

## 11. ESQUEMA DE NORMATIVA

La ordenación territorial y urbanística de la actividad industrial se encuentra dispersa en diferentes disposiciones legales y reglamentarias. En particular, el régimen jurídico del suelo industrial está integrado por las siguientes normas de Derecho autonómico:

- 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).
- 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.
- 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.
- Decreto del Gobierno de Canarias 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT). A su vez, éste podrá desarrollarse a través de Planes Territoriales Especiales o Parciales.

El presente Plan Territorial Especial (PTE) se inserta en este marco jurídico procurando una ordenación coherente y sistemática de la actividad industrial a nivel insular. En concreto, el PTE de Ordenación de la Actividad Industrial de la Isla de Tenerife se formula en desarrollo de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), que en su artículo 3.6.1.1 (“*Criterios y objetivos de ordenación en materia industrial*”) dispone lo siguiente:

- “1-E. El objetivo específico del PTE de Ordenación en materia industrial es facilitar las condiciones necesarias para que la actividad se desarrolle con los adecuados niveles dotacionales y de servicios así como correctamente integrada en el modelo de ordenación que se prevé para el conjunto de la isla, en función de los tipos específicos de demanda”.

De conformidad con lo previsto en el artículo 23 del Decreto Legislativo 1/2000, los PTE deberán ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) y, en cuanto a la ordenación de los recursos naturales, a los Planes Insulares de Ordenación (apartado 4º). A su vez, las determinaciones con incidencia territorial que no desarrollen Directrices de ordenación ni Planes Insulares de Ordenación tendrán el carácter de recomendaciones para los restantes instrumentos de planificación territorial y urbanística (apartado 5º).

El artículo 24 del mismo cuerpo normativo atribuye la competencia para la formulación y tramitación de los PTE (incluyendo su aprobación inicial y provisional) a la Administración competente por razón de la materia (apartado 1,c). En el presente caso, esta competencia corresponde a la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias. No obstante, con fecha de 21 de enero de 2009, este organismo otorgó una *encomienda de gestión* a favor del Cabildo Insular de Tenerife para su formulación, de conformidad con lo previsto en los artículos 22.3 del Estatuto de Autonomía de Canarias y 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por su parte, corresponde a los Cabildos Insulares la aprobación definitiva de los PTE que “*desarrollen determinaciones del Plan Insular de Ordenación*” (apartado 4, a). En consecuencia, tanto la competencia para la formulación como para la aprobación definitiva del PTE de ordenación de la actividad industrial corresponde al Cabildo Insular de Tenerife.

Los objetivos de esta ordenación vienen determinados, de una parte, en la Ley 19/2003, de Directrices, que encomienda al planeamiento insular, entre otros: la localización del suelo industrial estratégico (estableciendo sus emplazamientos, dimensiones y características); la delimitación del suelo urbanizable necesario para la implantación de nuevos polígonos de carácter supramunicipal; la clasificación de suelo urbanizable aislado para polígonos industriales de ámbito supramunicipal; el establecimiento de un parque tecnológico en cada una de las áreas metropolitanas; y la determinación de los espacios que hayan de sujetarse a operaciones de rehabilitación (Directrices 56.1, 66.2, 71 y 134.3, 4 y 5).

Y, de otra parte, el artículo 3.6.1.1 del PIOT define cuatro grandes objetivos de carácter territorial relativos a la ordenación de las instalaciones industriales:

- 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.

El PTE de ordenación de la actividad industrial de la Isla de Tenerife que se propone atiende a estos objetivos, en sintonía con el respeto de la protección del territorio y el desarrollo sostenible. Pero también pretende ser algo más. Dentro de la misión estratégica que cumple, responde a la necesidad de abrir un proceso concertado y gradual de reconducción y recualificación del espacio industrial existente, que permita desarrollar -a medio y largo plazo- un modelo alternativo que sea más eficiente y competitivo, mediante la configuración de una red insular de áreas industriales estratégicas de Tenerife, cuyos ejes principales se recogen en la memoria del presente Avance.

El contenido del PTE se estructura de acuerdo con la metodología jurídica clásica, en títulos y capítulos, que serán desarrollados mediante artículos (éstos, a su vez, podrán contener normas de aplicación directa, normas directiva y recomendaciones). En esta fase de Avance resulta aventurado formular un texto articulado de normativa, debido principalmente a que estamos ante un documento abierto, en el que las alternativas que se proponen estarán sometidas a un amplio proceso de participación pública, que puede hacer variar el actual modelo de ordenación de la actividad industrial.

En su lugar, en esta fase del procedimiento se propone un esquema normativo básico, estructurado por bloques de materias que precisan de regulación, atendiendo a los resultados del análisis realizado, a los objetivos marcados y al estudio de alternativas; esquema que será el punto de partida para poder elaborar -en fases sucesivas- un modelo integrado de ordenación de la actividad industrial insular. Por este motivo, el Avance de la normativa se presenta dividido en cuatro partes o títulos:

### **11.1 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Con carácter previo se insertará una exposición de motivos, explicativa de los objetivos y estructura del PTE.

### 11.1.1. Título Primero. Disposiciones Generales

En esta primera parte o título se regularán los aspectos generales del PTE, tales como los relativos a su naturaleza y objeto; ámbito de aplicación; contenido documental; vigencia y efectos; revisión y modificación; y la necesaria cooperación y colaboración administrativa para su aplicación.

El presente PTE tiene por objeto la ordenación de la actividad industrial desde la perspectiva territorial propia del planeamiento insular. Ello permite destacar dos notas delimitadoras de su contenido y alcance:

- Se trata de una *ordenación territorial* (no sectorial). Su cometido principal debe ser la ordenación de los usos industriales desde una dimensión espacial, esto es, en función de su localización en el territorio. Es por ello que, desde un punto de vista jurídico, se pueden utilizar los términos “*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.
- Su ámbito debe ser preferentemente el suelo industrial de interés insular. 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 las áreas industriales estratégicas insulares y los polígonos supramunicipales.

A continuación habrá un capítulo definiendo los conceptos básicos y la tipología de los espacios industriales. En este sentido, se atenderá tanto a su función jerárquica territorial, como a los usos y actividades dominantes; superando el concepto clásico de “polígono” como áreas uniformes, multifuncionales y descualificadas, lo que permitirá una mayor diversificación y cualificación del suelo industrial. Atendiendo a la primera perspectiva (esto es, la función jerárquica territorial), quedarán delimitados conceptos como áreas o complejos multiparques, áreas industriales estratégicas, polígonos comarcales o polígonos municipales. Y, desde la segunda perspectiva (usos dominantes), se podrá diferenciar entre zona o parque industrial, zona o parque multifuncional y zonas o parques especializados.

### 11.1.2. Título Segundo. Determinaciones Básicas de la Ordenación Territorial

El segundo bloque normativo o título del PTE estará dedicado a establecer las determinaciones básicas de la ordenación territorial de la actividad industrial. En él se recogerán los criterios generales de ordenación, de acuerdo con la normativa sectorial, territorial, urbanística y medioambiental. En particular, se regulará el modelo territorial, los principios generales de la ordenación de la actividad industrial, los estándares mínimos, los requisitos de equipamientos, infraestructuras y servicios, así como los criterios de calidad ambiental, entre otros. En este sentido, constituyen criterios a tener en cuenta (recogidos en las Directrices y en el PIOT) la concentración de la actividad en polígonos comarcales, el control del suelo productivo vacante, la promoción de nuevos espacios que permitan atraer empresas innovadoras, la rehabilitación y recualificación de los polígonos existentes, la mejora de las infraestructuras y el control de actividades industriales al margen del planeamiento.

Esta parte de la normativa contendrá también un capítulo dedicado a regular el uso industrial en función de la clase o categoría del suelo, atendiendo al esquema clásico que diferencia entre suelo urbano, urbanizable y rústico. En este caso, la regulación atenderá a aspectos tales como la mayor eficiencia, calidad y compatibilidad con entornos residenciales del suelo urbano industrial; la necesidad de potenciar el suelo urbanizable para atender usos industriales

estratégicos (insulares o supramunicipales); o la limitación de usos industriales en el suelo rústico.

### **11.1.3. Título Tercero. Red Insular de Áreas Industriales Estratégicas de Tenerife**

La parte central de la normativa del PTE desarrollará los aspectos que sustentan los ejes estratégicos de la ordenación de la actividad industrial de la isla de Tenerife. Estos ejes se estructuran en dos grandes niveles: áreas industriales de nivel insular y polígonos comarcales. Ambos conforman una red insular de áreas industriales estratégicas de Tenerife. No se incluyen los polígonos de ámbito municipal, cuya delimitación y ordenación corresponde al planeamiento urbanístico municipal, tal como determina el PIOT.

La ordenación de la red de áreas industriales estratégicas insulares tiene un doble componente: en el primero, se desarrollarán los aspectos generales, tales como el modelo de ordenación, los criterios de localización prioritaria, las obligaciones derivadas del mismo, la incidencia sobre el planeamiento de desarrollo o las afecciones sobre la propiedad, entre otras cuestiones; y, en el segundo, se especificarán las características de cada área industrial. A estos efectos, las determinaciones de ordenación específicas de cada uno de los espacios industriales que integran la red vendrán recogidas en un conjunto sistematizado de fichas individualizadas en las que se analizan doce factores conceptuales relativos al análisis territorial y ambiental, a las demandas de infraestructura y dotaciones, a las actuaciones de rehabilitación y a la clasificación urbanística y sistema de gestión en el desarrollo de aplicación en cada uno de los “sectores” que se tratan.

De lo expuesto en estas fichas se derivarían recomendaciones e instrucciones al planeamiento municipal para orientar, desde los objetivos de este Plan, las determinaciones que habrán de definir las propuestas en las áreas industriales que hubieran de delimitarse en aquellas figuras de ordenación.

### **11.1.4. Título Cuarto. Intervención Pública y Gestión del Suelo Industrial**

Otro aspecto importante del PTE es el relativo a la intervención pública y a la gestión del suelo industrial. En la práctica, ambas actuaciones están directamente relacionadas.

Las políticas de intervención públicas se pueden sistematizar en cuatro líneas de acción: la promoción de nueva oferta de suelo industrial, mediante acciones directas o concertadas con otras Administraciones; la rehabilitación y recualificación de las áreas industriales existentes, impulsando la creación de entidades de conservación; la creación de ayudas a la relocalización de industrias ubicadas en entornos residenciales; y la creación de incentivos y apoyos a la inversión.

Por su parte, 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.

Por lo general, la gestión constituye una técnica urbanística, que forma parte de la ordenación pormenorizada, cuya regulación corresponde al planeamiento municipal. No obstante, la legislación autonómica prevé algunas técnicas de gestión específicas del suelo industrial, que deben tener su plasmación en el presente PTE. Se trata de un conjunto de medidas que van dirigidas básicamente al cumplimiento de los siguientes objetivos: la rehabilitación y conservación; el uso eficiente del suelo urbano vacante, permitiendo la ejecución de la edificación por sustitución de los propietarios; la promoción pública de suelo industrial; o el desarrollo de la ordenación pormenorizada, delimitando áreas industriales en las que podrá aplicarse la expropiación o la reparcelación forzosa

de terrenos, y su adjudicación a terceros, en caso de incumplimiento, tal como permite el artículo 8 de la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

#### **11.1.5. Título Quinto. Determinaciones Ambientales y Paisajísticas**

La última parte del PTE tiene por objeto regular las actuaciones de recualificación medioambiental y paisajística del espacio industrial, mediante el establecimiento de un conjunto de medidas encaminadas a procurar: la prevención y corrección de efectos contaminantes; la racionalización del consumo de agua; el saneamiento y depuración de aguas residuales; y la protección del impacto paisajístico, con especial atención a la disposición de espacios verdes, protección, bandas ajardinadas, etc.

#### **11.1.6. Disposiciones Adicionales, Transitorias y Finales**

El documento de normativa debe terminar con la incorporación de un conjunto de disposiciones adicionales, transitorias y finales, que concrete los criterios de aplicación espacial y temporal del plan.

