



CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SUPRAMUNICIPAL DE LAS CHAFIRAS, EN SAN MIGUEL DE ABONA

El derecho de participación ciudadana en el procedimiento de tramitación de los instrumentos de ordenación regulado en el artículo 6 de Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), así como las obligaciones de las administraciones al respecto, se convierte en uno de los principios de la LSENPC cuyo ejercicio queda garantizado desde el inicio de la formulación de los instrumentos de ordenación. Así, una vez se ha adoptado el Acuerdo de inicio sobre un plan, en este caso, sobre la Modificación Menor del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) en el ámbito del Polígono Industrial de Las Chafiras, según acuerdo del Consejo de Gobierno Insular adoptado el 19 de noviembre de 2025, y siguiendo el dictado de lo dispuesto en el artículo 102.3 de la LSENPC, se propone una consulta pública a través del portal web de la administración correspondiente, en este caso el Cabildo Insular de Tenerife, en la que se recabarán la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

1. Los problemas que se pretenden solucionar.

La delimitación del polígono industrial de Las Chafiras en el PIOT y su ordenación urbanística establecida por el planeamiento municipal de San Miguel de Abona presentan graves deficiencias. El PIOT delimita el polígono supramunicipal incluyendo tanto los planes parciales denominados Las Chafiras (área consolidada en el PIOT) como el del Llano del Camello (área de nueva implantación en el PIOT). Sin embargo, y respecto a esta delimitación, cabe señalar las siguientes consideraciones a tener en cuenta, y que generan cierta problemática:

- 1) El PIOT incluye como parte del polígono industrial la totalidad del ámbito ordenado por el Plan Parcial de Llano del Camello. Sin embargo, este sector queda dividido transversalmente en dos partes por la avenida Lucio Díaz Flores Feo. Actualmente, la parte al norte de dicho viario tiene uso residencial, por lo que debería excluirse del ámbito del polígono industrial supramunicipal.
- 2) La parte comprendida entre el barranco de Los Erales, la calle Hermano Pedro (límite occidental del sector de Llano del Camello) y la autopista TF-1, se corresponde con unos terrenos sensiblemente llanos, que estuvieron dedicados a la agricultura, pero ya apenas quedan fincas en cultivo. Además, el ámbito ha sufrido actividades extractivas y de acopio de áridos, lo que hace que presenten un alto grado de transformación y carentes de valores ambientales significativos. Este ámbito adquiere especial importancia porque en el mismo ha de resolverse uno de los tramos del denominado eje transversal Vilaflor-San Miguel-Costa, la conexión entre Aldea Blanca y el enlace en la TF1.
- 3) La parte principal del polígono de Las Chafiras es la que queda situada al sur de la TF1 entre las calles Miguel Delgado Calcerrada y la carretera a Los Abrigos. Este ámbito, a su vez, se separa de los sectores alojativos adyacentes al Sur mediante la avenida Venezuela, viario que requeriría una mayor sección para marcar la frontera entre usos y tramas urbanas claramente diferentes. La ordenación de esta pieza proviene de los planes parciales de Las Chafiras que permitían tanto los usos residenciales como industriales y de servicios. Como consecuencia de esa normativa, la parte Oeste (hasta la calle Pedro Delgado González) se ha ido consolidando con edificaciones residenciales, por lo que debería excluirse también del polígono industrial supramunicipal.
- 4) Uno de los ramales del ya citado eje transversal Vilaflor-San Miguel-Costa es el que desde Aldea Blanca sigue por la carretera de Los Abrigos (TF-65). Este viario podría haber marcado el límite oriental del polígono industrial; sin embargo, tanto por arriba como por debajo de la autopista, la trama y usos industriales lo han superado extendiéndose hacia el barranco de La Orchilla, límite con el término municipal de Granadilla. Por debajo de la autopista apenas se ha consolidado la trama urbana y edificación; además, los terrenos presentan valores ambientales y están afectados por el encuentro



entre dos barrancos. Este ámbito debería ser objeto de análisis y ordenación, como remate del polígono industrial.

- 5) La parte por encima de la autopista se corresponde con dos planes parciales (Andoriñas y Chafiras II) cuya ejecución está muy avanzada. Pese a ello, su remate con el suelo rústico adyacente, así como su interrelación con el área de Llano del Camello no pueden considerarse adecuadas, por lo que este ámbito debería estudiarse a fin de resolver esos aspectos.



Ámbitos a revisar para la redelimitación del polígono industrial supramunicipal

2. La necesidad y oportunidad de la regulación

La LSENPC establece en su artículo 96.2 que uno de los contenidos de los Plan Insular de Ordenación (PIO) es la **determinación y localización** de los sistemas generales supramunicipales y, en el artículo 97, que las determinaciones exigibles a los PIO referidas a la ordenación de los sistemas generales podrán diferirse a otros instrumentos de ordenación territorial. De otra parte, el artículo 98 señala que, **a los efectos de aplicar el alcance de la ordenación, los polígonos industriales de trascendencia supramunicipal se consideran sistemas generales supramunicipales**. Consiguientemente, entre los trabajos en curso de actualización del PIOT debe llevarse a cabo la revisión de la propuesta de determinación de los polígonos supramunicipales de la Isla.

Dicha actualización requiere un análisis del sector industrial, considerando los escenarios previsibles de evolución de la demanda de suelo para actividades productivas y evaluando la situación de los polígonos existentes y las necesidades a futuro. La Modificación del PIOT que revise y actualice la ordenación del suelo industrial supramunicipal concluiría con la delimitación de los polígonos con este carácter y el establecimiento sobre cada uno de ellos de las determinaciones de ordenación estructural y, eventualmente, las pormenorizadas o, en su caso, la remisión de éstas a planes territoriales.



Las consideraciones señaladas anteriormente, apuntan a los ámbitos territoriales que deben ser objeto de estudio y valoración a fin de definir la delimitación definitiva del polígono industrial supramunicipal. Pero no solo se debe revisar la delimitación del polígono industrial, sino también la ordenación urbanística del mismo, para lo cual habrá de atenderse además a las siguientes cuestiones:

- 1) Resolver el sistema viario supramunicipal y la relación de éste con la autopista TF1, garantizando la continuidad de los dos ramales del eje transversal Vilaflor-San Miguel-Costa, así como la funcionalidad de los ejes viarios para el uso industrial del ámbito.
- 2) Resolver los problemas de continuidad en las distintas tramas urbanas que provienen de distintos instrumentos urbanísticos.
- 3) Revisar la ordenación pormenorizada, en especial las condiciones reguladoras de la edificación, para conseguir una homogeneidad entre las diversas normativas que permita la mínima congruencia del espacio urbano.
- 4) A partir de la valoración de los derechos y obligaciones de los distintos promotores, actualizar el programa de actuación para asegurar la pronta y eficaz culminación de la urbanización.
- 5) Plantear actuaciones de mejora paisajística del polígono, hacia el interior, pero también desde el exterior (en especial desde la autopista TF1).

Los variados y urgentes problemas que está causando la deficiente ordenación urbanística vigente, justifican la necesidad y oportunidad de abordar la presente modificación del PIOT para resolver integralmente la ordenación del polígono industrial supramunicipal

3. Los objetivos que se persiguen

Con la presente Modificación Menor del PIOT se persiguen las siguientes finalidades:

- a) En primer lugar, redelimitar el polígono industrial supramunicipal de Las Chafiras, en base a los criterios señalados. Dicha redelimitación es un contenido específico de los planes insulares.
- b) En segundo lugar, precisar la ordenación de los elementos viarios integrantes del Modelo de Ordenación Insular que se localizan en el entorno del polígono industrial de Las Chafiras. Si bien estos sistemas generales viarios ya están definidos en el PIOT, dada la urgencia de las obras, se ha entendido conveniente incorporar en esta Modificación Menor las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre los mismos, suficientes para legitimar su ejecución.
- c) En tercer lugar, establecer todas las determinaciones de ordenación y gestión que tradicionalmente establecía el planeamiento urbanístico, incluyendo la clasificación y categorización de suelo.

4. Las posibles soluciones alternativas

La redelimitación del polígono industrial supramunicipal exige la modificación del PIOT. Si bien la ordenación del suelo industrial de trascendencia supramunicipal de la isla debiera llevarse a cabo mediante una modificación en su conjunto antes de abordar modificaciones puntuales sobre cada uno de ellos, nada impide que se pueda revisar la ordenación de un polígono individual por motivos de necesidad, siempre y cuando no condicione la ordenación del conjunto del suelo industrial supramunicipal.

No cabe duda de que el polígono de Las Chafiras tiene carácter supramunicipal, y habrá de mantenerse como tal en la revisión del conjunto del suelo industrial. Se trata del polígono de mayor importancia del sur de la isla a escala comarcal, siendo las características de su oferta industrial distintas y complementarias a las del polígono de Granadilla (Plataforma Logística del Sur). Por tanto, abordar la ordenación de Las Chafiras no condiciona en absoluto la formulación de la Modificación del PIOT referida al conjunto del suelo industrial supramunicipal. Por otro lado, si bien la ordenación pormenorizada del polígono industrial podría remitirse a un plan territorial (artículo 98 de la LSENPC), se ha de tener en cuenta el hecho de que ello



supondría una demora en la ejecución de las actuaciones urbanizadoras y edificatorias. Ante la necesidad de establecer una redelimitación y reordenación adecuada para este polígono se estima que la misma debe efectuarse a través de la Modificación del PIOT.

A tenor de lo expuesto, las personas o entidades interesadas podrán hacer llegar sus opiniones o sugerencias sobre los aspectos planteados durante el plazo de **un (1) mes** desde la publicación de la presente consulta pública en el portal web del Cabildo Insular de Tenerife.