

ANEXO 1. FICHAS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS PARQUES DE ACTIVIDAD

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Primera Línea Portuaria	Área Funcional	AF – P. Área Funcional Puerto Comercial de Granadilla
Concepto y Objetivos	Son áreas localizadas en el frente marítimo y en las áreas portuarias de terminales destinadas a las actividades relacionadas con la entrada y salida de tráficos marítimos. Están destinadas a albergar las actividades más específicas de la función portuaria.		
Localización en el Área Funcional	Primera línea de la Zona de Servicio Portuaria		

Nota: las determinaciones sobre los Parques de Actividad en el recinto portuario tienen, en este PTP, un carácter de recomendación.

Características funcionales y tipológicas

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> • Uso comercial portuario, tales como: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial de contenedores: Asignado con preferencia a la operación y almacenamiento de contenedores en Muelles y Explanadas. Comprende todas aquellas actividades ligadas al tráfico marítimo de contenedores, desarrolladas en las inmediaciones de las líneas de atraque, y de los servicios y operaciones complementarias consiguientes. - Comercial de mercancía rodada y general: Afecto a operaciones de carga y descarga de mercancía general convencional o en vehículo, así como las zonas de aparcamiento de embarque y desembarque, las de almacenaje y las de maniobra relacionadas directamente con dichas operaciones. - Comercial de graneles: Suelo donde el uso específico es el relacionado con la carga, descarga y depósito de graneles líquidos (entre ellos hidrocarburos) y sólidos.
----------------------	---

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Actividades de Primera Línea Portuaria. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Zonas de Actividades Logísticas Portuarias (ZAL)	Área Funcional	AF – P. Área Funcional Puerto Comercial de Granadilla
Concepto y Objetivos	Son áreas destinadas selectivamente a operadores de transporte y logística (transporte, almacenaje y distribución, servicios a vehículos y/o tripulaciones), agrupados en zonas específicamente diseñadas y ordenadas para proporcionar la funcionalidad más adecuada a sus operaciones. Las ZAL Portuarias pueden ser multifuncionales (acogiendo logística variada y mixta) o monofuncionales o especializadas , diseñadas específicamente para una determinada cadena logística.		
Localización en el Área Funcional	Segunda línea portuaria. Las actividades a desarrollar están íntimamente vinculadas a los tráficos portuarios, por lo que habrán de estar situados en segunda línea, muy bien conectados con las terminales de primera línea que se correspondan con sus tráficos específicos.		

Características funcionales y tipológicas

-La accesibilidad a estos parques ha de cumplir un doble requerimiento: inmediatez a las terminales de primera línea para abaratar los acarreos desde las mismas, y fácil conexión exterior para facilitar las funciones de distribución.
-Las ZAL han de disponer de características funcionales similares a las de otros Parques Logísticos no específicamente portuarios (ver ficha Parques Logísticos y de Distribución), en términos de planeidad, seguridad, regularidad de áreas, conectividad interior y exterior, y tipologías de instalaciones.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> • Relacionados con la logística multifuncional. • Relacionados con la logística para mercancía general y contenerizada (ZAL de almacenamiento, consolidación y desconsolidación). • Relacionados con la logística de graneles sólidos. • Relacionados con la logística de graneles líquidos. • Relacionados con la logística de productos perecederos. • Relacionados con la logística de vehículos. • Relacionados con la logística de seguridad
----------------------	--

Nota: las determinaciones sobre los Parques de Actividad en el recinto portuario tienen, en este PTP, un carácter de recomendación.

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Zonas de Actividades Logísticas Portuarias. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Industria Portuaria y Zonas Especiales	Área Funcional	AF – P. Área Funcional Puerto Comercial de Granadilla
Concepto y Objetivos	Corresponden con las áreas industriales convencionales de los puertos. ámbitos ordenados con parcelas de variada dimensión destinadas a concesiones industriales a empresas que ejercen actividades relacionadas directamente con los tráficos portuarios como insumos o salidas de su producción. En el caso del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla, la ordenación ha de posibilitar la agrupación diferenciada de esta oferta según el tipo de industria, de sus compatibilidades y sinergias con las terminales y con las zonas limítrofes.		
Localización en el Área Funcional	Segunda, Tercera y Cuarta línea portuaria.		

Características funcionales y tipológicas

Funcional y urbanísticamente, estas zonas habrán de ser tratadas de forma similar a los Parques de Actividad correspondientes en el entorno funcional:

- Parques de Industrias Básicas e Infraestructuras Energéticas (ver ficha correspondiente)
- Parques de Industria Liger y Multifuncionales (Polígonos Industriales mixtos) (ver ficha correspondiente)

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> • Industria ligera: Asignado a áreas con actividades de industria ligera, almacenaje, talleres y servicios complementarios, destinados a funciones de apoyo a las actividades portuarias principales, y a las de las industrias portuarias instaladas en la Zona de Servicio del Puerto. • Industrias Básicas e Instalaciones de producción energética vinculadas a los tráficos graneleros del Nuevo Puerto Comercial, que por sus condicionamientos singulares, hayan de estar en gran proximidad funcional con las terminales de sus tráficos correspondientes (Planta de Regasificación, etc.).
----------------------	--

Nota: las determinaciones sobre los Parques de Actividad en el recinto portuario tienen, en este PTP, un carácter de recomendación.

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Zonas de Industria Portuaria y Zonas Especiales. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Centros Integrados de Servicios Portuarios	Área Funcional	AF – P. Área Funcional Puerto Comercial de Granadilla
Concepto y Objetivos	Son áreas de concentración de servicios a mercancías, personas o empresas de ámbito portuario, similares a los Centros Integrados de Servicios dispuestos en otros ámbitos de la Plataforma Logística.		
Localización en el Área Funcional	Segunda y Tercera línea portuaria		

Nota: las determinaciones sobre los Parques de Actividad en el recinto portuario tienen, en este PTP, un carácter de recomendación.

Características funcionales y tipológicas

Funcionalmente y tipológicamente, sus características serán análogas a las señaladas para estas otras Áreas o Centros de Servicios (ver ficha correspondiente a los Parques Empresariales Terciarios y Centros Integrados de Servicios), con la particularidad de que han de estar orientadas a los tráficos y a operadores portuarios. En tanto que estos Centros Integrados presten servicios directos también a operadores de primera línea, habrán de situarse en posiciones estratégicas respecto a la red viaria y a los accesos, para cubrir el mayor radio posible de influencia.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios privados directos a otras actividades económicas: instituciones financieras, seguros, restauración, áreas de representación, etc. • Servicios públicos a las empresas: salas polivalentes, auditorios, salas de conferencias, congresos y exposiciones, equipamiento cultural, etc. • Servicios al vehículo y a los transportistas. • Dotacionales (públicos o privados). • Servicios específicos tales como servicios aduaneros y paraaduaneros. • Equipamiento Terciario-portuario: asignado a manzanas o parcelas con equipamientos terciarios y comerciales complementarios y/o relacionados con la actividad portuaria, complementaria a la portuaria o de sus usuarios. • Institucional portuario: destinado a aquellas áreas o parcelas con actividades y usos institucionales del Puerto o de las Instituciones relacionadas con el mismo, que fundamentalmente regulan su mantenimiento y renovación por razones de actualización de su actividad.
----------------------	--

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Centros Integrados de Servicios Portuarios. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Parques Dotacionales y de Servicios al Pasajero	Área Funcional	AF – A. Área Funcional del Aeropuerto
Concepto y Objetivos	Son áreas destinadas a acoger el conjunto de dotaciones y servicios relacionados con los flujos de personas en el Aeropuerto.		
Localización en el Área Funcional	Ámbitos Oeste y Este de la Terminal aeroportuaria		

Características funcionales y tipológicas

En el caso del Aeropuerto de Tenerife Sur, los Parques Dotacionales y de Servicios al Pasajero han de estar directa y preferentemente relacionados con los tráficos turísticos (si bien no se excluyen otros tráficos y relaciones de tipo empresarial), y habrán de ser compatibles con el desarrollo de dotaciones y servicios en "destino", en los centros turísticos y poblacionales del sur de la isla.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> •Áreas Comerciales y de Servicios al Pasajero, con Hoteles y Equipamientos Comerciales. Los equipamientos comerciales se conciben destinados al uso y aprovechamiento de los usuarios del recinto aeroportuario, principalmente orientado al turismo. Los hoteles habrán de ser promovidos con carácter complementario y subsidiario, con un perfil específico que no entre en competencia con otras opciones en la isla. •Centros Dotacionales relacionados con la centralidad que aporta el Aeropuerto: Posibles equipamientos y dotaciones de diversa índole (Formación, Ocio, Cultura, etc.), siempre con carácter acotado y no competitivo con otras opciones en la Plataforma y el entorno territorial, y preferentemente relacionados con el turismo y/o la actividad aeroportuaria y aeronáutica. •Centro Empresarial de actividades directamente relacionadas con el Aeropuerto. A imagen de actuaciones similares en otros aeropuertos internacionales, y siempre a escala con un carácter compatible con otras actuaciones en la Plataforma.
----------------------	--

Nota: las determinaciones sobre los Parques de Actividad en el recinto aeroportuario tienen, en este PTP, un carácter de recomendación.

Localización de ámbitos de desarrollo


Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques Dotacionales y de Servicios al Pasajero. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Centros de Carga Aérea y Centros Logísticos Aeroportuarios	Área Funcional	AF – A. Área Funcional del Aeropuerto
Concepto y Objetivos	Constituyen el "lado tierra" del conjunto de actividades del aeropuerto destinadas a la carga aérea y la logística asociada. Funcionalmente se diferencian las actividades con "lado aire" y las de segunda línea, destinadas a prestar servicios a las anteriores.		
Localización en el Área Funcional	Ámbito Este de la Terminal aeroportuaria		

Características funcionales y tipológicas

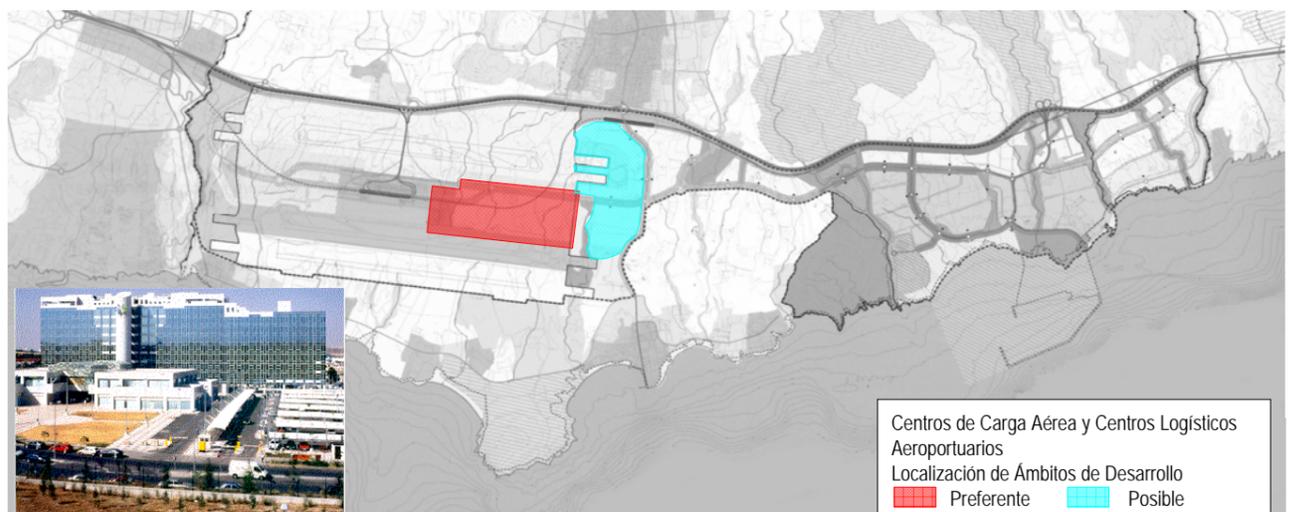
En las instalaciones "del lado aire", más próximas a las aeronaves, se deben realizar todas las funciones necesarias para el despacho de la mercancía desde la aeronave hasta el vehículo de distribución y viceversa. Los servicios más frecuentes de primera línea, son los Edificios Terminales, Terminales de Courier, Integradores y Express, oficinas operacionales de los edificios terminales, control de seguridad, Aduanas, instalaciones mercancías especiales: estación de animales vivos, etc., áreas de carga, descarga y maniobra de camiones, en el lado tierra de los terminales.

Las instalaciones destinadas a prestar servicios adicionales al despacho de carga deben localizarse tras la línea de las anteriores. Las actividades más frecuentes son: almacenes para transitarios, oficinas operacionales de transitarios y agentes de carga, centro de servicios administrativos y comerciales (bancos, restauración, tiendas, etc.), centro de servicios a vehículos y carga (mantenimiento, estación de servicio, etc.), viales de acceso y aparcamientos para camiones y turismos.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> •Servicios a los operadores y agentes que integran la "comunidad de carga", tales como: <ul style="list-style-type: none"> -Expedidores o consignadores. -Agentes de Carga IATA. - Transitarios. - Agentes de Consolidación/Desconsolidación. - Agente de Aduanas. - Integradores. - Agentes de Handling. - Compañías aéreas de carga.
----------------------	--

Nota: las determinaciones sobre los Parques de Actividad en el recinto aeroportuario tienen, en este PTP, un carácter de recomendación.

Localización de ámbitos de desarrollo


Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Centros de Carga Aérea y Centros Logísticos Aeroportuarios. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Parques de servicios aeroportuarios a aeronaves	Área Funcional	AF – A. Área Funcional del Aeropuerto
Concepto y Objetivos	Los Parques de Servicios Aeroportuarios a Aeronaves son áreas destinadas a la ubicación de empresas que realicen servicios y actividades industriales relacionadas con la aviación como el mantenimiento y reparación de aeronaves (grandes aviones comerciales, avionetas, pequeños reactores particulares, etc.). Están concebidos para el desarrollo de una Zona Industrial Aeronáutica dentro del Aeropuerto.		
Localización en el Área Funcional	Área Este y Oeste de la Terminal aeroportuaria		

Características funcionales y tipológicas

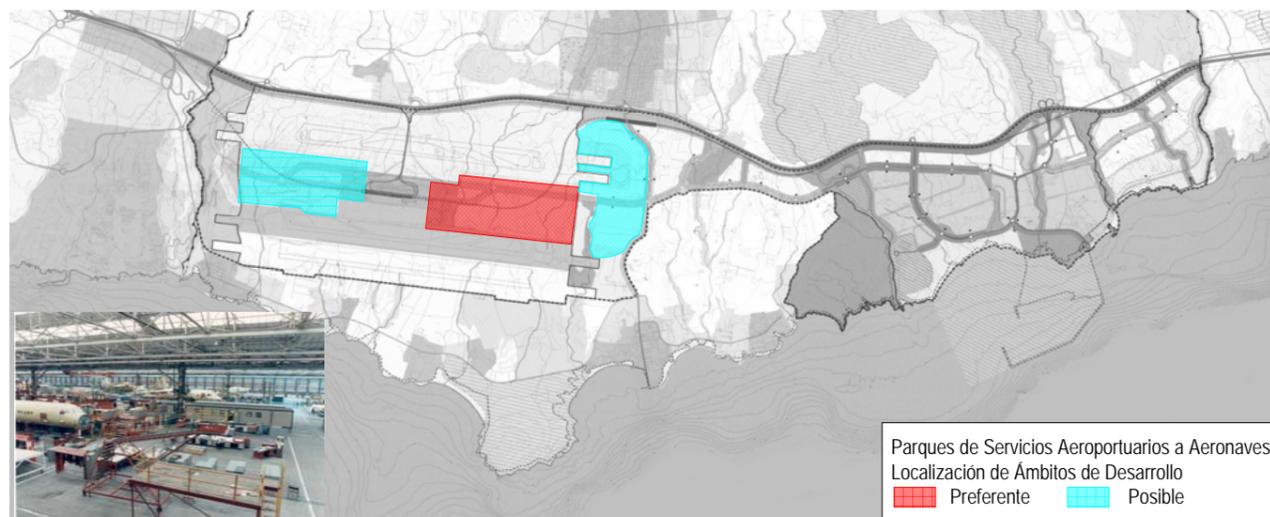
Por el tipo de actividad que albergan los Parques de Servicios Aeroportuarios a Aeronaves, se exige por un lado, el acceso directo al "lado aire", sin que se presente interferencia con la normal operación del aeropuerto y disponiendo de una plataforma suficiente con acceso a los hangares. Por otra parte las actividades complementarias exigen una relación directa con las de primera línea.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento y Construcción de Aeronaves: <ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento Mayor y Mantenimiento en Línea. - Talleres, oficinas, almacenes, etc., asociados al mantenimiento de aeronaves. - Centro de formación de mantenimiento. - Industria de construcción aeronáutica. • Handling de Rampa: <ul style="list-style-type: none"> - Operadores de handling de Rampa, Mantenimiento y aparcamiento. • Servicios de Suministro y depósito de combustible para las aeronaves comerciales. • Servicios destinados a la Aviación General.
----------------------	---

Nota: las determinaciones sobre los Parques de Actividad en el recinto aeroportuario tienen, en este PTP, un carácter de recomendación.

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques de Servicios Aeroportuarios a Aeronaves. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Parques de Servicios Aeroportuarios Generales	Área Funcional	AF – A. Área Funcional del Aeropuerto
Concepto y Objetivos	Los Parques de Servicios Aeroportuarios Generales son áreas destinadas al desarrollo de una amplia gama de actividades relacionadas con el funcionamiento global del aeropuerto, habitualmente incluidas en las "Zonas Industriales" de éstos.		
Localización en el Área Funcional	Área Este y Oeste de la Terminal aeroportuaria		

Características funcionales y tipológicas

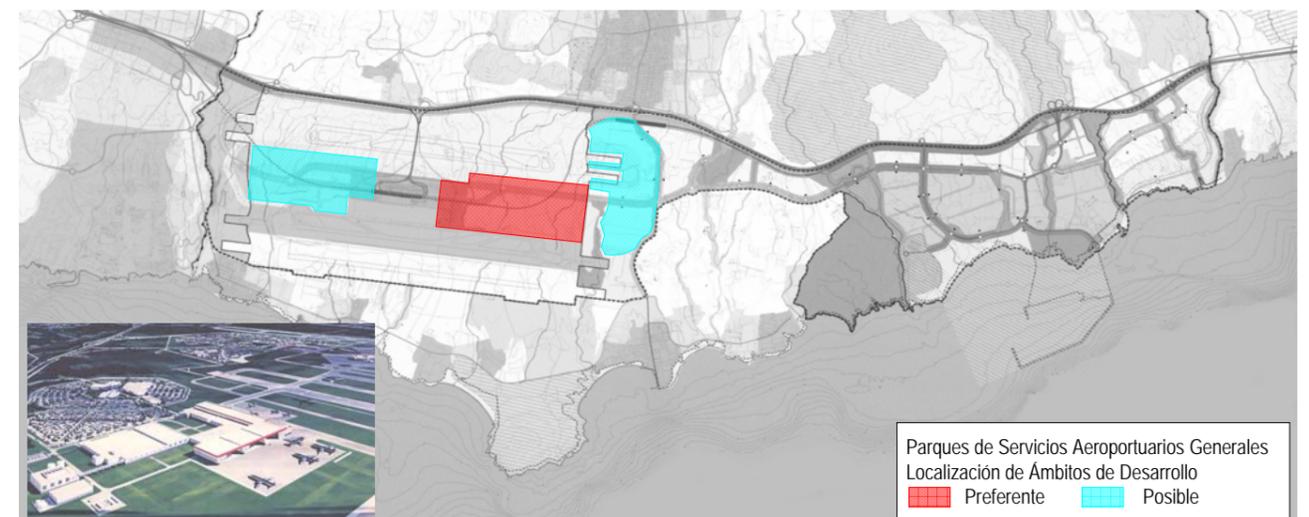
Para ciertas actividades de los Parques de Servicios Aeroportuarios Generales se requiere el acceso directo al "lado aire"; no obstante, para la mayor parte de las mismas es suficiente y deseable una localización en segunda línea, bien relacionadas con la primera.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos	<ul style="list-style-type: none"> • Centro de preparación de catering y áreas de espera para atención a aeronaves. • Bases operativas y Áreas de espera de alquiler de coches y autobuses. • Dotaciones aeroportuarias lado aire, en naves modulares para pequeñas compañías con actividad lado aire. • Dotaciones aeroportuarias lado aire - lado tierra, como Centro de Tripulaciones, Central de residuos. • Dotaciones aeroportuarias lado tierra, en naves modulares para compañías con actividad lado tierra , bloque técnico, cocheras, almacén. • Centros de Servicios comunes a personas, vehículos y empresas.
----------------------	---

Nota: las determinaciones sobre los Parques de Actividad en el recinto aeroportuario tienen, en este PTP, un carácter de recomendación.

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques de Servicios Aeroportuarios Generales. Elaboración propia.

Definición y características generales
Tipología de Parque de Actividad
Parques de Industrias Básicas e Infraestructuras Energéticas
Área Funcional
AF – I. Área Funcional del Interpuerto
AF – P. Área Funcional Puerto Comercial de Granadilla
Concepto y Objetivos

Los **Parques de Industrias Básicas** son áreas especializadas destinadas a la fabricación y elaboración primaria de productos o maquinaria, a grandes cadenas de producción y montaje o a la transformación de materiales e instalación de grandes infraestructuras.

Las características de estos parques dependerán principalmente de la relación en la zona con las cadenas de abastecimiento energético o de materia prima, cadenas de consumo de los productos elaborados (por ejemplo, otras industrias relacionadas) o cadenas de distribución en polos de transporte interregional como el Nuevo Puerto Comercial de Granadilla.

Las servidumbres y afecciones ambientales, los requerimientos de seguridad de las actividades (en consecuencia, la compatibilidad con otros usos en el entorno) y las dimensiones de las implantaciones son factores determinantes en la concepción funcional y de objetivos a medio y largo plazo en Parques Industriales.

Los **Parques de Infraestructuras Energéticas** son ámbitos altamente especializados en la producción y distribución de energía eléctrica, en el almacenamiento y transformación de combustibles fósiles, y en general, en la integración de los sistemas y recursos asociados.

En el ámbito de la Plataforma Logística del Sur se concentran actualmente grandes implantaciones que pueden ser consideradas Parques de Infraestructuras Energéticas, UNELCO y DISA, y que convierten a Granadilla en el principal foco energético de la Isla. La mejora del abastecimiento de combustibles con el Nuevo Puerto Comercial va a incrementar las actividades propias y a demandar nuevas instalaciones.

El objetivo de la creación de estas áreas específicas es la integración de recursos y oportunidades (calor residual, desalación de agua, gases, etc.), la creación de sinergias, la concentración de afecciones (ambientales y riesgos) y sus correspondientes acciones correctoras.

Localización en el Área Funcional
Segunda y tercera línea portuaria (Área Funcional Puerto Comercial de Granadilla)
Tercera línea industrial (Área Funcional del Interpuerto)
Localización de ámbitos de desarrollo


Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques de Industrias Básicas e Infraestructuras Energéticas. Elaboración propia.

Características funcionales y tipológicas

La planificación de Parques Industriales y Energéticos es una tarea altamente especializada en función de la tipología concreta de actividades, que necesita consideraciones complementarias, entre otros:

- Los **factores de producción industrial de las empresas** que específicamente vayan a localizarse en el Parque, con implicaciones en la compatibilidad entre distintas instalaciones;
- La **calidad del conjunto-soporte** de las actividades, especialmente en las infraestructuras, planteadas de forma faseada;
- La **inserción del conjunto en el territorio y medioambiente local**, con sus posibilidades de sinergias con actividades colindantes.

La ordenación compatibilizará un posible tejido de empresas de distintas dimensiones con la creación de grandes áreas monoempresa, parques de proveedores asociados, zonas específicas de infraestructuras, etc. Las grandes superficies deben asegurar el cumplimiento autónomo de servicios, desde el aparcamiento hasta la depuración de aguas y recogida selectiva de residuos, etc.

Además de la evidente escala de desarrollo, especialización de infraestructuras, fuertes inversiones, etc., es necesario considerar en la planificación y la gestión activa la compatibilidad de actividades en el ciclo vital del propio Parque y los de su entorno.

La implantación de medidas de control y correctoras frente a riesgos ambientales y accidentes es extremadamente importante, y requerirá acciones que escapen a la planificación urbanística.

Será necesario plantear la posibilidad de dotación de infraestructuras de distribución especializada o combinada con el resto de la Plataforma, individualizando corredores energéticos y viarios, y resolviendo las servidumbres sobre el entorno.

Condiciones para el desarrollo de los usos
Usos característicos

- **Transformación y fabricación de productos básicos;** fabricación de máquinas - herramientas.
- **Factorías de manufacturación, ensamblaje, reparación, empaquetado.**
- **Infraestructuras para la producción de energía, transformación de productos derivados del petróleo y almacenaje y distribución de combustibles.**

Definición y características generales

Tipología de
Parque de Actividad

Parques Industria Ligera y Multifuncionales
(Polígonos Industriales mixtos)

Área
Funcional

AF – I. Área Funcional del Interpuerto

Concepto y
Objetivos

Son los espacios básicos para el desarrollo de un tejido mixto de producción industrial y prestación de servicios en el nivel medio de las actividades económicas. Estos Parques acogen a la industria convencional o ligera, en condiciones compatibles con el entorno, y otros parques multifuncionales o terciarios, con buena calidad urbanística y ambiental.

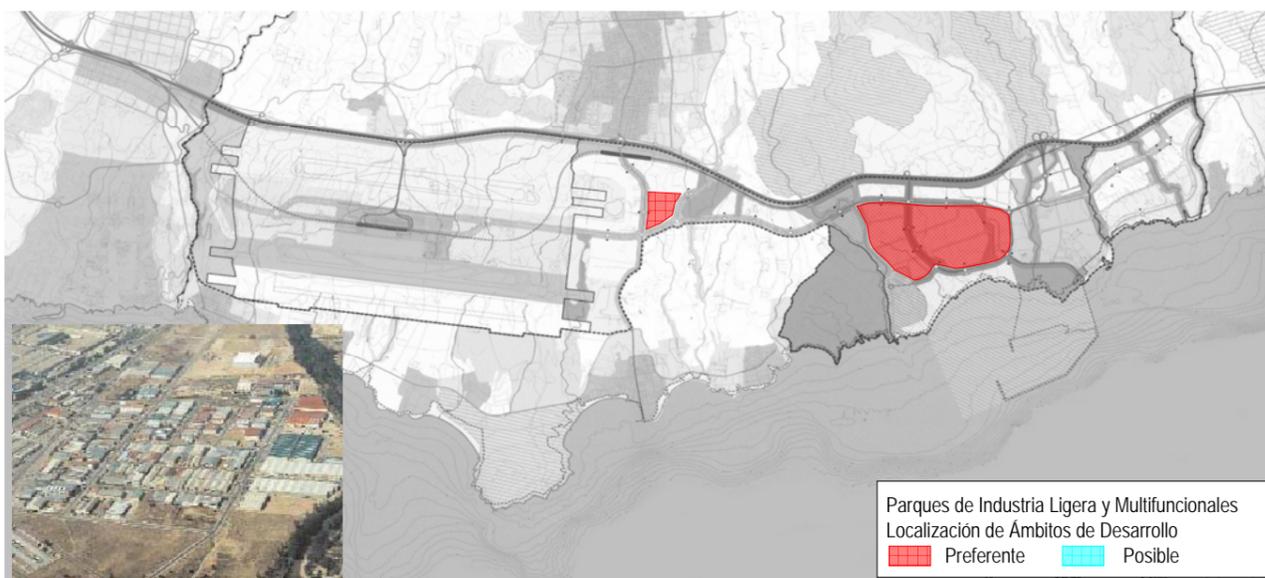
Se trata de áreas localizadas en emplazamientos estratégicos respecto a zonas urbanas o tejidos industriales de mayor complejidad, con buena calidad urbanística y ambiental. Pueden verse reforzadas a partir de los crecimientos especializados de Gran Industria y áreas tecnológicas de la PLS.

El objetivo de la creación de un Parque Multifuncional es la dotación de suelo en condiciones de compatibilidad y flexibilidad de oferta para la implantación de pequeñas y medianas empresas de producción, servicios empresariales, enclaves industriales limpios, talleres, el almacenaje y la distribución. Se corresponde con los Polígonos Industriales mixtos convencionales.

Localización en el
Área Funcional

Tercera y cuarta línea industrial

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques de Industria Ligera y Multifuncionales. Elaboración propia.

Características funcionales y tipológicas

El planeamiento de desarrollo debe proporcionar una **estructura flexible** a estos parques, con márgenes de crecimiento, con capacidad para ofertar una cierta diversidad de usos y superficies. La dimensión mínima del Parque puede ser de 10 has, con módulos de crecimiento de 5 -10 - 20 has.

La **calidad urbanística y del medio empresarial** se ha de basar, en primer lugar, en la ordenación de parcelas con densidades de edificación medias y baja ocupación, que posibilitan la disposición en su interior de áreas de movimiento de camiones y alta capacidad de aparcamiento privado.

El rango de **parcelaciones** debe ser amplio, desde 2.000 hasta 10.000 m². La ordenación tiene que permitir con facilidad la reparcelación a modelos de distintas dimensiones, en función de la demanda. Se incorporarán áreas específicas para el desarrollo de minipolígonos o el desarrollo de un mercado inmobiliario de alquiler y venta de naves, con minipolígonos, adecuados a la pequeña demanda.

La **urbanización** de estos Parques se adaptará a sus exigentes condiciones de uso, con un intenso tráfico de camiones e importantes movimientos de vehículos ligeros; se reservarán áreas especializadas para el aparcamiento de vehículos pesados, y zonas de carga y descarga y aparcamientos en el interior de las parcelas, evitando el deterioro y ocupación del espacio público. Los viarios aportan mayor oferta de aparcamiento colectivo, con ajardinamiento de espacios libres, buena urbanización, señalética, etc.

La tendencia de crecimiento de dimensiones de las instalaciones aconseja la realización de plataformas amplias y con pendientes interiores bajas (del 4% en general).

Están **restringidos los usos contaminantes y con riesgos medioambientales**, mientras que la normativa debe estar abierta a la implantación de actividades diversas, como oficinas, almacenaje, montaje, producción y talleres.

La incidencia ambiental y los riesgos de contaminación o accidente en los procesos e instalaciones deben ser nulos o de control y corrección asumibles en un tejido empresarial mixto, mediante sistemas individualizados (depuradoras, filtros, etc.).

Deben estar dotados de **infraestructuras de telecomunicación** avanzadas, con capacidad para adaptarse a nuevos requerimientos tecnológicos.

Las dotaciones se diseñarán al servicio de los usos característicos del Parque y de la elevada población de empleados que genera: oficinas, comerciales, servicios de formación, salas de reunión, guarderías, zonas de restauración y deportivas, etc., pueden integrarse en un único centro administrativo y comercial.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos
característicos

- Fabricación, reparación, almacenaje y distribución, procesos industriales limpios y actividades logísticas de pequeña escala.
- Pequeña industria, talleres y servicios, que pueden dar servicio a zonas urbanas o complementar cadenas productivas de grandes establecimientos industriales, fuera de sus recintos, actuando como parques de minoristas.
- Usos terciarios y comerciales en proporción reducida, y de forma complementaria a la actividad principal.
- Dotacionales e instalaciones de servicios públicos y privados.
- Establecimientos industriales de producción limpia de dimensiones medias.

Definición y características generales

Tipología de
Parque de Actividad

Parques Logísticos y de Distribución

Área
Funcional

AF – I. Área Funcional del Interpuerto

Concepto y
Objetivos

Son áreas para operadores de todas las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución de mercancías, tanto de carácter interno-insular como con destino exterior. Acogen a empresas de transporte, almacenaje, manipulación, distribución de mercancías, etc., con restricción a las actividades productivas, pero incluyendo actividades logísticas de valor añadido.

Localización en el
Área Funcional

Tercera y cuarta línea industrial

Características funcionales y tipológicas

Los Parques Logísticos y de Distribución deben disponer de una amplia gama de ofertas diferenciales capaz de acoger la demanda potencial de los futuros usuarios de la misma. Esta oferta diferencial deberá recoger distintos aspectos como:

- **Una oferta que responda a distintas composiciones y mezcla de actividades:** empresas con una actividad preponderante de almacenamiento cubierto, con otros tipos de almacenaje, actividades decisionales ligadas a la logística en oficinas, otros servicios logísticos, actividades de transformación, etc.
- **Una oferta variada para empresas en muy distinto grado de maduración y desarrollo interno de actividades:** empresas con todos los servicios internalizados, posibilidad de empresas con servicio de handling colectivo, empresas con otros servicios mancomunados, pequeños complejos de una empresa, etc.

Esta variedad de demandas conlleva la adopción de una serie de tipologías de oferta, compatibles con la funcionalidad de cada empresa, de forma que se garantice en todo caso la armonía y calidad empresarial del conjunto del Parque. En base a ello, como ejemplo, se podrían disponer las siguientes tipologías edificatorias que figuran en el apartado IV.3.4.3 del documento de Ordenación.

En general, los Parques Logísticos requieren una topografía de gran planeidad; son recomendables las pendientes medias inferiores al 2% en áreas de gran extensión, que permitan una optimización de las instalaciones y sus patios de maniobra.

La conexión de los Parques Logísticos ha de ser muy buena tanto con el Puerto y Aeropuerto como con los accesos al eje TF-1 de distribución insular.

Uno de los requerimientos básicos de los modernos Parques Logísticos es la necesidad de un sistema muy eficiente de seguridad. Ello conlleva en muchos casos el control de accesos y la seguridad en el perímetro, con lo que se adoptan tipologías de Parques cerrados con control, con acceso único o doble, y no integrados en continuidad con la red viaria normal de un polígono o zona industrial.

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques Logísticos y de Distribución. Elaboración propia.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos
característicos

•Usos de vinculados a la transferencia, distribución y almacenaje de mercancías. La asociación de estos usos conforme a las actividades a desarrollar, genera diversas tipologías de áreas especializadas tales como:

-**Plataformas de transferencia y distribución:** áreas en la que se localizan las naves de consolidación y desconsolidación de cargas. En ellas no se realiza almacenamiento, sino que existe transferencia de mercancías entre los vehículos y/o equipos de transporte.

-**Plataformas de almacenamiento y distribución (Distriparks):** áreas logísticas, generalmente de carácter insular o regional, con todos los servicios y equipamientos necesarios para llevar a cabo las actividades de almacenamiento y distribución. En ellos se implantan tanto los departamentos logísticos de empresas productoras como empresas de distribución, operadores logísticos, empresas de almacenaje, etc.

- **Áreas logísticas especializadas o monofuncionales:** como áreas monofuncionales se entienden aquellas que forman parte de una plataforma logística, pero que están dedicadas en exclusiva al almacenamiento-distribución de productos específicos: agroalimentarias, coches, graneles, mercancías peligrosas, etc.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad: Parques Empresariales Terciarios y Centros de Servicios Integrados

Área Funcional

AF – I. Área Funcional del Interpuerto

Concepto y Objetivos

Los **Parques Empresariales Terciarios** son espacios para el desarrollo de usos principalmente terciarios y de servicios, que incrementan la competitividad y la capacidad empresarial de áreas empresariales maduras. De dimensiones ajustadas a una demanda muy variable, combinan la localización de grandes empresas en edificios aislados con miniparques y edificios compartidos por pequeñas empresas.

Los **Centros de Servicios Integrados** son los ámbitos principales de cualificación de los nuevos Parques de Actividad. Tienen por finalidad dotar de servicios a las personas y empresas de polígonos industriales tradicionalmente alejados de los núcleos urbanos.

La influencia de los servicios y usos de centralidad a desarrollar en el Centro de Servicios se debe extender a todas las áreas de actividad, actuando como ensamblaje de las distintas funciones que se desarrollen en el Parque.

En general los centros de servicios pueden albergar:

- Sedes empresariales y de la administración con necesidad de espacio para la producción.
- Centros de proceso de datos, call centers, compatibles con usos productivos avanzados y tecnológicos.
- Servicios privados directos a otras actividades económicas como instituciones financieras, seguros, restauración, áreas de representación, etc.

Localización en el Área Funcional

Cuarta línea terciaria, de servicio e industria

Localización de ámbitos de desarrollo



Figura IV.3.4.4.1. Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques Empresariales Terciarios y Centros Integrados de Servicios. Elaboración propia.

Características funcionales y tipológicas

Estos parques de actividad se caracterizan por el uso de tipologías de densidad baja y media con alta calidad visual, urbanística y funcional, para la implantación de sedes empresariales, miniparques y edificios multipropietario, con una fuerte identidad, dentro de un entorno de usos mixtos.

La **localización y diseño funcional** de un Centro de Servicios estará basado en criterios de flexibilidad y modularidad de los servicios y edificaciones, para posibilitar la adaptación en el tiempo a demandas y la propia evolución del Parque.

La **ordenación** ha de propiciar la obtención de un ambiente integrado con los focos principales de la Plataforma, con calidad comercial, funcional y empresarial, con la necesaria segregación de grupos de actividades y la ordenación por sub-áreas funcionales.

En la estructuración del parque han de aplicarse criterios de flexibilidad para la implantación de distintos rangos de superficies y alternativas de diseño del espacio privado. Es fundamental mantener bajas ocupaciones de suelo en las parcelas, con el fin de reservar una dotación de aparcamiento amplia en el interior de las mismas e implantar jardines privados.

En cuanto a la **urbanización** se han de disponer espacios públicos de alta calidad, con hitos específicos (viario, señalética, jardinería, pavimentación, etc.), creando un paisaje interior arbolado y ajardinado, diferenciado del entorno. Las infraestructuras (principalmente telecomunicaciones) deben prever la incorporación de cambios tecnológicos.

La topografía es un condicionante de menor importancia que en el resto de áreas de actividades económicas respecto a las alternativas de trazado viario. En todo caso las manzanas deben ser relativamente homogéneas, y la solución de límites entre éstas y los viarios se resolverá con soluciones que garanticen la calidad del espacio urbano resultante.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos

- **Sedes empresariales y de la administración;** empresas de comunicación, prensa, televisión, con necesidad de espacio para la producción.
- **Centros de proceso de datos,** call centers, compatibles con usos productivos avanzados y tecnológicos.
- **Servicios privados directos a otras actividades económica:** instituciones financieras, seguros, restauración, áreas de representación, etc.
- **Servicios de administración del parque – polígono.**
- **Servicios a las empresas.** Salas polivalentes, auditorios, salas de conferencias, congresos y exposiciones, equipamiento cultural.
- **Servicios comerciales y hoteleros**
- **Oficinas.**
- **Servicios al vehículo y a los transportistas.**
- **Servicios complementarios,** usos de almacenaje con carácter de servicio complementario.
- **Dotacionales.**

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad

Ecoparques

Área Funcional

AF – I. Área Funcional del Interpuerto
AF – P. Área Funcional Puerto Comercial de Granadilla

Concepto y Objetivos

Son ámbitos empresariales destinados a empresas y actividades que colaboran intencionalmente en la mejora del rendimiento ambiental de sus esquemas productivos con el fin de mejorar su rendimiento económico. Constituyen un auténtico ecosistema activo y de desarrollo a largo plazo, que puede estar cerrado en un parque especializado o relacionarse con un área discontinua, a nivel regional o comarcal, con áreas urbanas, agrícolas o con usos no industriales.

La planificación de un Ecoparque está basado en la integración de dinámicas diversas:

- Conversión de residuos en materia prima para otras actividades.
- Cogeneración de energía.
- Comparten infraestructuras ambientales, mejorando la escala de trabajo.
- Complementan procesos de tratamiento de residuos y depuración, minimizando los desechos globales.

Localización en el Área Funcional

Tercera línea industrial
Tercera y cuarta línea portuaria

Características funcionales y tipológicas

El diseño de Ecoparques no es un proceso cerrado, sino que requiere la gestión continuada y en distintas etapas de la integración de los elementos del ecosistema industrial, organizando e incorporando a largo plazo, en distintos escenarios, las posibles cadenas de recursos. Se trata de una tarea que requiere la existencia de una autoridad del Parque, que asuma la responsabilidad del desarrollo, el control y programación de las actuaciones, el manejo de información y datos empresariales, y tenga una cierta capacidad ejecutiva sobre los propietarios. Es necesario por tanto un amplio consenso entre las compañías instaladas. Requiere, además el trabajo especializado de equipos de ingeniería industrial y ambiental.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos

Las posibles tecnologías con mayor implicación en la generación de un ecosistema industrial serían tecnologías de recuperación, reciclaje, reutilización y sustitución; Transporte; Tecnologías de monitorización y control ambiental; Tecnologías de comunicación; Tecnologías de eficiencia energética; Depuración y tratamiento de aguas residuales.

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques Logísticos y de Distribución. Ecoparques. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad

Parques Tecnológicos y Dotacionales

Área Funcional

AF – I. Área Funcional del Interpuerto

Concepto y Objetivos

Los **Parques Tecnológicos** son ámbitos que concentran actividades empresariales y dotacionales para el desarrollo de iniciativas de investigación y desarrollo en el entorno local y regional.

Son **Parques Dotacionales** los ámbitos destinados a las actuaciones para el desarrollo de grandes equipamientos que dan respuesta a estrategias institucionales para el desarrollo social y económico intersectorial, como son los Recintos Feriales y de Exposición, centros de congresos, etc.

Localización en el Área Funcional

Tercera línea industrial e ITER
Cuarta línea terciaria, de servicios e industria

Características funcionales y tipológicas

Los **Parques Tecnológicos** constituyen una de las formas más maduras de planificación de los espacios para actividades económicas en Europa, articulando la concentración empresarial y dotacional con el desarrollo de iniciativas de investigación y desarrollo en el entorno local y regional. El Instituto de Energías Renovables (ITER) de Tenerife puede constituir un foco catalizador de actividades de alto nivel tecnológico, relacionado además con políticas avanzadas de relación entre energía y sostenibilidad.

Conceptualmente, los Parques Tecnológicos responden a planteamientos y objetivos comunes. Según la APTE, Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España, "se trata de un proyecto generalmente asociado a un espacio físico, que mantiene relaciones formales y operativas con las universidades, centros de investigación y otras instituciones de educación superior; está diseñado para alentar la formación y el crecimiento de empresas basadas en el conocimiento de otras organizaciones de alto valor añadido pertenecientes al sector terciario, normalmente residentes en el propio Parque; finalmente, posee un organismo estable de gestión que impulsa la transferencia de tecnología y fomenta la innovación entre las empresas y organizaciones usuarias del Parque."

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos característicos

El concepto de Parque Tecnológico no está restringido a usos concretos. En todo caso, la integración en la Plataforma del ITER como área de investigación en energías renovables (con un campo eólico propio), las potentes infraestructuras energéticas existentes (UNELCO, DISA) o futuras, y la formación de un tejido industrial, podrían orientar las actuaciones hacia desarrollos específicos de gran interés estratégico.

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques Tecnológicos y Dotacionales. Elaboración propia.

Definición y características generales

Tipología de Parque de Actividad	Parques Científicos, de Ocio y Medioambientales	Área Funcional	AF – I. Área Funcional del Interpuerto
Concepto y Objetivos	<p>Los Parques Científicos, de Ocio y Medioambientales son ámbitos destinados al establecimiento de actividades que aprovechen el máximo grado de adecuación e integración con el soporte físico, el medioambiente y el paisaje existente.</p> <p>Se localizan preferentemente en ámbitos con una significativa caracterización medioambiental, y pueden estar en coordinación con otras actividades en su entorno inmediato: Parques Empresariales, Parques Terciarios, Centros Integrados de Servicios y Parques Tecnológicos y Dotacionales.</p> <p>Pueden establecerse, a modo de elementos “potenciadores”, en el entorno de áreas medioambientales, próximos a ámbitos de protección natural, junto a “corredores verdes”, como el que une los Monumentos Naturales de Montaña Pelada e Ifara y Los Riscos, etc., permitiendo la continuidad y permeabilidad entre ellos y aprovechando sus sinergias. Pueden ser incorporados al sistema de Espacios Libres.</p>		
Localización en el Área Funcional	<p>Tercera línea industrial</p> <p>Cuarta línea terciaria, de servicios e industria</p>		

Características funcionales y tipológicas

Requieren una integración medioambiental y paisajística en el medio físico en el que se localizan y en el sistema de Espacios Libres propuesto.

Máxima adecuación topográfica de los usos que se establezcan.

La localización y diseño, tanto de la edificación como de la urbanización que sea necesaria para acceder a ella, estará igualmente basada en criterios de máxima integración y adecuación ambiental y paisajística, con una alta calidad constructiva y de diseño.

Condiciones para el desarrollo de los usos

Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> •Usos científicos y tecnológicos en coordinación con las actividades implantadas en el ITER (energías renovables, etc.). •Equipamientos y dotaciones propios de la PLS y del Polígono Industrial compatibles con la caracterización medioambiental del ámbito (relacionados con actividades deportivas, etc.). •Usos destinados al ejercicio de actividades ligadas al Ocio, a la naturaleza y a su interpretación (paseos y rutas peatonales, aulas de la naturaleza, centros de estudios medioambientales y de ecosistemas, ámbitos botánicos, etc.).
-----------------	---

Localización de ámbitos de desarrollo



Esquema de Localización de Ámbitos de Desarrollo: Parques Científicos, de Ocio y Medioambientales. Elaboración propia.