



CABILDO  
INSULAR  
DE TENERIFE

Abril de 2007

Documento  
para Aprobación  
Provisional y  
Definitiva

Plan  
Territorial  
Parcial  
de la  
Plataforma  
Logística  
del  
Sur

DOCUMENTO DE  
INFORMACIÓN



Spim

Empresas colaboradoras: IrciTerra





CABILDO  
INSULAR  
DE TENERIFE

Abril de 2007

Documento  
para Aprobación  
Provisional y  
Definitiva

Plan  
Territorial  
Parcial  
de la  
Plataforma  
Logística  
del  
Sur

DOCUMENTO DE  
INFORMACIÓN

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

I. INTRODUCCIÓN

II. INFORMACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

**DOCUMENTO DE ORDENACIÓN**

INTRODUCCIÓN

III. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

IV. ESTRUCTURA FUNCIONAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUR

V. DETERMINACIONES DE DESARROLLO DEL PTP

VI. COORDINACIÓN Y GESTIÓN DE LA PLS

VII. EFECTOS SOCIOECONÓMICOS DE LA PLS

RESUMEN Y CONCLUSIONES. LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUR: CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS.  
RESUMEN DE PROPUESTAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

**DOCUMENTO DE NORMATIVA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO 1. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y ORDENACIÓN DE LA PLATAFORMA  
LOGÍSTICA DEL SUR DE TENERIFE

TÍTULO 2. DETERMINACIONES SOBRE PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN

TÍTULO 3. COORDINACIÓN Y GESTIÓN DE LA PLATAFORMA

DISPOSICIONES

ANEXOS

**ESTUDIO DE CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL**

I. INFORMACION DEL ESTUDIO DE CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL

II. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

III. ANÁLISIS AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

IV. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

ANEXOS

<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>06</b>		
I.1. Objeto	07		
I.2. Antecedentes	09		
I.2.1. Introducción: La Plataforma Logística del Sur	10		
I.2.2. Propuesta de Actuación Coordinada entre el Polígono Industrial de Granadilla y el Nuevo Puerto Comercial	11		
I.3. Equipo Redactor y Contenido Documental del Plan Territorial Parcial	12		
<b>II. INFORMACIÓN</b>	<b>14</b>		
II.1. La Plataforma Logística del Sur (PLS)	15		
II.1.1. La Plataforma Logística del Sur, pieza estratégica de ordenación insular	16		
II.1.1.1. Definición de la PLS de Tenerife en el Plan Insular	16		
II.1.1.2. Definición de la PLS de Tenerife en el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona	16		
II.2. Descripción del ámbito	17		
II.2.1. Descripción del ámbito de la Plataforma Logística del Sur	18		
II.3. El Plan Insular	19		
II.3.1. El Modelo de Ordenación Territorial en el Plan Insular	20		
II.3.2. Actuaciones y desarrollo del entorno de la PLS en el Plan Insular	21		
II.3.2.1. Operaciones Singulares Estructurantes en el entorno de la PLS	21		
II.3.2.2. Equipamientos e Infraestructuras Insulares en el entorno de la PLS	21		
II.3.3. Determinaciones sobre la “Plataforma Logística del Sur” en el Plan Insular	22		
II.3.3.1. Objetivos (artículo 2.4.3.1. del PIOT)	22		
II.3.3.2. Delimitación (artículo 2.4.3.2. del PIOT)	22		
II.3.3.3. Planeamiento de Desarrollo (artículo 2.4.3.3. del PIOT)	22		
II.3.3.4. Criterios de Ordenación (artículo 2.4.3.4. del PIOT)	23		
II.3.3.5. Criterios de Gestión y Desarrollo (artículo 2.4.3.5. del PIOT)	23		
II.3.3.6. Efectos de la declaración de Operación Singular Estructurante (artículo 2.4.3.6 del PIOT)	23		
II.3.4. Áreas de Regulación Homogénea en el Plan Insular	24		
		<b>II.4. Estado actual de planeamiento</b>	<b>25</b>
		<b>II.4.1. Información urbanística y territorial</b>	<b>26</b>
		II.4.1.1. Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona	26
		II.4.1.1.1. El Modelo Territorial del Plan General de Granadilla de Abona	26
		II.4.1.1.2. Clasificación del Suelo	28
		II.4.1.1.3. Estructura General	28
		II.4.1.1.4. Determinaciones del PGO para el ámbito de la PLS	31
		II.4.1.2. Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur	32
		II.4.1.2.1. Situación actual del Aeropuerto de Tenerife Sur	32
		II.4.1.2.2. Tráficos y demanda futura	33
		II.4.1.2.3. Alternativas de desarrollo para el campo de vuelos y análisis	34
		II.4.1.2.4. Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur	35
		II.4.1.2.5. Máximo Desarrollo	36
		II.4.1.2.6. Servidumbres Aeronáuticas y Radioeléctricas	37
		II.4.1.2.7. Afecciones de ruido	38
		II.4.1.2.8. Orden del Ministerio de Fomento 550/2004 de complementariedad de las previsiones del Plan Director del Aeropuerto	39
		II.4.1.3. Nuevo Puerto Comercial de Granadilla	40
		II.4.1.3.1. El Nuevo Puerto Comercial de Granadilla	40
		II.4.1.3.2. Plan de Utilización de los Espacios Portuarios	41
		II.4.1.4. Polígono Industrial de Granadilla	44
		II.4.1.4.1. El Polígono Industrial	44
		II.4.1.4.2. Fraccionamiento del Sector SP2	44
		II.4.1.4.3. Plan Parcial del Sector SP2-01	45
		II.4.1.4.4. Plan Parcial del Sector SP2-02	46
		II.4.1.4.5. Plan Especial ITER (Sector SP1-01)	47
		II.4.1.4.6. Plan Director del Polígono Industrial	48

II.4.1.4.7. Plan Especial de Infraestructura Básica de Suministro Energético a la Isla de Santa Cruz de Tenerife	50	II.5.9. Telecomunicaciones	64
II.4.1.5. Avance de las Normas de Conservación del “Monumento Natural de Montaña Pelada”	51	II.5.9.1. Situación actual del Sistema de Telecomunicaciones	64
<b>II.5. Infraestructuras</b>	<b>52</b>	<b>II.6. Situación actual y condicionantes territoriales de la PLS</b>	<b>65</b>
<b>II.5.1. Infraestructuras de movilidad existentes y propuestas en el ámbito de la PLS</b>	<b>53</b>	<b>II.6.1. El Territorio Insular</b>	<b>66</b>
II.5.1.1. Accesibilidad actual	53	<b>II.6.2. Entorno territorial de la PLS</b>	<b>67</b>
II.5.1.2. Infraestructura viaria existente	53	<b>II.6.3. Usos del suelo, grado de ocupación y estructura de la propiedad de la PLS</b>	<b>68</b>
II.5.1.3. Propuestas existentes de accesibilidad e infraestructura viaria	53	II.6.3.1. Usos del suelo existentes	68
<b>II.5.2. Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur</b>	<b>54</b>	II.6.3.2. Grado de ocupación del suelo	68
<b>II.5.3. Proyecto del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla. Enero 2005</b>	<b>55</b>	II.6.3.3. Estructura de la propiedad del suelo	68
<b>II.5.4. Abastecimiento de agua potable</b>	<b>56</b>	<b>II.6.4. Topografía</b>	<b>69</b>
II.5.4.1. Situación actual de Abastecimiento de Agua Potable	56	<b>II.6.5. Geología</b>	<b>70</b>
II.5.4.2. Propuestas Existentes	57	II.6.5.1. Descripción geológica del ámbito de la PLS	70
II.5.4.3. Otras Propuestas Existentes	57	II.6.5.2. Descripción litológica	70
<b>II.5.5. Infraestructuras de Evacuación de Aguas Pluviales</b>	<b>58</b>	<b>II.6.6. Geotecnia</b>	<b>72</b>
II.5.5.1. Situación actual de las Infraestructuras de Evacuación de Aguas Pluviales	58	II.6.6.1. Coladas Basálticas	72
II.5.5.2. Propuestas existentes	58	II.6.6.2. Depósitos pumíticos de las Bandas del Sur	73
<b>II.5.6. Saneamiento de Aguas Residuales y Riego</b>	<b>59</b>	II.6.6.3. Aglomerados de debris-avalanche	73
II.5.6.1. Situación actual del Sistema de Saneamiento de Aguas Residuales	59	II.6.6.4. Depósitos sedimentarios recientes (aluviones actuales y playas)	73
II.5.6.2. Propuestas existentes del Sistema de Saneamiento de Aguas Residuales	60	<b>II.6.7 Hidrología</b>	<b>74</b>
II.5.6.3. Situación actual de la Infraestructura de Riego	60	<b>II.6.8. Servidumbres y afecciones</b>	<b>75</b>
<b>II.5.7. Energía Eléctrica (AT, MT y BT)</b>	<b>61</b>	<b>II.7. Información ambiental</b>	<b>77</b>
II.5.7.1. El Mercado	61	<b>II.7.1. Información ambiental en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y Plan de Ordenación de los Recursos Naturales</b>	<b>78</b>
II.5.7.2. La Generación	61	II.7.1.1. Marco Legal: Plan Insular de Ordenación de Tenerife y Plan de Ordenación de los Recursos Naturales	78
II.5.7.3. Situación actual de las infraestructuras de Energía Eléctrica	61	<b>II.7.2. Estudio de Contenido Medioambiental de la PLS</b>	<b>79</b>
II.5.7.4. El Plan Energético de Canarias (PECAN)	62	II.7.2.1. Redacción del Estudio de Contenido Medioambiental según DECRETO 35/1995	79
II.5.7.5. Propuestas existentes	62	II.7.2.2. Síntesis del Inventario Medioambiental del Estudio	79
<b>II.5.8. Combustibles</b>	<b>63</b>	II.7.2.3. Unidades ambientales del Estudio	81
II.5.8.1. Productos Petrolíferos: Situación actual	63		
II.5.8.2. Gas Natural: Propuestas existentes	63		

<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>	<b>82</b>
I.01. Entorno Territorial. Situación y delimitación	83
I.02. Ortofotografía del ámbito	84
I.03. Modelo Territorial del PIOT	85
I.04. Límite del ámbito territorial de la OSE "PLS" del PIOT	86
I.05. Distribución básica de usos del PIOT	87
I.06. Infraestructuras de movilidad	88
I.07. Estado actual y usos del suelo	89
I.08. Situación actual de planeamiento	90
I.09. Estructura de la propiedad del suelo	91
I.10. Servidumbres y afecciones	92
I.11. Redes de Infraestructuras	93
I.11.1. Abastecimiento de agua potable	93
I.11.2. Saneamiento y riego	94
I.11.3. Red de drenaje natural de pluviales	95
I.11.4. Sistema energético y de telecomunicaciones	96
I.12. Topografía, geología y geotecnia	97
I.12.1. Topografía. Hipsométrico	97
I.12.2. Geológico y Geotécnico	98

Imagen II.2.1.1. Ortofotografías provisionales escala 1/5000 del año 2002 facilitadas por el Cabildo Insular de Tenerife y elaboración propia.	18	Imagen II.5.2.1. Imagen posible del aspecto del Tren del Sur.	54
Imagen II.3.1.1. Plano del Modelo de Ordenación Territorial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.	20	Figura II.5.2.2. Plano del trazado y las alternativas del Plan Especial de Infraestructuras del Tren del Sur.	54
Imagen II.3.1.2. Esquema del Modelo Viario y de transportes del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.	20	Figura II.5.3.1. Cuadro de superficies planteadas en el proyecto del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla. Elaboración propia sobre proyecto.	55
Imagen II.3.1.3. Estructura del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.	20	Figura II.5.3.2. Planta del Proyecto del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla. Enero 2005.	55
Imagen II.3.2.2.1. Plano de Ámbitos de intervención singular del PIOT.	21	Figura II.5.4.1.1. Esquema de Abastecimiento de Agua Potable. Elaboración propia.	56
Figura II.3.3.3.1. Ficha correspondiente del PIOT, Título II, Capítulo 4, Sección 3ª: Plataforma Logística del Sur de Tenerife.	22	Tabla II.5.5.1.1. Resultados de la aplicación de la guía metodológica para el cálculo de caudales de Avenida en la Isla de Santa Cruz de Tenerife. Consejo Insular de Aguas.	58
Figura II.3.4.1. Áreas de Regulación Homogénea en la Plataforma Logística del Sur y su entorno inmediato contenidas en el PIOT.	24	Figura II.5.5.2.1. Esquema de Drenaje Natural de Pluviales. Elaboración propia.	58
Imagen II.4.1.1.1. Plano de Clasificación del Suelo del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona.	29	Figura II.5.6.1.1. Esquema de Saneamiento y Riego. Elaboración propia.	59
Imagen II.4.1.1.2. Plano de Estructura General del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona.	30	Imagen II.5.7.3.1. Aerogeneradores del ITER.	61
Imagen II.4.1.2.1.1. Imagen actual del Aeropuerto de Tenerife Sur.	32	Figura II.5.7.3.2. Plano de Localización de los aerogeneradores del Plan Especial ITER.	61
Figura II.4.1.2.1.2. Plano nº 3. Zona de Servicio Actual del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur.	32	Figura II.5.7.5.1. Red de distribución de la Energía Eléctrica. Elaboración propia.	62
Tabla II.4.1.2.2.1. Análisis, Evolución y Previsión del Tráfico del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur.	33	Figura II.5.7.5.2. Esquema de Red de la Energía Eléctrica. Elaboración propia.	62
Figura II.4.1.2.3.1. Alternativas de desarrollo para el campo de vuelos del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur.	34	Figura II.5.8.2.1. Localización posible de la Planta Regasificadora. Elaboración propia.	63
Figura II.4.1.2.4.1. Plano nº 4.4. Zona de Servicio Propuesta. Actividades Aeroportuarias del Plan Director del A. de Tenerife Sur.	35	Figura II.5.8.2.2. Trazado conducción de combustible y GLP. Elaboración propia.	63
Figura II.4.1.2.5.1. Plano nº 5. Máximo Desarrollo Posible. SGA y Área de Cautela Aeroportuaria del Plan Director del A. de Tenerife Sur.	36	Figura II.6.1.1. Esquema de Ordenación de los Usos Urbanos del PIOT.	66
Figura II.4.1.2.5.2. Plano nº 8. Máximo Desarrollo Posible (Necesidades de Acceso) del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur.	36	Figura II.6.1.2. Modelo de Ordenación Territorial del PIOT (plano base) y elaboración propia.	66
Figura II.4.1.2.6.1. Plano nº 6.1. Servidumbres Aeronáuticas (Configuración Actual) del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur.	37	Figura II.6.2.1. Entorno territorial de la Plataforma Logística del Sur. Elaboración propia.	67
Figura II.4.1.2.6.2. Plano nº 6.2. Servidumbres Aeronáuticas. Desarrollo Previsible del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur.	37	Figura II.6.3.3.1. Usos del suelo existentes y grado de ocupación de la Plataforma Logística del Sur. Elaboración propia.	68
Figura II.4.1.2.7.1. Plano nº 7-I D. Huellas Sonoras. Configuración Actual (Periodo Diurno) del Plan Director del A. de Tenerife Sur.	38	Figura II.6.4.1. Secciones transversales a la costa. Elaboración propia.	69
Figura II.4.1.2.7.2. Plano nº 7-I N. Huellas Sonoras. Configuración Actual (Periodo Nocturno) del Plan Director del A. de Tenerife Sur.	38	Figura II.6.4.2. Análisis topográfico y altimétrico. Elaboración propia.	69
Figura II.4.1.2.8.1. ORDEN FOM/550/2004, de 27 de febrero de complementariedad de las previsiones del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur.	39	Figura II.6.5.2.1. Esquema de un depósito de lluvia piroclástica y su relación con la topografía preexistente.	70
Figura II.4.2.3.1.1. Plano del ámbito físico de la Zona de Servicio Terrestre del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla del PUEP.	40	Figura II.6.5.2.2. Esquema de un depósito de colada piroclástica y su relación con la topografía preexistente.	70
Figura II.4.2.3.2.1. Plano de la Zona de Servicio de Aguas del Puerto, establecidas por el Plan de Utilización de Espacios Portuarios.	41	Imagen II.6.5.2.3. Nivel de piroclastos de caída formando una banda uniforme de textura granosoportada, bajo ella techo de una colada piroclástica.	71
Figura II.4.2.3.2.2. Plano de Zonificación Funcional del Plan de Utilización de Espacios Portuarios.	41	Imagen II.6.5.2.4. Afloramiento de dos coladas piroclásticas separadas horizontalmente por un depósito de lluvia piroclástica (franja intermedia de color más claro); margen izq. del barranco de Los Balos.	71
Tabla II.4.2.3.2.1. Superficies establecidas en la Zonificación Funcional por el Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla.	42	Imagen II.6.5.2.5. Afloramiento de una colada basáltica en el Barranco de Piedras Caídas.	71
Figura II.4.2.3.2.2. Plano de ordenación indicativa de Usos Específicos. Anejo nº 1 del PUEP del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla.	42	Imagen II.6.5.2.6. Afloramiento del debris avalanche en el Barranco del Helecho.	71
Figura II.4.2.3.2.1. Plano-esquema contenido en el "Análisis de la necesidad y viabilidad del trazado de una vía específica de conexión con la autopista del sur en el ámbito de la zona de servicio del puerto" ANEJO Nº2 del PUEP del Puerto de Granadilla.	43	Imagen II.6.5.2.7. Detalle del aluvial colgado en la margen izquierda del Barranco de La Orquilla.	71
Tabla II.4.1.4.1.1. Cuadro resumen de características del Polígono Industrial de Granadilla. Modificación Normas Subsidiarias de 1994.	44	Imagen II.6.6.1.1. Aspecto de la parte masiva de colada basáltica en el Bco. del Helecho. Pueden observarse sus dos sistemas de <i>fracturación, subvertical y planar.</i>	72
Figura II.4.1.4.2.1. Plano de Sectores del documento de Fraccionamiento del Sector SP2. Tramitado junto con el Pp del Sector SP2-01.	44	Imagen II.6.6.1.2. Escoria de techo de una colada basáltica; en este caso presenta un grado de soldadura <i>alto.</i>	72
Tabla II.4.1.4.3.2. Cuadro resumen de características del Plan Parcial Sector SP2-01.	45	Imagen II.6.6.2.1. Detalle de los depósitos pumíticos de las Bandas del Sur.	73
Figura II.4.1.4.3.3. Plano de Zonificación del Suelo del Plan Parcial del Sector SP2-01. Área Norte.	45	Imagen II.6.6.3.1. Detalle de afloramiento en el Barranco del Helecho	73
Figura II.4.1.4.4.1. Plano de Zonificación del Suelo del Plan Parcial del Sector SP2-02. Área Norte.	46	Imagen II.6.6.3.2. Detalle de afloramiento en Punta Negra	73
Figura II.4.1.4.4.2. Plano de Zonificación del Suelo del Plan Parcial del Sector SP2-02. Área Sur.	46	Imagen II.6.6.4.1. Detalle del depósito aluvial del Barranco del Río, formado por cantos subredondeados en una matriz de arena gruesa y material terrígeno tamaño limo.	73
Figura II.4.1.4.5.1. Cuadro de superficies globales del Plan Especial I.T.E.R.	47	Figura II.6.7.1. Plano I.05 Hidrografía. Estudio de Contenido Medioambiental.	74
Imagen II.4.1.4.5.2. Aerogeneradores del I.T.E.R.	47	Figura II.7.1.1.1. Plano de Zonificación ambiental del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.	78
Figura II.4.1.4.5.3. Plano de Zonificación del Plan Especial I.T.E.R.	47	Figura II.7.2.3.1. Plano I.14 . Unidades Ambientales. Estudio de Contenido Medioambiental.	81
Figura II.4.1.4.6.1. Ordenación Funcional Básica del Plan Director del Polígono Industrial de Granadilla.	48		
Figura II.4.1.4.6.2. Sistema General Viario del Plan Director del Polígono Industrial de Granadilla.	48		
Tabla II.4.1.4.6.3. Especialización Funcional de las Líneas de Actividad del Plan Director del Polígono Industrial de Granadilla	49		
Figura II.4.1.4.6.4. Posibles localizaciones de la ZEC y ZF del Plan Director del Polígono Industrial de Granadilla.	49		
Figura II.4.1.4.7.1. Plano de Ordenación Indicativa del Plan Especial de Infraestructura Básica de Suministro Energético a la Isla de Santa Cruz de Tenerife.	50		
Figura II.4.1.5.1. Plano de Zonificación, Clasificación y Categorización del suelo del Avance de las Normas de Conservación del Monumento Natural de Montaña Pelada.	51		
Figura II.5.1.2.1. Esquema de la Accesibilidad y Estructura Viaria existentes en la actualidad. Elaboración propia.	53		

---

# CAPÍTULO I.

## Introducción.

I.1. Objeto

I.2. Antecedentes

I.3. Equipo Redactor y Contenido Documental del Plan Territorial Parcial

---

## I. INTRODUCCIÓN

I.1. Objeto

I.2. Antecedentes

I.3. Equipo Redactor y Contenido Documental del Plan Territorial Parcial

El Objeto del presente documento es el desarrollo de las determinaciones establecidas en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2002, para la ordenación integral del ámbito territorial que comprende la **Operación Singular Estructurante (OSE)** denominada **“Plataforma Logística del Sur de Tenerife”**, cuyo objetivo es constituir una gran área logística que abarque las dos principales infraestructuras de transporte de la isla y sus entornos inmediatos.

La Plataforma Logística del Sur de Tenerife es una de las once áreas establecidas en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife como Operaciones Singulares Estructurantes en las que debe acometerse su ordenación territorial mediante un **Plan Territorial Parcial (PTP)** como instrumento de desarrollo del propio PIOT.

Los PTP son instrumentos de planeamiento que tienen por objeto la ordenación integrada de partes concretas del territorio, diferenciadas por sus características naturales o funcionales, para la concreción del modelo territorial insular establecido por el PIOT.

La formulación de un Plan Territorial Parcial corresponde al Cabildo Insular de Tenerife, en colaboración con los Ayuntamientos cuyos términos municipales estén afectados por el ámbito territorial y con los organismos de la administración que, en su caso, sean competentes sobre los ámbitos de ordenación. La aprobación definitiva de los PTP la llevará a cabo la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

El ámbito territorial de la “Plataforma Logística del Sur” objeto de ordenación, se corresponde con el definido en el artículo 2.4.3.2 del PIOT. Dicho ámbito se encuentra situado en el término municipal de Granadilla de Abona y en él se incluyen el Aeropuerto de Tenerife Sur, el Polígono Industrial de Granadilla, los terrenos del futuro Puerto Comercial de Granadilla y la franja de terreno intermedia entre la Autopista TF-1 y el eje viario Aeropuerto – Polígono/Puerto propuesto.

El principal objetivo del Plan Territorial Parcial es desarrollar de forma coordinada la propuesta de ordenación básica de los sistemas generales de infraestructuras, comunicaciones, equipamientos, áreas funcionales, régimen de usos y condiciones de la edificación en ámbitos diferenciados según su utilización, dentro de la OSE.

El resto de las figuras de planeamiento urbanístico y/o sectorial que afectan a terrenos comprendidos en la “Plataforma Logística del Sur”, se encuentran supeditadas a las determinaciones del PTP, por lo que éste será el instrumento normativo de referencia para la adecuación, la coordinación y la nueva formulación de cualquier planeamiento de desarrollo dentro del ámbito.

Los objetivos del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife son establecer una serie de propuestas y criterios:

- ▶ Propuesta de estructura y modelo territorial.
- ▶ Propuesta de usos y actividades.
- ▶ Criterios de fases de actuación.
- ▶ Estructura del planeamiento de desarrollo.
- ▶ Criterios para la concertación, compatibilización y complementación de las propuestas sectoriales.

---

## I. INTRODUCCIÓN

I.1. Objeto

I.2. Antecedentes

I.3. Equipo Redactor y Contenido Documental del Plan Territorial Parcial

**La Plataforma Logística del Sur de Tenerife** es la Operación Singular Estructurante de constitución de la gran área logística que abarca las dos principales infraestructuras de transporte de la isla, el Nuevo Puerto Comercial de Granadilla y el Aeropuerto de Tenerife Sur, y sus entornos inmediatos. Este ámbito comprende las principales infraestructuras de conexión exterior de la isla y las áreas logísticas, industriales, energéticas y empresariales asociadas a las mismas.

La circunstancia inusual de la contigüidad territorial de ambas infraestructuras (Puerto y Aeropuerto), unida a las connotaciones añadidas del factor de insularidad (que confiere a estas infraestructuras un componente añadido de importancia crítica para la inserción exterior de la isla) refuerzan la necesidad de tratamiento de este área como una unidad territorial específica, como un **ámbito de contenido altamente estratégico** para el presente y futuro de la isla, que requiere una planificación específica a medio y largo plazo que ordene los usos prioritarios y sus reservas, los compatibles e incompatibles, y establezca el conjunto de relaciones, coordinación y servicios entre sus piezas para garantizar su plena funcionalidad.

**El concepto de “Plataforma Logística del Sur” (PLS) ha surgido tras un largo proceso histórico** de concentración de oportunidades y decisiones de infraestructuras y desarrollos territoriales en este ámbito de la comarca de Granadilla:

**1971.** Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

El primer documento de ordenación territorial de la isla de Tenerife anticipaba de manera concisa la necesidad de hacer una reserva de suelo de la isla para actividades industriales básicas. Aunque el Plan no llegó a realizarse, es el germen de la actuación industrial en Granadilla.

**1973.** Proyecto de Delimitación inicial del Polígono.

A propuesta del Cabildo Insular de Tenerife, sin la existencia de un Plan de Ordenación, al amparo de la Ley 52/1962 de 21 de julio, con la finalidad de disponer de una oferta de suelo destinado a industria pesada.

**1975.** Aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación del Polígono por decreto 1.284/1975 de 25 de abril (BOE de 13 de agosto de 1975) (a).

**1975.** Creación de la Sociedad “Polígono Industrial de Granadilla S.A.”.

Sociedad de economía mixta, en forma de Sociedad Anónima, cuyo objeto es “La actuación urbanística en el Polígono Industrial de Granadilla con el fin de permitir que se alcance la adecuada industrialización de la zona, con prioridad para industrias pesadas”.

**1987.** El Gobierno de Canarias dicta la Ley de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, Ley 12/1987 de 19 de junio, conformándose como Espacio Natural Protegido el conjunto de parcelas incluidas en la delimitación del Polígono conocida como “Montaña Pelada”.

**1988.** La Sociedad “Polígono Industrial de Granadilla S.A.” solicita a la Corporación Insular, y como Administración actuante en el Polígono, la iniciación del expediente expropiatorio de los terrenos incluidos en el Polígono que no son de su propiedad.

**1988.** Plan Insular de Producción y Distribución de Energías, aprobado por expresa Declaración del Parlamento Canario de Octubre de 1.988. Localiza en el Polígono los elementos de cabecera.

**1990.** Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Polígono. Primera aprobación en 1990.

**1990.** Instituto Tecnológico y de Energías Renovables (ITER), constituido el 27 de diciembre de 1990.

**1992.** Convenio de colaboración suscrito por el Cabildo Insular de Tenerife, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona y la Sociedad “Polígono Industrial de Granadilla S.A.”. De fecha 11 de septiembre de 1992.

En este documento se definen las responsabilidades de cada una de las entidades citadas en relación con el desarrollo de la operación urbanística prevista en el Polígono.

**1994.** Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Granadilla de Abona, de fecha 7 de abril de 1994.

**1994.** Modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Granadilla de Abona en 1994.

Modificadas por el trazado del viario, afecta a superficies de parcelas, edificabilidades y parcelas.

**1994.** Plan Insular de Ordenación del Territorio.

**1994.** Ley Territorial 12/1994 la cual recoge el ámbito de Montaña Pelada como Monumento Natural.

**1995.** Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Granadilla de Abona. Publicadas en el BOP de 13 de marzo de 1995.

**1999.** Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias.

Último paso en la ordenación del territorio canario. La aprobación de esta ley implicó la revisión del Plan Insular anterior y el que los municipios sin Plan General de Ordenación estuvieran obligados a actualizar sus Normas Subsidiarias (como es el caso de Granadilla) a corto plazo.

**1999.** Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla (PUEP). Documento de Avance.

**1999.** Documento de Fraccionamiento del Sector SP2 y Plan Parcial del Sector SP2-01. Aprobación definitiva de ambos documentos de 16 de mayo de 1999.

**2000.** Propuesta de actuación Coordinada entre el Polígono Industrial de Granadilla y el Nuevo Puerto Comercial, de fecha de marzo de 2000.

**2000.** Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Incluye en su anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias el Monumento Natural de Montaña Pelada, con idénticos límites y definición que los contemplados en la Ley 12/94.

**2000.** Plan Parcial del Sector SP2-02. Aprobación definitiva de 30 de noviembre de 2000.

**2001.** Plan Director del Polígono Industrial, aprobado inicialmente el 25 de junio de 2001 por el Ayuntamiento de Granadilla.

No se trata de un documento urbanístico normativo sino de un documento interno orientado para establecer los criterios básicos en que se debe basar el planeamiento de los sectores a desarrollar, así como las modificaciones necesarias del planeamiento vigente para adecuarlo a las actuales circunstancias que afectan al Polígono.

**2002.** Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur. Aprobación definitiva por el Ministerio de Fomento, Orden FOM/634/2002 de 14 de marzo.

**2003.** Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Granadilla de Abona y la Sociedad “Polígono Industrial de Granadilla, S.A.”, de 14 de marzo de 2003.

**2002.** Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona. Aprobación Inicial de 18 de julio de 2002.

**2002.** Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT). Aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2002.

Revisión redactada sobre el anterior Plan Insular del año 1994 en base a la aprobación de la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias.

**2003.** Plan Especial ITER. Aprobado definitivamente el 27 de enero de 2003.

**2003.** Declaración de Impacto Ambiental del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla. Resolución de 5 de febrero de 2003, de la Secretaría General de Medio Ambiente.

Resolución por la que se formula declaración de impacto ambiental sobre el proyecto “nuevo puerto en el litoral del polígono industrial de Granadilla, Fase I”, de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife.

**2003.** Propuesta de Acuerdo-Manifiesto del Cabildo de Tenerife sobre el Modelo de Sistema Portuario para la Isla de Tenerife. Octubre de 2003.

**2003.** Acuerdo Plenario sobre la Plataforma Logística del Sur del Cabildo de Tenerife. Noviembre de 2003.

**2004.** Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona. Aprobación Provisional de 12 de enero de 2004.

**2004.** Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Nuevo Puerto Comercial de Granadilla. Aprobación definitiva por el Ministerio de Fomento, ORDEN FOM/469/2004, de 13 de febrero de 2004.

**2004.** ORDEN FOM/50/2004, de 27 de febrero, por la que se complementan las previsiones del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Sur en cuanto a la ampliación del campo de vuelos.

### 1.2.2.1. Resumen y conclusiones del decálogo

En Marzo de 2000 se realiza una "Propuesta de actuación coordinada entre el Polígono Industrial de Granadilla y el Nuevo Puerto Comercial", firmada por la autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, el Cabildo Insular de Tenerife y la Sociedad Polígono de Granadilla y Parque Tecnológico. En el planteamiento general de la propuesta se considera que **la relación entre el Puerto y el Aeropuerto "obligan a una actuación coordinada en el desarrollo global de este importante nodo de actividad de escala suprainular"**.

El acuerdo establece un decálogo de conclusiones que se recoge a continuación:

#### 1. Disposición general de las instalaciones portuarias

- Se considera que el frente marítimo entre el Barranco del Río y la Punta de Cueva del Trigo se destina a usos portuarios (explanadas y muelles de ribera).

#### 2. Accesibilidad viaria y conectividad

- La demanda del transporte de mercancías a través del puerto comercial exige disponer de un viario de conexión con la Autopista del Sur con características geométricas y funcionales específicas y cierto carácter de exclusividad, que puede diseñarse y construirse a través de la zona de ampliación y reserva del Polígono entre su límite actual y el Barranco del Río. Este se complementará con otro vial de características adecuadas para resolver la accesibilidad del tráfico portuario con origen o destino situado al sur del Polígono Industrial.

- Así mismo, la estructura viaria del Polígono debería adecuarse para cumplir el doble objetivo de aportar estructura interna y accesibilidad al mismo tiempo a la vez que pasar a formar parte del sistema de conectividad del Puerto con la red básica de carreteras de la isla. Esto podría conllevar el reajuste de algunos parámetros de diseño del viario y de los enlaces existentes para su adaptación a los nuevos tráficos previsibles.

- La vía de conexión con el Aeropuerto deberá diseñarse de acuerdo con el Plan Director de AENA, con el Plan General municipal y con la estructura viaria interna del Polígono convenientemente ajustada, adecuándose en lo posible a los criterios de accesibilidad derivados de la presencia del puerto comercial.

#### 3. Nuevas demandas de movilidad

- La ordenación definitiva del ámbito del Polígono preverá un pasillo adecuado para la travesía del sistema de transporte no convencional que haya de proyectarse entre el Norte y Sur de la Isla, con acceso directo al área de actividades portuarias y/o con la reserva del suelo para el intercambio modal de mercancías que se precise.

#### 4. Infraestructuras hidráulicas

- La canalización, protección y uso de los barrancos que atraviesan el Polígono no se verán excesivamente condicionados por la ocupación del frente marítimo, ya que el proyecto del Puerto incluye el diseño de un gran colector interceptor como solución más apropiada para absorber las escorrentías que alcancen su área de actividad.

- El sistema general de abastecimiento de agua deberá tratarse de forma integral para toda la plataforma mediante un esquema director en el que la desalación de agua de mar tendrá carácter relevante.

- La limitada capacidad de los servicios municipales para cubrir la demanda global de la plataforma exige establecer un sistema de autonomía con la participación del Ayuntamiento, que podría llegar a ser solo en calidad de usuario institucional.

- La construcción del emisario submarino, común a cualquiera de las alternativas de saneamiento que se adapte, se podrá compatibilizar con en el proyecto del puerto, garantizando el vertido hacia el exterior de los diques de abrigo sin que haya de ser afectado por las obras portuarias que en su día se realicen.

#### 5. Infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones

- En coordinación con la Autoridad Portuaria, AENA, y el Ayuntamiento de Granadilla se elaborarán los esquemas directores de las redes de suministro de energía, combustibles y telecomunicaciones de forma integrada en el conjunto de la "plataforma" sin perjuicio de que su construcción y puesta en servicio pueda hacerse de forma diferenciada e independiente por cada una de las entidades interesadas dentro de su ámbito.

- La red viaria del Polígono deberá prever las bandas para el alojamiento de estas redes en la disposición más adecuada para posibilitar su realización en el momento en que proceda.

#### 6. Ordenación de los usos

- La política de adjudicación de parcelas deberá tener carácter selectivo, de modo que solo se admitan aquellas en que las rentas de situación con respecto al puerto u otras condiciones suficientemente justificadas supongan ventajas claras para el interés general.

- Entre los criterios de aplicación a las solicitudes empresariales que se admitan deberán primar los valores de posición, desde la perspectiva del interés general, con respecto a los diferentes elementos que caracterizan el entorno.

- Con el doble fin de evitar afecciones entre actividades próximas y optimizar el diseño de las redes de servicio de la urbanización general del Polígono se incluirán entre los criterios básicos de zonificación de los usos específicos (o categorías industriales) los derivados de las condiciones de compatibilidad entre actividades y de funcionalidad desde el punto de vista de la demanda de servicios.

- La clasificación de suelos de uso industrial en el entorno de la vía de conexión entre el Puerto y el Aeropuerto, incorporados al conjunto de esta plataforma podrán servir como oferta alternativa para localizar determinadas actividades empresariales cuya ubicación en el Polígono no esté justificada desde los criterios entredichos.

- Deberá mantenerse en el tiempo una oferta razonable de suelo disponible para posibilitar la implantación de iniciativas de interés general cuya posición de proximidad al Puerto sea condición básica para su viabilidad.

#### 7. Planeamiento urbanístico y territorial

- Los instrumentos de planeamiento que desarrollaran el ordenamiento urbanístico y territorial del área a tratar serán: el Plan Especial del Puerto, el Plan Director del Aeropuerto (y Plan Especial posterior), el Plan General municipal y el Plan Insular de Ordenación, que deberán recoger las determinaciones comunes y específicas que finalmente se acuerden y coordinarse debidamente para una gestión coherente del conjunto de los grandes equipamientos incluidos en esta área.

- La coordinación integrada de los sistemas generales de infraestructuras que afecta al ámbito que se trata se llevará a cabo mediante un Plan Especial de Infraestructuras cuya formulación se acordará entre las entidades firmantes.

- Todos los instrumentos de planeamiento aquí señalados se ajustarán a lo que al respecto determina la vigente Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

#### 8. Instituto Tecnológico de Energías Renovables

- La adecuación del Plan Especial del ITER a la nueva situación surgida como consecuencia de la implantación del Puerto en el frente costero del Polígono determinará el nuevo ámbito que se delimite sin pérdida de superficie, así como los usos alternativos de las anteriores previstos en los suelos afectados y la reasignación de espacios para los compatibles con la nueva actividad.

- La concesión al ITER de superficies de explanada en el extremo sur del muelle de ribera permitiría mantener aquellos usos que demanden contacto directo con el mar sin reducir la longitud de línea de atraque en el frente de este muelle.

#### 9. Zona Franca y ZEC

- La adjudicación de suelo en el área ZEC se hará en régimen de cesión temporal del derecho de uso para garantizar la reversibilidad de la concesión una vez terminado el periodo de aplicación.

- La delimitación de una zona franca podrá hacerse sobre terrenos unidos o solapados con la destinada a ZEC, de manera que tras la finalización del periodo transitorio anterior puedan reconvertirse los terrenos liberados para su uso en el área general delimitada con aquel fin.

#### 10. Suelo de reserva hasta el Barranco del Río

- El área comprendida entre el Barranco de Cobón y el del Río se incluirá en el Plan de Utilización a tramitar por la Autoridad Portuaria, lo que facultará su adquisición, sin que ello suponga adscripción de la propiedad pero si compromiso para su ordenación para los objetivos comunes de la "plataforma".

- A través de estos terrenos se podrá trazar la nueva vía de acceso directo al Puerto, con enlace propio en la Autopista del Sur.

- La incorporación de estos terrenos al Polígono Industrial de Granadilla podría servir de base a un deseable proceso de incorporación de la Autoridad portuaria a esta Sociedad garantizando de este modo la adecuada coordinación de actuaciones entre ambas entidades.

---

## I. INTRODUCCIÓN

I.1. Objeto

I.2. Antecedentes

**I.3. Equipo Redactor y Contenido Documental Plan Territorial Parcial**

La Plataforma Logística del Sur de Tenerife se encuentra dentro de las Operaciones Singulares Estructurantes (OSEs), delimitadas por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2002.

El PIOT establece la formulación de un *Plan Territorial Parcial* (P.T.P.) como instrumento de ordenación de dicha OSE.

El Programa de Actuación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular, de fecha 1 de octubre de 2003, contempla el PTPO de la OSE de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife, como acción nº 1.3.2, del programa de ordenación de OSEs, dentro de la línea de actuación nº 1 "*Ordenación de Ámbitos Territoriales*". A dicha acción se le asigna un nivel de prioridad 1.

Conforme al artículo 24 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, corresponde al Cabildo Insular de Tenerife la formulación del mencionado PTPO. En desarrollo de lo expuesto, el Cabildo Insular de Tenerife, tras la celebración del correspondiente concurso abierto, el 20 de junio de 2003 contrata las labores de Consultoría y Asistencia Técnica del PTPO de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife a la empresa SPIM, S.L.

Los acuerdos plenarios de la Corporación de 20 de octubre de 2003, en torno al carácter y tratamiento del Puerto, la necesidad de ampliar los contactos con los responsables de la planificación aeroportuaria y los procesos de concertación con el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, obligaron a una ampliación de los plazos de entrega del documento de Avance, respecto al calendario inicialmente previsto.

Una vez entregado el documento y tras los informes favorables de la dirección de los trabajos, con fecha 29 de julio de 2004, por Decreto del Sr. Presidente de esta Corporación se somete a participación ciudadana y consulta interadministrativa el documento de Avance del PTPO de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife, por el plazo de dos meses, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) nº 160, de fecha 19 de agosto de 2004.

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria, celebrada el día 24 de febrero de 2006, aprueba inicialmente el Plan Territorial Parcial de la Operación Singular. De forma simultánea se dispone la apertura del trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el BOC nº 76, de fecha 20 de abril de 2006.

Por tanto a la entrada en vigor del Decreto 55/2006, el PTPO ya cuenta con aprobación inicial y ha culminado la fase de información pública y de consulta.

El carácter estratégico del Plan ha sido ratificado por la COTMAC, que mediante acuerdo de fecha 23 de febrero de 2006, publicado en el BOC nº 121 de 23 de junio de 2006, informa que la excepción introducida en la disposición adicional segunda de la LEY 1/2006, d 7 de febrero, a la Disposición Transitoria Tercera, de la LEY 19/2003, de 14 de abril, es de aplicación al plan analizado en cuanto ordena una materia estructurante que resulta necesaria para la adecuada implantación del modelo territorial insular. En consecuencia el acuerdo de la COTMAC posibilita que el plan continúe su tramitación sin necesidad de aguardar a que el PIOT se adapte a las Directrices de Ordenación General.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 6 de Febrero de 2007 (Nº 02/07), acordó declarar inviable, por innecesaria, exonerando el mismo de la aplicación de un nuevo **PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUR**, en el término municipal de Granadilla de Abona, Tenerife (Exp. 2006/0848), de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera número 2, de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en la Disposición Transitoria Segunda, número 2 del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

El Plan Territorial Parcial desarrolla en los siguientes documentos:

#### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

Contiene la síntesis de la información urbanística, documentos de planeamiento, determinaciones y condicionantes existentes sobre el ámbito. Este documento se estructura en los siguientes capítulos:

- I. Introducción.
- II. Información.
- Planos de Información.

#### DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Desarrolla la propuesta de ordenación para la Plataforma Logística del Sur. Se estructura en los siguientes capítulos:

##### INTRODUCCIÓN

- III. Análisis y diagnóstico.
- IV. Estructura funcional de la Plataforma Logística del Sur.
- V. Desarrollo del Plan Territorial Parcial.
- VI. Coordinación y Gestión de la PLS.
- VII. Efectos medioambientales y socioeconómicos de la PLS.
- RC. Resumen y conclusiones. La PLS: Concepto y características. Resumen de propuestas.
- Planos de Ordenación.

#### DOCUMENTO DE NORMATIVA

Desarrolla el soporte legal correspondiente a la propuesta de ordenación.

#### ESTUDIO DE CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL

Incluye los estudios necesarios para la evaluación medioambiental de la PLS y se estructura en los siguientes capítulos:

- I. Información del Estudio de Contenido Ambiental.
- II. Diagnóstico Ambiental.
- III. Análisis Ambiental de la Ordenación Propuesta.
- IV. Síntesis y conclusiones.
- V. Anexos:
  - Patrimonio arqueológico. Fichas técnicas
  - Fichas de Análisis de Impactos Ambientales
  - Indicadores de seguimiento ambiental

#### ANEXOS

- I. Sugerencias recibidas en el trámite de participación ciudadana e Informes Institucionales.
- Contestación a las Sugerencias recibidas en el trámite de participación ciudadana e Informes Institucionales.
- II. Alegaciones e Informes Técnicos recibidos a la Aprobación Inicial.
- Respuesta a las Alegaciones e Informes Técnicos recibidos a la Aprobación Inicial.
- III. Estudio de compatibilidad de las servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas del aeropuerto de Tenerife Sur con el PTP de Ordenación de la Plataforma Logística del Sur.

El presente documento, del **Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife**, ha sido redactado por la empresa consultora Strategy Planning Implementation Management, S.L. (SPIM) y las empresas colaboradoras VIATRIO INGENIEROS S.L., IRCITERRA S.L., y SOLITEC S.L., para el Cabildo Insular de Tenerife.