

8. ALTERNATIVAS DE GESTIÓN DEL PLAN

8.1 ASPECTOS SINGULARES DE LA GESTIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL

Un aspecto importante del PTE es el relativo a la gestión del suelo industrial. Las técnicas de gestión no sólo son indispensables para la consecución de una oferta de suelo urbanizado suficiente, de coste accesible y adecuadamente localizada, tal como establece el PIOT; sino también para tener un planeamiento territorial que sea efectivo, que permita poner en práctica una política insular de suelo industrial y alcanzar los objetivos marcados por la normativa.

Sucede, sin embargo, que la gestión se considera tradicionalmente una técnica urbanística, en tanto que forma parte de la ordenación pormenorizada, cuya regulación corresponde al planeamiento municipal. Así viene recogido en los artículos 6.2, 32.2.B y 88.4 TRLOTyENC, con la excepción de los PRUG de Parques Nacionales (art. 22.1). En este sentido, en el suelo industrial se aplicarán los sistemas de ejecución (gestión) públicos o privados regulados en los artículos 88 y siguientes del TRLOTyENC, en tanto concurren los presupuestos y requisitos inherentes a cada sistema. Éstos tienen como objetivo exclusivo la transformación del suelo, esto es, la realización de obras de urbanización y edificación o de obras públicas ordinarias.

No obstante, la normativa autonómica prevé algunas técnicas de gestión específicas del suelo industrial (diferentes de los sistemas tradicionales), que deben tener su plasmación en el presente plan territorial. Se trata de un conjunto de medidas dirigidas básicamente a la rehabilitación de las áreas industriales y al uso eficiente del suelo industrial existente. Junto a ellas cabe hacer mención también a la posibilidad de que el PTE prevea expresamente el emplazamiento de nuevos polígonos de carácter supramunicipal. Este conjunto de herramientas jurídicas específicas del suelo industrial se puede sistematizar atendiendo a las distintas clases de suelo (urbano, urbanizable y rústico).

8.1.1. Suelo urbano

La problemática del suelo urbano industrial gira, básicamente, en torno a la creciente demanda de una mayor calidad, a la *eficiencia del suelo existente* y a su compatibilidad con los usos residenciales. En este aspecto, las soluciones serán distintas según se trate de un área urbana situada dentro o fuera de un polígono industrial; y, en este último caso, según sea de promoción pública o de titularidad privada.

8.1.1.1 Rehabilitación de las áreas industriales

Con objeto de mejorar la calidad y funcionalidad de las áreas productivas existentes, el **PTEO** de la Actividad Industrial (o los Planes Generales de Ordenación) identificarán y delimitarán ámbitos productivos sujetos a **operaciones de rehabilitación** que serán ordenados a través de planes especiales (art. 3.6.3.2 PIOT).

Las operaciones de rehabilitación urbana pueden tener por objeto tanto la *renovación edificatoria* como la *recualificación del espacio industrial* (con la mejora de infraestructuras, dotaciones, espacios libres,...), mediante intervenciones públicas parciales o integrales.

La legislación autonómica establece, al efecto, las denominadas áreas de gestión integrada, concibiéndolas como un sistema de ejecución urbanística (arts. 140-143 TRLOTyENA y arts. 152-180 del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión). Su puesta en práctica es técnica y jurídicamente compleja (requieren la elaboración de un plan especial y la concertación interadministrativa), lo que motiva que no cuenten con ningún precedente.

La delimitación de un área de gestión integrada conlleva una obligación legal, de carácter general, de cooperación de todas las Administración y, otra más precisa, de establecer una organización consorcial entre el Cabildo y los Ayuntamientos afectados (o, subsidiariamente, un organismo autónomo gerencial); así como la previsión de fuentes específicas de financiación, mediante tasas o precios públicos. La ejecución podrá llevarse a cabo: bien delimitando una o varias unidades de actuación, que podrán gestionarse por cualquiera de los sistemas de ejecución pública o privada (lo que excluye el suelo urbano consolidado); o bien mediante la realización de obras públicas ordinarias, obteniendo el suelo preciso para nuevas dotaciones mediante cesión gratuita (convenio urbanístico), expropiación (financiada mediante la imposición de contribuciones especiales) u ocupación directa (art. 145 TRLOTCyENC).

La vía habitual para conseguir la recualificación del espacio industrial es incentivar la mejora de las infraestructuras subvencionando proyectos de actuación en esta materia. Es el caso de la Orden de la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías del Gobierno de Canarias de 6 de junio de 2007 (B.O.C. nº 122, de 19 de junio), por la que se aprueban las bases para la concesión de **subvenciones para infraestructura y equipamiento en suelo industrial**, para el periodo 2007-2013. Sin embargo, esta vía resulta claramente insuficiente si lo que se pretende es obtener suelo para dotar a los polígonos industriales de nuevas infraestructuras y equipamiento.

La nueva Ley estatal del suelo (Decreto Legislativo 2/2008) abre una nueva vía de actuación en el suelo urbano consolidado, a través de las denominadas **actuaciones de dotación**. Se trata de una técnica urbanística de nuevo cuño (de competencia municipal), que permite incrementar las dotaciones públicas en suelo ya urbanizado (sin necesidad de reforma integral de la urbanización), siempre y cuando el ordenamiento prevea el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos (art. 14.1 y D.T. 2ª). Este tipo de actuaciones pueden contribuir a aumentar el porcentaje de uso industrial en polígonos mixtos a costa del comercial o a la transformación de parques industriales degradados en modernos parques tecnológicos, mejorando sus dotaciones.

8.1.1.2 Ejecución de la edificación por sustitución

Las Administraciones urbanísticas delimitarán las áreas en los que los terrenos queden sujetos al régimen de **ejecución de la edificación por sustitución**, especialmente en las zonas industriales (Directriz 75.1).

El procedimiento de ejecución por sustitución del propietario es de competencia municipal (arts. 148-150 TRLOTCyENC y 210-214 del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión). No obstante, la Directriz 75.1 prevé la realización de **actuaciones demostrativas** en concertación con otras Administraciones Públicas, con el apoyo de empresas privadas o públicas.

La ejecución de la edificación por sustitución (o expropiación) del propietario procede cuando hubiere transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución de la edificación en suelo urbano (o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable) y en relación con aquellas áreas previamente delimitadas por el planeamiento municipal. La sustitución del propietario se realizará por concurso público, que deberá convocarse dentro del mes siguiente a la declaración de ejecución por sustitución; transcurrido dicho plazo, quedará sin efecto, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes. En el caso de quedar desierto el concurso, la Administración podrá optar, en el plazo de dos meses, entre la convocatoria de un nuevo concurso o la adquisición forzosa de la parcela con destino al patrimonio público del suelo.

8.1.1.3 Promoción pública de suelo industrial

El PIOT fija como línea de actuación prioritaria la intervención sobre el mercado de suelo mediante la adquisición de terrenos por la Administración Pública para incentivar los procesos de concentración de la actividad en los polígonos comarcales (3.6.3.1 PIOT).

A su vez, con el fin de controlar el suelo urbano vacante en polígonos de promoción pública, la normativa recomienda evitar la venta de solares o, en su defecto, incluir cláusulas de reversión y de anulación en las escrituras de compraventa, de no destinarse las parcelas adquiridas a los usos y construcciones previstos en el periodo acordado (Directriz 75.2 y art. 3.6.3.3 PIOT).

8.1.2. Suelo urbanizable

Una parte importante del suelo industrial actual es suelo urbanizable, tanto en su variante de suelo sectorizado (ordenado o no ordenado), como no sectorizado (estratégico o diferido). Se trata de un suelo no transformado y, por lo tanto, con una gran potencialidad de futuro. En esta clase de suelo las principales medidas vienen recogidas en la Ley 6/2009 y en la Ley de Directrices.

8.1.2.1 Actividades industriales estratégicas

En los suelos urbanizables no sectorizados estratégicos, cuando concurren razones de urgencia debidamente acreditadas, el Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y *previo informe* de los ayuntamientos afectados y *del cabildo* respectivo, referente a la idoneidad de la ubicación, podrá aprobar un **Plan Territorial Especial de Singular Interés Industrial** respecto de actividades industriales previamente declaradas estratégicas por la consejería competente en materia de industria, de oficio, o a iniciativa de los particulares interesados.

Dicho plan prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico para la efectiva implantación de la actividad industrial, sin perjuicio de la necesidad de la obtención de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de la licencia municipal (art. 8.1 Ley 6/2009).

8.1.2.2 Incumplimiento de la ordenación pormenorizada

Respecto de los suelos urbanizables, de uso industrial, sectorizados y no ordenados sobre los que no se haya producido su ordenación pormenorizada, por causa imputable a su titular, en el plazo de cuatro años computados desde fecha de su clasificación o, en su caso, categorización como industriales, el Gobierno autonómico podrá adoptar alguna de las siguientes medidas (art. 8.2 de la Ley 6/2009):

- Reclasificación de suelo: cuando no se estiman necesarios para la implantación de actividades industriales se podrán reclasificar como suelos rústicos de protección territorial por Decreto del Gobierno, en los términos que reglamentariamente se determinen.
- Sustitución del propietario: si se estimaren necesarios para la implantación de actividades industriales, el Gobierno, a iniciativa propia o a solicitud del cabildo insular correspondiente, previa declaración de utilidad pública, podrá acordar:
 - La expropiación de los terrenos y la adjudicación mediante concurso a terceros que se comprometan a implantar la actividad industrial de la propiedad del terreno o de un derecho de superficie sobre la misma.

- La reparcelación forzosa y su adjudicación a terceros mediante concurso.

Los compromisos del adjudicatario del concurso, que se establecerán reglamentariamente, deberán comprender la obligación de presentar el correspondiente Plan Parcial en el plazo máximo de seis meses desde la adjudicación, y una vez aprobado éste, la obligación de presentar en el plazo máximo de cuatro meses el Proyecto de Urbanización, y tras la aprobación de éste, la obligación de ejecutar la urbanización en el plazo de un año, así como obligación de prestar una fianza del quince por ciento del valor de las obras. En todo caso, la adjudicación quedará resuelta cuando se declare el incumplimiento culpable de los compromisos asumidos por el adjudicatario, con incautación de la fianza presentada.

Esta técnica sustitutoria se trata de un procedimiento *ad hoc*, que se superpone a los mecanismos tradicionales de sustitución del propietario de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado:

Por incumplimiento en el establecimiento y adjudicación del sistema de ejecución privado, por falta de iniciativa (arts. 100 a 103). En este supuesto, la Ley faculta a cualquier empresario para instar el establecimiento del sistema de ejecución (también a las empresas públicas y a los consorcios administrativos). Para ello debe cumplir tres requisitos: primero, el transcurso del plazo de un año desde la entrada en vigor del planeamiento general; segundo, que el sector, ámbito o unidad de actuación tenga un uso predominante industrial; y, tercero, que la propuesta se refiera al sistema de ejecución empresarial (art. 67.2, c del Decreto 183/2004 y arts. 117 y ss. TRLOTCyENC). El principal problema es que la iniciativa empresarial no garantiza la adjudicación del sistema, en la medida que los propietarios poseen un derecho de preferencia a la adjudicación del sistema (art. 102.4 TRLOTCyENC). En cualquier caso, servirá para poner en marcha el proceso de urbanización, con o sin la participación del propietario del suelo que permanecía inactivo

Por incumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes al sistema (arts. 91 y 106). En tal caso, declarado el incumplimiento de los deberes urbanísticos y acreditada la existencia de un perjuicio grave para el interés público o para los intereses legítimos de terceros, la Administración municipal deberá optar por los *sistemas públicos* de cooperación o de ejecución forzosa y, sólo de forma excepcional, por la expropiación forzosa (art. 97 TRLOTCyENC). El carácter residual de la *expropiación* relega esta técnica a un tercer plano, en defecto de los sistemas de cooperación y de ejecución forzosa, con la agravante siempre de la especial motivación del interés público que la justifique.

8.1.2.3 Clasificación de nuevo suelo urbanizable de uso industrial

- Polígonos de carácter supramunicipal (comarcales):

El planeamiento insular contendrá una previsión expresa de la extensión de suelo urbanizable con destino industrial, pudiendo prever excepcionalmente:

La implantación de nuevos polígonos de carácter supramunicipal (Directriz 66.2). El PIOT señala que la identificación y delimitación precisa de los polígonos comarcales industriales corresponde al PTE (art. 3.6.2.5)

La clasificación de suelo urbanizable aislado, cuando se destine a uso industrial de carácter supramunicipal (Directriz 71.2). Este precepto no es de aplicación directa; lo que quiere decir que el PTE no puede clasificar el suelo directamente. No obstante, el art. 47 TRLOTCyENC permite solicitar al Gobierno la suspensión del planeamiento municipal para su revisión o modificación y la aprobación de normas de ordenación transitorias que legitimen dicha actuación. Asimismo, cuando se trate de una actuación de interés público, se puede solicitar al Gobierno la fijación de plazo para la revisión o modificación del planeamiento

municipal, procediéndose en su defecto a la subrogación en la actuación municipal por parte de la Consejería (art. 45 TRLOTCyENC).

- Polígonos de ámbito municipal (locales):

Salvo determinación específica en contrario del planeamiento insular, los Planes Generales de Ordenación podrán establecer la clasificación y categorización de suelos industriales para polígonos de ámbito municipal, tanto de nueva creación como de ampliación de los existentes (art. 7.2 de la Ley 6/2009).

8.1.2.4 Reserva de terrenos para suelo industrial en los Planes Generales

El Plan General de Ordenación deberá incluir entre sus determinaciones que, en al menos un 20% del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a uso industrial, las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 m², localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano. Motivadamente, el Plan General de Ordenación podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que no se consideren aptos para la ubicación de pequeñas y medianas empresas, previendo su compensación en el resto de sectores, para asegurar una distribución equilibrada (art. 7.1 de la Ley 6/2009).

8.1.3. Suelo rústico

La problemática del uso industrial en suelo rústico es bien distinta. Dado el carácter excepcional del uso industrial en este tipo de suelo, no cabe hablar propiamente de suelo industrial sino de actividades industriales en suelo rústico. Se trata, básicamente, de concretar la naturaleza de los usos que cabe desarrollar; en qué tipo de suelo, dentro de la multiplicidad de categorías que existen; y con arreglo a qué títulos jurídicos. Aspectos que están regulados de forma detallada en la normativa vigente.

La ordenación y criterios de admisibilidad de los usos industriales en el suelo rústico corresponden al planeamiento competente para la ordenación urbanística (art. 3.6.2.1 y 3.6.2.2 PIOT).

Como medida singular se prevé que las actuaciones de carácter industrial de interés general en suelo rústico (ejecutables mediante Proyecto de Actuación Territorial) puedan incluir las **actuaciones de urbanización** y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas **de interés estratégico** por decreto del Gobierno (art. 6.1 Ley 6/2009, que modifica art. 67.1 TR).

8.2 PROPUESTAS DE MODELOS DE GESTIÓN PARA CADA UNA DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas de modelo de ordenación descritas en apartados anteriores representan distintas combinaciones de nueva oferta de suelo industrial en polígonos comarcales, también con distintos balances en relación con las expectativas de demanda en el horizonte de este Plan, así como de reserva a largo plazo.

No obstante, estos balances estimativos son meramente nominales, teóricos: el balance real va a depender de la oferta real operativa en el mercado en cada una de esas alternativas.

Efectivamente, y tal como se ha diagnosticado en la situación actual, en la medida que las propuesta de creación de nueva oferta dependan de la iniciativa

privada, o de iniciativas municipales, la realidad de la oferta efectiva en el mercado pueda experimentar grandes variaciones respecto a las previsiones del Plan. Puede haber polígonos cuyo desarrollo se demore incluso indefinidamente, por diversas cuestiones: gestión, mercado, financiación, etc.

Por ello, junto a los modelos de ordenación en cada alternativa, este Avance propone complementariamente unos modelos de gestión, en los que se define la posibilidad de desarrollar mediante gestión pública algunos polígonos estratégicos, dentro de cada una de dichas alternativas.

La **funcionalidad de estas propuestas de gestión pública** (que habrían de articularse y cualificarse en mayor profundidad en etapas posteriores de la redacción del PTEOI) obedece a un objetivo crítico: **dinamización efectiva de la oferta**, para garantizar la presencia efectiva en el mercado de oferta de suelo en adecuadas condiciones de plazo, precio y funcionalidad/calidad, con la adecuada combinación de “productos” en oferta: tipologías de parcelas, posibilidades de oferta en alquiler, servicios, complementariedad de especializaciones, etc.

En ciertos casos, las propuestas de gestión pública pueden deducirse, además, de las condiciones específicamente complejas de los polígonos complementarios, cuya gestión por modelos más convencionales (que impliquen a sus propietarios actuales, o reconversión de situaciones actuales con otros usos...) previsiblemente sería muy dificultosa e incierta: en estos casos, la gestión pública podría llegar a ser, incluso, la única opción para que las propuestas de planificación como polígonos comarcales sean viables.

A continuación se indican los modelos de gestión pública de las alternativas propuestas.

Modelo de gestión. Alternativa 0

- Esta alternativa “Sin Plan” corresponde, como se ha indicado, a una escenario de continuidad con la situación actual de planeamiento, que no incluye ningún polígono comarcal gestionado públicamente.

Modelo de gestión. Alternativa 1

- Gestión pública de La ZAL y La Gañanía.
- Esta propuesta de gestión pública de la alternativa (un polígono al Norte – La Gañanía, y otro en el Área Metropolitana – la ZAL) permite prever una respuesta adecuada de activación eficaz de esas previsiones de oferta.
- La ZAL, gestionada públicamente, tendría una mayor viabilidad de desarrollarse en los plazos y orientaciones funcionales más adaptadas a su posición estratégica central en la estructura de espacios industriales del Área Metropolitana, y actuaría como el gran regulador del mercado, en precios y fases de desarrollo. Las mayores incertidumbres estarían en el nivel de oferta a precios competitivos, que en el pasado ha correspondido al PI Valle de Güímar (Valle de Güímar I).
- En el Norte, la promoción pública de La Gañanía sería crítica para el equilibrio eficaz, y no meramente nominal, de esta vertiente.



Ilustración 16. Propuesta de gestión pública. Alternativa 1

Modelo de gestión Alternativa 2

- Gestión pública de:
 - Opción 1: Valle de Güímar II y Samboa
 - Opción 2: La ZAL y La Gañanía.
- Las propuestas de gestión pública en esta alternativa (una actuación siempre en el Área Metropolitana o su entorno, y otra en el Sur o en el Norte) también suponen un quilibrio en la necesaria dinamización de esa oferta potencial.
- Los motivos de la conveniencia de gestión pública de la ZAL son análogos a los de la alternativa anterior. La gestión pública del nuevo polígono comarcal en el Valle de Güímar conllevaría probablemente una presión muy eficaz de precios y programación sobre el conjunto de la oferta.
- En Abona, la nueva actuación (Cho o Samboa) no tendría que gestionarse hasta avanzado el período del Plan, y en tanto la oferta actual de Las Chafiras no responda en precio o disponibilidad a los requerimientos del mercado. En la opción 1, la actuación pública en Samboa vendría a dinamizar estos eventuales desajustes.



Ilustración 17. Propuesta de gestión pública. Alternativa 2

Modelo de gestión. Alternativa 3

- Gestión pública de:
 - Opción 1: Las Eras
 - Opción 2: Mogán
- En esta alternativa, la gestión pública se centra en los nuevos polígonos propuestos en el Sureste, en detrimento del Área Metropolitana y Abona.
- Esta gestión pública sería, en algunos de los polígonos propuestos, altamente recomendable desde la perspectiva de su materialización real, dadas las dificultades de reorientación de algunas de las propuestas (principalmente Magua, Mogán y Abades). Además, la gestión pública de la principal de las propuestas en cada subalternativa garantizaría el control de la oferta eficaz y programación adecuada en fases y precios.



Ilustración 18. Propuesta de gestión pública. Alternativa 3

Modelo de gestión. Alternativa 4

- Gestión pública de:
 - Opción 1: Samboa
 - Opción 2: Abades
- Análogamente a la alternativa 3, en ésta la gestión pública se centraría en las nuevas actuaciones previstas en la comarca Sureste.
- Se impondría, en consecuencia, una actuación por fases en estos polígonos, aunque las limitaciones que suponen los actuales usos extensivos de generación energética implantados en Abades podrían atenuar significativamente esta potencial situación.



Ilustración 19. Propuesta de gestión pública. Alternativa 4

Modelo de gestión. Alternativa 5

- Esta alternativa es un marco de oportunidades, que no contempla variantes de modelo de gestión.

8.3 PROPUESTAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LOS POLÍGONOS COMARCALES POTENCIALES

A continuación se resumen las propuestas reclasificación y calificación urbanística, y condiciones de gestión y ejecución de los polígonos comarcales potenciales seleccionados en el presente Avance, conforme a la caracterización de las Alternativas de Ordenación por Ámbitos, en el apartado 9.1 y en los modelos de gestión descritos en el apartado precedente: 8.2.

POLLÍGONO COMARCAL POTENCIAL	CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
01_GENETO (GE)	En las alternativas de ordenación insular que en el Avance se propone no se contempla en ningún caso la aplicación de sistemas públicos de gestión para la implantación y desarrollo de este polígono
02_ LOS MAJUELOS (MJ)	En ninguna de las alternativas del modelo de ordenación insular que se proponen en este documento de Avance se considera la aplicación de sistemas de gestión pública en las intervenciones urbanísticas que hayan de implementarse en este emplazamiento

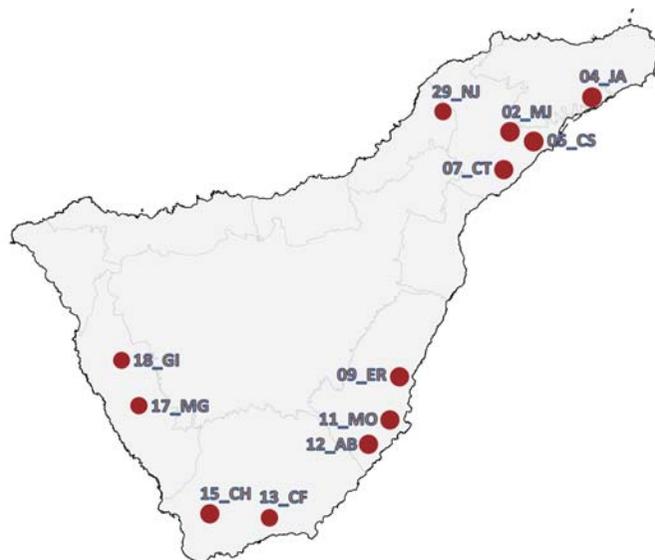
POLLÍGONO COMARCAL POTENCIAL	CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
03_TACO (TA)	Con ninguna de las alternativas de modelo de ordenación propuestas en este documento de AVANCE se propone la aplicación de sistemas de gestión pública en las acciones a realizar en este polígono
04_JAGUA (JA)	Aunque en ninguna de las alternativas presentadas en el Avance se propone para este ámbito el sistema de gestión pública, el carácter demanial de los suelos situados en el entorno de la dársena pesquera conlleva este tipo de gestión en este subámbito del polígono global de Jagua
05_COSTA SUR-MAYORAZGO-REFINERÍA (CS)	En ninguna de las alternativas de modelo de ordenación propuestas en este documento de Avance se considera la aplicación de sistemas públicos de gestión en el desarrollo de los suelos incluidos en este ámbito.
06_ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (ZA)	La alternativa 1a y 2a de modelos de ordenación insular que se proponen en este documento de Avance señalan la aplicación de sistemas de gestión pública para la implantación y desarrollo de este polígono de actividades logísticas.
07_EL CHORRILLO-PARQUE TECNOLÓGICO (CT)	En ninguna de las alternativas o modelos de ordenación que se proponen en este Avance se sugiere la aplicación de sistema de gestión pública en la promoción y desarrollo de los sectores de referencia
08_VALLE DE GÜÍMAR II (VG I)	En el modelo de ordenación correspondiente a la Alternativa 2b se propone aplicar un sistema de gestión pública en el desarrollo del polígono resultante, al igual que se ha producido en la gestión del Polígono “Valle de Güímar”.
09_LAS ERAS (ER)	La Alternativa 3a propone la aplicación de un sistema público de gestión para el desarrollo de este polígono en atención a las dificultades de su promoción desde la iniciativa privada por las razones de posición antes señaladas.
10_MAGUA (MA)	En ninguno de los modelos de ordenación insular propuestos en este Avance se prevé desarrollar este sector mediante sistemas públicos de gestión.
11_MOGÁN (MO)	La Alternativa 3b, incluida en este Avance, propone el desarrollo de este polígono a través de sistemas de gestión pública, en función de las dificultades derivadas de la preexistencia de las infraestructuras energéticas de aprovechamiento eólico.
12_ABADES (AB)	En la Alternativa 4b se propone la aplicación del sistema público de gestión para desarrollar este polígono, fundamentada en las dificultades que conllevaría el tratamiento integrador del uso preestablecido de generación energética desde instancias privadas.
13_LAS CHAFIRAS (CF)	Ninguna de las alternativas de modelos de ordenación que se plantean en este documento de Avance incluye la propuesta de gestión público para el desarrollo de este polígono
14_SAMBOA (SA)	En los modelos de ordenación correspondientes a las alternativas 2 y 4 se propone desarrollar mediante gestión pública el polígono resultante de esta localización, tal como se expone y justifica en el capítulo de gestión que se acompaña en esta Memoria.
15_CHO (CH)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector
16_LA ATALAYA (AT)	El sistema de gestión aplicado en su día en el desarrollo de la urbanización fue el de compensación, que culminó con su recepción por parte del Ayuntamiento de Adeje.
17_LOS MAGUENES (MG)	En ninguna de dichas alternativas se propone el carácter público de la gestión de aplicación a este sector.
18_GUÍA DE ISORA (GI)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector
19_LOS MARCOS (LM)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector
20_LAS ALMENAS (AL)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector
21_SAN FELIPE (SF)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector

POLLÍGONO COMARCAL POTENCIAL	CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
22_LA YEGUA (YE)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector
23_LOS PRÍNCIPES (PR)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector La estructura de la propiedad poco fragmentada facilitaría el desarrollo de su gestión tanto desde la iniciativa privada como para la intervención pública.
24_LA GAÑANÍA (GA)	En los modelos de ordenación correspondientes a las alternativas 1 y 2 se propone desarrollar mediante gestión pública el polígono resultante de esta localización, tal como se expone y justifica en el capítulo de gestión que se acompaña en esta Memoria. La estructura de la propiedad muy fragmentada dificulta el desarrollo de la gestión desde una iniciativa privada pura por lo que se deberá prever fórmulas para incentivar el desarrollo desde la intervención pública
25_LA ZAMORA (ZM)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector La estructura de la propiedad, poco fragmentada, facilita el desarrollo de la gestión, tanto desde la iniciativa privada como si fuera preciso el desarrollo desde la intervención pública
26_SAN JERÓNIMO (SJ)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector La estructura de la propiedad, no excesivamente fragmentada, facilita la gestión, tanto desde la iniciativa privada como mediante fórmulas para incentivar el desarrollo desde la intervención pública.
27_MIRAVALA (MI)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector La estructura de la propiedad, sin fragmentar, facilita el desarrollo de la gestión, tanto desde la iniciativa privada como en el caso de que fuera preciso acudir a la intervención pública.
28_JÓVER (JO)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector
29_LOS NARANJEROS (NA)	En ninguna de las alternativas propuestas se incluye el desarrollo mediante gestión pública del Sector

8.4 DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL EN LOS POLÍGONOS COMARCALES POTENCIALES

EL PTEOI define como uno de sus objetivos básicos *“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”* (apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

El presente Avance predefine, respecto a los polígonos comarcales actuales y potenciales preseleccionados, las líneas posibles de intervención necesarias en la recualificación y rehabilitación de las infraestructuras existentes, tanto en sus dimensiones funcionales como medioambientales.



Polígonos **con requerimientos** específicos de rehabilitación y/o recualificación

El cuadro siguiente resume las directrices de ordenación por ámbitos respecto a este capítulo de rehabilitación y recualificación infraestructural.

- Polígonos sin requerimientos **específicos de rehabilitación y/o recualificación**
- Polígonos con requerimientos **específicos de rehabilitación y/o recualificación**

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL EN LOS POLÍGONOS COMARCALES POTENCIALES	
POL. COMARCAL POTENCIAL	DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN
01_GENETO (GE)	Al no existir infraestructuras ni otros elementos urbanos, no se consideran demandas de intervención de rehabilitación o recualificación.
02_ LOS MAJUELOS (MJ)	Las características del diseño y el estado de conservación de la urbanización pueden considerarse adecuados en el área destinada a Parque Empresarial, mientras que en el polígono industrial convencional quedan manifiestas las deficiencias de ambos conceptos según se detalla en el Inventario de áreas industriales elaborado por el Cabildo de Tenerife
03_TACO (TA)	En el Inventario de Áreas Industriales elaborado por el Cabildo Insular de Tenerife, se detallan las condiciones actuales de la urbanización y las necesidades de intervención.
04_JAGUA (JA)	En terrenos de las antiguas canteras se han consolidado algunas instalaciones industriales que se encuentran hoy en actividad. La inviabilidad de integrar las parcelas ocupadas en una trama urbana adecuada exigirá su eliminación y reposición, en su caso, en los nuevos solares resultantes

Polígonos sin requerimientos **específicos de rehabilitación y/o recalificación**

Polígonos con requerimientos **específicos de rehabilitación y/o recalificación**

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL EN LOS POLÍGONOS COMARCALES POTENCIALES

05_COSTA SUR-MAYORAZGO-REFINERÍA (CS)	El periodo transcurrido desde la construcción de los distintos sectores de urbanización, los déficits iniciales de diseño y la insuficiente conservación de todos ellos, justifican sobradamente la necesidad de programar y materializar intervenciones de adecuación y mejora de toda la infraestructura urbana hoy en servicio
06_ZONA ACTIVIDADES LOGÍSTICAS ZAL	Al tratarse de un polígono de nueva implantación sin preexistencias de usos industriales en su interior que hubieran de preservarse no es necesaria intervención.
07_EL CHORRILLO-PARQUE TECNOLÓGICO (CT)	En el Inventario de Suelo Industrial de Tenerife elaborado por el Cabildo Insular se incluye información exhaustiva sobre el estado de las infraestructuras urbanas en cada uno de los sectores que configuran este emplazamiento. Se concluye así la situación deficitaria en cuanto a terminación y remates, rehabilitación y recalificación dotacional en los sectores de El Pilar, Los Molinos, San Isidro y El Chorrillo-La Campana, localizados todos ellos, en el término municipal del El Rosario
08_VALLE DE GÜÍMAR II (VG I)	La construcción muy reciente de la infraestructura urbana del Polígono del Carretón (único preexistente) no hace necesaria ninguna intervención específica en los aspectos aquí señalados.
09_LAS ERAS (ER)	En el interior del emplazamiento se encuentra el área de suelo urbano industrial de Las Eras, cuya reciente construcción y la calidad de su diseño evitan la necesidad de prever medidas rehabilitatorias específicas, salvo la adecuada integración de su infraestructura urbana en la trama general de la nueva ordenación del Sector
10_MAGUA (MA)	Las instalaciones correspondientes a la quesería insular pueden integrarse sin intervenciones complementarias en la ordenación que se determine.
11_MOGÁN (MO)	En el ámbito de este emplazamiento existen varios parques eólicos, cuya incorporación al polígono que hubiera de desarrollarse conllevaría la renovación tecnológica de los aerogeneradores, por lo que sus localizaciones podrían a su vez adecuarse a otros criterios de ordenación, que se consideran prioritarios.
12_ABADES (AB)	Si los parques fotovoltaicos preexistentes fueran considerados infraestructuras integrables en la ordenación del nuevo polígono (en su caso y con carácter parcial) podría preverse su mantenimiento o recuperación como actividades de recalificación.
13_LAS CHAFIRAS (CF)	Deberá elaborarse un plan específico de recalificación de los tres sectores consolidados (Chafiras, Andoriñas y Llano del Camello) en el que contemplan medidas de homogeneización y de integración funcional, especialmente en los situados aguas arriba de la TF-1.
14_SAMBOA (SA)	Al ser éste un emplazamiento "ex novo", no existen en su interior infraestructuras urbanas que puedan integrarse en el polígono que hubiera de desarrollarse, por lo que no cabe considerar este tipo de demanda
15_CHO (CH)	En el interior del ámbito existente pequeñas áreas dispersas en las que se desarrollan actividades industriales, cuyas condiciones de urbanización y edificación resultan muy precarias. El reconocimiento de estas implantaciones y su integración en la urbanización general deberá ser un objetivo a cumplir
16_LA ATALAYA (AT)	El buen estado de la urbanización y de sus infraestructuras asociadas no exige acometer ninguna actuación rehabilitadora, que correspondería en este caso al Ayuntamiento de Adeje, que recibió definitivamente aquella sin condiciones al respecto.
17_LOS MAGUENES (MG)	La urbanización del polígono que haya de implantarse será en su integridad de construcción ex-novo, por lo que no cabe considerar demandas de rehabilitación o recalificación.
18_GUÍA DE ISORA (GI)	En el interior del ámbito se encuentran localizadas edificaciones de uso industrial, con una infraestructura urbana de gran precariedad. La integración de estos usos en la ordenación del sector conllevará la rehabilitación integral de la urbanización de bajo nivel hoy existente.
19_LOS MARCOS (LM)	En el interior del ámbito se encuentra una pequeña área industrial de reciente desarrollo en muy buenas condiciones tanto la urbanización como la edificación por lo que no requiere acciones de rehabilitación y recalificación.
20_LAS ALMENAS (AL)	La calidad de acabados no es muy alta pero la propia disposición del viario, con una organización regular formando cuadrícula, con un buen ancho de vía y bien pavimentada, permite la circulación y maniobra de vehículos pesados por el interior de este pequeño polígono. Así mismo, dispone de zonas habilitadas para aparcar, por lo que no se prevén actuaciones especiales de rehabilitación.

Polígonos sin requerimientos **específicos de rehabilitación y/o recualificación**

Polígonos con requerimientos **específicos de rehabilitación y/o recualificación**

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL EN LOS POLÍGONOS COMARCALES POTENCIALES

21 SAN FELIPE (SF)	Se trata de un polígono de nueva creación por lo que no exige acciones de rehabilitación y recualificación funcional
22_LA YEGUA (YE)	Se trata de un polígono de nueva creación por lo que no exige acciones de rehabilitación y recualificación funcional
23_LOS PRÍNCIPES (PR)	Se trata de un polígono de nueva creación por lo que no exige acciones de rehabilitación y recualificación funcional.
24_LA GAÑANÍA (GA)	Se trata de un polígono que se desarrolla apoyándose en otro existente, que está todavía en proceso de urbanización por lo que no demanda acciones de rehabilitación y recualificación infraestructural.
25_LA ZAMORA (ZM)	Se trata de un polígono de nueva creación por lo que no exige acciones de rehabilitación y recualificación funcional.
26_SAN JERÓNIMO (SJ)	Se trata de un polígono que se desarrolla apoyándose en otro existente, con una urbanización en buen estado y con capacidad para el movimiento de vehículos pesados por lo que no demanda acciones de rehabilitación y recualificación infraestructural.
27_MIRAVALA (MI)	Se trata de un polígono de nueva creación, por lo que no exige acciones de rehabilitación y recualificación funcional.
28_JÓVER (JO)	Se trata de un polígono de nueva creación por lo que no exige acciones de rehabilitación y recualificación funcional
29_LOS NARANJEROS (NA)	Parte del ámbito está afectado por un cono volcánico que requiere ser restaurado y parte está ocupado por actividades industriales de forma desordenada que requieren una reordenación conjunta y una renovación edificatoria, para mejorar su calidad infraestructural y paisajística.

