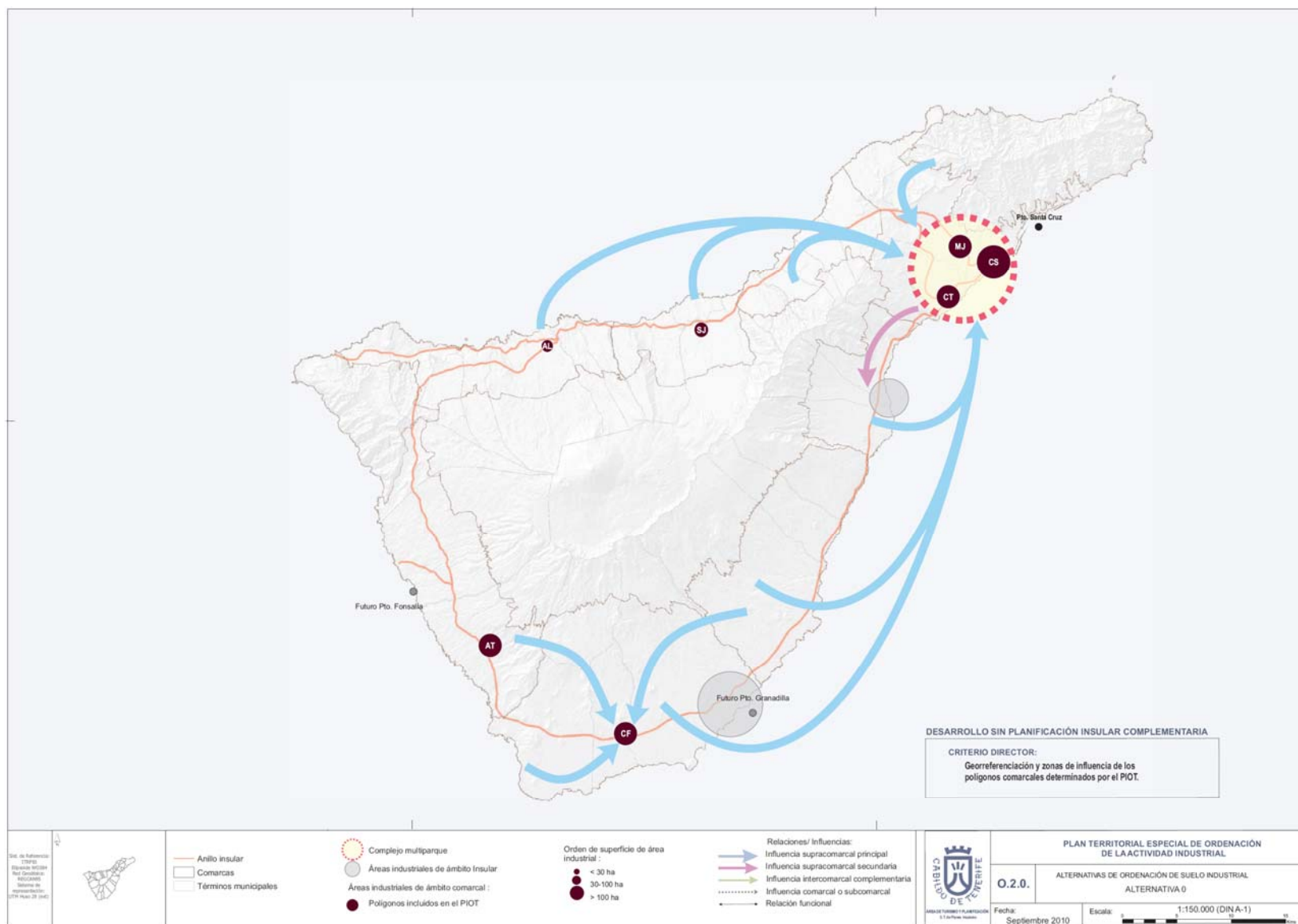


Ilustración 8. Alternativa 0

7.1.2.3 Caracterización territorial

- El modelo territorial que genera la red de áreas industriales comarcales determinada por el planeamiento insular reviste un carácter marcadamente bipolar, centrado en las dos principales agregaciones de polígonos industriales, que se localizan en el Área Metropolitana y en la comarca sureña de Abona, aunque las áreas industriales aisladas de Adeje, Icod de Los Vinos y La Orotava aportan un mayor grado de equilibrio en las vertientes Suroeste y Norte de la Isla.
- El hecho de que todos los suelos que conforman esta red se encuentren directamente conectados con el corredor viario insular constituye una clara ventaja en cuanto a la incidencia sobre la movilidad inducida por la actividad industrial.
- La interrelación con otros usos, como son el agrario y el residencial, resulta aceptable en este modelo, especialmente por la mínima afección que produce sobre el ámbito de referencia turístico en el que tan sólo figura el polígono de La Atalaya, ya consolidado y adecuadamente integrado en el Sector 10 (residencial-turístico) de Adeje. Asimismo, las localizaciones en la vertiente Norte (Las Almenas y San Jerónimo) conviven sin conflicto sensible con los usos agrícolas que se desarrollan en su entorno próximo.
- En cuanto a los dos polos principales de localización, hay que resaltar que son la consecuencia de crecimientos por agregación de distintos sectores industriales, que han conformado sendos complejos urbanos a partir del planeamiento urbanístico de sus respectivos municipios en un desarrollo relativamente armonizado de las tramas urbanas que los soportan. La proximidad de estos dos centros a los puertos y aeropuertos les otorga un carácter estratégico que justifica su ampliación en orden a cubrir las futuras demandas en las áreas con mayor dinámica económica de Tenerife.

7.1.2.4 Caracterización ambiental

- En cuanto a la **Alternativa 0**, el reconocimiento explícito que efectúa el Avance en cuanto a que dicha opción no garantiza una oferta suficiente de suelo para las previsiones de demanda que calcula el propio Plan, desactiva de partida cualquier posibilidad conducente a su selección. Esta alternativa compromete en extremo la consecución de los objetivos orientados a un desarrollo territorial sostenible y equilibrado.

7.1.2.5 Caracterización Funcional

Balance insular global:

- Aún en el actual marco de incertidumbre, la alternativa “sin plan” no garantizaría oferta suficiente para dar respuesta a las previsiones de demanda en el horizonte de este análisis. La oferta nominal global existente en los polígonos comarcales actualmente planificados por el PIOT representa nada más que la mitad de la demanda previsible.
- Además, el carácter privado de la gestión de dichos polígonos no garantiza que dicha oferta se active en los tiempos y precios adecuados: el déficit general va a presionar, muy probablemente, hacia un tensionamiento del mercado.

- En ese marco de tensionamiento del mercado, la escasez de oferta disponible canalizaría las tendencias, probablemente, en diversas direcciones:
 - Tensiones al alza de precios, con los consiguientes efectos negativos en la actividad económica de la isla.
 - Desplazamiento de la oferta comarcal a posibles áreas inadecuadas de carácter más local y municipal, y posible presión a localización de algunas de estas actividades en la Plataforma Logística del Sur (Granadilla).
- Por otra parte, en el posible desarrollo de esta alternativa los desequilibrios estructurales internos e intercomarcales en la isla se profundizarían. El Norte seguiría desabastecido de oferta adecuada comarcal, y el Área Metropolitana incrementaría su cuota, agudizando la tendencia a concentración de la actividad industrial y logística.

Área Metropolitana y Valle de Güimar

- Pese a la oferta aún activable, esta área de la isla presenta, en esta alternativa, un elevado déficit (unas 90 Has en el horizonte del Plan). Es en esta zona donde probablemente se producirían las mayores tensiones de precios.
- Sin margen de reserva, en esta alternativa no se dispondría de la solución de desplazar la oferta al entorno próximo del Valle de Güimar al estar este polígono insular prácticamente colmatado.

Sureste y Abona

- Esta vertiente insular también sería deficitaria, aunque menos que otras: se estima en un 25% el déficit de oferta en el horizonte del Plan.
- En esta situación de desequilibrio, se tensionarían los precios y se presionaría, probablemente, sobre la oferta estratégica de la Plataforma Logística del Sur.

Suroeste

- Sin oferta significativa disponible, en esta alternativa “Sin Plan” se profundizaría el déficit de dotación insular y de suelo de actividades económicas en esta vertiente.

Norte (Daute-Isla Baja, Valle de La Orotava y Acentejo)

- También sin oferta de polígonos comarcales, la demanda de rango comarcal se canalizaría probablemente hacia el Área Metropolitana, y parcialmente hacia emplazamientos locales y municipales generalmente insuficientes e inadecuados para estas actividades.
- En consecuencia, estas comarcas seguirían siendo las más deficitarias de la isla.

7.1.3. Alternativa 1

7.1.3.1 Definición conceptual

Desarrollo con prioridad de las tendencias existentes: Se considera la restricción legal de que sólo desde la planificación insular se pueden delimitar polígonos comarcales.

Definición de la estructura territorial de áreas industriales

Estructura Territorial Propuesta Alternativa 1				
Comarca	Código Polígono	Denominación Polígono	Superficie Vacante (ha suelo bruto)	Observaciones
ÁREA METROPOLITANA				
	GE	Geneto	17	
	MJ	Los Majuelos	0	Sin oferta disponible
	TA	Taco	2	Casi sin oferta
	CS	Costa Sur-May.-Ref.	1	Casi sin oferta
	ZA	ZAL	126	
	CT	El Chorrillo-P. Tecnol.	93	
VALLE DE GÜÍMAR				
	VG	Valle de Güímar II	115	Incluye nuevo polígono comarcal
ABONA				
	CF	Las Chafiras	99	Incluye su ampliación
SUROESTE				
	GI	Guía de Isora	26	
	AT	La Atalaya	2	
DAUTE				
	AL	Las Almenas	16	Incluye su ampliación
VALLE DE LA OROTAVA				
	GA	La Gañanía	23	
	SJ	San Jerónimo	3	
ACENTEJO				
	NA	Los Naranjeros	14	



 Polígonos comarcales del PIOT
 Nuevos polígonos comarcales

Tabla 14. Estructura Territorial Alternativa 1

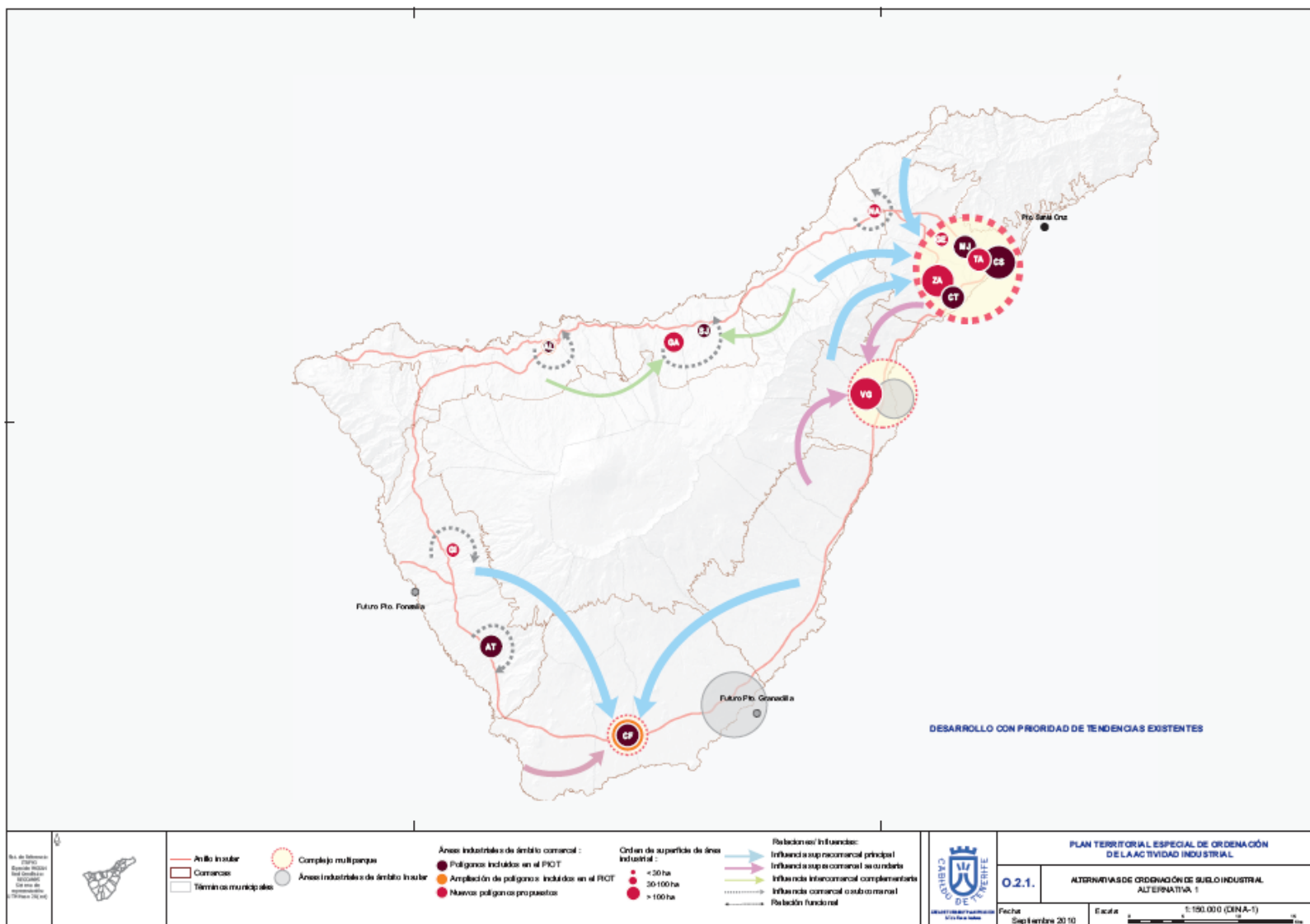


Ilustración 9. Alternativa de Ordenación de Suelo Industrial 1

7.1.3.2 Caracterización territorial

- El modelo al que responde esta alternativa no difiere sensiblemente del anterior, al consolidar la tendencia histórica de los asentamientos industriales en la Isla, sobre las que parcialmente se sustenta la red de localizaciones supramunicipales determinada por el PIOT.
- El desarrollo de este modelo conduciría a una mayor dispersión de los centros principales de crecimiento, que sumarían a los de la alternativa “cero” los del Valle de La Orotava y Valle de Güímar, además de la ampliación de la red existente con nuevos crecimientos de dudosa integración adecuada en el territorio.
- Los nuevos crecimientos poblacionales inducidos por la localización de áreas industriales desde los mismos criterios que históricamente han prevalecido constituyen, igualmente, un riesgo de desarmonización de los desarrollos residenciales sin una orientación equilibradora en la promoción de los nuevos polígonos industriales a implantar

7.1.3.3 Caracterización ambiental

- La **Alternativa 1** centra su propuesta en habilitar suelo al objeto de facilitar un desarrollo inercial de la actividad industrial en los años de aplicación del Plan. Teniendo presente que el objetivo del Plan es la búsqueda de un modelo de espacio industrial eficiente, integrado en el medio ambiente y reequilibrador del territorio, no parece que favorecer este modelo sea la opción mejor situada. Desde un punto de vista ambiental se debe afirmar que, si por un lado parece acertado concentrar este tipo de suelos que pueden soportar, de forma teórica, usos relativamente agresivos con el medio ambiente, liberando el resto de la isla de esta carga, no menos cierto es que esta concentración en torno al área metropolitana provocaría potenciales mermas en la calidad ambiental del entorno urbano y desde una perspectiva insular, la potenciación de un modelo de movilidad (tanto de personas, como mercancías) que andaría muy lejos de ser sostenible en el momento actual.

7.1.3.4 Caracterización Funcional

Balance insular global:

- Globalmente, esta alternativa dota de oferta de suelo en polígonos industriales de forma suficiente al conjunto de la isla, con margen amplio para hacer frente a posibles desequilibrios de su puesta efectiva en el mercado, por gestión municipal o privada de los proyectos. La máxima oferta propuesta duplica las previsiones máximas de demanda (“escenario base”) en el horizonte del Plan.
- La distribución territorial de las propuestas vendría, en esta alternativa, a reforzar las actuales tendencias del modelo de suelo industrial existente en Tenerife, principalmente en el Área Metropolitana y en su extensión al Valle de Güímar. En el Sur (Abona) también se dispondría de margen de reserva (aunque menos que en el Área Metropolitana) y, nuevamente, la vertiente más ajustada sería el Norte, aunque la actuación de la Gañanía significaría un notable cambio respecto a la situación actual.

Área Metropolitana y Valle de Güímar

- En esta alternativa se dota de una amplia oferta a este ámbito, alcanzando el doble en valor total de las previsiones en el horizonte del Plan.
- La ZAL canalizaría buena parte de la oferta, junto con un nuevo polígono comarcal en el Valle de Güímar (PI Valle de Güímar II).

Sureste y Abona

- Se cubriría la oferta de forma ajustada: la ampliación prevista de Las Chafiras, representa una oferta global suficiente, con margen de reserva también razonable.
- En función de las modalidades de gestión (privada, principalmente) podrían surgir tensiones de programación y precios. En ese caso, podría haber fases con presión de demanda sobre la Plataforma del Sur, en el caso de que no se disponga de oferta efectiva en el mercado, con los grandes inconvenientes que de ello se derivarían para el futuro socioeconómico de la isla.

Suroeste

- Con la previsión de actuación comarcal en Guía de Isora (realmente, de carácter sub-comarcal) se cubriría la oferta de forma ajustada. Pero también en este caso podría haber tensiones de precios, en función de la programación efectiva de su desarrollo.

Norte (Daute-Isla Baja, Valle de La Orotava y Acentejo)

- Esta alternativa prevé actuaciones comarcales significativas y reequilibradoras en el Norte: la ampliación de Las Almenas y, sobre todo, La Gañanía. No obstante, la oferta total es levemente deficitaria.
- En Acentejo se prevé una primera actuación comarcal, en Los Naranjeros en esta alternativa.

7.1.4. Alternativa 2

7.1.4.1 Definición Conceptual

Desarrollo con prioridad de reequilibrio comarcal: Se prioriza el equilibrio territorial en orden a la estructura comarcal de la Isla y se establecen las asociaciones de los polígonos de Jagua y Los Maguenes con las actividades portuarias de Santa Cruz y de Fonsalía

7.1.4.2 Definición de la Estructura Territorial de áreas industriales

Estructura Territorial Propuesta Alternativa 2					
Comarca	Código Polígono	Denominación Polígono	Superficie vacante (ha suelo bruto)		Observaciones
			2a	2b	
Subalternativa					
ÁREA METROPOLITANA					
	MJ	Los Majuelos	0		Sin oferta disponible
	TA	Taco	2		Casi sin oferta
	JA	Jagua	32		
	CS	Costa Sur-May.-Ref.	1		Casi sin oferta
	ZA	ZAL	126		
	CT	El Chorrillo-P.Tecnol.	93		
VALLE DE GÜÍMAR					
	VG	Valle de Güímar II	115		Incluye nuevo polígono comarcal
ABONA					
	CF	Las Chafiras	43		
	SA	Samboa		98	
	CH	Cho	117		
SUROESTE					
	MG	Los Maguenes	11		
	GI	Guía de Isora	26		
	AT	La Atalaya	2		Casi sin oferta
DAUTE					
	LM	Los Marcos	12		
	AL	Las Almenas		16	Incluye su ampliación en 2b)
	SF	San Felipe	11		
VALLE DE LA OROTAVA					
	GA	La Gañanía	23		
	SJ	San Jerónimo	3		Casi sin oferta
ACENTEJO					
	MI	Miravala	15		

	Polígonos comarcales del PIOT
	Nuevos polígonos comarcales

Tabla 15. Estructura Territorial Alternativa 2

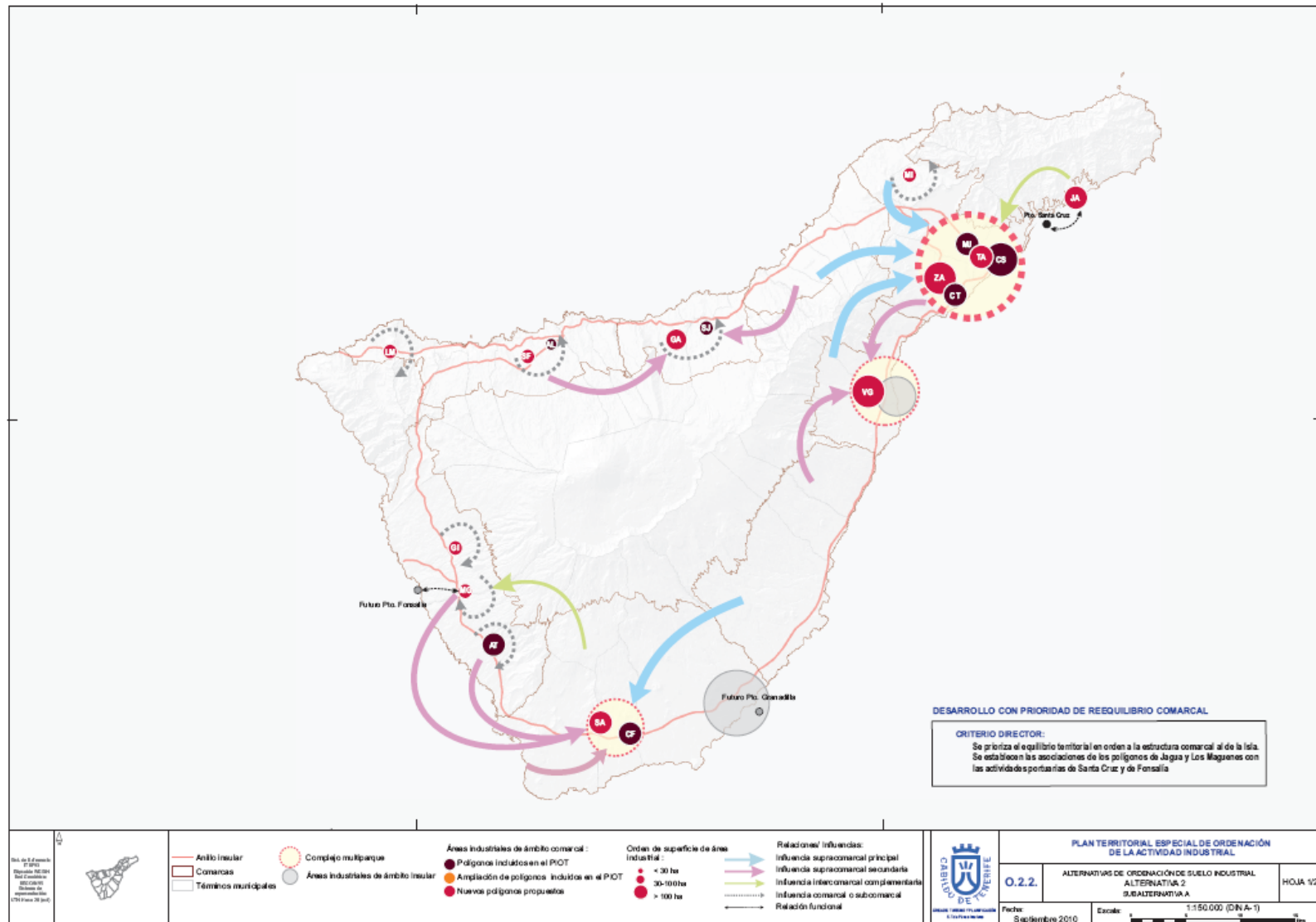


Ilustración 10. Alternativa de Ordenación de Suelo Industrial 2a

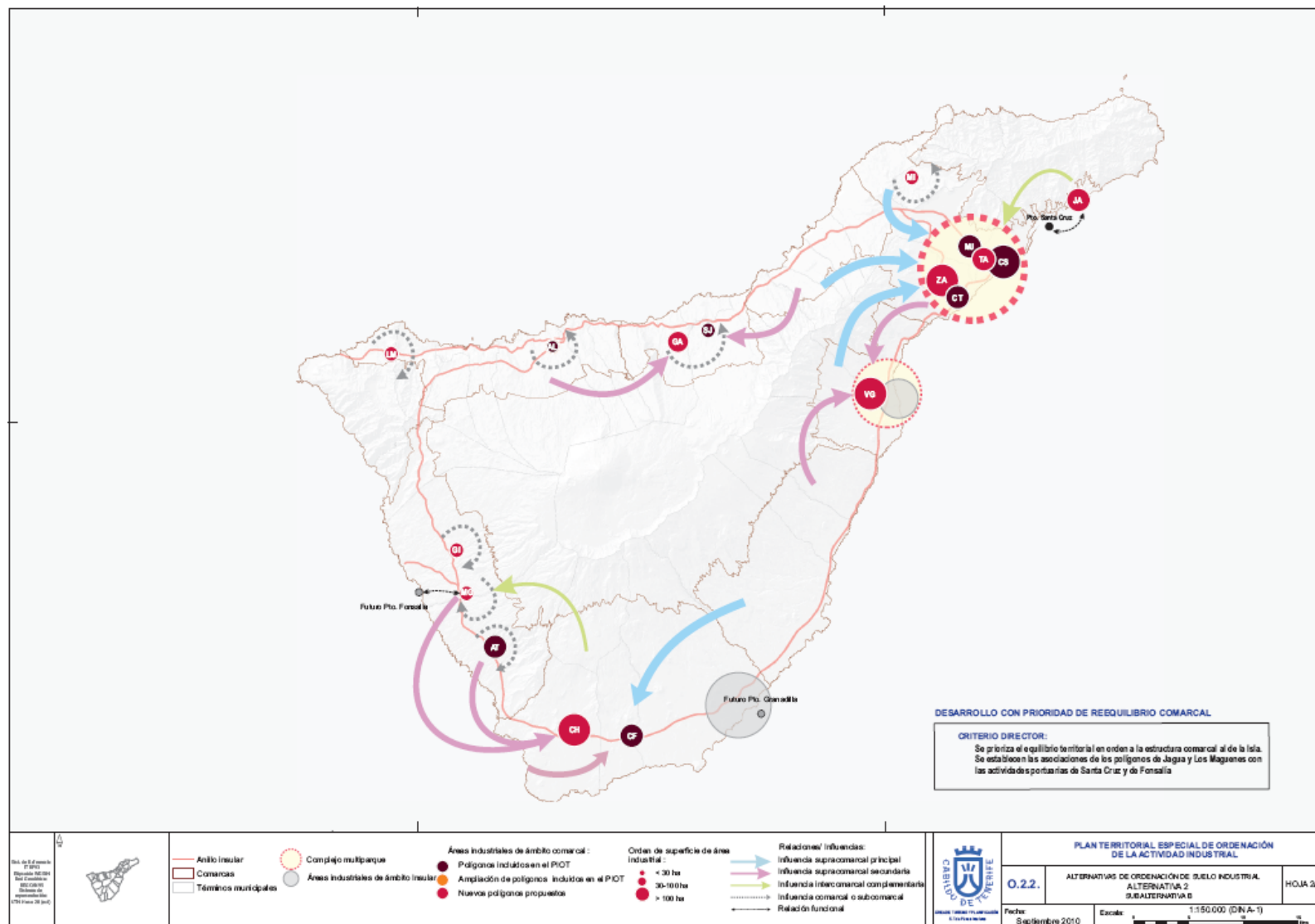


Ilustración 11. Alternativa de Ordenación de Suelo Industrial 2b

7.1.4.3 Caracterización territorial

- Este modelo de ordenación de áreas industriales aporta sobre las dos anteriores un mayor grado de “descentralización”, armonizando los crecimientos y las nuevas implantaciones con la estructura de la demanda, de modo que éstas quedan cubiertas sin introducir alteraciones sensibles en el sistema insular de movilidad, ni afectar a los otros usos consolidados en cada entorno.
- Por otro lado, la especialización de los polígonos de Los Maguenes y Jagua como soporte de actividades complementarias de los puertos de Fonsalía y Santa Cruz permitirá adecuar la ordenación urbanística en los suelos próximos a estas infraestructuras de transporte al desarrollo equilibrado de aquéllas.
- La propuesta de nuevas actuaciones de suelo industrial en algunos ámbitos de menor accesibilidad reduciría el riesgo de sobrecarga de los tramos de carretera más afectados, allí donde esta situación se produce.
- A su vez, las propuestas de las subalternativas configuradas por la incorporación al modelo de diferentes localizaciones aptas para este uso permiten optimizar la ordenación urbanística en cuanto a la posición de los suelos no industriales en relación con aquéllas.
- El equilibrio territorial intercomarcal constituye, quizás, la cualidad más destacada de este modelo, en el que se incluyen propuestas descentralizadoras en el Área Metropolitana, en el Valle de La Orotava, en la comarca Suroeste y en la de Abona, en cada una de las dos subalternativas que se presentan.

7.1.4.4 Caracterización ambiental

- La **Alternativa 2** se presenta como una alternativa de búsqueda del demandado equilibrio comarcal, apoyándose para conseguirlo en los grandes espacios de vocación industrial de la isla y sus entornos inmediatos (desarrollos de áreas industriales existentes y polígonos industriales de carácter insular), acompañándolos de implantaciones de menor escala en el resto de comarcas (con especial atención a la franja Norte de la isla). Este modelo supone, igualmente, un consumo amplio de suelo, si bien favorece un desarrollo más sostenible al permitir una distribución de las necesidades acorde a las áreas de demanda. Las nuevas áreas propuestas en el Norte de la isla implicaría la ocupación de nuevos suelos, lo que comportaría un cambio en el paisaje de sus entornos y un aumento de las tensiones territoriales en los espacios circundantes.

7.1.4.5 Caracterización funcional

Balance insular global:

- También esta alternativa, globalmente, supone una capacidad de oferta con amplios márgenes respecto a las previsiones máximas de demanda (“escenario base”) en el horizonte del Plan.
- Esta alternativa opta por un balance que descarga parcialmente el Área Metropolitana y potencia fundamentalmente el Norte y el Suroeste, los ámbitos insulares más desatendidos por las tendencias, sin descuidar una adecuada oferta en el sur de la isla.

Área Metropolitana y Valle de Güímar

- Esta alternativa incorpora, respecto al anterior, solamente una nueva actuación en el Área Metropolitana: el polígono de Jagua, por su naturaleza estratégica como “lado tierra” de la Dársena Norte del Puerto.
- El balance comarcal es, en consecuencia, similar al de la alternativa 1.

Sureste y Abona

- En esta alternativa se opta por cubrir las necesidades de nueva oferta comarcal en el Sur mediante las actuaciones nuevas en Cho (subalternativa 2a) y Samboa (subalternativa 2b), junto con la oferta aún disponible en Las Chafiras (sin ampliación).
- En ambos casos, la nueva oferta comarcal superaría muy ampliamente a la demanda.

Suroeste

- Esta alternativa incorpora, además de los polígonos incluidos en la alternativa 2, Los Maguenes, como actuación vinculada funcionalmente al futuro puerto de Fonsalía, lo que proporciona una mayor cobertura de oferta potencial a la vertiente y comarca, y reduce los riesgos de tensiones de precios por desajustes en programación o gestión.

Norte (Daute-Isla Baja, Valle de La Orotava y Acentejo)

- Este es el alternativa que hace una mayor apuesta reequilibradora para el Norte: La Gañanía en el Valle de la Orotava, San Felipe (subalternativa 2a) o la ampliación de Las Almenas (subalternativa 2b) en Daute, y Los Marcos como polígono sub-comarcal.
- En Acentejo, se propone una primera actuación comarcal, en Miravala.

7.1.5. Alternativa 3

7.1.5.1 Definición Conceptual

Desarrollo potenciando el Eje Industrial del Sur: Se potencia la oferta industrial a lo largo de un eje Norte-Sur sobre la vertiente oriental de la Isla, en torno a la Autopista TF-1.

7.1.5.2 Definición de la Estructura Territorial de Áreas Industriales

Estructura Territorial Propuesta Alternativa 3					
Comarca	Código Polígono	Denominación Polígono	Superficie vacante (ha suelo bruto)		Observaciones
			3a	3b	
Subalternativa					
ÁREA METROPOLITANA					
	MJ	Los Majuelos	0		Sin oferta disponible
	TA	Taco	2		Casi sin oferta
	JA	Jagua	32		
	CS	Costa Sur-May.-Ref.	1		Casi sin oferta
	ZA	ZAL	126		
	CT	El Chorrillo-P.Tecn.	93		
SURESTE					
	ER	Las Eras	85		
	MA	Magua	67		
	MO	Mogán		43	
	AB	Abades		64	
ABONA					
	CF	Las Chafiras	43		Incluye su ampliación
	SA	Samboa		98	
	CH	Cho	117		
SUROESTE					
	GI	Guía de Isora	26		
	AT	La Atalaya	2		
DAUTE					
	LM	Los Marcos	12		
	AL	Las Almenas	16		Incluye su ampliación en 3a)
	YE	La Yegua		15	
VALLE DE LA OROTAVA					
	SJ	San Jerónimo	25		Incluye su ampliación
ACENTEJO					
	MI	Miravala	15		



 Polígonos comarcales del PIOT
 Nuevos polígonos comarcales

Tabla 16. Estructura Territorial Alternativa 3

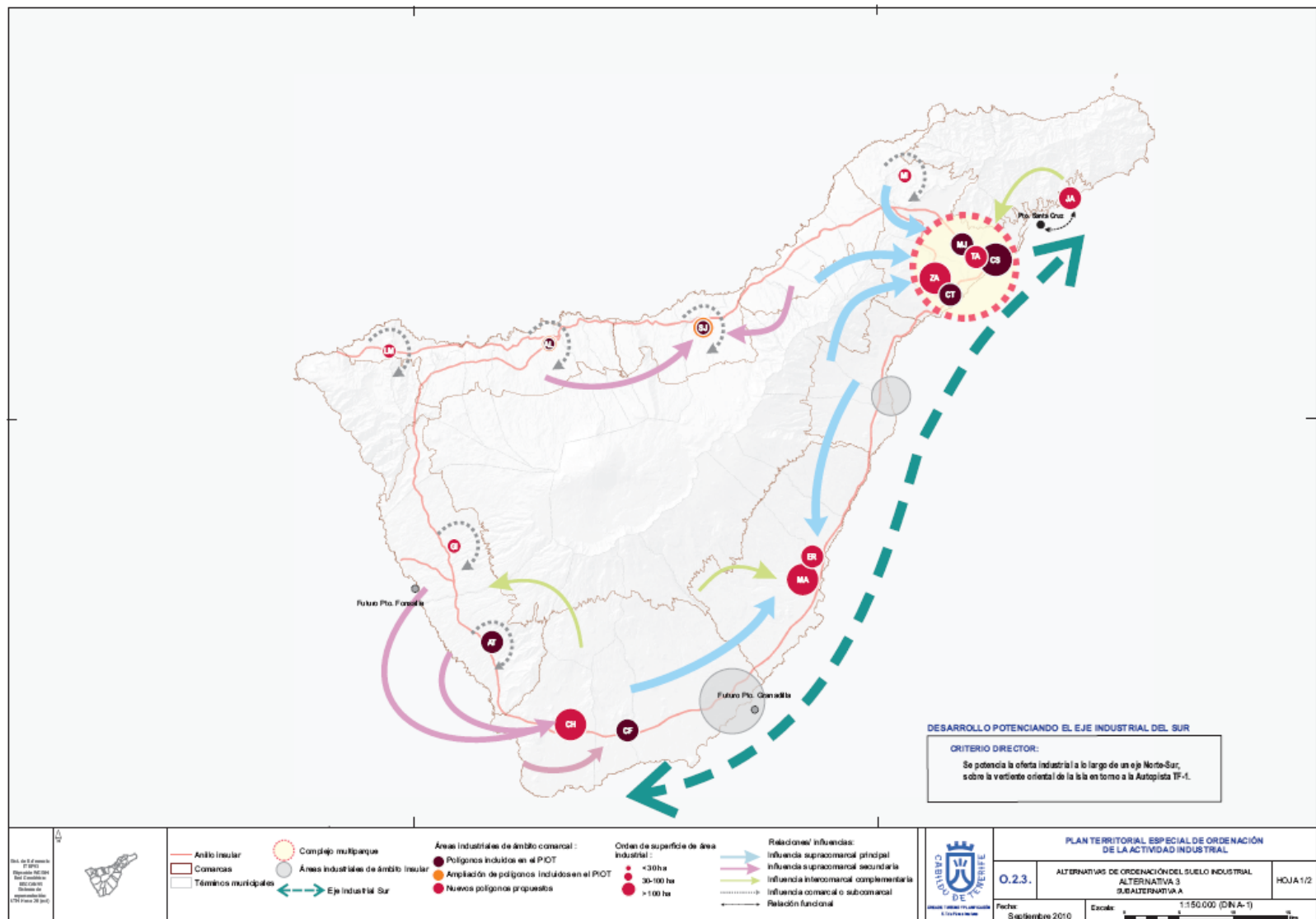


Ilustración 12. Alternativa de Ordenación de Suelo Industrial 3a

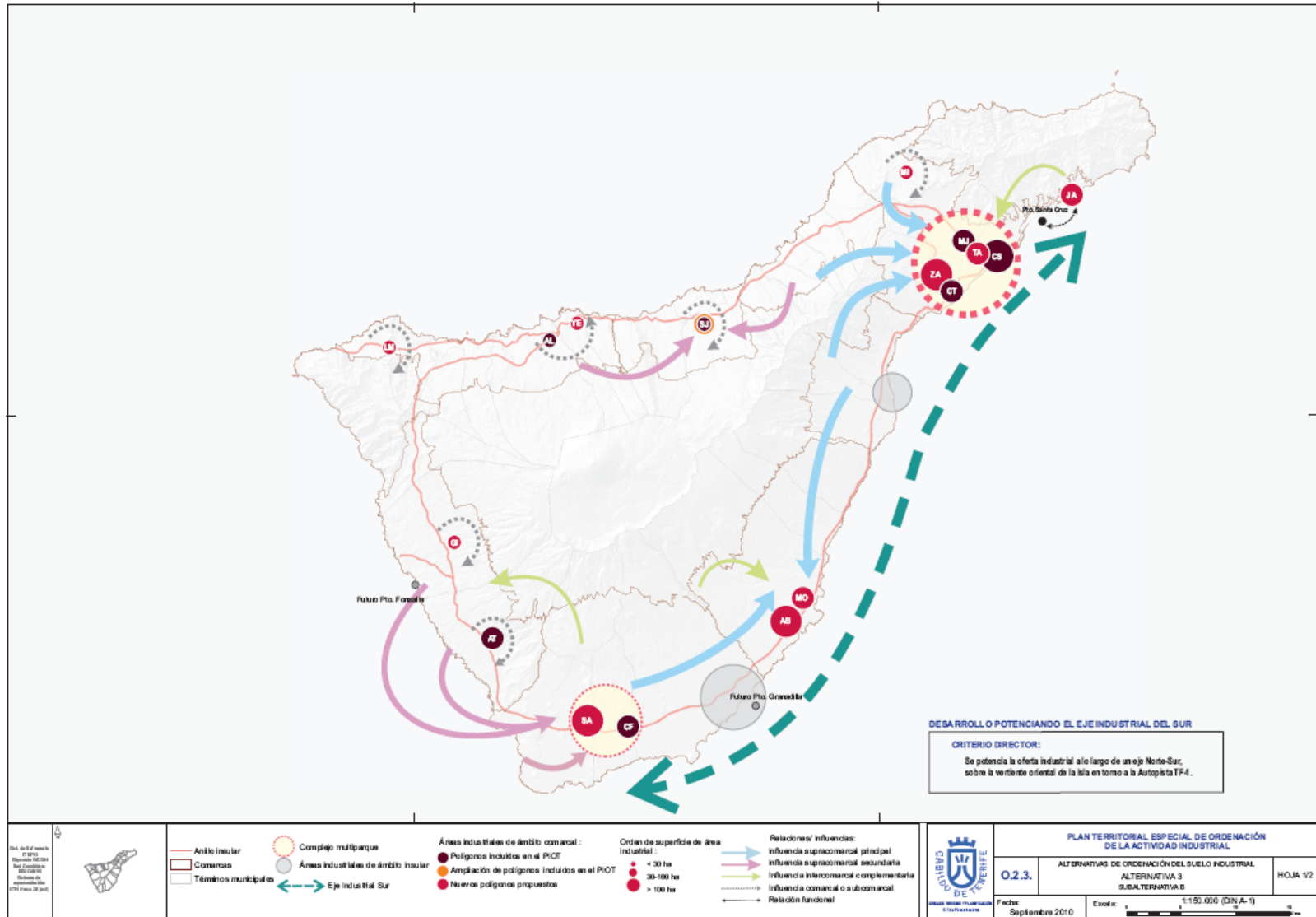


Ilustración 13. Alternativa 3b

7.1.5.3 Caracterización territorial

- El reforzamiento de un gran eje industrial en torno a la Autopista del Sur (TF-1) entre Santa Cruz y Arona, que constituye el criterio básico sobre el que se porta este modelo de ordenación, pone en juego nuevos suelos industriales en la comarca Sureste (Arico-Fasnia) que hasta hoy carece de suelos con este uso a nivel supramunicipal.
- Los nuevos emplazamientos propuestos en estos dos municipios (Las Eras, Magua, Abades y Mogán) presentan como principal ventaja la ocupación de suelos sin vocación específica para cualquier otro uso no industrial, salvo el de generación energética (eólica y solar). Frente a este indudable factor favorable, presentan los inconvenientes del alejamiento de las zonas de demanda y de los puertos y aeropuertos de la Isla y, por tanto, el del incremento de las demandas de movilidad asociadas a las actividades a implantar.
- La escasa incidencia sobre el resto de los usos, derivada de la inaptitud general de este territorio para los mismos, es la segunda ventaja a considerar, que en ningún caso llega a equilibrarse con los inconvenientes relativos al alejamiento.
- Como sucede en cualquier otra actuación “colonizadora” de carácter territorial, de la implantación de las nuevas áreas industriales que configuran esta alternativa se habrán de derivar presiones de ocupación del entorno, no siempre fáciles de dirigir, que conllevan el riesgo de generar ocupaciones inapropiadas de nuevos suelos sin justificación de su aptitud, dando lugar así a una oferta inadecuada con incidencias territoriales, por lo general, irreversibles.

7.1.5.4 Caracterización ambiental

- La Alternativa 3, de características similares a la Alternativa 2, propone una distribución más lineal de las nuevas actuaciones, buscando el apoyo en la Autopista del Sur TF-1, con importantes desarrollos industriales en el entorno de Fasnia-Arico con las consiguientes implicaciones paisajísticas que este modelo supondría (acercándose a una imagen de corredor industrial). En el Norte de la isla, la propuesta, en cambio, es mucho menos impactante, al proponerse la ampliación de los suelos ya previstos frente a nuevas localizaciones.

7.1.5.5 Caracterización Funcional

Balance insular global:

- El balance global insular de oferta/demanda es análogo al de las dos alternativas anteriores: dispone de un amplio margen de oferta respecto a las previsiones máximas de demanda (“escenario base”) en el horizonte del Plan.
- Por ámbitos y comarcas, esta alternativa desplaza parte de la oferta hacia el Eje Industrial del Sureste, a partir fundamentalmente del entorno del Área Metropolitana (Valle de Güímar) y del Sur. Este desplazamiento, desde un punto de vista funcional y sectorial, no deja de plantear limitaciones, ya que el rol de centralidad logístico-funcional que tiene el Valle de Güímar y Abona respecto al sur y norte de la isla no son directamente intercambiables con actuaciones en el Sureste: los costes logísticos y de distribución de las empresas en estos emplazamientos no son análogos, y su intercambiabilidad, en consecuencia, tampoco.

Área Metropolitana y Valle de Güímar

- Esta alternativa prescinde, respecto a la anterior, de la propuesta de un nuevo polígono comarcal en el Valle de Güímar, para facilitar el deslizamiento de la demanda hacia otras actuaciones nuevas en lo que podríamos denominar Eje Industrial del Sur.
- Este desplazamiento de la oferta, en todo caso, tendría contraindicaciones: Güímar siempre ha sido el límite sur del Área Metropolitana para acoger sus demandas, que solamente de una forma parcial se desplazarían al Sureste. Por lo tanto, en esta alternativa no serían descartables tensiones de precios sobre la oferta del Área Metropolitana, toda vez, además, que no se proponen actuaciones públicas en dicho ámbito.

Sureste y Abona

- Esta alternativa es la que ofrece mayores cambios en estas comarcas: se proponen nuevas actuaciones comarcales, de dimensiones relevantes, en el Sureste, en detrimento de ampliaciones en el Sur y en el Valle de Güímar. En la subalternativa 3a, la propuesta básica es un nuevo polígono en Las Eras, con una actuación complementaria a largo plazo de recuperación para usos industriales en Magua. En la 3b, se actuaría en Mogán y Abades.
- En ambas subalternativas el margen total de oferta implementable en esta alternativa supera amplísimamente las demandas esperables: prácticamente con una actuación por fases sería suficiente, dejando la segunda en reserva.

Suroeste

- Se vuelve a las propuestas, en esta comarca y vertiente, contempladas ya en la 2, para dar un mayor margen de oferta al SE y al potencial Eje Industrial.

Norte (Daute-Isla Baja, Valle de La Orotava y Acentejo)

- En esta alternativa, el planteamiento en el Norte es similar a la 2, anterior, con algunos cambios locales de propuesta: la ampliación de San Jerónimo en el Valle de la Orotava, la ampliación de Las Almenas (subalternativa 3a) o La Yegua (subalternativa 3b) en Daute, y nuevamente Los Marcos como polígono sub-comarcal en la Isla Baja.
- En Acentejo, se propone una primera actuación comarcal, en Miravala.

7.1.6. Alternativa 4

7.1.6.1 Definición Conceptual

Desarrollo con prioridad a la minimización de afecciones agrícolas y ambientales: Prioridad de la minimización de la ocupación de suelos con aptitud agraria y del impacto sobre espacios con especiales valores ambientales.

7.1.6.2 Definición de la Estructura Territorial de Áreas Industriales

Estructura Territorial Propuesta Alternativa 4				
Comarca	Código Polígono	Denominación Polígono	Superficie vacante (ha suelo bruto)	Observaciones
ÁREA METROPOLITANA				
	MJ	Los Majuelos	0	Sin oferta disponible
	TA	Taco	2	Casi sin oferta
	JA	Jagua	32	
	CS	Costa Sur-May.-Ref.	1	Casi sin oferta
	CT	El Chorrillo-P.Tecnol.	93	
SURESTE				
	AB	Abades	64	
ABONA				
	CF	Las Chafiras	43	Incluye su ampliación
	SA	Samboa	98	
SUROESTE				
	GI	Guía de Isora	26	
	AT	La Atalaya	2	Con escasa oferta eficaz
DAUTE				
	LM	Los Marcos	12	
	AL	Las Almenas	0	Sin oferta eficaz
	SF	San Felipe	11	
VALLE DE LA OROTAVA				
	GA	La Gañanía	23	
	SJ	San Jerónimo	3	



 Polígonos comarcales del PIOT
 Nuevos polígonos comarcales

Tabla 17. Estructura Territorial Alternativa 4

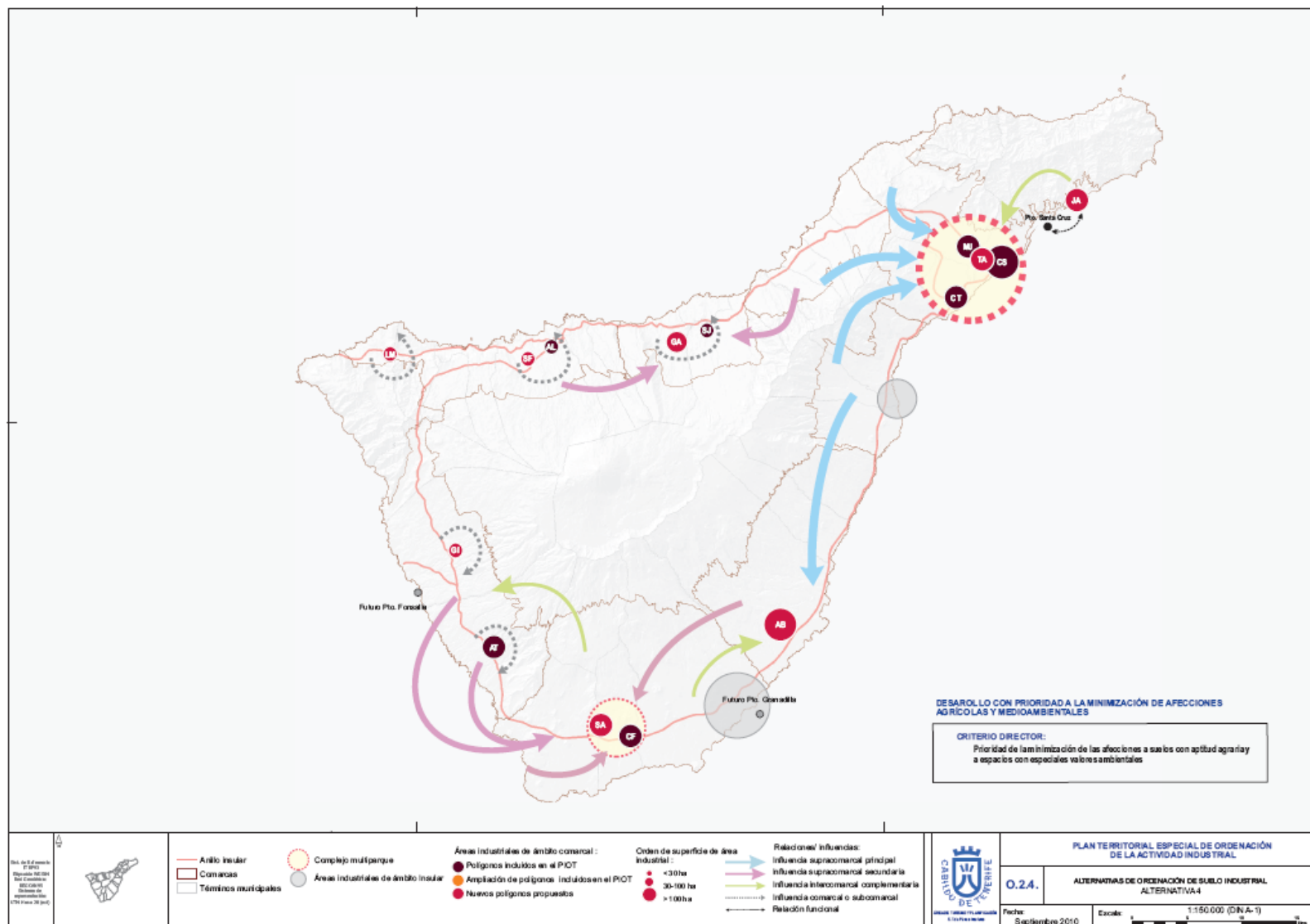


Ilustración 14. Alternativa 4

7.1.6.3 Caracterización territorial

- El criterio básico sobre el que se fundamenta este modelo de ordenación lo caracteriza nítidamente desde la perspectiva territorial. Su estructuración a partir de aquellos suelos aptos con menor incidencia sobre los usos agrarios y los valores ambientales que pudieran afectarse da lugar a una distribución de emplazamientos en coincidencia con la estructura comarcal de la Isla, pero disociada de la posición en el territorio de las áreas de demanda.
- El único polo de concentración radica en el Área Metropolitana, mientras que el resto de los polígonos responde a un esquema de gran homogeneidad en el que afloran numerosas disfunciones en relación con la movilidad, las concentraciones de población o las relaciones de posición respecto a las infraestructuras básicas del transporte.
- Este modelo dinamizaría negativamente la reorientación de los crecimientos urbanos hacia las nuevas áreas de actividad económica, por lo que los desajustes territoriales serían manifiestos.
- Cabe destacar el claro desplazamiento del peso de las áreas industriales de la comarca de Abona hacia los ámbitos turísticos del Sur y Suroeste, así como el vacío de oferta que se produce en la vertiente Norte, entre los municipios de La Laguna y Los Realejos.
- Las dificultades de desarrollo como suelo industrial, ya señaladas en este documento de Avance, que presenta el emplazamiento de Abades (Arico) por su alto índice de ocupación por plantas de generación fotovoltaica, inducirían los desarrollos al margen del modelo de otras localizaciones menos adecuadas desde su inserción territorial en áreas sensibles del Sur de la Isla.

7.1.6.4 Caracterización ambiental

- La **Alternativa 4**, a priori, se plantea como la ambientalmente más adecuada, ya que se ha optado por la selección del conjunto de actuaciones con menor afección sobre los valores ambientales del territorio, seleccionado aquellos ámbitos que menor impacto provocarían. Desde una perspectiva global, presenta una tendencia a la reconcentración en torno a las áreas de demanda más importantes de la isla, cumpliendo con las máximas de sostenibilidad. En cambio en el Norte, retoma la propuesta de nuevas localizaciones con el consiguiente consumo de suelo, los cambios paisajísticos, sin olvidar las tensiones territoriales que provocan la aparición de nuevos suelos urbanos y/o urbanizables en sus entornos inmediatos.

7.1.6.5 Caracterización Funcional

Balance insular global:

- Esta alternativa también presenta un balance global oferta/demanda muy amplio respecto a las previsiones máximas de demanda (“escenario base”) en el horizonte del Plan.
- En lo referente a balances comarcales, esta alternativa también supone un desplazamiento de la oferta hacia el Sureste a partir del Área Metropolitana y Abona, pero en una medida inferior al alternativa 3. El Suroeste también vería mermada su oferta respecto a otros

alternativas más equilibradas.

Área Metropolitana y Valle de Güímar

- En esta alternativa de restricciones ambientales y agrícolas se prescinde, en las comarcas del Área Metropolitana y Valle de Güímar, de la ZAL y de un nuevo polígono comarcal en el Valle de Güímar (PI Valle de Güímar II)
- Estas restricciones implicarían la necesidad de desplazar hacia el Sureste demandas más propias del Área Metropolitana, sobre todo las que requieran precios más bajos, con las dificultades y limitaciones que ello conlleva.

Sureste y Abona

- En esta alternativa, se seleccionan las actuaciones menos restrictivas ambientalmente: Abades en el Sureste, y Samboa en Abona.
- Estas nuevas actuaciones, unidas a la oferta aún existente en Las Chafiras, proporcionan una alternativa de oferta potencial muy amplia para el horizonte de este Plan, inclusive acogiendo parte de la demanda desplazada del Área Metropolitana.

Suroeste

- Esta alternativa, restrictiva respecto de afecciones ambientales y agrarias, prescinde también de la nueva actuación en Los Maguenes, por lo que persistirían las potenciales tensiones en esta comarca al final del horizonte del Plan.

Norte (Daute-Isla Baja, Valle de La Orotava y Acentejo)

- Las restricciones medioambientales y agrícolas no afectan significativamente al reequilibrio del Norte, que en esta alternativa tendría una configuración similar al propuesto en la alternativa 2a. En este caso, no se incluiría ninguna actuación comarcal en Acentejo.

7.1.7. Alternativa 5

7.1.7.1 Definición Conceptual

Esta alternativa se desarrolla bajo el criterio de obtener la máxima reserva de oportunidades de actuación industrial más allá de la cuantificación de los escenarios de demanda y de un modelo de ordenación concreto. En consecuencia, esta alternativa tras el estudio que ha permitido detectar todas las oportunidades de suelos para actuaciones industriales de nivel comarcal que en estos momentos podrían existir en la Isla, en condiciones mínimas preestablecidas de aptitud (apartado 5 del a memoria de ordenación), las recoge e incluye como reserva estratégica de futuro.

7.1.7.2 Definición de la Estructura Territorial de Áreas Industriales

Estructura Territorial Propuesta Alternativa 5				
Comarca	Código Polígono	Denominación Polígono	Superficie vacante (ha suelo bruto)	Observaciones
ÁREA METROPOLITANA				
	GE	Geneto	17	
	MJ	Los Majuelos	0	Sin oferta disponible
	TA	Taco	2	Casi sin oferta
	JA	Jagua	32	
	CS	Costa Sur-May.-Ref.	1	Casi sin oferta
	ZA	ZAL	126	
	CT	El Chorrillo-Ptec	93	
VALLE DE GÜÍMAR				
	VG	Valle de Güímar II	115	Incluye nuevo polígono comarcal
SURESTE				
	ER	Las Eras	85	
	MA	Magua	67	
	MO	Mogán	43	
	AB	Abades	64	
ABONA				
	CF	Las Chafiras	99	Incluye su ampliación
	SA	Samboa	98	
	CH	Cho	117	
SUROESTE				
	MG	Los Maguenes	11	
	GI	Guía de Isora	26	
	AT	La Atalaya	2	Casi sin oferta
DAUTE				
	LM	Los Marcos	12	
	AL	Las Almenas	16	Incluye su ampliación
	SF	San Felipe	11	
	YE	La Yegua	15	
VALLE DE LA OROTAVA				
	PR	Los Príncipes	41	
	GA	La Gañanía	23	
	ZA	La Zamora	14	
	SJ	San Jerónimo	25	Incluye su ampliación
ACENTEJO				
	MI	Miravala	15	
	JO	Jóver	6	
	NA	Los Naranjeros	14	



 Polígonos comarcales del PIOT
 Nuevos polígonos comarcales

Tabla 18. Estructura Territorial Alternativa 5

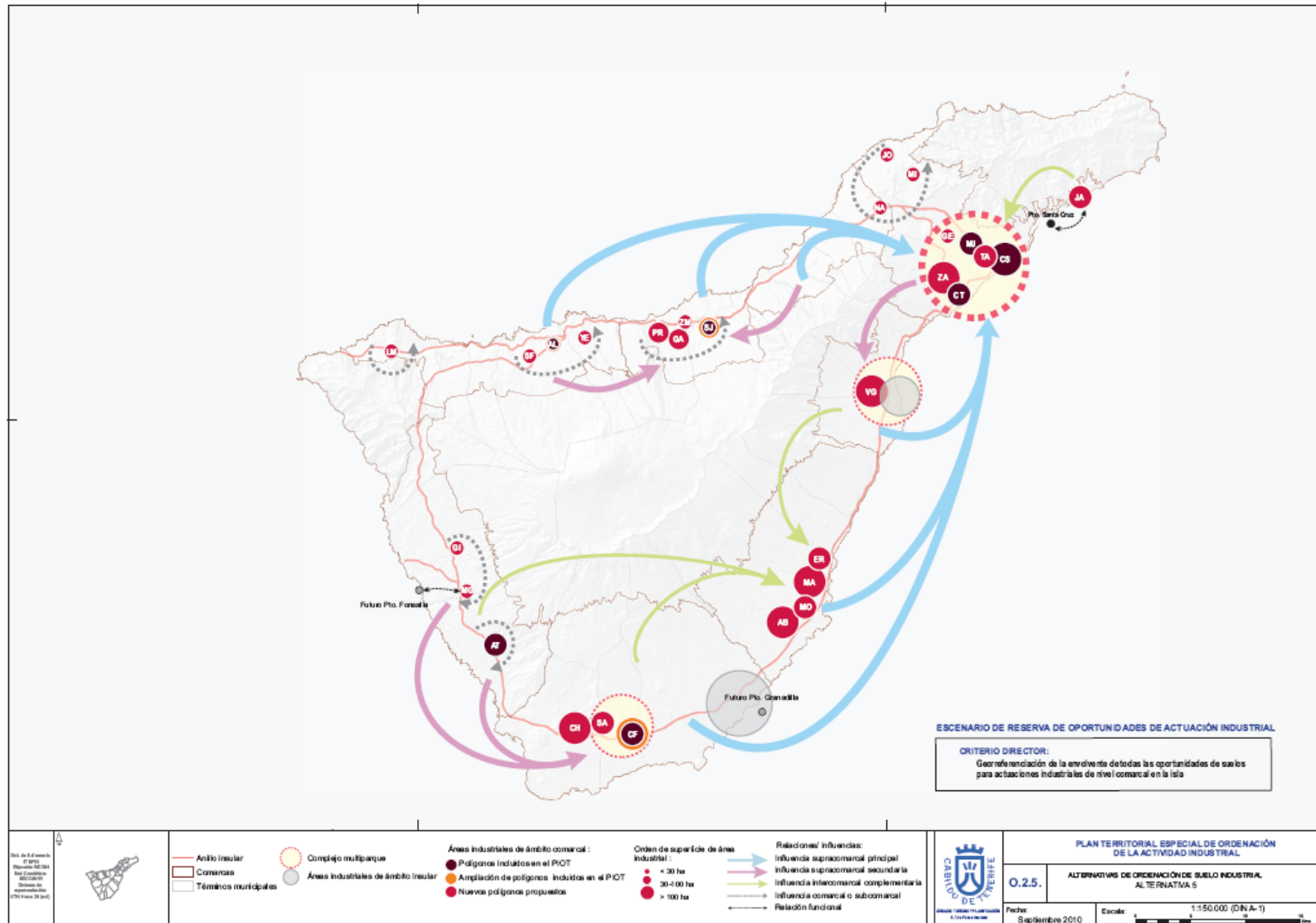


Ilustración 15. Alternativa 5

7.1.7.3 Caracterización territorial

- El modelo de ordenación resultante de esta opción constituye más bien un inventario global de todos aquellos suelos con aptitud suficiente para su asignación al uso industrial, a modo de reserva estratégica, para su posterior programación más allá del horizonte temporal considerado. La puesta en juego de los veintinueve emplazamientos que lo configuran se produciría, en todo caso, al ritmo de la evolución de la demanda, de las sucesivas revisiones de la planificación insular general y de la sectorial industrial que en aquella se contemplase. De hecho, en todas las alternativas que se consideran en este Avance se han incorporado solamente localizaciones contenidas en esta reserva territorial, de acuerdo con los criterios básicos en que se ha fundamentado cada uno de los modelos propuestos.

7.1.7.4 Caracterización ambiental

- La **Alternativa 5** corresponde a una alternativa de máximos, con una reserva de suelo muy por encima de las previsiones de demanda del Plan. Esta reserva de suelo implicaría la imposibilidad de desarrollo de otros usos en los mismos, incluidos los usos ambientales y agrícolas y como consecuencia inmediata, significativos impactos negativos

7.1.7.5 Caracterización Funcional

Balance insular global:

- Esta alternativa 5, de reserva de oportunidades de actuaciones en materia de suelo industrial en la isla, define en cierta medida el margen estratégico que a muy largo plazo estaría disponible en Tenerife para actuaciones futuras en suelo industrial y empresarial. Evaluado globalmente, este margen estratégico sería del 375% respecto a las previsiones máximas de demanda (“escenario base”) en el horizonte del Plan.
- Este amplio margen no está territorialmente equilibrado: la gran reserva estaría en actuaciones en el Sureste y en el Sur de la isla, mientras que el Área Metropolitana y la comarca de Valle de Güímar y, sobre todo, la Suroeste estarían más limitadas.

Margen de reserva estratégica:

- El siguiente cuadro indica el margen de reserva estratégica de suelo (oportunidades) para actividades industriales y empresariales en los ámbitos de la isla, expresado en % adicional respecto a las demandas previstas en este Plan.

Ámbito insular	Margen porcentual de reserva estratégica adicional respecto a las demandas del Plan
Área Metropolitana y Valle de Güímar	150
Sureste y Abona	850 (atenuada por las restricciones de Abades)
Suroeste	65
Norte	210

Tabla 19. Porcentaje de reserva estratégica adicional

