

6.- PROPUESTAS DE OPERACIONES DE GESTIÓN PÚBLICA DE SUELO

6.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Uno de los objetivos esenciales del P.T.S. es la identificación de las operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas que se propone acometer por parte de la administración. El fundamento para la selección de las operaciones propuestas radica en su común condición de operaciones estratégicas de interés general.

La propuesta de acometer una serie de operaciones directamente promocionadas por la administración pública no conlleva en absoluto la intención de sustituir o desincentivar la intervención de la iniciativa privada allá donde esta concurra en condiciones de generación de una oferta no especulativa de suelo.

En este sentido, la oferta pública de suelo se entiende como una acción complementaria y/o subsidiaria al libre ejercicio de las iniciativas privadas de promoción y urbanización de suelo para actividades económicas en el marco de la regulación urbanística vigente. También podrán contemplarse, por supuesto, fórmulas de participación compartida entre la iniciativa pública y la iniciativa privada para la promoción y financiación de posibles operaciones de promoción mixta, mediante la firma de los correspondientes convenios de colaboración entre sectores privados e instancias públicas de la administración.

Las operaciones concretas de creación pública de suelo que se plantean en el Plan (capítulo 6.3.) se configuran como una batería de acciones coyunturales de intervención repartidas de forma equilibrada sobre la totalidad del territorio de la C.A.P.V., operaciones que se inscriben, lógicamente, en una secuencia temporal concreta. Corresponden, por tanto, a una gama de iniciativas que se encuentran en diferentes estadios de promoción y desarrollo. Así, se constata que mientras algunas propuestas corresponden a iniciativas en avanzado estadio de desarrollo, o a proyectos ya definidos y en curso de promoción, otras propuestas de intervención corresponden a nuevos polígonos estratégicos todavía sin localización ni caracterización precisa.

Naturalmente, como el ciclo de promoción de las diferentes iniciativas y operaciones de creación de suelo urbanizado se dilata significativamente en el

tiempo, convendrá ir previendo con suficiente antelación la configuración de las nuevas iniciativas a incorporar en el futuro a los programas de intervención pública y, a tal efecto, introducir progresivamente en el P.T.S. las actualizaciones pertinentes.

Debe señalarse, así mismo, que una de las variables consideradas de forma especial en la selección de las iniciativas de creación pública de suelo propuestas en el Plan reside en el criterio de la equidistribución territorial del esfuerzo de dinamización de la actividad económica. Se plantean, por tanto, también en el Plan, operaciones de carácter incentivador en puntos geográficos estratégicos de las áreas funcionales con menor dinámica de actividad económica.

Se indica, por último, que las operaciones de creación pública de suelo previstas en el Plan no se adscriben a la intervención específica de una instancia o agente determinado de la administración, sino que se remiten a la posible actuación de cualquiera de las entidades del sector público con capacidad de intervención como operadores y gestores de suelo: Gobierno Vasco, Diputaciones Forales, Agencias de Desarrollo Comarcal, Ayuntamientos, etc... así, como a sus correspondientes sociedades instrumentales (Sprilur, Alava Agencia de Desarrollo, Bizkailur, etc....).

6.2.- TIPOLOGÍAS DE INTERVENCIÓN

El P.T.S. contempla el conjunto de las intervenciones de creación de suelo para actividades económicas que, por sus condiciones funcionales, por su localización territorial o por sus características urbanísticas, deben definirse como actuaciones de Interés Estratégico General para el desarrollo económico de la C.A.P.V., y deben ser consideradas, por tanto, como operaciones de Creación Pública de Suelo por parte de la Administración.

Dentro del conjunto de las operaciones de Interés Estratégico General incluidas en el Plan, se establece una serie de tipologías específicas de polígonos para dar respuesta a las diferentes solicitudes funcionales y demandas espaciales a resolver en cada caso.

Las tipologías específicas de Operaciones de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas consideradas en el Plan son las siguientes :

- “**Red de Parques de Actividades Innovadoras**”
 - **Parques Tecnológicos.**
Parques Tecnológicos de Zamudio, Miñano y Miramón. Los tres en avanzado proceso de expansión.
 - **Parques de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas.**
Polígonos para la acogida de servicios técnicos industriales y actividades empresariales terciarias.
En algunos casos se trata de operaciones que ya se encuentran en marcha, como Garaia en Arrasate-Mondragón, y en otros casos de nuevas iniciativas de promoción.
- “**Red de Plataformas de Servicio de Transporte**”
 - **Plataformas Logísticas e Intermodales.**
Nuevas superficies de servicio al transporte en los principales puntos de intermodalidad de la red general de comunicaciones.
 - **Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías.**
Áreas de actividad ligadas al sector del transporte, zonas de almacenaje, stockaje y ruptura de cargas, centros de distribución de mercancías, etc..
 - **Centros de Servicio al Transporte.**
Áreas de menor dimensión espacial especializadas en la acogida seleccionada de instalaciones específicas de servicio al sector del transporte por carretera.
- “**Red de Polígonos de Actividad Económica General**”
 - **Polígonos de Escala Comarcal.**
Operaciones de generación pública de una oferta de suelo en enclaves estratégicos de las diferentes comarcas de la C.A.P.V.
Ámbito comarcal de gestión con independencia de la localización concreta del polígono. Dimensión supramunicipal con el fin de optimizar las sinergias de implantación y de ofertar suelo para el conjunto de los municipios de una determinada área funcional o comarca.
 - **Operaciones Puntuales e Industriales de Interés Supramunicipal.**

En algunas Áreas Funcionales sin disponibilidad de suelo para possibilitar una operación general de gran escala, ó en las comarcas con una demanda localizada de suelo, se plantean operaciones puntuales de promoción pública de polígonos industriales de menor dimensión en puntos estratégicos de las cabeceras comarcales.

- **“Red de Reservas estratégicas”**

- **Ámbitos de Reserva Estratégica.**

Reservas de patrimonio público de suelo idóneo para la posible implantación de grandes empresas consumidoras de suelo para la acogida de operaciones de oportunidad.

6.3.- PROPUESTAS ESPECÍFICAS

Se presenta a continuación la relación de las operaciones de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas planteadas en el Avance del P.T.S., indicando para cada una de ellas sus principales características de identificación, su ámbito genérico de localización, su posible dimensionamiento y el tipo de intervención que se plantea en cada caso.

Algunas de las operaciones contempladas corresponden a actuaciones públicas que ya se encuentran en fase de desarrollo, o al menos, de promoción inicial, y que se asumen o incorporan dentro del Plan, mientras que otras operaciones planteadas constituyen nuevas propuestas de promoción pública de suelo.

La relación se ha desagregado por Áreas Funcionales, y por Subáreas o Comarcas en los casos de las Áreas Funcionales que presentan varios ámbitos con una problemática territorial específica.

ÁREA FUNCIONAL DE ÁLAVA CENTRAL

- Llanada Alavesa

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Salvatierra.**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 50 Has.
- **Reserva Estratégica de Aspárrena-San Millán**
Consideración del Polígono Aspárrena - San Millán como Ámbito de Reserva Estratégica.

- Área de Vitoria - Gasteiz

- **Parque Tecnológico de Miñano.**
Consolidación y desarrollo del Parque Tecnológico.
- **Parques de Servicios a las Empresas y de Actividades Innovadoras en torno al Aeropuerto de Foronda.**
Propuesta de creación de áreas de servicios empresariales y actividades terciarias en emplazamientos estratégicos como la zona de Aranguz, entre la N-622 y el Aeropuerto y la zona de Estarrona, entre la A-3302 y el Aeropuerto. 50 Has.
- **Plataforma Logística e Intermodal de Jundiz**
Consolidación e incorporación a la nueva red ferroviaria de la plataforma existente.
- **Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías de Jundiz**
Consolidación y Desarrollo de las instalaciones del Centro de Transportes de Vitoria en Jundiz.
- **Polígono de Escala Comarcal de Jundiz.**
Consolidación, desarrollo y ampliación del polígono existente. 100 Has.

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Nanclares.**
Desarrollo del polígono de Subillabide. 100 Has.

- **Estribaciones del Gorbea**

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Legutiano.**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 50 Has. Como emplazamiento estratégico se plantea el ámbito enclavado entre la N-240 y la A-627, como alternativa complementaria a la ampliación de Gojain.

- **Valles alaveses**

- **Centro Logístico de Álava Sur.**
Plataforma Logística Intermodal, Polígono para Actividades del Transporte y Polígono de Escala Comarcal en el punto de encuentro, al Norte de Miranda de Ebro, entre las Autopistas A-1 y A-68, las Carreteras N-1 y N-124 y las líneas ferroviarias Madrid - Irún y Bilbao - Barcelona. Ribera Baja. Armiñón y Berantevilla. 150/200 Has.
- **Reserva Estratégica de Lantarón.**
Consideración del Polígono de Lantarón como Ámbito de Reserva Estratégica.
- **Industrialdea Comarcal en Valdegobía**
Desarrollo del polígono de Tuesta en Espejo. Valdegobía. 5/10 Has.
- **Nueva industrialdea Comarcal en Ribera Alta**
Nuevo polígono entre Subijana y Anúcita sobre la A-2622 cerca del enlace de la A-68. 5/10 Has.

- **Montaña Alavesa**

- **Industrialdea Comarcal en Campezo**
Desarrollo de la 1ª Fase del polígono previsto. 5/10 Has.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en Maeztu**
5/10 Has.

ÁREA FUNCIONAL DE LLODIO

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Amurrio/Ayala.**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas 25/50 Has. Como emplazamiento estratégico se plantea el ámbito entre Luyando y Amurrio Norte/Ayala.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en Llodio**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 10/25 Has.

ÁREA FUNCIONAL DE LA RIOJA ALAVESA

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal, en Oión o Laguardia - Lanciego**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas en el área de influencia de Logroño. En los términos de Laguardia y Lanciego se propone la zona de Malpica - El Carrascal como posible área de expansión del polígono de Casablanca.
50/75 Has.

- **Nueva Industrialdea Comarcal en Laguardia.**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 5/10 Has.

ÁREA FUNCIONAL DE ARRATIA

- **Nueva Industrialdea Comarcal en el Valle de Arratia**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. Una opción puede ser el polígono previsto en Artea.

ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO METROPOLITANO

- **Puerto Exterior**
 - **Plataformas Logísticas e Intermodales y Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el Puerto Exterior.**
Plataformas de apoyo a las Estaciones de Clasificación y de Contenedores. Terminales de Contenedores y de Vehículos. Plataformas para Muelles de Contenedores y de Multipropósitos. Plantas Industriales. Explanadas de Almacenaje, Ciudad del Transporte en el Calero, etc..

- **Ría y Margen Izquierda**
 - **Parques de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en Desierto - Barakaldo y Vega de Ansio - Barakaldo.**
Desarrollo como áreas de actividades económicas terciarias de las operaciones Urban, en Desierto - Barakaldo, Parque Empresarial, en Lutxana-Burceña-Barakaldo, y Feria de Muestras, en Vega de Ansio - Barakaldo.
 - **Centro Logístico del Serantes.**
Plataformas logísticas de Servicio al Transporte por Carretera configuradas como superficie de expansión del Puerto Exterior y situadas entre la A-8 y el monte Serantes 75/100 Has.
 - **Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en Trapagaran.**
Consolidación y ampliación del Centro de Transportes de Aparcavisa. 15/30 Has.
 - **Nuevos Polígonos de Escala Comarcal en la Margen Izquierda.**
Consolidación de las nuevas instalaciones y polígonos en curso de desarrollo en Sestao, Abanto y Ortuella (Acería Compacta, El Campillo, Abra Industrial, Granada), y Creación pública de nuevas zonas de

implantación sobre las áreas de reconversión industrial de Sestao (Altos Hornos, Aurrerá y La Naval), Barakaldo (Sefanitro), Trapagaran (Babcock Wilcox, General Eléctrica y Ballonti) y Portugalete-Ortuella (Ballonti).

- **Parque de Servicios a las Empresas y Actividades Avanzadas en Erandio.**
Acciones de transformación de las zonas industriales obsoletas de la Margen Derecha de la Ría mediante la creación de polígonos de actividades productivas terciarias.
Vega de Udondo, Riberas de Axpe, Vega de Altzaga, San José de Lutxana y Corta de Asua. 10/25 Has.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en Muskiz.**
Desarrollo del sector Santelices-Petronila. 10/15 Has.

- **Bilbao**

- **Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en Zorroza.**
Implantación de actividades económicas terciarias en la Península de Zorroza.
25/50 Has.

- **Corredor Plentzia - Leioa**

- **Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en Getxo-Berango.**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 25 Has.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en Sopelana - Urduliz.**
Creación de nuevos polígonos de actividades industriales ligeras con baja ocupación espacial por puesto de trabajo. Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 25/50 Has.

- **Txorierri**

- **Parque Tecnológico de Zamudio.**
Consolidación, desarrollo y ampliación del Parque Tecnológico. Zamudio y Derio.
Ante la situación próxima al Aeropuerto del Parque Tecnológico no se considera prioritario, desde la óptica del interés general, la creación de nuevas superficies de actividad económica terciaria en el área de influencia del Aeropuerto, salvo, lógicamente, las correspondientes instalaciones complementarias de apoyo inherentes a la dotación de la propia terminal e inscritas, por tanto, dentro del ámbito de su sistema general aeroportuario. En todo caso, como posibles desarrollos urbanísticos sinérgicos para la zona, se proponen operaciones residenciales que permitan incentivar la diversificación funcional del ámbito del Txorierri.
- **Nuevo Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el Corredor del Txorierri**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas ligadas a la 2ª Fase del Corredor de Txorierri. Lezama /Larrabetzu. 25/50 Has.

- **Bajo Nervión**

• **Nueva Industrialdea Comarcal del Bajo Nervión.**

Estudios de localización y viabilidad de nuevas alternativas. Posibles operaciones ligadas al desalojo de instalaciones industriales obsoletas. 25/50 Has.

ÁREA FUNCIONAL DEL DURANGUESADO

• **Nuevo Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en la zona de Durango.**

Estudio de localización y viabilidad de alternativas de un polígono de servicio al transporte apoyado en torno al área de encuentro entre la A-8, la N-634 y el eje Beasain - Durango. 25/50 Has.

• **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en la zona de Durango.**

Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 25/50 Has.

• **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en la zona de Amorebieta.**

Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 25/50 Has.

• **Reserva Estratégica de Boroa**

Consideración del Polígono de Boroa como Ámbito de Reserva Estratégica.

ÁREA FUNCIONAL DE LAS ENCARTACIONES

• **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Güeñes.**

Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 25/50 Has.

Se plantea como emplazamiento estratégico el tramo de valle entre Sodupe y Güeñes.

ÁREA FUNCIONAL DE GERNIKA - MARKINA

- **Urdaibai**

• **Nuevo Polígono de Escala Comarcal del Urdaibai**

Estudio de localización y viabilidad de alternativas. Se recomienda emplazamiento al Sur de Gernika con acceso directo desde la BI-638 en los términos de Ajangizo o Mujika. 25/50 Has.

• **Nueva Industrialdea Comarcal del Puerto de Bermeo.**

Estudio de localización y viabilidad de nuevas alternativas en el entorno de Bermeo-Mundaka. 5/10 Has.

- **Lea - Artibai**

• **Nueva Industrialdea Comarcal del Artibai**

Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 10/15 Has.

ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA

- **Nueva Industrialdea Comarcal de Mungia.**
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 10/25 Has.

ÁREA FUNCIONAL DEL ALTO DEBA

- **Nuevo Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en el Alto Deba.**
Operación Garaia en fase de desarrollo. 25/50 Has.
- **Centro de Servicios al Transporte en Zaldunbide.**
Área logística ligada al enlace de la Autopista con el eje Beasain - Durango. Posible utilización complementaria del vertedero de Elkoromuño. 5/10 Has.
- **Nuevo Polígono Escala Comarcal en el Deba Medio.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas en zonas altas de Bergara, exteriores a los fondos de valles, como actuación complementaria a la construcción de la Autopista. 10/25 Has.
- **Nuevo Polígono Escala Comarcal en el Alto Deba.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativa en zonas altas de Arrasate-Mondragón, exteriores a los fondos de valles, como actuación complementaria a la construcción de la Autopista. 10/25 Has.

ÁREA FUNCIONAL DEL BAJO DEBA

- **Nueva Industrialdea Comarcal de Albitxuri**
Desarrollo del polígono previsto en Elgoibar.
- **Ampliación de la Industrialdea Comarcal de Mutriku.**
Actuación de apoyo al Puerto de Ondarroa mediante la ampliación del Polígono de Mijoia. 5 Has.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en Itziar.**
Desarrollo como Industrialdea Comarcal de suelos vacantes en el Polígono de Itziar. Deba. 5 Has.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en el Oeste del A.F. Ermua - Mallabia.**
10/15 Has.

ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA - BAJO BIDASOA

- Bajo Bidasaoa

- **Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas de Zubietza.**

Desarrollo como parque empresarial de la finca de Zubieta y su entorno. Hondarribia - Irún. 25/40 Has.

- **Plataformas Logísticas Intermodales en Irún.**
Creación pública de instalaciones de intercambio ferrocarril - carretera. Estudio de localización y viabilidad de alternativas. Reordenación integral de las instalaciones ferroviarias obsoletas.

- **Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías de Irún.**
Desarrollo del Centro de Transportes de Zaisa con nuevas ampliaciones. 25/40 Has.

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Irún.**
Desarrollo de las alternativas Arretxe-Ugalde y Araso. 25/40 Has.

- **Oarsoaldea**

- **Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en el Muelle de Herrera.**
Reconversión como área terciaria del polígono industrial del Muelle de Herrera. 5/10 Has.

- **Plataformas Logísticas e Intermodales en el corredor Puerto de Pasajes - Gaintxurizketa.**
Estudio de localización y evaluación de alternativas (Triángulo de Lezo, Puerto Exterior). 25/50 Has.

- **Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el corredor Puerto de Pasajes-Gaintxurizketa.**
Estudio de localización y evaluación de alternativas (Lanbarren, Triángulo de Lezo, Lintzirin, Lezo Oeste, etc...). 50/70 Has.

- **Nuevos Polígonos de Escala Comarcal en Oarsoaldea.**

Estudio de localización y viabilidad de alternativas al sur de Pasaia y Errenerteria. (Landarro, Egiburu, etc...) 25 Has.

- **Donostia - San Sebastián**

- **Parque Tecnológico de Miramón.**

Consolidación y desarrollo del Parque Tecnológico.

- **Parque de Servicios a las Empresas y Actividades Avanzadas de Zuatsu.**

Consolidación y desarrollo del Parque.

- **Oeste de Donostialdea**

- **Centro de Servicios de Transporte de Zubieta - Oria.**

Desarrollo del Centro de Transportes previsto en la N-1. 15/20 Has.

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Corredor del Urumea.**

Estudios de localización y viabilidad de alternativas para el desarrollo de un nuevo polígono en el eje Astigarraga - Hernani - Urnieta - Andoain. 25 Has.

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Bajo Oria.**

Estudios de localización y viabilidad de alternativas para el desarrollo de un nuevo polígono en el ámbito Usurbil-Lasarte-Oria-Zubieta. 25 Has.

ÁREA FUNCIONAL DE GOIERRI

- **Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Corredor Beasain - Zumárraga.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas para el desarrollo de un polígono. 25/50 Has.
- **Centro de Servicios al Transporte del Goierri.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas de un área logística ligada a la red principal de carreteras N-1 y GI-632. 5/15 Has.
- **Alto Oria**
 - **Nueva Industrialdea Comarcal en el Valle del Oria**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 10/25 Has.
- **Alto Urola**
 - **Nueva Industrialdea Comarcal en el Alto Urola.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 5/10 Has.

ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA

- **Polígono Comarcal de Apatta.**
Desarrollo del polígono previsto en Ibarra, Leaburu y Tolosa.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en la Vega de Aduna.**
Desarrollo de los suelos libres de la Vega de Aduna. 15/25 Has.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en Tolosaldea.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas 15/25 Has.

ÁREA FUNCIONAL DE UROLA COSTA

- **Polígono Comarcal en ArroaBekoa.**
Desarrollo del Polígono previsto en Sansinenea-erreka. Zestoa
- **Nueva Industrialdea Comarcal en la zona de Zarautz.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. Aia, Getaria, Orio y Zarautz. 15/25 Has.
- **Nueva Industrialdea Comarcal en el Urola Medio.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. Azkoitia y Azpeitia. 15/25 Has.
- **Centro de Servicios al Transporte del Urola.**
Estudios de localización y viabilidad de alternativas de un área logística ligada a la red principal de carreteras. 5/15 Has.

6.4.- EL PROBLEMA DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Muchas de las operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas no prosperan ante la dificultad de resolver el problema de la adquisición del suelo a un precio no especulativo.

Aunque teóricamente en la legislación urbanística vigente se dispone de los instrumentos necesarios, mediante la aplicación del sistema de expropiación, en la práctica se constata que esta vía no resulta operativa.

Ni tan siquiera con la aprobación de la Ley 20/98, de Patrimonios Públicos de Suelo, se puede afirmar que se tenga garantizada la hipotética promoción a medio plazo de un suelo actualmente clasificado como no urbanizable.

En todo caso, la aplicación de la vía expropiatoria para la obtención de suelo destinado a la promoción de polígonos de actividad económica queda expuesta a dilaciones temporales e incertidumbres económicas que desaconsejan su aplicación.

Además, los planteamientos del alquiler o la concesión temporal del suelo, más acordes con la previa adquisición del suelo mediante expropiación por parte de la administración, no casan con una cultura empresarial que demanda mayoritariamente la propiedad de su parcela industrial.

La poca operatividad de la vía expropiatoria y la necesidad de, a la postre, adquirir el suelo, constituyen un serio inconveniente de cara a la sistematización del planeamiento territorial y urbanístico, ya que si, en aras a la racionalización del proceso de ocupación del territorio, se señalan los puntos estratégicos y los espacios de oportunidad, se genera como efecto inducido, aunque indeseado, el desencadenamiento de un proceso especulativo e inflacionario de incremento del precio del suelo en la zona aludida.

En síntesis, se detecta la necesidad de profundizar en la búsqueda de un instrumento legal más operativo que posibilite la adquisición más ágil del suelo y a un precio no obligatoriamente homologado con el del "mercado especulativo".

Una fórmula puede radicar en que la administración pública, cuando expropie suelo para la construcción de nuevas carreteras y ferrocarriles expropie en paralelo suelos idóneos para la creación de plataformas estratégicas de actividad económica con conexión directa a esas nuevas vías de comunicación. De esta forma las plusvalías generadas por la inversión pública revertirían nuevamente al sector público, evitándose el efecto actual de su apropiación injustificada por los propietarios de los terrenos colindantes.

El problema se entronca con el tratamiento que pudiera conferirse a determinadas reservas de suelo, en el marco, por supuesto, de la correspondiente reforma legislativa, considerando la viabilidad de la adopción de una figura equivalente a algo así como "suelo para actividades económicas de protección oficial", evaluando, así mismo, la consiguiente problemática relativa al régimen de

**PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO
PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES**

adquisición, adjudicación y tenencia de esas dotaciones de suelo a las posibles empresas usufructuarias.