

## II. DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

### MEMORIA DE ORDENACIÓN

<b>1. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Industrial de Tenerife: Estrategias, Criterios y Políticas.....</b>	<b>3</b>	<b>4. Proceso metodológico. Alternativas de Modelo de Ordenación Conceptual.....</b>	<b>47</b>
1.1 Planteamientos Estratégicos del PTEOI.....	3	4.1 Proceso metodológico para el análisis de alternativas de Modelo de Ordenación.....	47
1.1.1. Necesidad de reorientación del Modelo de Espacio Industrial.....	3	4.2 Análisis de Alternativas de <i>Modelo de Ordenación Conceptual</i> .....	49
1.1.2. Misión estratégica del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Industrial de la Isla de Tenerife.....	4	4.2.1. Alternativas de ordenación conceptual.....	49
1.1.3. Los Objetivos Estratégicos del PTEOI.....	4	<b>5. Análisis de Alternativas para la localización de emplazamientos de nuevos polígonos industriales comarcales.....</b>	<b>55</b>
1.2 Los Criterios Estratégicos del PTEOI.....	5	5.1 Proceso metodológico.....	55
1.2.1. Criterios de sostenibilidad.....	6	5.1.1. Ponderación de los criterios de selección y escalas de aplicación.....	57
1.2.2. Criterios de competitividad.....	8	5.1.2. Selección y delimitación de “polígonos” potenciales.....	57
1.2.3. Criterios de reequilibrio territorial.....	12	5.1.3. Fichas de información pormenorizada.....	58
1.2.4. Criterios de proceso de desarrollo del PTEOI.....	16	5.2. Análisis escala insular. Condicionantes excluyentes y de aptitud.....	60
<b>2. Tipología de Espacios Industriales y Actividades Económicas en la Isla de Tenerife.....</b>	<b>18</b>	5.2.1. Condicionantes excluyentes y de aptitud de carácter ambiental.....	60
2.1 Políticas de Ordenación de la Oferta: Tipología de Espacios Industriales y de Actividades Económicas de la Isla de Tenerife.....	18	5.2.2. Variables ambientales del análisis.....	61
2.2 Tipologías de áreas de actividad industrial y económica: jerarquía territorial.....	19	5.2.3. Localización de ámbitos susceptibles de albergar nuevos polígonos industriales de nivel comarcal en la Isla de Tenerife.....	68
2.2.1. Grandes Zonas o Complejos Industriales de rango insular.....	19	5.3. Análisis de condicionantes de aptitud para la localización de nuevos polígonos industriales comarcales. 1/50000.....	82
2.2.2. Zonas o Polígonos Industriales Comarcales (PC).....	19	5.3.1. VG50. Valle de Güímar	
2.2.3. Polígonos locales de actividades industriales y económicas (PL).....	20	5.3.2. SF50. Sureste- Fasnia	
2.2.4. Las actividades industriales en suelo no urbanizable.....	21	5.3.3. SA50. Sureste Arico	
2.2.5. Los Parques de Acopio y Almacenamiento (PAA).....	22	5.3.4. AB50. Abona	
2.3 Tipología de Áreas y Actividades Industriales y Económicas: Áreas Especializadas.....	23	5.3.5. SO50. Suroeste - Adeje	
2.3.1. Los Parques especializados de Actividades Económicas y la maduración y dimensión del mercado en Tenerife.....	23	5.3.6. SI50. Suroeste - Isora	
<b>3. Definición de Escenarios.....</b>	<b>27</b>	5.3.7. IB50. Isla Baja	
3.1 Marco de previsiones del plan.....	27	5.3.8. YC50. Ycoden	
3.1.1. Contexto estratégico de las previsiones del PTEOI: un marco de incertidumbre.....	27	5.3.9. OA50. Orotava - Acentejo	
3.2. Pertinencia del PTEOI en este marco de incertidumbre: necesidad de ordenar nuevo suelo industrial de calidad en la Isla.....	36	5.3.10. MN50. Metropolitana Norte	
3.2.1. Escasez crónica de suelo industrial urbanizado en la Isla de Tenerife.....	36	5.3.11. MS50. Metropolitana Sur	
3.2.2. Contexto administrativo: una actitud municipal contradictoria respecto al suelo industrial.....	36	5.4. Análisis de condicionantes de aptitud de aptitud para la localización de nuevos polígonos industriales comarcales. 1/25000.....	94
3.2.3. Una respuesta estratégica en este marco de incertidumbre: un modelo ordenado de suelo para una nueva oferta comarcal cualificada, adecuadamente localizada, reequilibradora y multifuncional.....	37	5.4.1. VG25. Valle De Güímar	
3.2.4. Un Plan basado en la ordenación del suelo para su gestión de forma flexible, en función de la evolución de la economía y el mercado.....	37	5.4.2. FA25. Fasnia	
3.3. Las previsiones de demanda de suelo industrial en el PTEOI, en este marco de incertidumbre..	37	5.4.3. AN25. Arico Norte	
3.3.1. Consideraciones generales.....	37	5.4.4. AS25. Arico Sur	
3.3.2. Marco de estimación de la evolución futura del suelo industrial.....	38	5.4.5. AB25. Abona	
		5.4.6. VS25. Valle de San Lorenzo	
		5.4.7. GI25. Guía de Isora	
		5.4.8. IB25. Isla Baja	
		5.4.9. IC25. Icod	
		5.4.10. SJ25. San Juan de la Rambla	
		5.4.11. VO25. Valle de la Orotava	
		5.4.12. TC25. Tacoronte	

5.4.13. VA25. Valle Guerra

<b>6. Análisis y diagnóstico de las alternativas de localización seleccionadas.....</b>	<b>108</b>
6.1 Relación de las alternativas de localización seleccionadas.....	108
6.2 Fichas de diagnóstico ambiental de las alternativas de localización.....	109
6.3 Análisis de servidumbres aeronáuticas sobre las alternativas de localización.....	110
6.3.1. Aeropuerto de Los Rodeos (Tenerife Norte).....	110
6.3.2. Aeropuerto Reina Sofía (Tenerife Sur).....	111
6.4 Fichas de síntesis de análisis territorial y ambiental de alternativas de localización.....	115
<b>7. Alternativas a escala insular del MOT de Suelo Industrial.....</b>	<b>116</b>
7.1 Alternativas de Ordenación Territorial.....	116
7.1.1. Introducción.....	116
7.1.2. Alternativa 0.....	116
7.1.3. Alternativa 1.....	121
7.1.4. Alternativa 2.....	124
7.1.5. Alternativa 3.....	129
7.1.6. Alternativa 4.....	135
7.1.7. Alternativa 5.....	138
<b>8. Alternativas de gestión del plan.....</b>	<b>142</b>
8.1 Aspectos singulares de la gestión del suelo industrial.....	142
8.1.1. Suelo urbano.....	142
8.1.2. Suelo urbanizable.....	144
8.1.3. Suelo rústico.....	146
8.2. Propuesta de modelos de gestión para cada alternativa de ordenación.....	146
8.3 Propuestas de gestión urbanística por polígonos comarcales potenciales.....	149
8.4 Demandas de rehabilitación y recualificación infraestructurales en los polígonos comarcales potenciales.....	151
<b>9. Alternativas de Ordenación de los polígonos industriales comarcales potenciales.....</b>	<b>156</b>
<b>10. Valoración de las Alternativas propuestas.....</b>	<b>157</b>
10.1 Evaluación de las alternativas propuestas.....	157
10.1.1. Metodología General.....	157
10.1.2. Descripción sintética de las alternativas del MOT a escala insular.....	158
10.2 Evaluación Ambiental de las alternativas propuestas.....	159
10.2.1. Evaluación ambiental de las alternativas de localización.....	159
10.2.2. Evaluación ambiental de las alternativas del MOT a escala insular.....	169
10.3 Evaluación Territorial de las alternativas propuestas.....	176
10.3.1. Evaluación territorial de las alternativas de localización.....	176
10.3.2. Evaluación territorial de las alternativas del MOT a escala insular.....	180
10.4 Evaluación Sectorial de las alternativas propuestas a escala insular.....	189
10.4.1. Nivel de capacidad, disponibilidad, eficacia y calidad de la oferta de suelo para hacer frente a posibles escenarios de evolución de mercado.....	189
10.4.2. Análisis diferencial respecto a la consecución de los objetivos y criterios en materia de	

aptitud territorial.....	191
10.5 Síntesis global de la Evaluación de las Alternativas de Ordenación propuestas.....	193
10.5.1. Resumen de valoración para cada uno de los ámbitos de nueva creación o ampliación.....	193
10.5.2. Evaluación de las alternativas por agregación de valoraciones de ámbitos.....	194
10.5.3. Resumen de valoración global de las alternativas de ordenación.....	198
<b>11. Esquema de normativa.....</b>	<b>199</b>
11.1 Exposición de motivos.....	200
11.1.1. Título Primero. Disposiciones Generales.....	201
11.1.2. Título Segundo. Determinaciones Básicas de la Ordenación Territorial.....	201
11.1.3. Título Tercero. Red Insular de Áreas Industriales Estratégicas de Tenerife.....	202
11.1.4. Título Cuarto. Intervención Pública y Gestión del Suelo Industrial.....	202
11.1.5. Título Quinto. Determinaciones Ambientales y Paisajísticas.....	203
11.1.6. Disposiciones Adicionales, Transitorias y Finales.....	203
<b>12. Programación.....</b>	<b>205</b>
12.1 Programación: cuadro de prioridades de actuación pública.....	205

## PLANOS DE ORDENACIÓN

### DIN-A3:

- O.1 Alternativas de localización de polígonos comarcales potenciales
- O.2.0. Alternativas de Ordenación Industrial. Alternativa 0
- O.2.1. Alternativas de Ordenación Industrial. Alternativa 1
- O.2.2. Alternativas de Ordenación Industrial. Alternativa 2. Subalternativa 2 A (hoja 1/2)
- O.2.2. Alternativas de Ordenación Industrial. Alternativa 2. Subalternativa 2 B (hoja 2/2)
- O.2.3. Alternativas de Ordenación Industrial. Alternativa 3. Subalternativa 3 A (hoja 1/2)
- O.2.3. Alternativas de Ordenación Industrial. Alternativa 3. Subalternativa 3 B (hoja 2/2)
- O.2.4. Alternativas de Ordenación Industrial. Alternativa 4
- O.2.5. Alternativas de Ordenación Industrial. Alternativa 5

### DIN-A1

- O.3. Plano Director de ámbitos potenciales 1:150.000
- O.4. Ámbitos potenciales. Modelo de Ordenación del PIOT. Estructura urbana.
- O.5.1 Polígonos comarcales potenciales afectados por Servidumbre Aeronáutica. Tenerife Norte
- O.5.2 Polígonos comarcales potenciales afectados por Servidumbre Aeronáutica. Tenerife Sur

