

1. INTRODUCCIÓN

1.1 PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el *Documento de Avance del “PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL DE LA ISLA DE TENERIFE”*, realizado por la empresa consultora *Strategy Plannig Implementation Management (SPIM S.L.)* y sus colaboradores para el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.

1.2 MARCO LEGAL

1.2.1. Delimitación y alcance del PTE

El presente PTE tiene por objeto la ordenación de la actividad industrial desde la perspectiva territorial propia del planeamiento insular. Ello permite delimitar su contenido en un doble sentido:

a) Se trata de una ordenación territorial (no sectorial). Su cometido principal y casi exclusivo es la ordenación de los usos industriales en función de su localización en el territorio. En este sentido, la dimensión espacial cobra un especial protagonismo. Es por ello que, desde un punto de vista jurídico, se puede hablar también de “*suelo con uso industrial*” o simplemente de “*suelo industrial*”, entendido en sentido amplio, como todo aquel en el que se desarrolla o se puede desarrollar una actividad industrial.

b) Su ámbito debe ser el suelo industrial de interés insular o estratégico. No todo suelo con uso industrial o que esté destinado a albergar una actividad de esta naturaleza reúne esta condición. Con carácter general, tienen esta consideración los *polígonos supramunicipales o comarcales*, correspondiendo a la planificación insular establecer su emplazamiento, dimensiones y características (por el contrario, la ordenación de los polígonos de ámbito estrictamente municipal es tarea del planeamiento general).

1.2.2. El marco normativo general del suelo industrial

Las referencias a la actividad industrial o al uso industrial en la legislación territorial y urbanística autonómica son cuantitativamente importantes. El resultado es una regulación del suelo industrial dispersa (dada la concurrencia y sucesión en el tiempo y en el espacio de distintas normas) y, por momentos, compleja (ante la no siempre fácil tarea de engarzar dichas normas). El actual marco normativo viene integrado por las siguientes disposiciones legales y reglamentarias:

- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TLOTCyENC).

La regulación del suelo industrial en el Texto Refundido es la más exigua. Ésta no va más allá de prever el uso industrial en las distintas clases de suelo (urbano, urbanizable y rústico, en este último caso con carácter excepcional) y de fijar unos estándares de ordenación específicos al suelo urbanizable y urbano no

consolidado con destino industrial (art. 36,c).

- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

El suelo industrial tiene una presencia notable en las Directrices de Ordenación General, aunque poco coordinada. Existen referencias a la actividad industrial al tratar sobre: la calidad atmosférica, el equilibrio territorial, los usos permitidos en suelo rústico, la contención del consumo de suelo urbanizable, el uso eficiente del suelo urbano o la ordenación de los espacios productivos.

En particular, la Ley de Directrices encomienda al planeamiento insular la localización del suelo industrial estratégico (estableciendo sus emplazamientos, dimensiones y características); la delimitación del suelo urbanizable con destino industrial; la implantación de nuevos polígonos de carácter supramunicipal; la clasificación de suelo urbanizable aislado para polígonos industriales de ámbito supramunicipal; y la determinación de los espacios que hayan de sujetarse a operaciones de rehabilitación (Directrices de Ordenación General 56.1, 66.2, 71.2 y 134.3 y 5).

Por su parte, corresponde al planeamiento general la clasificación de nuevos polígonos de ámbito municipal (Directriz 66.3).

- La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Esta Ley fija entre sus objetivos potenciar el suelo de uso industrial, bien permitiendo la creación de nuevo suelo o bien poniendo en valor el existente. Para lo primero, se flexibiliza el uso industrial en suelo rústico (arts. 4 y 6) y se establece una reserva obligatoria de suelo urbanizable de uso industrial en el planeamiento general (art. 7). Y para lo segundo, se permite la expropiación y la reparcelación forzosa del suelo urbanizable que no se hubiese ordenado en el plazo de cuatro años (art. 8). Por el contrario, cuando se considere que éste no fuese necesario, se prevé su reclasificación como suelo rústico de protección territorial.

- Decreto del Gobierno de Canarias 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

La ordenación más completa del suelo industrial viene recogida en el PIOT: en primer lugar, define y categoriza los usos industriales (título I, capítulo 4); en segundo lugar, determina los modelos de ordenación insular y comarcal (título II, capítulo 2); y, en tercer lugar, fija los objetivos, criterios y directrices de ordenación territorial de los usos industriales (título III, capítulo 6). Desde esta última consideración, el PIOT define cuatro grandes objetivos de carácter territorial:

- Facilitar la implantación de industrias en el suelo urbano actualmente vacante.
- Mejorar y *recualificar* el suelo industrial existente, corrigiendo los déficits en cuanto a urbanización, equipamientos, servicios e imagen de los principales polígonos y áreas industriales y mejorando las condiciones del entorno, la calidad de las infraestructuras y el diseño de las actuaciones.
- Promover nuevos espacios productivos que desarrollen un soporte físico adecuado para atraer empresas innovadoras, con un alto componente en I+D y en valor añadido de sus productos
- Controlar estrictamente el establecimiento de instalaciones industriales al margen del planeamiento (3.6.1.1).

A tales efectos, en función de su localización en el territorio, el PIOT diferencia entre usos industriales autorizables en suelo rústico y usos autorizables en áreas

urbanas. A su vez, la ordenación de las áreas urbanas será distinta según que el uso global predominante sea industrial o no. Por último, las áreas urbanas de uso global industrial pueden ser polígonos municipales, comarcales o especializados. La delimitación y ordenación de estas áreas urbanas se atribuye a planeamientos diferentes (título III, capítulo 6):

- En las áreas urbanas con uso global predominante distinto del industrial y en los polígonos municipales, el instrumento competente para delimitar y ordenar estos espacios es el planeamiento urbanístico municipal.
- En los polígonos comarcales, la delimitación precisa del ámbito territorial corresponde al planeamiento insular, mientras que la ordenación pormenorizada competirá al instrumento correspondiente de planeamiento urbanístico, según la categoría de suelo. Ningún instrumento de planeamiento urbanístico podrá delimitar ni tampoco ordenar ámbitos que tengan la consideración de polígonos comarcales industriales y/o terciarios que no hayan sido identificados por el PIOT o por un Plan Territorial Especial (art. 3.6.2.5.4-D).
- En los polígonos especializados, la ordenación corresponde al planeamiento específico en curso de ejecución (Güimar) o a los planes vinculados a una operación singular estructurante (Granadilla).

Para conseguir estos objetivos, el PIOT exige la articulación de políticas públicas de gestión que permitan facilitar suelo urbanizado a costes asequibles y desincentivar los procesos de edificación dispersa (art. 3.6.1.1.4-E).

1.3 OBJETIVOS BÁSICOS DEL PRESENTE PLAN

Este Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Industrial se elabora desde su orientación a los siguientes objetivos:

Los objetivos básicos del Plan son los siguientes:

1. Cumplimentar las determinaciones de desarrollo del Plan de Ordenación Insular de Tenerife, referidas al sector de la Actividad Industrial, estableciendo las condiciones de ordenación, de gestión y de carácter, ambiental de las localizaciones de suelo para con este destino.
2. Ampliar la oferta de suelo industrial en ámbitos de nivel comarcal sobre la base de una red estratégica de emplazamientos supramunicipales.
3. Preservar aquellos suelos con aptitud específica y vocación prioritaria para el uso industrial, con especial consideración de los valores ecológicos y ambientales.
4. Determinar las condiciones de ordenación de carácter territorial y ambiental más acordes con el modelo insular propuesto para facilitar su aplicación desde el planeamiento municipal en las áreas industriales de este nivel.
5. Optimizar la ocupación de nuevos suelos industriales de nivel comarcal, de forma que se minimicen los impactos ambientales.
6. Regular las actividades de rehabilitación y recualificación en las áreas industriales existentes que lo demanden con especial atención a los factores ambientales en estas actuaciones.
7. Impulsar los procesos de gestión, con intervención pública en su caso, en el desarrollo de los nuevos polígonos delimitados para el uso industrial en las propuestas de localización que el propio Plan determine.

8. Reorientar los criterios de localización de suelo industrial supramunicipal en función de principios y objetivos de interés general para la Isla.
9. Prevención y tratamiento de los impactos paisajísticos de las futuras implantaciones industriales.

1.4 ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Industrial de la Isla de Tenerife se desarrolla en los siguientes documentos:

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

Contiene la síntesis de la información referente al suelo industrial de Tenerife analizada, así como de todos los factores que en su desarrollo intervienen. Este documento se estructura en los siguientes capítulos:

Memoria de Información

1. Introducción
2. Análisis de la situación actual
3. Diagnóstico

Planos de Información

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Desarrolla la propuesta de ordenación de la actividad industrial en la Isla de Tenerife. Se estructura en los siguientes capítulos:

Memoria de Ordenación

1. Estrategias, Criterios y Políticas
2. Tipología de Espacios Industriales y de Actividades Económicas en la Isla de Tenerife
3. Definición de Escenarios
4. Proceso metodológico. Alternativas de Modelo de Ordenación Conceptual
5. Análisis de Alternativas para la localización de emplazamientos de nuevos polígonos comarcales
6. Análisis y diagnóstico de las alternativas de localización seleccionadas
7. Alternativas, a escala insular, del Modelo de Ordenación Territorial de Suelo Industrial
8. Alternativas de gestión del plan

9. Alternativas de Ordenación de los polígonos industriales comarcales potenciales
 10. Valoración de las Alternativas propuestas
 11. Esquema de normativa
 12. Programación
- Planos de Ordenación

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

