

AL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO VASCO

D. JOSÉ MIGUEL ARTAZA ARTABE, actuando en nombre y representación de SPRILUR, S.A., ante el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco comparece y, como mejor proceda,

DICE

Que en virtud del presente escrito SPRILUR, S.A. realiza las siguientes

CONSIDERACIONES AL DOCUMENTO BASE DE REVISIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA CAV

PRIMERA.- Las presentes consideraciones analizan fundamentalmente el capítulo 8 del Documento Base de Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

Y, específicamente, los apartados 8.1 Rehabilitación y Regeneración Urbana y 8.2 La Sostenibilidad Territorial en el Suelo de Actividades Económicas.

SEGUNDA.- Se constata a lo largo del documento la percepción –que no se corresponde con la realidad jurídica- **de la actividad económica industrial como algo contrario, subordinado y de menor rango legal que la sostenibilidad y el medio ambiente.**

Sin embargo, debe desterrarse la opinión generalizada de que las actividades económicas son contrarias y hasta perjudiciales a las políticas medioambientales y de sostenibilidad. Las actividades económicas no están supeditadas a éstas.

Deben, por tanto, ponderarse en el documento de revisión de las DOT, las diferentes determinaciones jurídicas que avalan esta afirmación.

Sirvan de ejemplo, las siguientes:

- La Ley 8/2004, de 12 de noviembre, del Parlamento Vasco, de Industria establece las bases y objetivos mínimos de los planes y programas de contenido económico que se desarrollen por las Administraciones públicas competentes en relación al fomento de la actividad industrial. Y crea los Programas de Promoción Industrial cuyo objetivo general es "el desarrollo armónico del conjunto del País para reforzar su cohesión económica y social", prestando su atención
 - ✓ al desarrollo de las zonas con especial situación de desempleo o resulten gravemente afectadas por el declive social,
 - ✓ a las que tienen necesidades de reindustrialización,
 - ✓ y al desarrollo de infraestructuras físicas y entornos tecnológicos que posibiliten la ubicación y adecuado desarrollo competitivo de proyectos industriales.
- El PTS de creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto del GV 262/2004, de 21 de diciembre).
- Exposición de Motivos II de la Ley 2/2006: Dentro del marco de desarrollo sostenible que nuestra sociedad demanda como necesidad a satisfacer, se establece el favorecimiento de inversiones productivas.
- Artículo 4.3.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio: Declaración expresa, como un interés público que la ordenación urbanística ha de garantizar, del derecho de toda persona a un desarrollo económico equilibrado a través de la generación por las administraciones públicas de suelos para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público.
- Los Tribunales han regulado perfectamente la relación –que no es de subordinación- entre los intereses relativos al desarrollo de los sectores económicos con los relacionados con el medio ambiente (Sentencias de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 1ª, de 19 de Mayo de 2004, o también la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª), de 20 de noviembre de 2007.

En este sentido, el apartado 8 del documento de Revisión de las DOT "*Sostenibilidad territorial en el suelo de actividades económicas*", debería analizar, no solamente la sostenibilidad desde un punto de vista medioambiental, sino también económico y social.

Y desterrar todas las connotaciones negativas relativas al desarrollo de actividades económicas productivas evitando expresiones como "*colonización de nuevos territorios rurales*" o la, a nuestro juicio, velada (y errónea) crítica al desarrollo en las últimas décadas de los suelos vinculados a las tecnologías o con potencial innovador, propugnando poco menos que su progresivo abandono para trasladarlos a entornos urbanos.

Dicho esto último, sin perjuicio de la idoneidad de potenciar estos entornos de actividades económicas que puedan ser compatibles con entornos urbanos residenciales, estrategia que nos parece razonable, pero sin desdeñar lo actuado hasta ahora, y cuya potenciación, a través de estrategias de densificación, nos parece un objetivo u orientación territorial a resaltar.

Resulta esencial que el documento de las DOT recoja expresamente la **necesidad de continua promoción** por parte del modelo territorial de las áreas industriales tradicionales, sin perjuicio del énfasis que se otorga a la puesta en valor del suelo industrial existente y la rehabilitación y la reutilización de los pabellones industriales vacíos.

TERCERA.- Abundando en lo ya explicitado en la anterior consideración, reiteramos nuestra percepción de que, en estos momentos, la política industrial está supeditada a la Política Medioambiental (y, en consecuencia, también a la de Ordenación del Territorio).

Esta afirmación no pretende ser una oposición, ni siquiera una crítica, al desarrollo de la política legislativa de marcado proteccionismo ambiental que viene desarrollándose en los últimos años por parte de las administraciones, y especialmente, la nuestra de ámbito autonómico.

Trata de ser, por el contrario, una mera constatación de la realidad (y que esta revisión de las DOT no es más que otro ejemplo), en la que predominan e imperan conceptos (algunos de ellos ciertamente incomprensibles y que denotan un desconocimiento del funcionamiento y necesidades de las actividades industriales productivas –si bien, hay otros por los que viene velando la política industrial desde hace muchos años–), que se introducen en los textos legales como la minimización de la artificialización del suelo, la colonización de suelos, la incorporación de principios bioclimáticos en el diseño urbano y arquitectónico, actividades industriales con emisiones cero, menor ocupación de suelo en el desarrollo de polígonos industriales, construcción de edificaciones industriales en altura, rehabilitación y regeneración de suelos industriales vacantes obsoletos, etc., y que coloquialmente, van acuñando y consolidando ideas que se escuchan en diferentes foros (último Euskal Hiria,

por ejemplo) tales como "no se va clasificar un metro cuadrado más de suelo industrial en las próximas décadas".

Conceptos, ideas, objetivos con los que, en realidad, SPRILUR, como Sociedad Pública adscrita al Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno Vasco, no puede menos que estar conforme y de acuerdo, pero que merecen una reflexión sobre el alcance de su inmediata o progresiva implantación, a los efectos de advertir de las consecuencias que ello supone a la hora de ofertar suelo urbanizado y pabellones destinados a actividades productivas industriales a un precio intervenido de mercado que favorezca la implantación de nuevas actividades industriales (y económicas, en general, pero primordialmente productivas) y generadoras de empleo.

SPRILUR muestra su voluntad e interés en el desarrollo de los objetivos y orientaciones territoriales que se plantean en el Documento Base de Revisión de las DOT, y fundamentalmente en explorar, analizar y viabilizar la regeneración y rehabilitación de suelos industriales vacantes, obsoletos y degradados.

Actividades que, por cierto, hemos acometido con gran éxito (por ejemplo, Polígono Ribera de Axpe en Erandio -antigua Metalquímica- o Edificio Azucarera en Vitoria-Gasteiz); acometemos en estos momentos (Rehabilitación de edificio industrial en el Polígono Basabe de Aretxabaleta o rehabilitación de la Torre de Urduliz (antes Mecánica de la Peña); y estamos tratando de acometer durante los últimos años en ámbitos como Burtzeña en Barakaldo o Ibarzaharra en Sestao, sin resultados visibles hasta el momento por razones ajenas a SPRILUR.

Se adjuntan al presente documento (por aquello de que una imagen vale más que mil palabras) información gráfica de las citadas actuaciones, alguna de ellas, como el caso de Metalquímica en Erandio, pioneras en la obtención de la declaración de calidad de suelo tras un extraordinario proceso de remediación de suelos, o el caso del Edificio Azucarera en Vitoria-Gasteiz, ejemplo paradigmático de conservación y rehabilitación de un edificio industrial catalogado.

No son nuevas, por tanto, estas actuaciones de rehabilitación y regeneración de suelos de actividades económicas, ni ajenas, ni desconocidas a la actividad propia de SPRILUR que, tal y como se acredita, ha desarrollado y pretende seguir haciéndolo.

Sin embargo, debemos llamar la atención y poner de manifiesto que los suelos industriales obsoletos, si hoy día no están desarrollados es porque fundamentalmente tienen una serie de afecciones sectoriales importantísimas

que hacen prácticamente imposible su desarrollo. Y ello, sin hablar de la titularidad de los suelos, la mayoría de ellos en manos privadas y con escasísimas posibilidades de hacerse la iniciativa pública con ellos.

Normalmente estamos hablando de ruinas industriales de antiguas actividades económicas asentadas en las vegas de los ríos (cuando no sobre los propios ríos), con problemas de contaminación de suelos, afecciones al patrimonio cultural industrial que imposibilitan su derribo o readecuación a nuevas actividades económicas, afecciones a los nuevos desarrollos urbanos previstos por los municipios donde se encuentran asentadas o afecciones a carreteras como consecuencia del desarrollo de nuevas infraestructuras.

En consecuencia con lo anterior, la primera conclusión que se quiere poner de manifiesto desde SPRILUR es que **no todo el suelo industrial vacante que se detecta y se explicita (UDALPLAN) es viable para su desarrollo.**

Por tanto, los objetivos y orientaciones territoriales que se establezcan en las DOT, y que se determinan en los ejes de transformación que se proponen, corren el riesgo de no desarrollarse nunca, precisamente, como consecuencia de afecciones sectoriales irresolubles, al menos en los términos que se proponen actualmente.

En segundo lugar, y dado que no se van a poder acometer nuevos desarrollos "*colonizadores de suelo rural*", la viabilidad del desarrollo de suelos vacantes clasificados requiere, a juicio de SPRILUR, la adopción de criterios claros y flexibles, más aún si se trata de planes, programas y proyectos promovidos por un ente del sector público, como es SPRILUR.

Con "**claridad de los criterios**" nos referimos a la uniformidad en los pronunciamientos de los diferentes agentes sectoriales intervinientes; concretamente, a la determinación explícita de si se puede o no se puede desarrollar un ámbito concreto; y si se puede, a no establecer condiciones de ejecución que hagan, a la postre, inviable su desarrollo.

Ciertamente, no es el documento de las DOT quien debe resolver estas cuestiones; pero no menos cierto es que está lanzando una serie de Directrices a los PTPs y a los PGOUs de no clasificación de suelo de actividades económicas, para acometer actuaciones de rehabilitación y regeneración de ámbitos que, con los criterios actuales imperantes, no son viables.

Y, si no hay nuevo suelo clasificado; si además se desclasifica suelo actualmente destinado a actividades económicas y únicamente se pueden acometer operaciones de regeneración y rehabilitación urbanas, de muy difícil gestión por la problemática sectorial apuntada, **debe advertirse del colapso a corto plazo de suelo destinado a actividades económicas productivas.**

Con **"flexibilidad en los criterios"** nos referimos precisamente a esto último.

Y se resume, por ejemplo, en lo que establece el Borrador del anteproyecto de la Ley General de Protección de Medio Ambiente y que textualmente fija como uno de los principios en que se asienta la Ley (artículo 3.2) el que las medidas que se adopten para el cumplimiento de sus objetivos se aplicarán de acuerdo con los principios de una *normativa inteligente dirigida a reducir cargas administrativas y simplificar los procedimientos en materia de medio ambiente*.

Principio loable que confiamos se constituya, de forma efectiva, (artículo 3.4 del Borrador del Anteproyecto) como *"pauta de actuación de las Administraciones Públicas en la CAV y criterio de interpretación de las correspondientes normas de protección del medio ambiente"*.

Dicho de forma coloquial, para viabilizar planes, programas y proyectos de regeneración y rehabilitación de suelos industriales vacantes, habrá que dejarse (por todos los agentes intervinientes) "pelos en la gatera".

Debemos asumir que "no somos ricos" y, por tanto, si no queremos clasificar nuevo suelo, **las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas que se definan como tales deberán ser razonables y razonadas a las circunstancias propias de cada una de ellas y, en todo caso, viables desde el punto de vista de mercado; y una vez definidas las mismas, vincularán desde su identificación en las DOT o en los PTPs y PTS de AAEE a todas las administraciones sectoriales, las cuáles permitirán, mediante pronunciamientos desde un inicio claros y expresos, la adopción de soluciones que posibiliten de forma efectiva, unánime y sin dilaciones su regeneración y rehabilitación** (por ejemplo, permitir el confinamiento de residuos contaminados en el ámbito, asumir otras soluciones de remediación de suelos que garanticen la viabilidad de la regeneración o rehabilitación, no obligar a descubrir un tramo de río cubierto que atraviesa un área industrial obsoleta, permitir la apertura de nuevos huecos en fachadas de edificios industriales catalogados, incluso el derribo de parte o parte de las edificaciones, no imponer cargas de ejecución de sistemas generales ajenos al ámbito a regenerar o al menos posibilitar convenios de financiación razonables y equitativos, etc.).

En definitiva, si se define un ámbito de regeneración o rehabilitación urbana es porque va a **ser posible su regeneración o rehabilitación**, debiendo ponderarse su desarrollo no solo desde un punto de vista medioambiental, sino también económico y social.

Si no se garantiza que va a ser así, los suelos industriales vacantes, obsoletos, de regeneración o rehabilitación urbana, -que llevan así los últimos 30 años-,

continuarán igual los próximos 30. Y los objetivos y orientaciones territoriales de las DOT quedarán en meras declaraciones de intenciones.

Y en tercer lugar, se quiere poner de manifiesto el factor tiempo en la tramitación de los expedientes.

Hay que ser conscientes de que el tiempo de tramitación urbanística necesario para la puesta a disposición de suelo urbanizado industrial se estima ya en un mínimo de 8 años.

Es decir, desde que se inicia un proceso de modificación puntual de un PGOU (que suele ser lo más normal) para la delimitación de un Sector de Actividades Económicas, hasta que se obtiene la licencia de obras para su urbanización, se culmina la ejecución de las mismas y se está en disposición de ofertar suelo a los industriales, pasa un mínimo de 8 años.

SPRILUR, como consecuencia de la coyuntura económica de los últimos años, no ha iniciado ningún proceso de modificación de PGOUs y los ámbitos en los que está trabajando para su desarrollo se encuentran afectados por diferente problemática: Algunos ejemplos son los siguientes:

- Burtzena en Barakaldo, con afecciones de suelos contaminados, en la ordenación estructural dimanante del PTP, URA, usos asociados, etc.
- Ibarzaharra en Sestao, con idéntica problemática de suelos contaminados e inundabilidad, amén de la participación de SEPES en el ámbito con expectativas de recuperación económica exorbitadas.
- Polígono comarcal de Muxika, con afecciones, por ejemplo, en el desarrollo de los sistemas generales que se adscriban, que obligan a la ejecución de obras, en nuestra opinión, desmesuradas e injustificadas, que ponen en cuestión la propia viabilidad del Sector desde la propia administración; ello sin hablar de la incidencia de la variable política, como consecuencia de los cambios que se producen en las elecciones.
- Sector Pulla-Azkarreta en Elorrio, Suelo clasificado (ha llegado hasta Sentencia del Tribunal Supremo) y con Plan Parcial definitivamente aprobado, pero ahora recurrido por la oposición vecinal de un barrio y del Ayuntamiento, a pesar de ser un suelo que cuenta con el amparo de las DOT, el PTP de Durangaldea y el propio PGOU de Elorrio.
- Sector Irai-Errota en Ormaiztegui, pendiente de tramitar nuevamente el Plan Parcial, tras informe de URA que ha obligado a reducir el ámbito inicial.
- Sector Larrin en Azpeitia, a falta de tramitar los documentos de gestión del ámbito, se encuentra afectado por suelos contaminados y, en cualquier caso sin previsible consignación presupuestaria en los próximos años para la ejecución de las obras de urbanización.

- O el denominado ámbito VIAP, para el desarrollo de la zona aeroportuaria de Foronda y que requiere de la implicación de numerosas Administraciones sectoriales.

Esta circunstancia, añadida a la ya comentada política de no clasificación de nuevo suelo -e incluso de desclasificación de suelos-, así como a las dificultades ya explicadas para la rehabilitación y regeneración de suelos industriales obsoletos, nos colocan, tal y como se ha apuntado, en una situación a corto plazo de escasez en la oferta pública de suelos y pabellones industriales, más aún si tenemos en cuenta que comienza a percibirse de forma más constante la mejora de la recuperación económica que se está materializando, fundamentalmente, en forma de interés en arrendamiento de locales y, en consecuencia, los espacios comercializables vacantes van disminuyendo.

Urge, en consecuencia, a juicio de SPRILUR, la toma en consideración de todo lo anteriormente expuesto, e impulsar de forma decidida actuaciones de colaboración con los agentes públicos y privados con el fin de impulsar una gestión integrada de las políticas de ordenación del territorio, ambientales y de política industrial en materia de suelo destinado a actividades económicas de carácter productivo.

En materia medioambiental ya se apuntan líneas de actuación en este sentido, como por ejemplo, el artículo 9.3 del Borrador de Anteproyecto de la Ley General de Medio Ambiente anteriormente mencionada, al establecer que corresponde al Órgano Ambiental de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las facultades de coordinación que demande el interés general.

Pero, a nuestro juicio, debe entenderse el término coordinar en el sentido jurídico de la palabra, es decir, el que coordina, manda y decide en última instancia. Y no en el sentido coloquial de la palabra, con una acepción más cercana al voluntarismo.

En materia de Ordenación del Territorio, las DOT deben fijar objetivos, criterios y orientaciones territoriales que vinculen de forma clara, precisa y concreta a todas las administraciones sectoriales y agentes intervinientes, evitando generalidades que posibiliten a posteriori, interpretaciones discrecionales.

Se trata, asimismo, de asegurar la viabilidad técnica y económica de las promociones inmobiliarias y evaluar en un momento de gestión adecuado las condiciones reales requeridas en el desarrollo del proyecto, sin que la inversión mínima a realizar suponga una losa financiera o económica para el promotor.

Entre ellos, se sugiere la necesidad de que **las autorizaciones y aprobaciones definitivas** que deban otorgarse por las Administraciones

sectoriales en el desarrollo de un ámbito de actividades económicas, se produzcan en el trámite de aprobación de la ordenación urbanística pormenorizada (Plan Parcial o PERI), definiéndose reglamentariamente la documentación específica a presentar.

CUARTA.- Entre los **"Objetivos"** que se proponen en el documento de revisión de las DOT del modelo territorial en el ámbito de las actividades económicas, se analizan las siguientes:

- *"Densificar los suelos industriales y promover la mixticidad de usos que compatibilice las actividades económicas con la vida urbana."*
 - ✓ Con respecto a esta cuestión nos remitimos a lo que se va a señalar en el apartado de orientaciones territoriales en relación a la promoción de suelos de actividades económicas en los que se posibilite *"la ejecución de edificaciones de varias plantas."*
- *"Propugnar, como características de los nuevos suelos de actividades económicas, la integración en el paisaje urbano y natural."*
 - ✓ Sin perjuicio de la incorporación de la variable paisajística a las iniciativas territoriales como una referencia de calidad y puesta en valor del territorio, desde las DOT debe abogarse porque dicha protección sea comedida y justificable, estableciéndose la necesidad de ponderación por parte de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico de los valores auténticamente dignos de protección y a que en su caso se faculte una actividad urbanística y de gestión de suelo mesurada, inclusiva de medidas protectoras, pero sin que se traduzca en una imposibilidad de ejecución urbanística.
- Finalmente, se sugiere la incorporación de los siguientes objetivos del modelo territorial en el ámbito de las actividades económicas:
 - ✓ Declarar de utilidad pública o interés social, a todos los efectos, y en particular a los expropiatorios respecto de los bienes o derechos que pudieran resultar afectados, de conformidad todo ello con lo que establece la legislación en la materia, todas las actuaciones de promoción pública de desarrollo de actividades económicas y,

especialmente, las actuaciones de renovación, rehabilitación, reforma y puesta en valor de suelos industriales que así se establezcan por las DOT, PTPs, PTS de AAEE o PGOUs.

- ✓ La viabilidad de la puesta en valor de ámbitos de suelo industrial existente, mediante la rehabilitación de ámbitos industriales obsoletos y la reutilización de pabellones industriales vacíos, que así se definan en las DOT, y se particularicen en los PTPs, PTS de AAEE y PGOUs, quedará garantizada por la Administración en la aprobación de los diferentes instrumentos de Ordenación, Planeamiento y Gestión, quedando vinculada la administración sectorial, desde la inclusión de estos ámbitos en los PTPs, PTS de AAEE y PGOUs, a posibilitar, sin dilaciones, y con pronunciamientos claros y expresos, el desarrollo viable de los mismos.

QUINTA.- Entre las **"Orientaciones territoriales"** que se proponen en el documento de revisión de las DOT del modelo territorial en el ámbito de las actividades económicas, sobre las áreas tradicionales industriales, se analizan las siguientes:

- *"El suelo industrial existente en la CAPV constituye un auténtico activo que precisa ser tratado como tal. (...). Cabe señalar la línea marcada por el PTS de AAEE y de Equipamientos Comerciales aprobado en el año 2005 dando unas pautas de compensación de suelo de actividades económicas descalificado para su uso residencial tendencia surgida los años de fuerte presión por la mejor respuesta inmobiliaria par uso de vivienda de los suelos."*
- ✓ A este respecto, a nuestro juicio, lo que cabe señalar es la constatación del incumplimiento de la citada línea marcada por el PTS, habiéndose producido desde su puesta vigor innumerables procesos de recalificación urbanística de suelos industriales a residenciales sin la equivalente compensación de nuevos suelos industriales. Así se reconoce, en cualquier caso, en el apartado 8.2.I del documento que se analiza, al desarrollar el Estado de la Cuestión.
- ✓ En consecuencia, y aunque ya se llega ciertamente tarde, está muy bien establecer esta orientación, pero debe desarrollarse una

normativa clara y taxativa para su efectivo cumplimiento, debiendo informarse negativamente cualquier expediente de recalificación de suelo industrial a residencial si no se da cumplimiento a la citada pauta de compensación.

- *Priorizar el aprovechamiento del suelo de actividades económicas infrautilizado ante la colonización de nuevos territorios rurales.*

- ✓ ¿Qué es "suelo de actividades económicas infrautilizado?"
- ✓ Si hablamos de zonas industriales abandonadas, debe advertirse lo siguiente:
 - Las áreas industriales obsoletas suelen estar situadas en numerosos casos en las riberas de los cauces fluviales (cuando no están cubiertos por las propias edificaciones), con el deterioro medioambiental que implica ello, así como la dificultad para conseguir la aquiescencia para su futuro desarrollo urbanístico por las administraciones sectoriales y medioambientales competentes.
 - Omite el documento la referencia a la situación de los suelos contaminados, que da lugar a una tramitación ardua en la gestión de dichos suelos y en la aprobación de los procedimientos seguidos así como un coste económico que en numerosas ocasiones lleva a la falta de rentabilidad de la promoción.
 - La existencia de edificios y elementos catalogados en el patrimonio cultural como una herencia de la era industrial, lo cual impone unas evidentes limitaciones a la tipología edificatoria, estética, volumetría, incorporación de criterios de arquitectura bioclimática, uso de energías renovables, etc.
- ✓ Por otro lado, puede entenderse como suelo destinado a actividades económicas "infrautilizado" las parcelas existentes en numerosos polígonos industriales destinados a Equipamientos Deportivos, comerciales, sociales, comunitarios, etc. sin ningún tipo de ocupación ni actividad desde la puesta en funcionamiento de los Polígonos, y que en un elemental criterio de optimización del

aprovechamiento del suelo clasificado para actividades económicas, bien podrían destinarse a dichos fines mediante la oportuna modificación legislativa.

- ✓ Para ello las DOT podrían fijar entre los "Objetivos" y las "Orientaciones territoriales" el de optimizar el aprovechamiento de los suelos vacantes destinados a dotaciones de los Polígonos Industriales existentes, así como el de clarificar y modificar las superficies de cesiones para dotaciones públicas exigidos por la normativa urbanística, entre otros los que imponen tanto el PTS de Actividades Económicas como los del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

En definitiva, reiteramos que lo que se requiere para la rehabilitación y regeneración de suelos de actividad económica obsoletos o infrautilizados son criterios claros y definitivos en cuanto a su determinación y localización y flexibles, en el caso en que se habilite su desarrollo, en cuanto a las posibilidades de intervención sobre los mismos. Más aún si se trata de operaciones destinadas a actividades económicas de fomento o interés público.

- *"Evitar la segmentación de la ciudad en usos y la paulatina expulsión a polígonos exteriores de actividades económicas compatibles con el uso residencial."*
- *"Promover suelos de actividades económicas en los que se posibilite la ejecución de edificaciones de varias plantas."*
- ✓ La historia y la realidad del desarrollo y la promoción de las actividades industriales en Euskadi no se compadece con estos criterios territoriales que se proponen.
- ✓ Estos criterios marcan unas pautas absolutamente injustificadas que preceptivamente se trasladarán al futuro contenido normativo de los PTPs y PTSs.
- ✓ Se estima contraproducente establecer desde las DOT una concreta (y cuestionable) tipología urbanística y edificatoria industrial y un constreñimiento cuasi absoluto del desarrollo de los suelos que encorseta el desarrollo óptimo de las áreas industriales y de las actividades en ellas contenidas.

- ✓ Esta orientación territorial choca frontalmente contra la normativa existente en materia de actividades industriales productivas (normativa contra incendios, por ejemplo) y supone ignorar el tipo de actividades industriales que se han ido implantado en los últimos años en parcelas o pabellones industriales de SPRILUR o sus Sociedades participadas (Industrialdeak).
- ✓ Sirva como muestra esta relación de actividades industriales productivas implantadas en polígonos industriales de SPRILUR en los últimos años:
 - Fabricación industrial de embalajes industriales
 - Sistema de elevación torres eólicas
 - Calderería Mecano-Soldada
 - Control y mantenimiento troqueles para automoción
 - Fabricación juegos de habilidad
 - Taller de electro-mecánica
 - Fabricación y distribución de equipos de protección
 - Montaje de equipos para automoción
 - Venta y alquiler de maquinaria para construcción
 - Aplicación de nanopartículas aplicadas a la construcción
 - Fabricación circuitos electrónicos
 - Crematorio animales
 - Fabricación de juntas de todo tipo para la industria
 - Logística de equipos eólicos
 - Automatización industrial para todo tipo de procesos y equipos.
 - Mecánica de extrema precisión
 - Técnicas de automatización industrial
 - Fabricación y venta de vidrios decorativos para construcción
 - Transporte de materias peligrosas
 - Fabricación de granalla y piezas de fundición.
- ✓ Esta es la realidad de la demanda de actividades productivas en la CAPV; ESTAS ACTIVIDADES NO PUEDEN DESARROLLARSE EN ENTORNOS URBANOS RESIDENCIALES NI EN EDIFICIOS EN ALTURAS. Requieren de forjados determinados, colocación de grúas puente a partir de 10 Tn; ubicaciones en edificios exentos para el cumplimiento de la normativa contra incendios y demás medidas correctoras que impone la administración para el desarrollo de la actividad (ruidos, emisiones, etc.).

- ✓ La demanda de actividades industriales es la que es y la que va a seguir siendo; ciertamente, a las mismas, se incorporan cada vez más procesos de automatización tecnológicamente más desarrollados (industria 4.0); pero la actividad productiva va a seguir siendo la misma. Y sus necesidades de producción también; las fábricas de producción de bienes requieren espacio y posibilidades de crecimiento futuro.
- ✓ Efectivamente, se pueden detectar parcelas vacantes en los polígonos industriales, pero hay que tener en cuenta que muchas de ellas son propiedad de empresas que necesitarán crecer en el futuro, por lo que esos suelos no pueden considerarse como vacantes sin desarrollar.
- ✓ En definitiva, podemos densificar, tal y como se propone, todos los polígonos industriales, construyendo torres de edificios; pero ninguna actividad productiva se va poder ubicar en los mismos. Y no es previsible, tal y como se ha acreditado, que todas las nuevas actividades que se demanden puedan tener su espacio de producción en "edificaciones de varias plantas".
- *El mantenimiento y conservación de la urbanización de los suelos tradicionalmente industriales precisa de herramientas administrativas, fiscales, y el diseño de pautas de colaboración entre los propietarios industriales y los ayuntamientos.*
 - ✓ Manifestamos nuestro más absoluto acuerdo con esta orientación territorial propuesta.
 - ✓ Efectivamente, el contexto económico de crisis de los últimos años ha acentuado los efectos sobre las áreas de actividad económica, siendo constatable la disminución de la actividad económica que ha traído consigo el cierre de instalaciones industriales, que continúan en manos privadas, y un agravamiento de algunas deficiencias estructurales crónicas de los polígonos industriales (seguridad, mantenimiento, limpieza, etc).
 - ✓ En este contexto, lo que se ha propiciado desde SPRILUR es el desarrollo de una política dirigida a impulsar un cambio de modelos de planificación y gestión de infraestructuras para actividades económicas que, de una parte, continúe asegurando la existencia

permanente de un patrimonio público de suelo, que garantice las necesidades de las empresas del país y, de otra parte, trate de paliar los citados efectos que sobre las áreas de actividad económica ha producido la negativa coyuntura económica.

- ✓ Desde SPRILUR se viene trabajando en la implementación de un modelo de gestión de áreas de actividad económica y polígonos industriales que trate de incrementar el peso de éstos en la interlocución con las Administraciones Públicas, dotándoles de un reconocimiento específico más allá del proceso de planeamiento urbanístico o de obtención de las correspondientes licencias de actividad.
- ✓ Para ello, tal y como se propone en el documento base de las DOT, resulta esencial establecer orientaciones dirigidas al mantenimiento, conservación y también mejora de las áreas industriales, que pasan por implementar cambios normativos (a través de un Decreto de desarrollo de la Ley del Suelo, por ejemplo) que obliguen a la constitución de "*Entidades Urbanísticas de Conservación*" que definan las obligaciones de mantenimiento y mejora de los Polígonos por parte de las empresas en ellos ubicados, pero también las de los Ayuntamientos en que se encuentran ubicados, estableciendo bonificaciones o exenciones fiscales que posibiliten la mejora continua de las áreas de actividades económicas.
- Finalmente, en relación al apartado c) *Sobre otros elementos vinculados a los nuevos suelos de actividades económicas*, que se recoge en el apartado de Orientaciones Territoriales, se sugiere su eliminación o, al menos, su reformulación total, tratando de **incorporar criterios que se acerquen a la realidad industrial productiva de este País.**
 - ✓ Así, no parece propio fijar como un elemento vinculado a los suelos de actividades económicas (al menos tradicionales productivas), "*la calidad de los espacios públicos y de relación, generando ambientes atractivos para el encuentro y la interacción: calles, plazas, paseos y bulevares, zonas de ocio y deportivas, etc.*", que choca frontalmente con la política de optimización de suelos.
 - ✓ Sobre el resto de los elementos vinculados a los nuevos suelos de actividades económicas que se mencionan, ciertamente son loables, pero entendemos que, en relación a las actividades

industriales propias de nuestro País, **debe matizarse su alcance y vinculación a los mismos:**

- *"Localización de actividades en emplazamientos singulares".*
- *"Paseos y espacios peatonales, redes de carriles para bicicletas, ecobuses y soft cars no contaminantes."*
- *"Edificios y calles wifi, domótica, gestión inteligente de infraestructuras y servicios".*
- *Incorporación de criterios de urbanismo y arquitectura bioclimática, ..., generación de cero emisiones contaminantes, ..."*

SEXTA.- El PTS de Actividades Económicas y de Equipamiento Comerciales.

El documento de Revisión de las DOT considera la necesidad de readecuar el PTS a las nuevas circunstancias derivadas de las recientes Sentencias del Tribunal Supremo declarando nulas las limitaciones que respondan a criterios económicos, así como a tendencias como la proliferación de pequeñas superficies comerciales en los suelos urbanos industriales.

Se comparte la necesidad de proceder a la revisión de este PTS. Pero la misma debe tender a evitar seguir siendo un PTS de "segunda fila" cuyos contenidos más parecen de un estudio de intenciones que de unos verdaderos criterios sectoriales, incluso cuando lo aplica la propia administración urbanística de la Comunidad Autónoma que lo aprobó.

En cualquier caso, se aporta al presente escrito una tabla-resumen de la verificación del, a nuestro juicio, avanzado cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Capítulo 6 del vigente PTS de Actividades Económicas, en relación a las promociones explícitamente programadas para su desarrollo mediante iniciativa pública, que es el ámbito sobre el que desarrolla SPRILUR su normal actividad, para su consideración por el Departamento, a los efectos de redacción del Avance de las DOT y del PTS de Actividades Económicas.

En virtud de lo expuesto, al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicito que, teniendo por presentado este escrito y documentos que se acompañan, se sirva admitirlos y tenga por realizadas, a los efectos oportunos, las consideraciones al documento base de revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAV que en el mismo se contienen.

En Bilbao, a 6 de junio de 2016



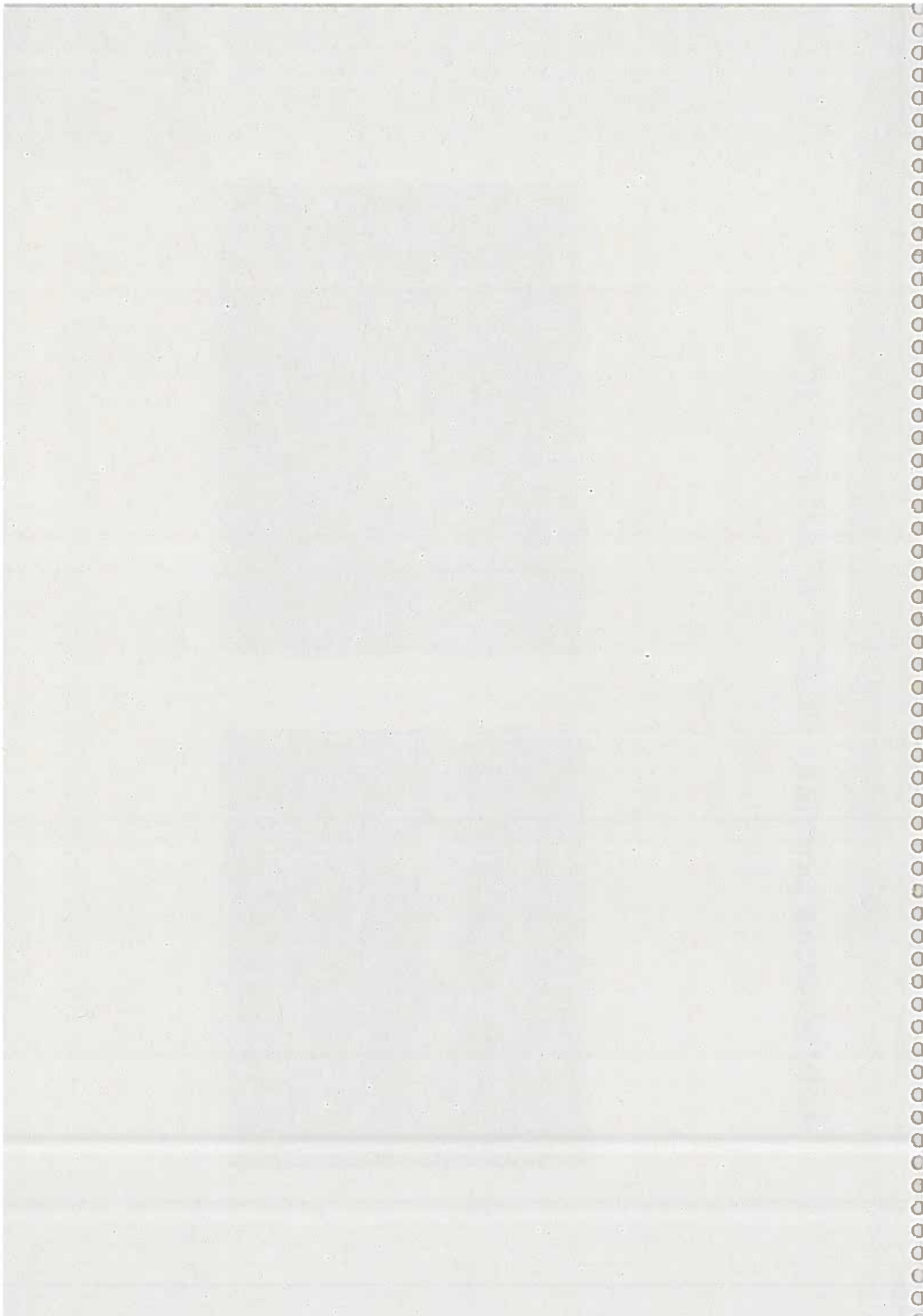
José Miguel Artaza Artabe

Director de SPRILUR



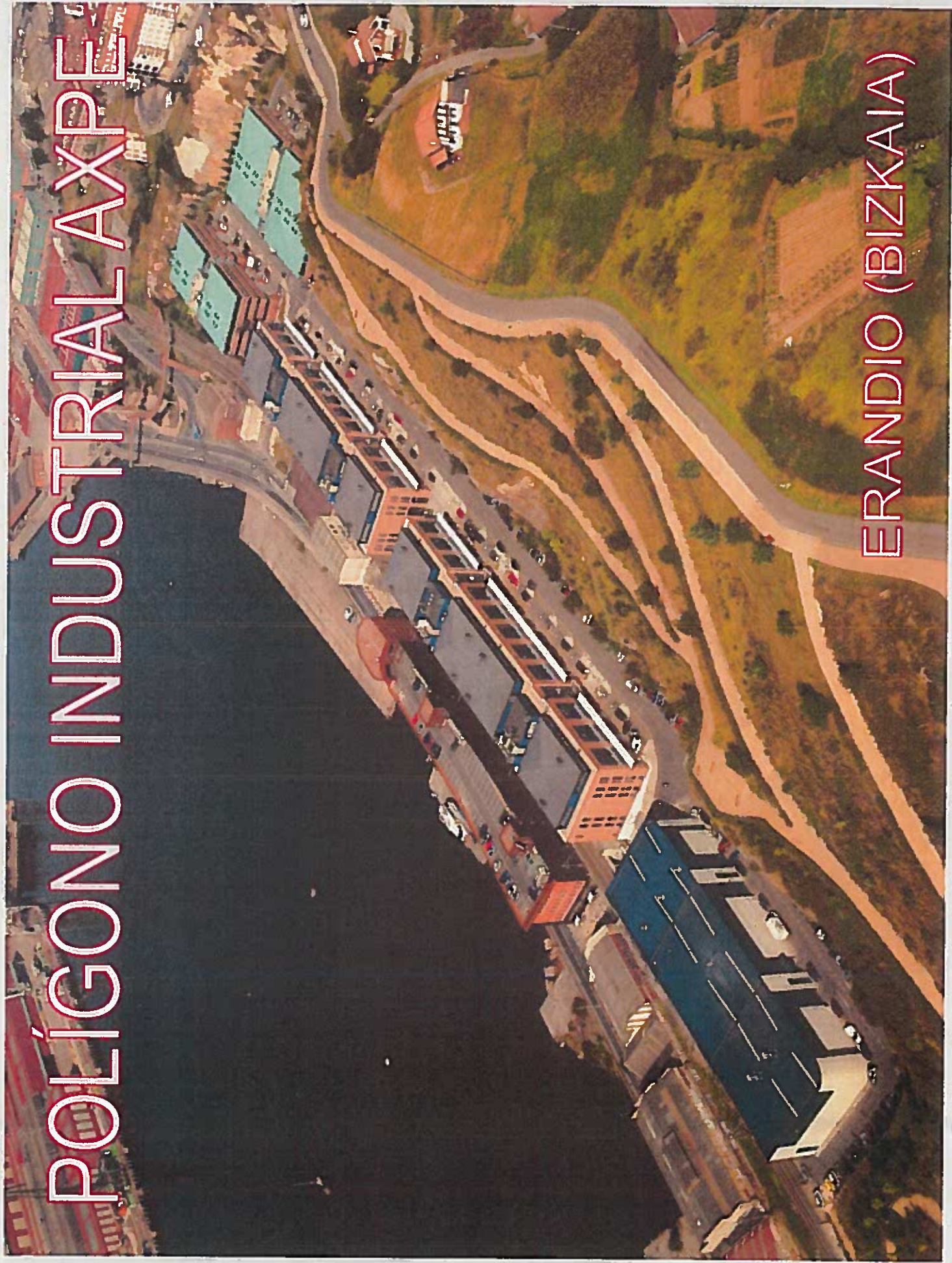
Actuaciones previas: **DESCONTAMINACIÓN**

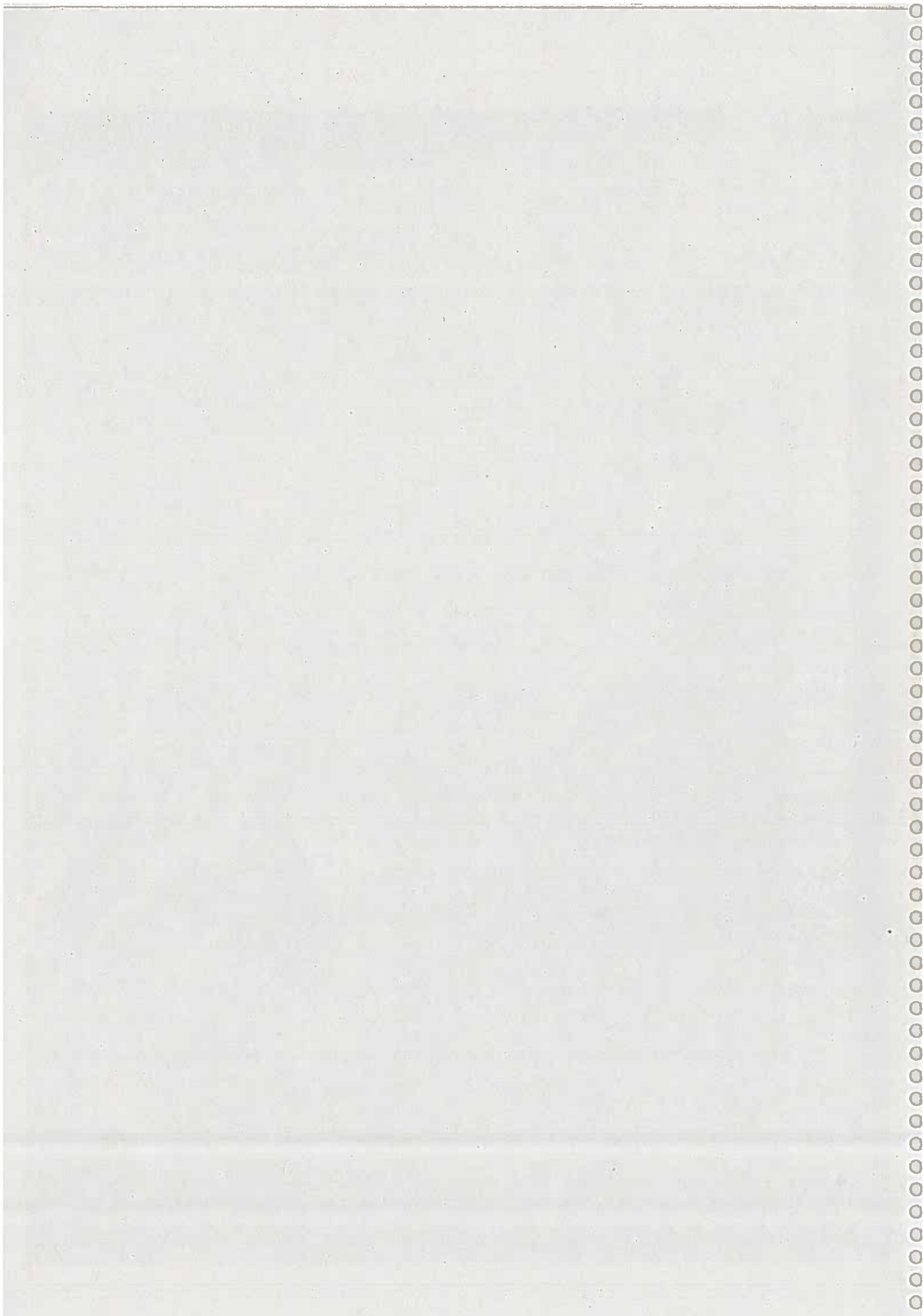




POLÍGONO INDUSTRIAL AXPE

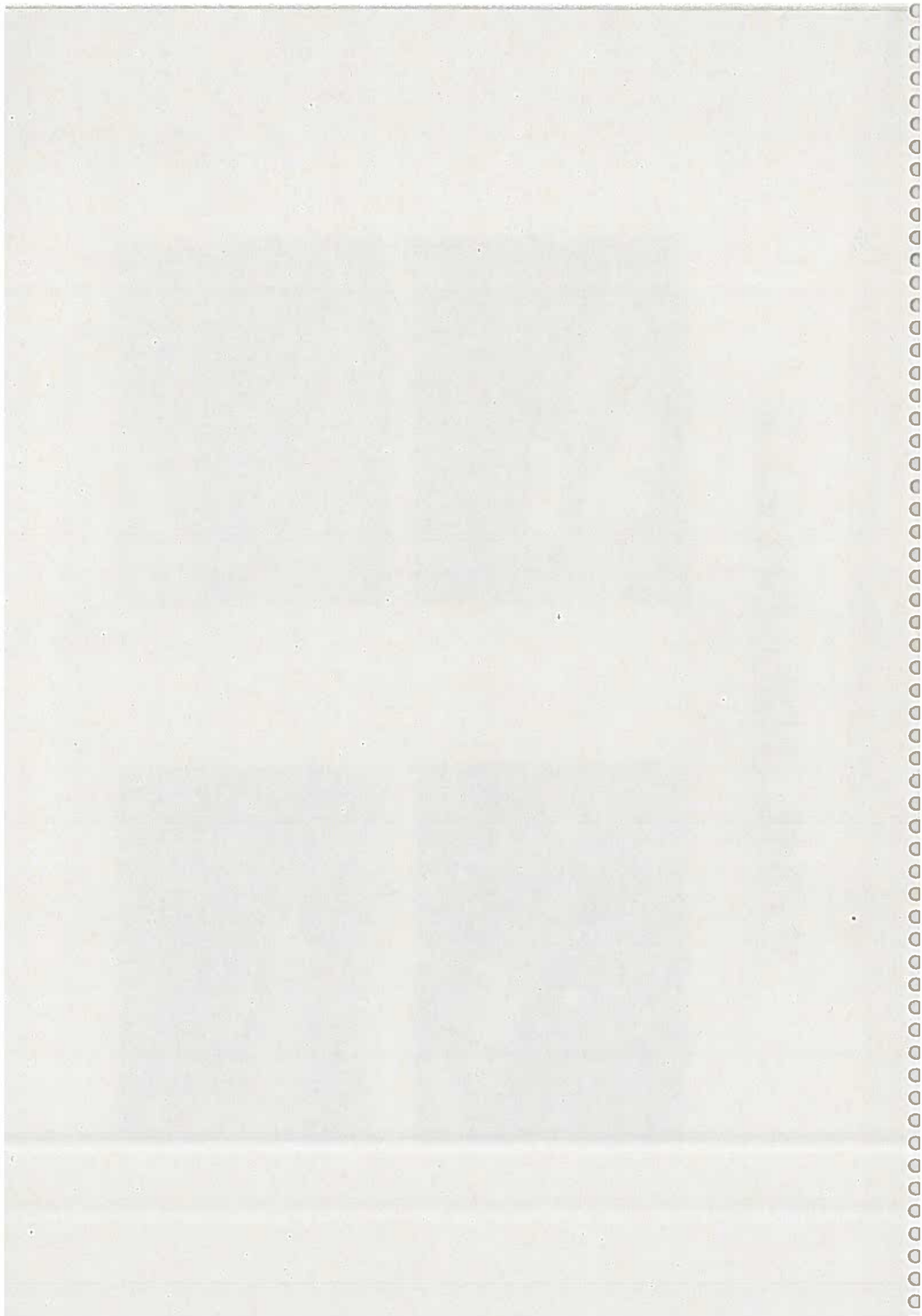
ERANDIO (BIZKAIA)





1ª FASE : EDIFICIOS C Y D



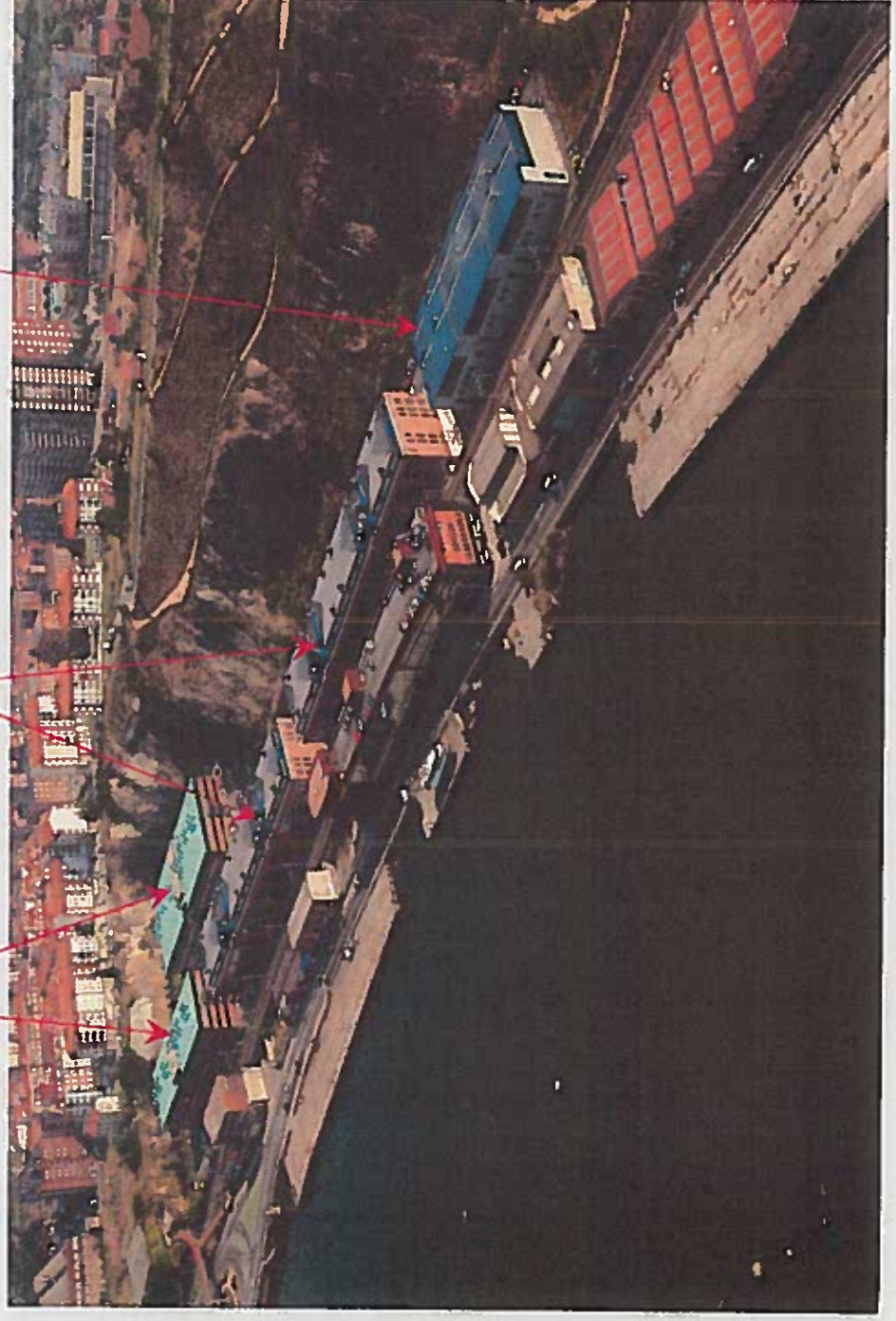


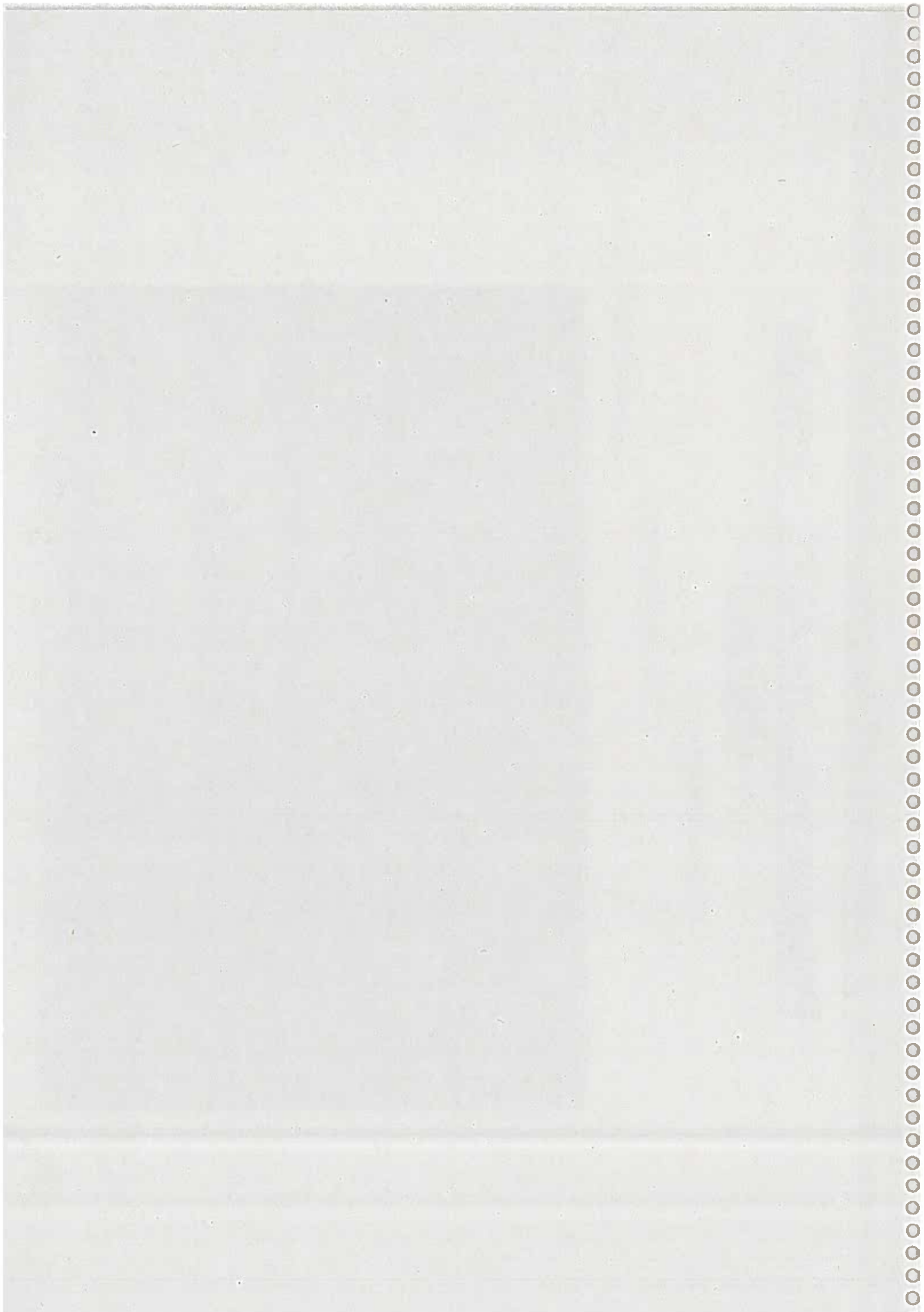
Polígono Industrial AXPE – erandio (Bizkaia)

3ª Fase: Edificios A y B

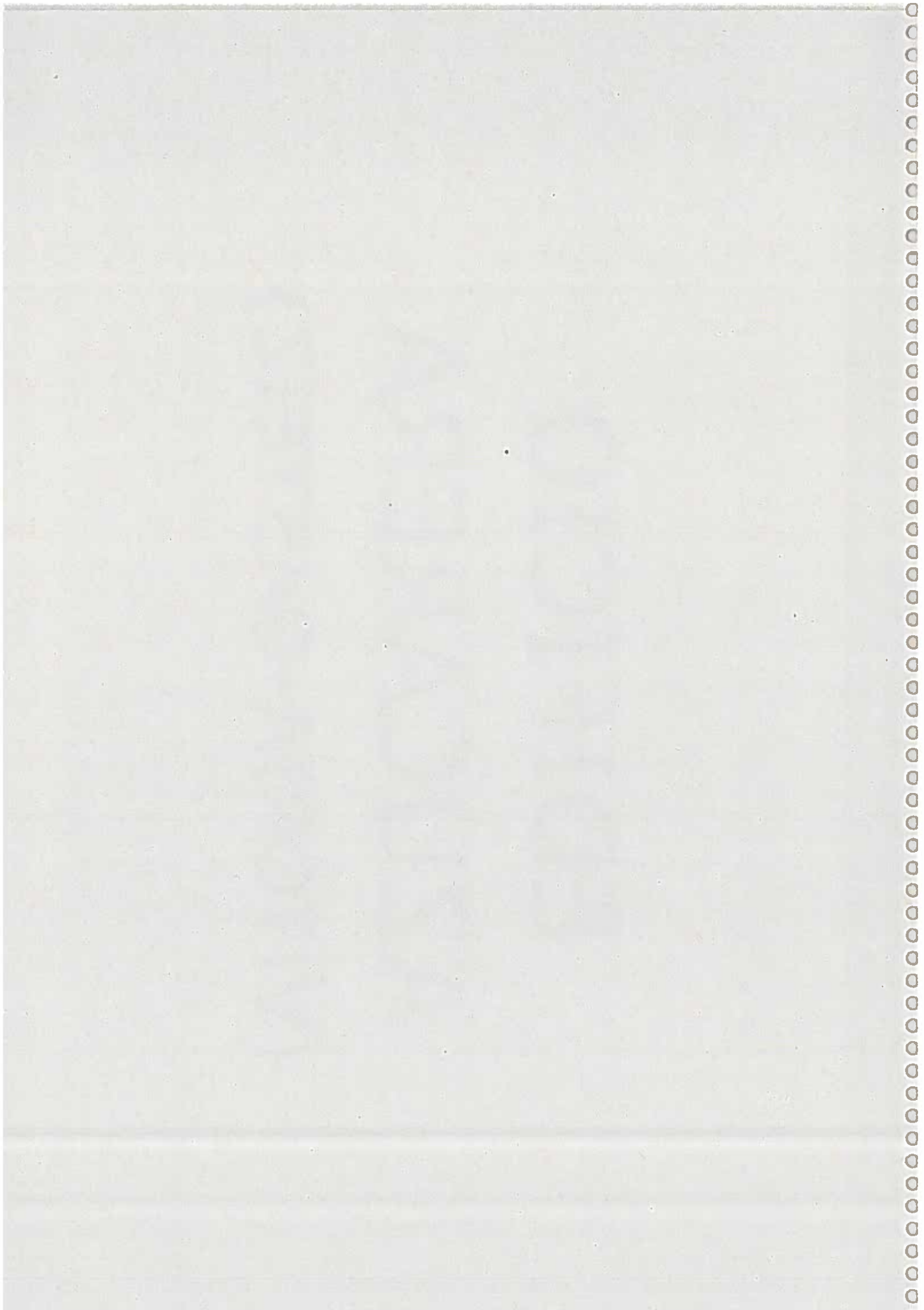
1ª Fase: Edificios C y D

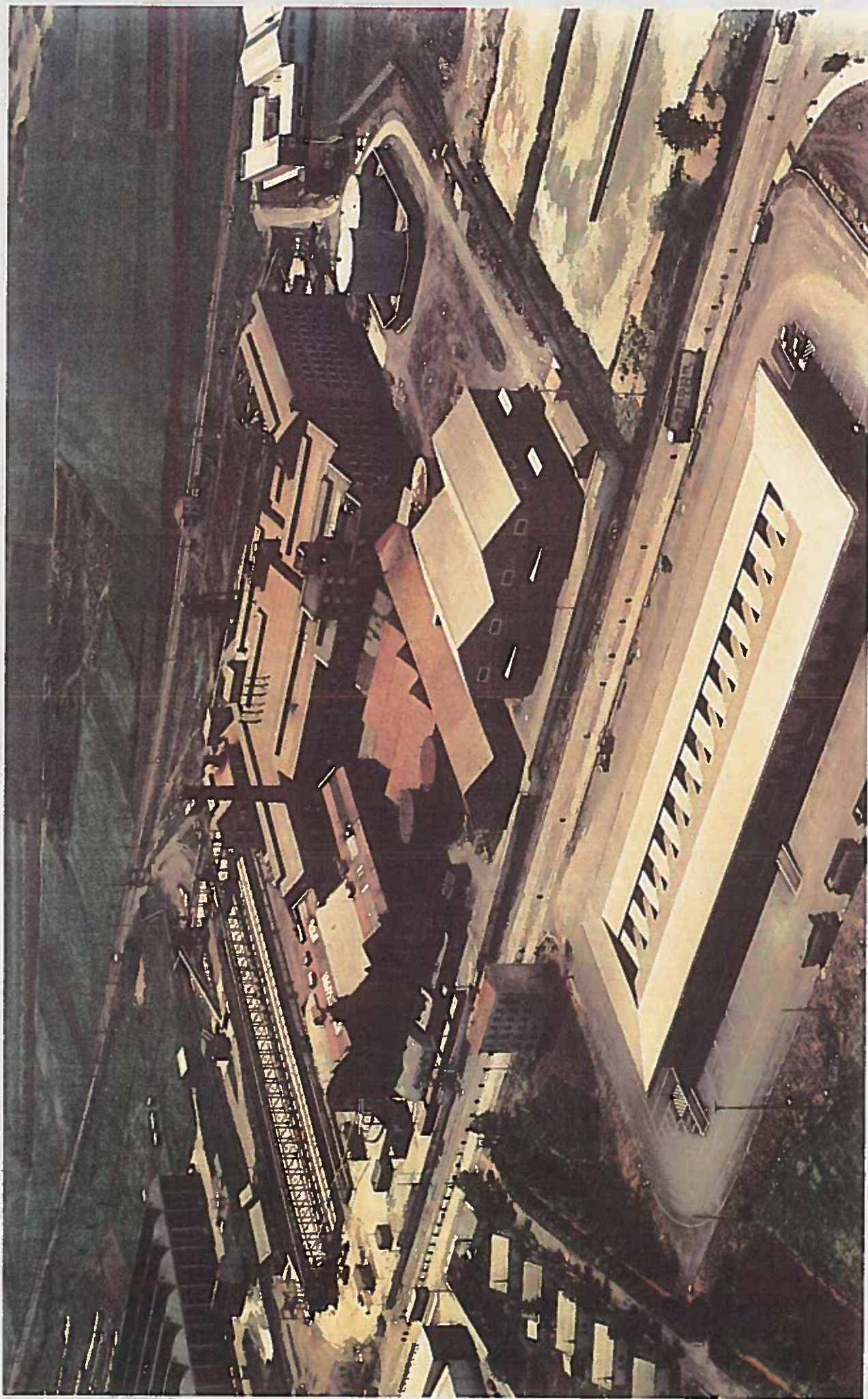
2ª Fase: Edificio E



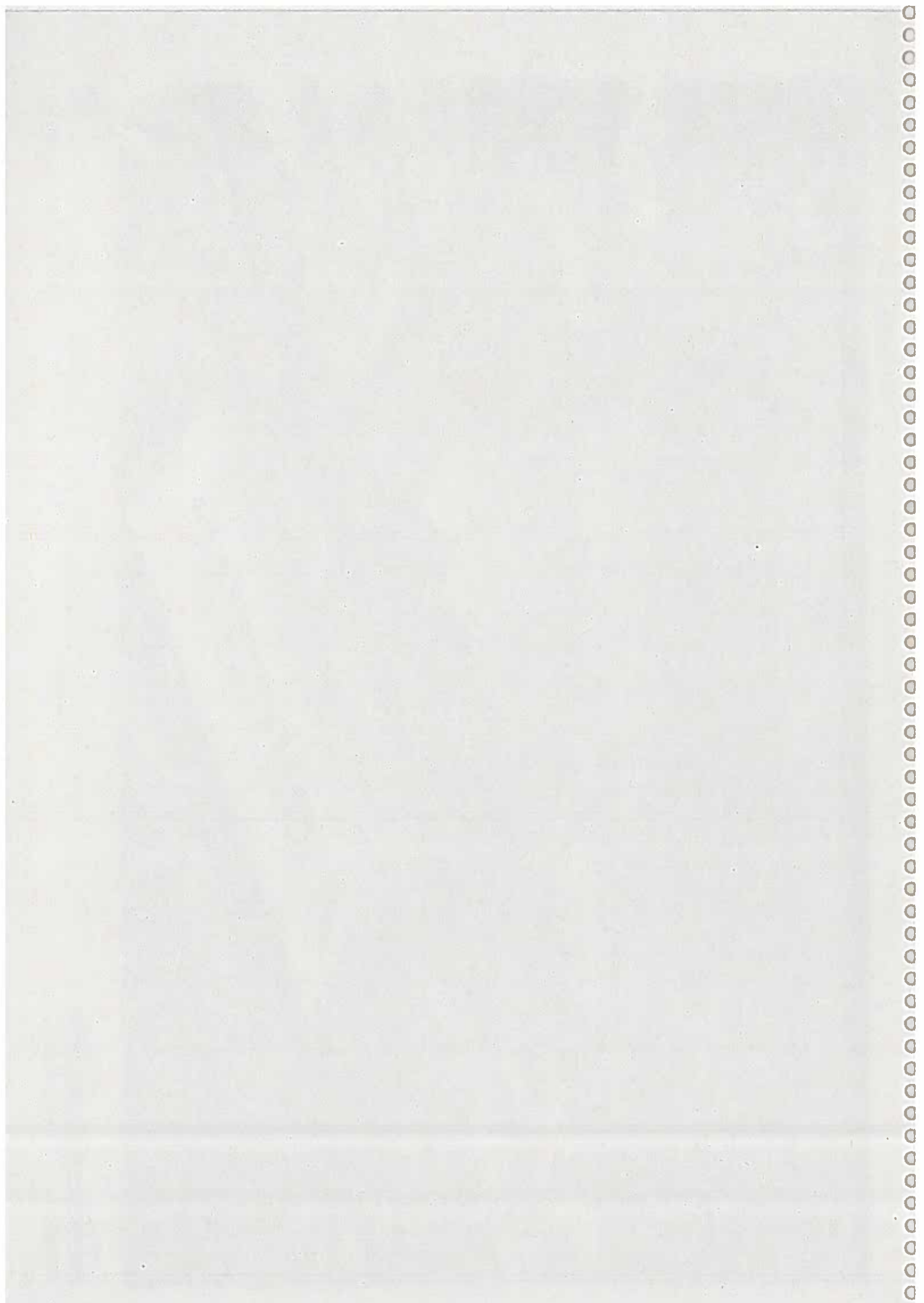


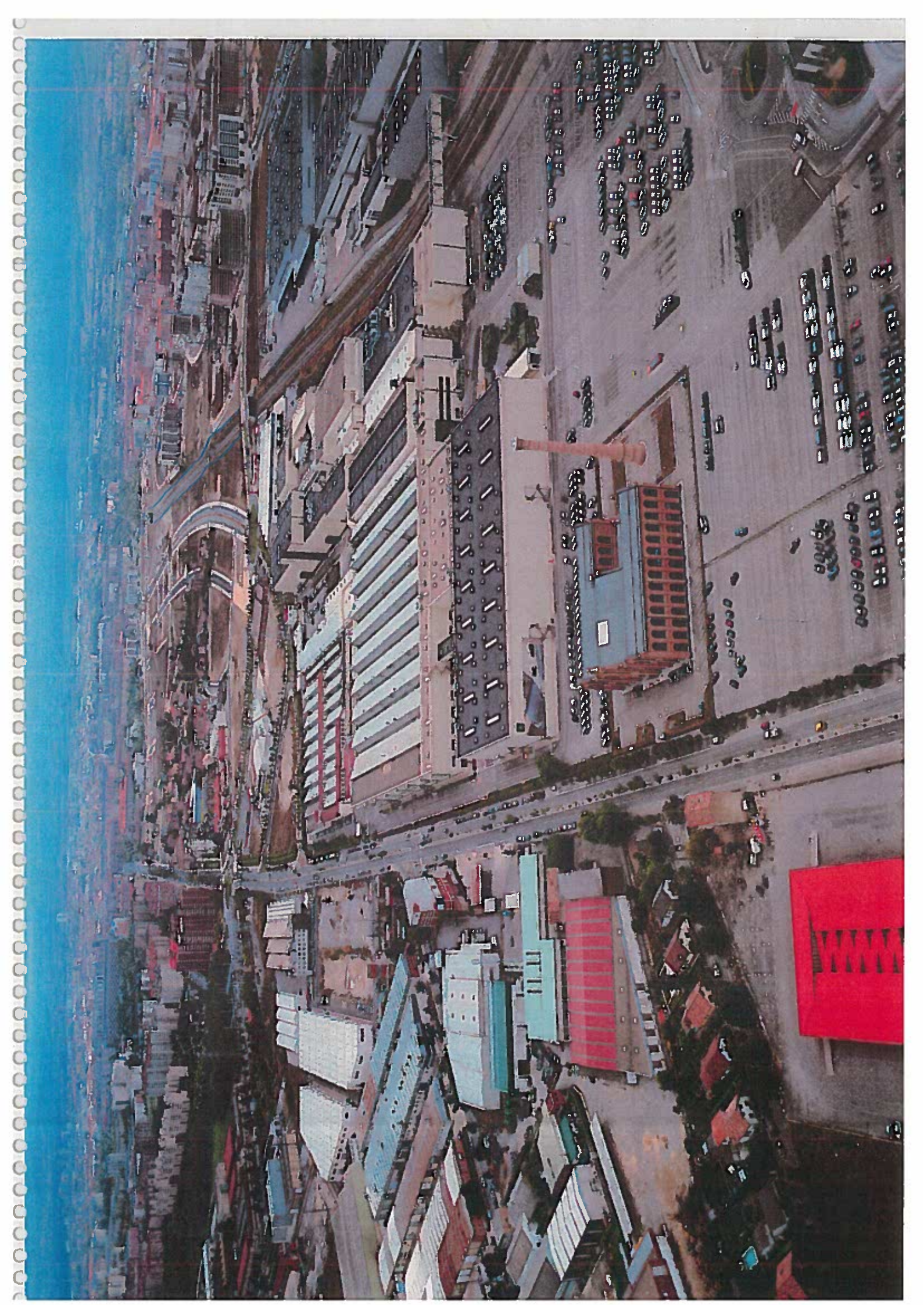
**EDIFICIO
AZUCARERA
(VITORIA-GASTEIZ)**

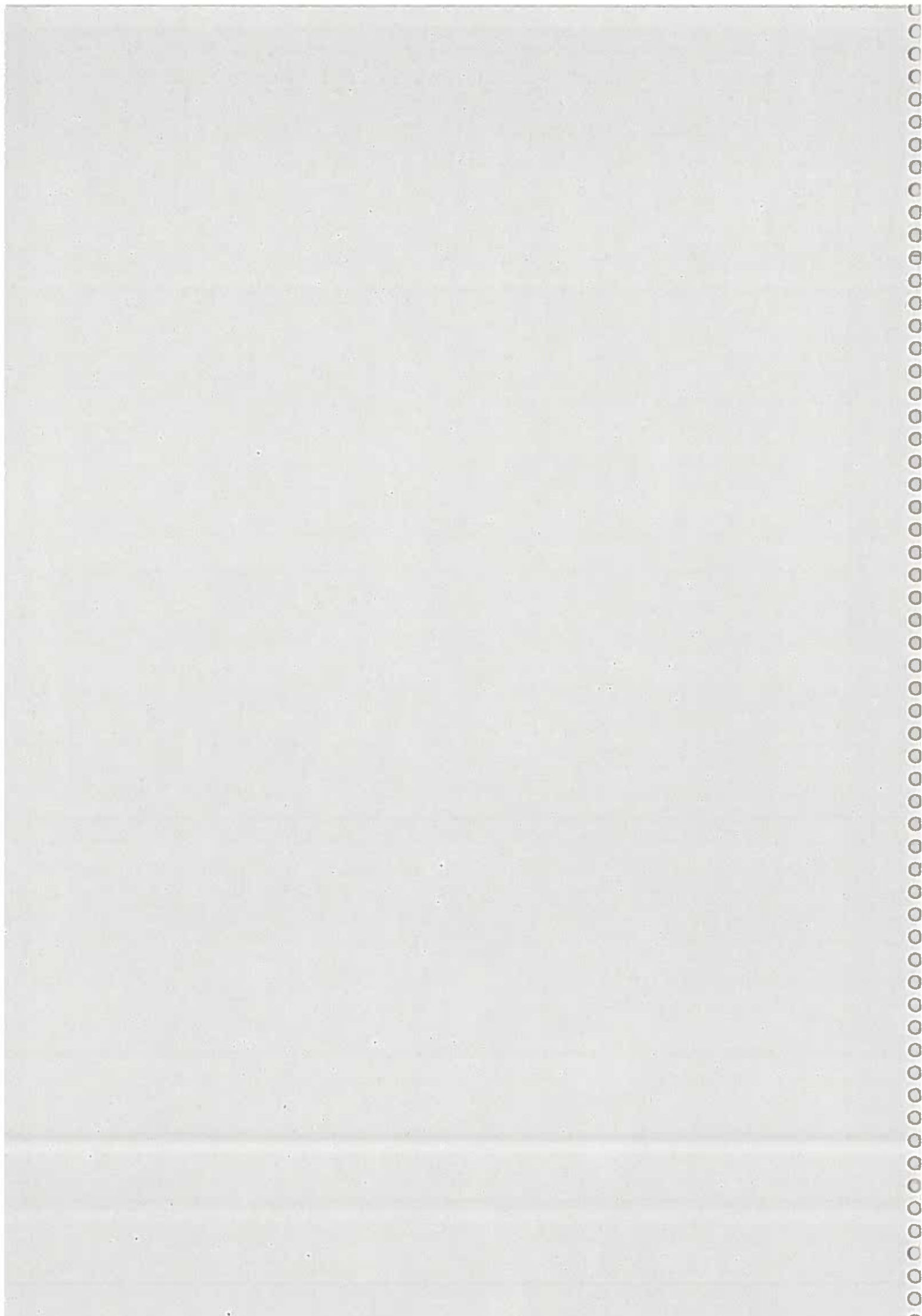


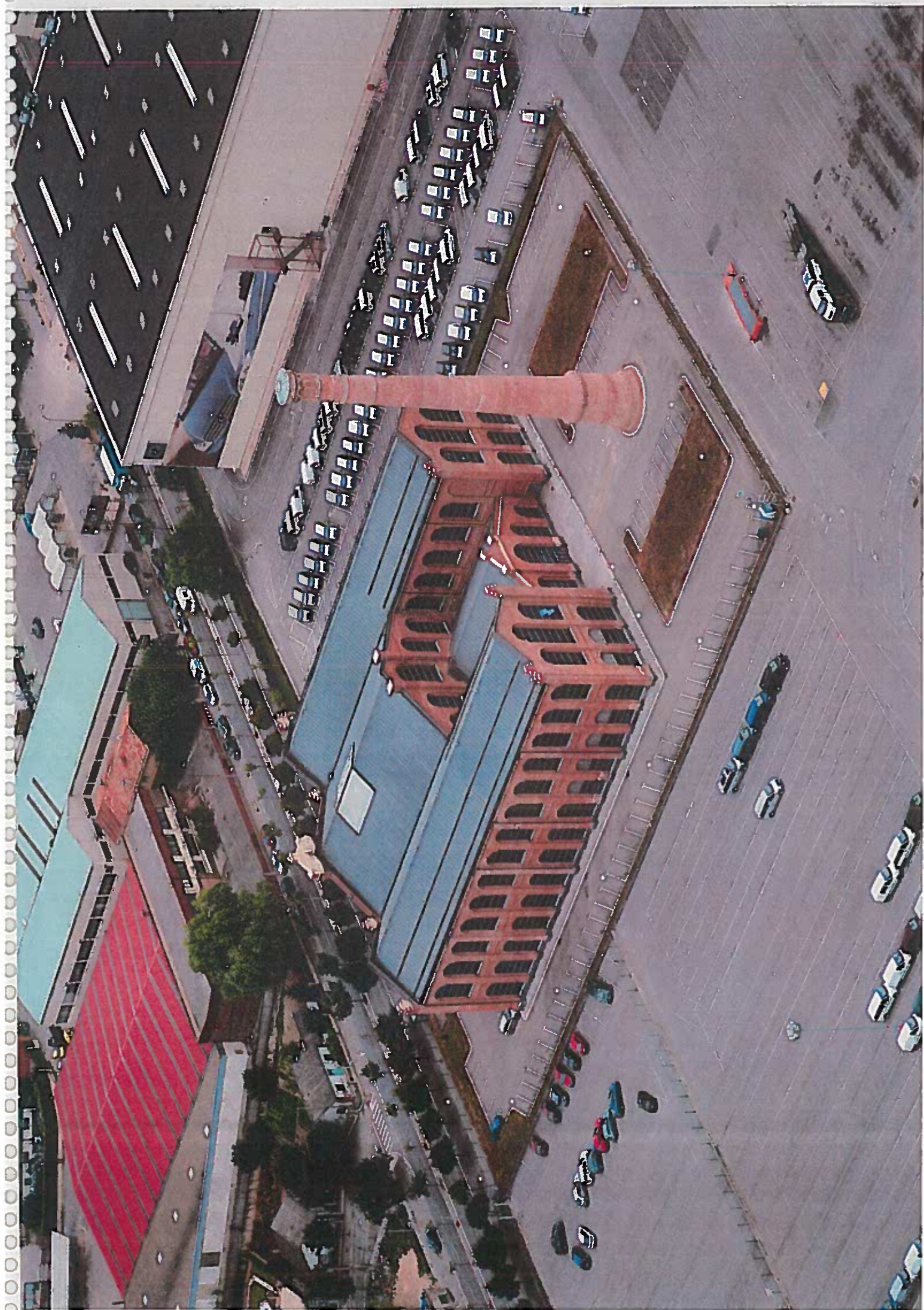


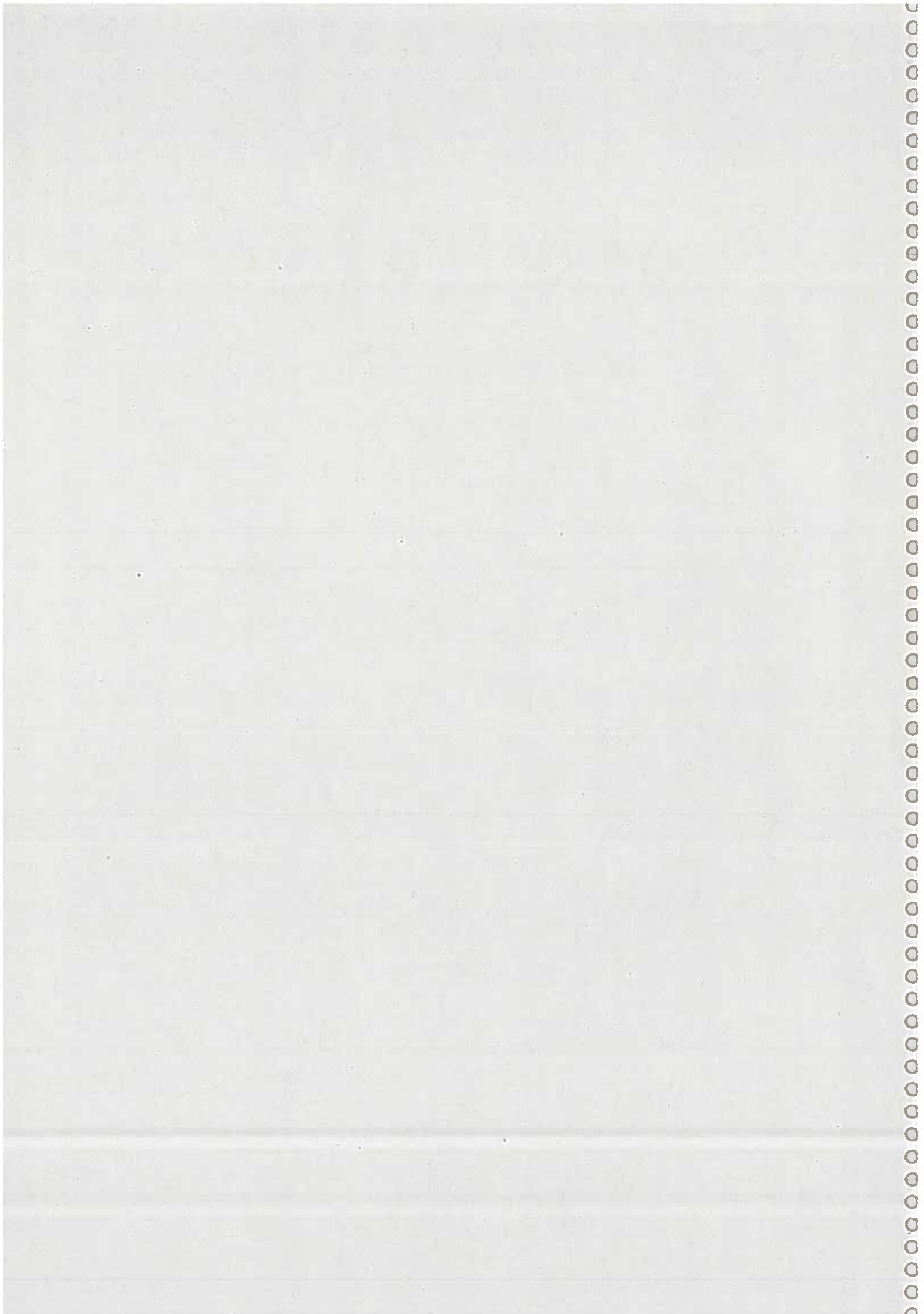
MAYO 1974





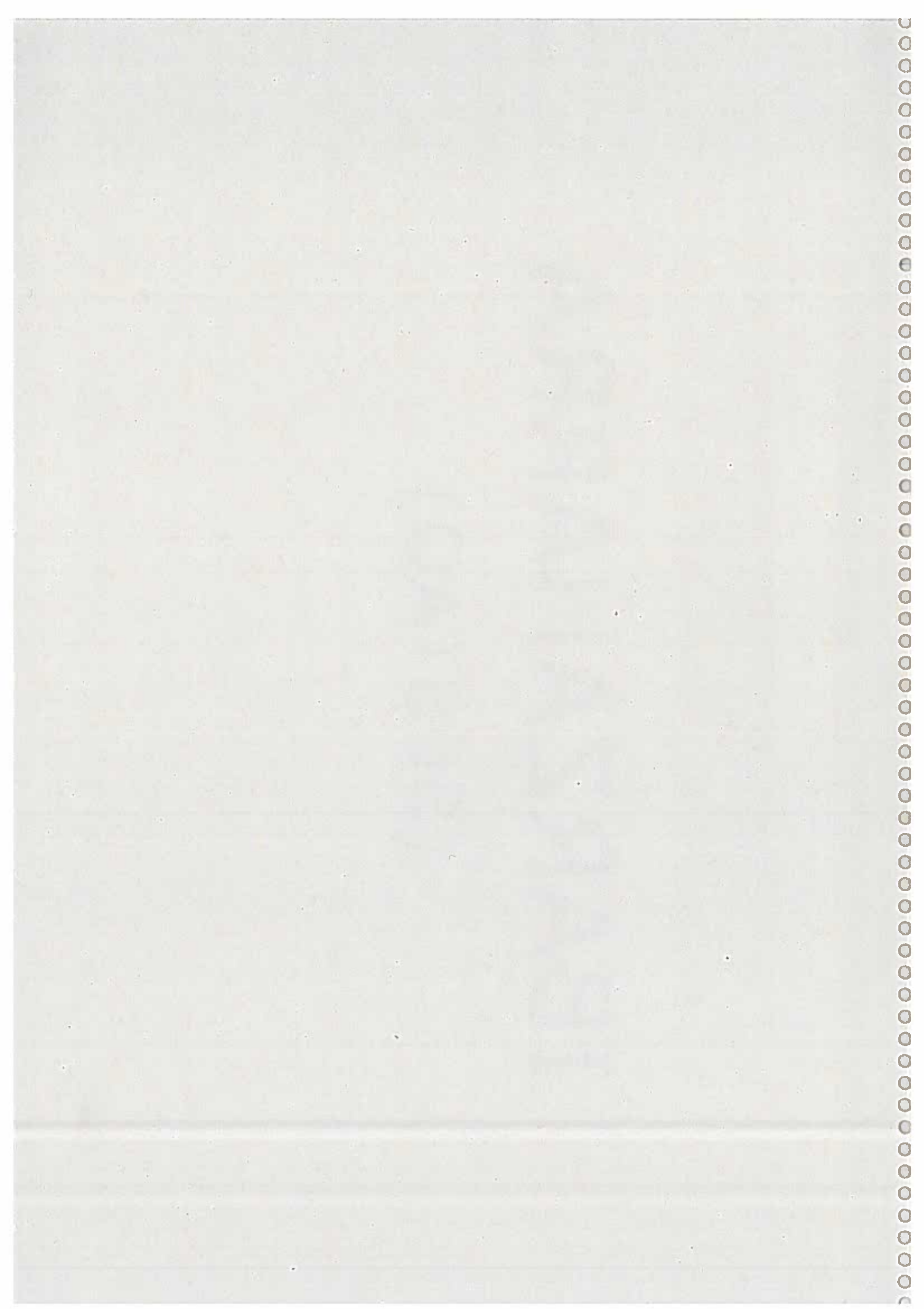




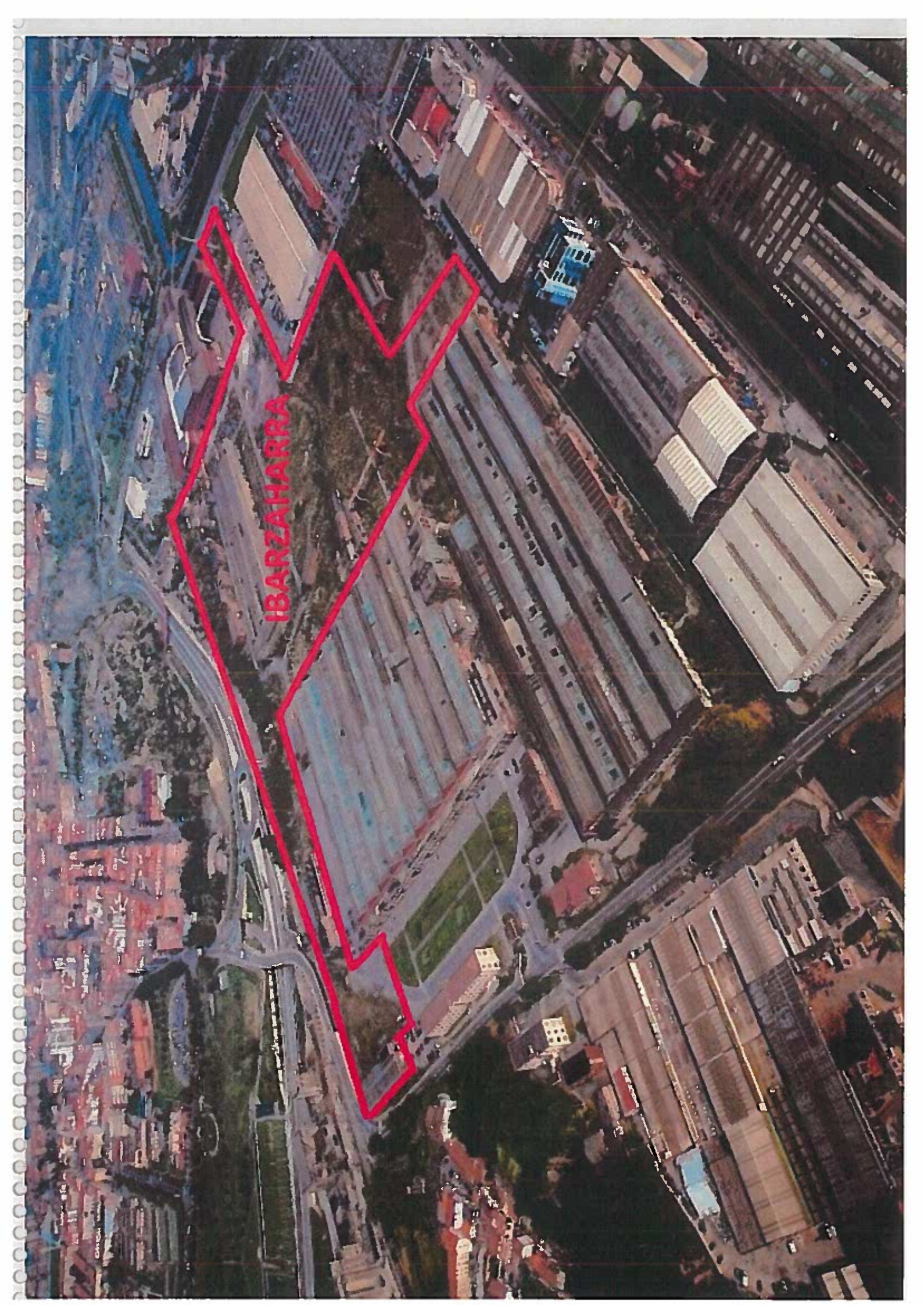


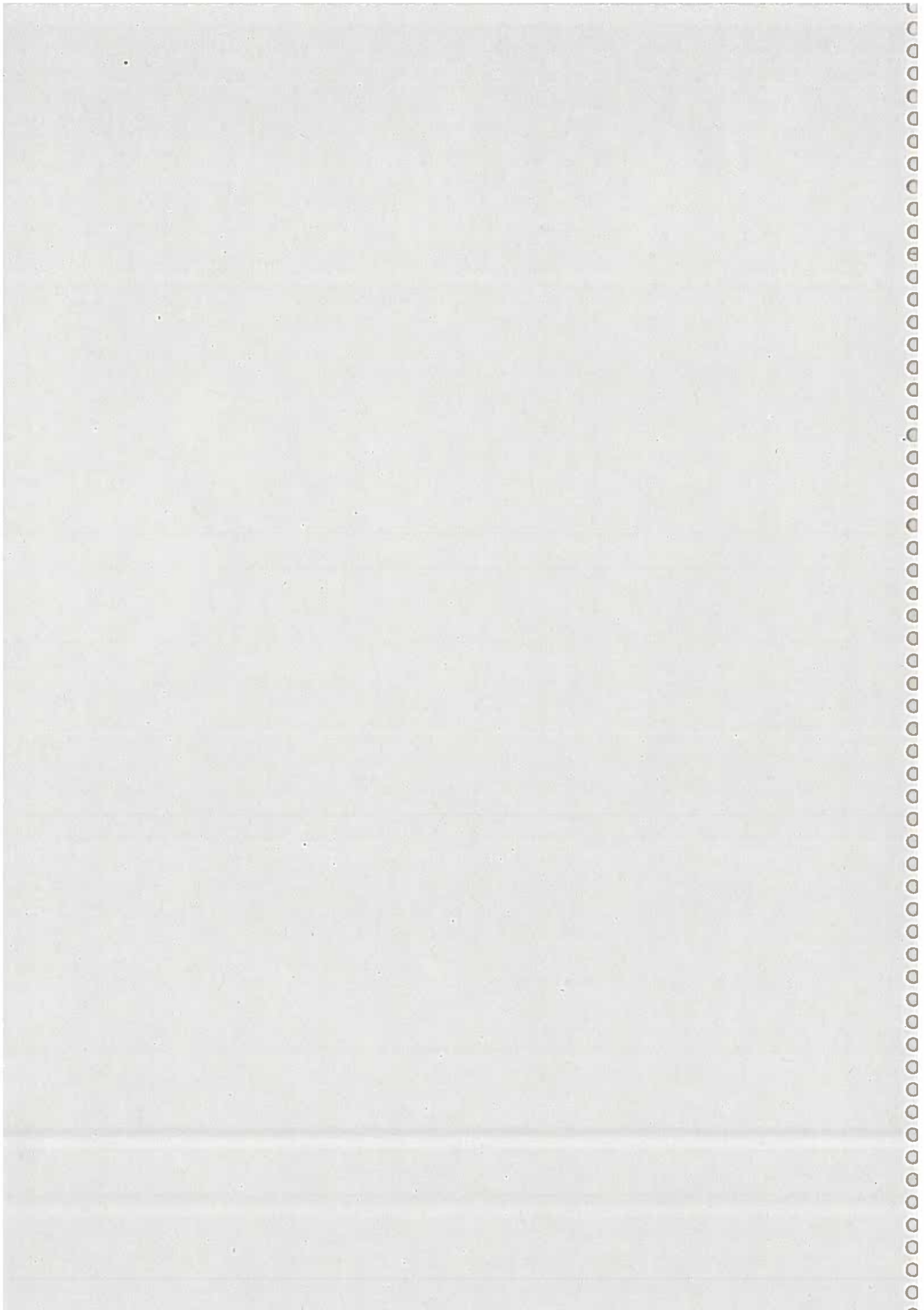
IBARZAHARRA

(SESTAO)



IBARZAHARRA



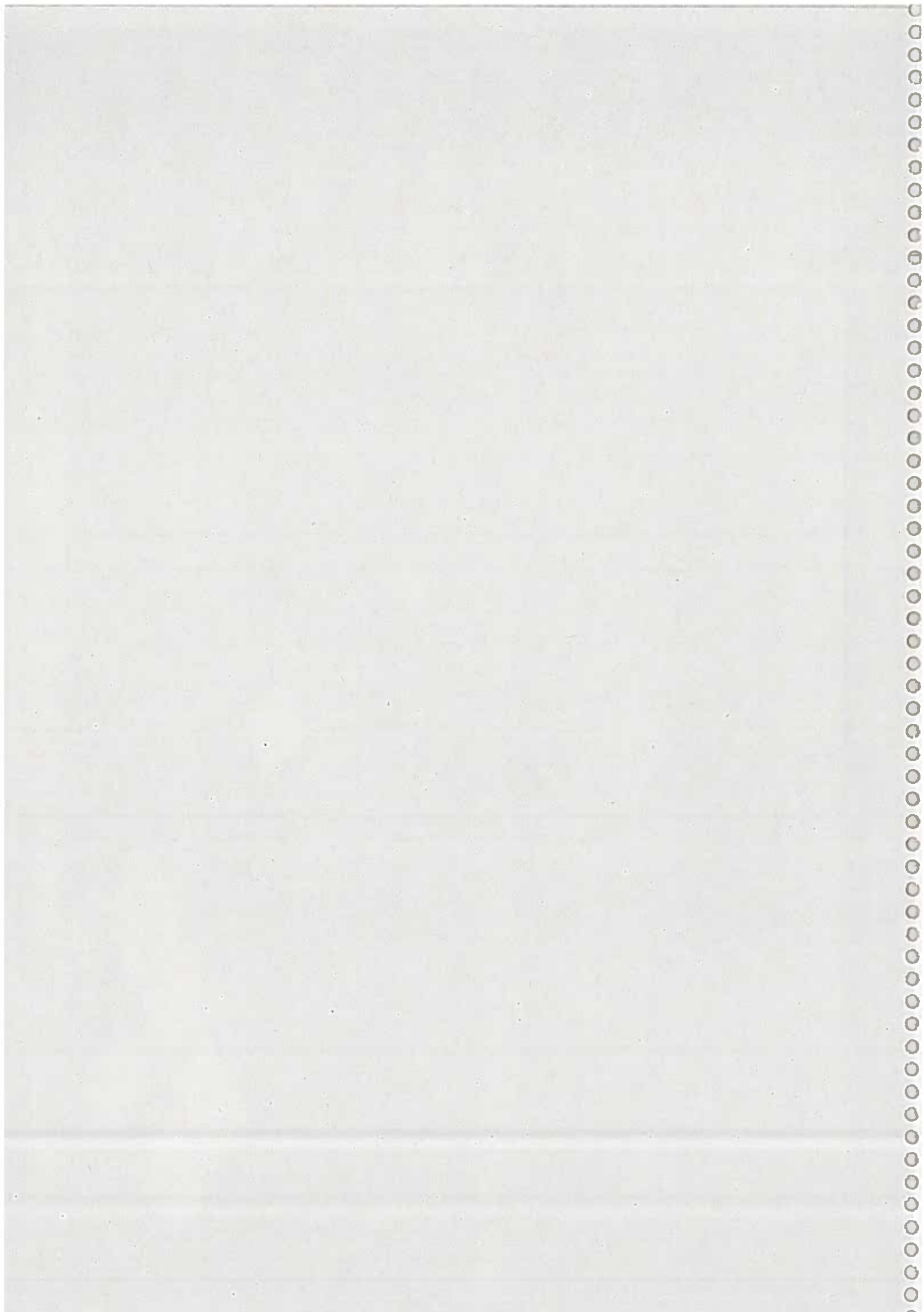


BURTZEÑA

(BARAKALDO)

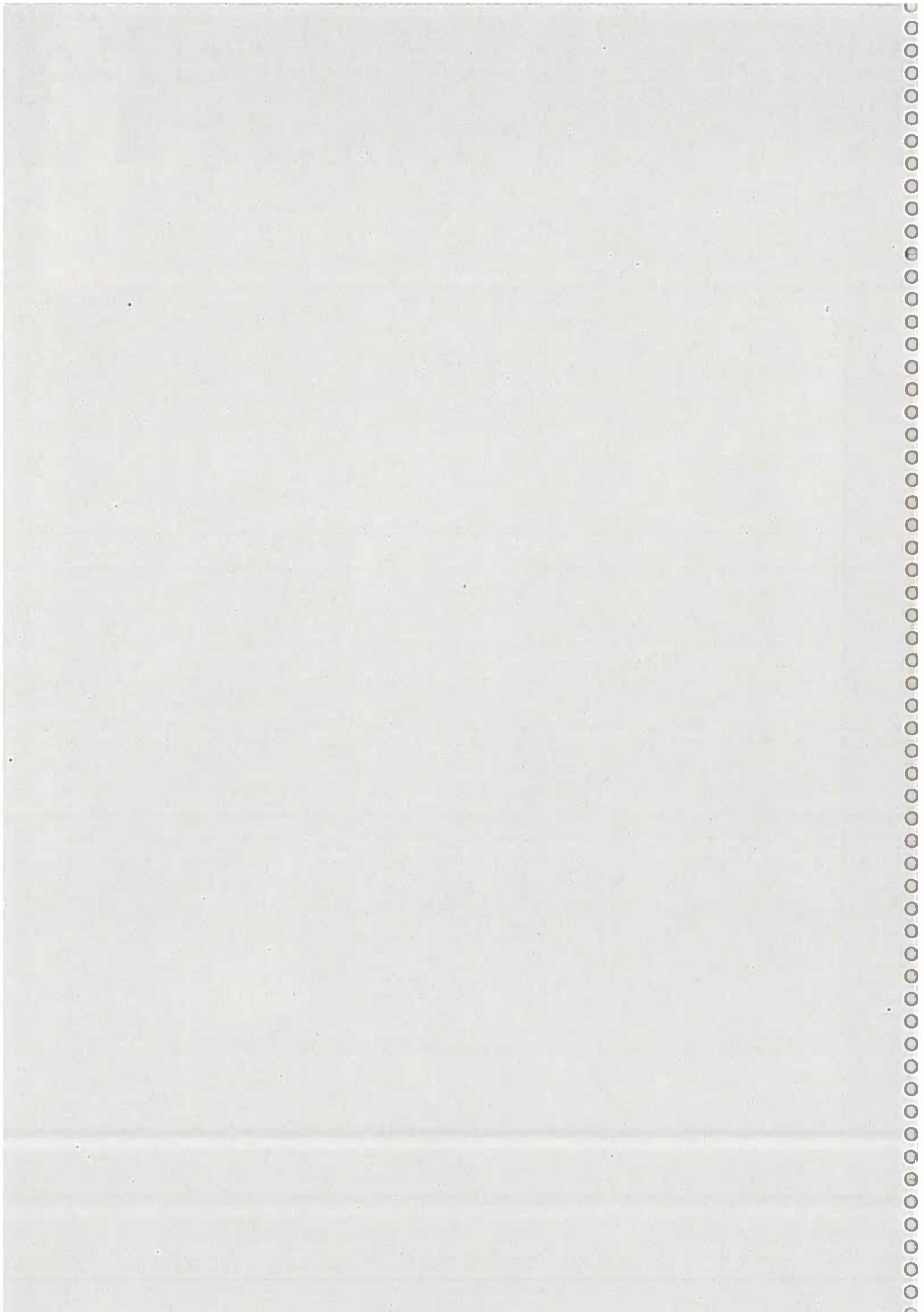




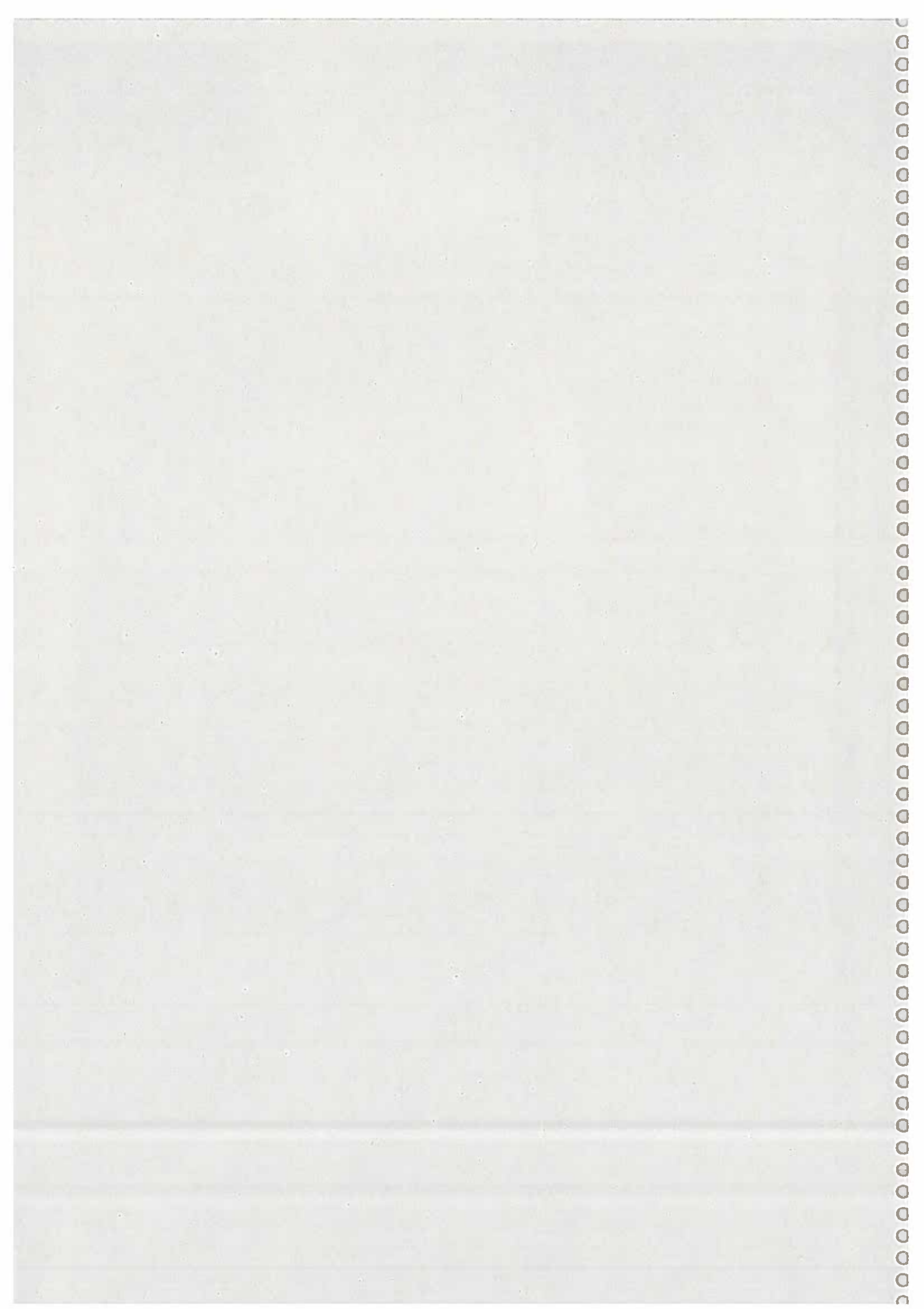




SUP. PARCELA: 289.469 m²
• APROVECHAMIENTO: 154.727 m²
• Construcción: 62.265 m²
• Uso Oficina: 94.522 m²

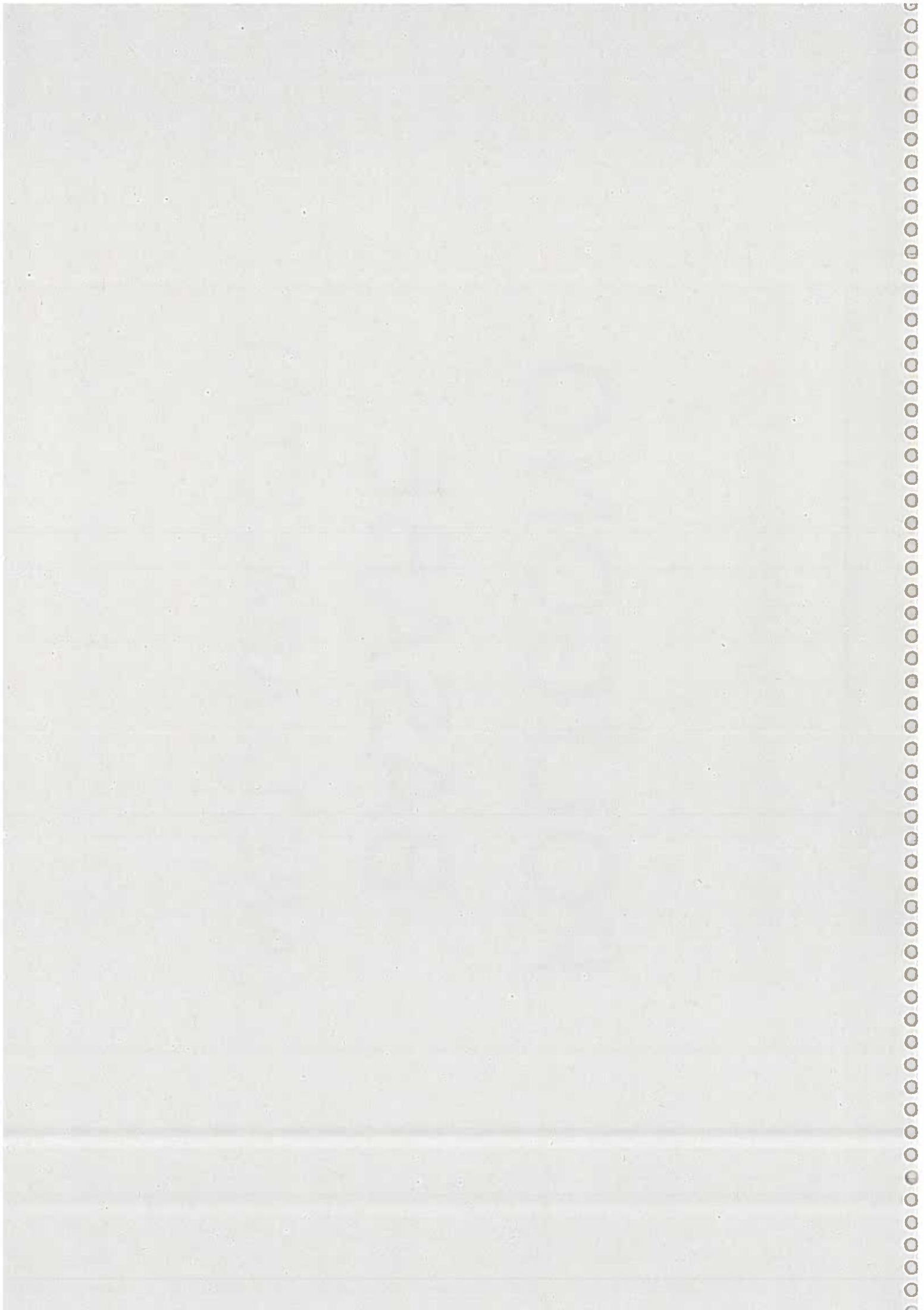




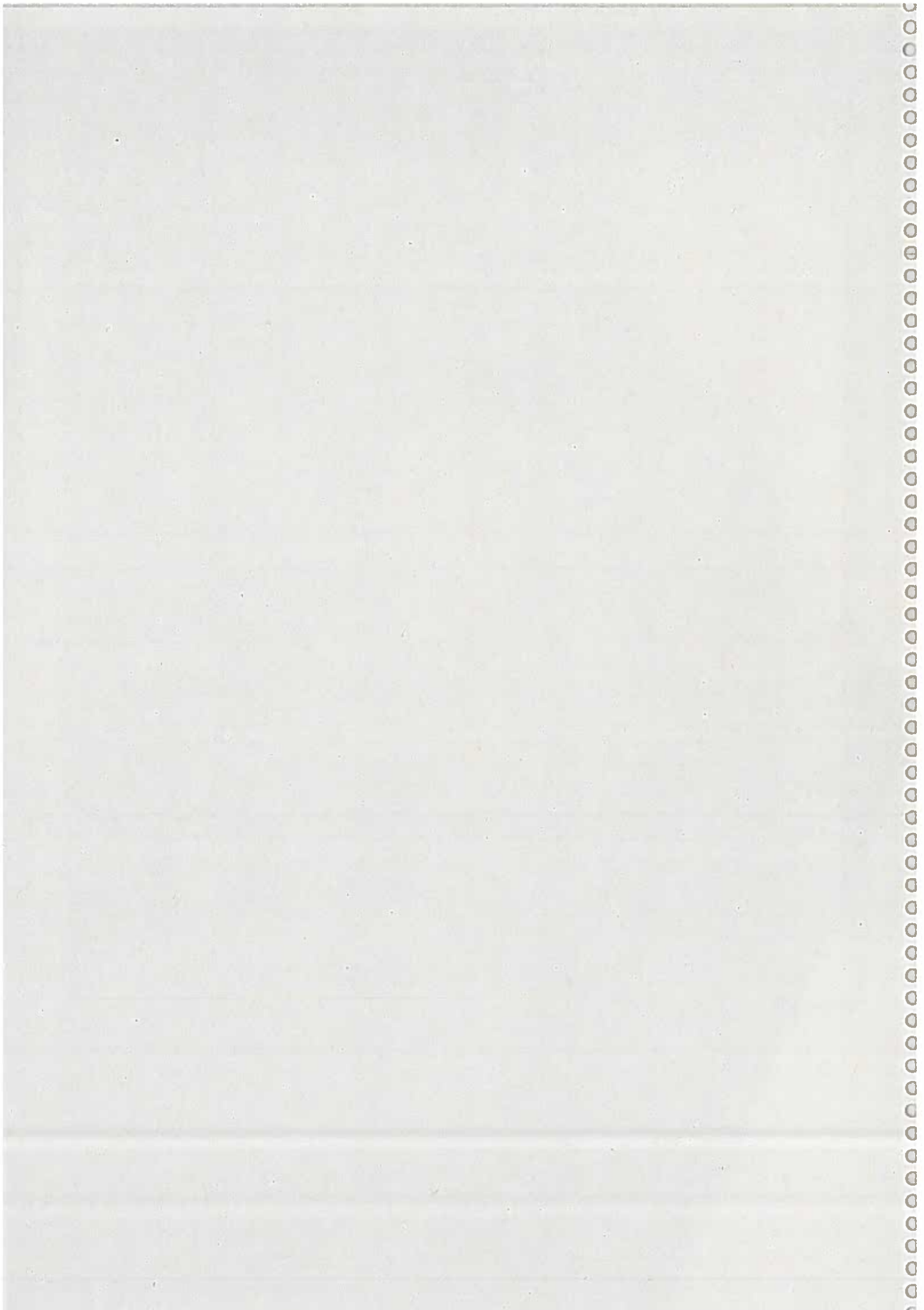


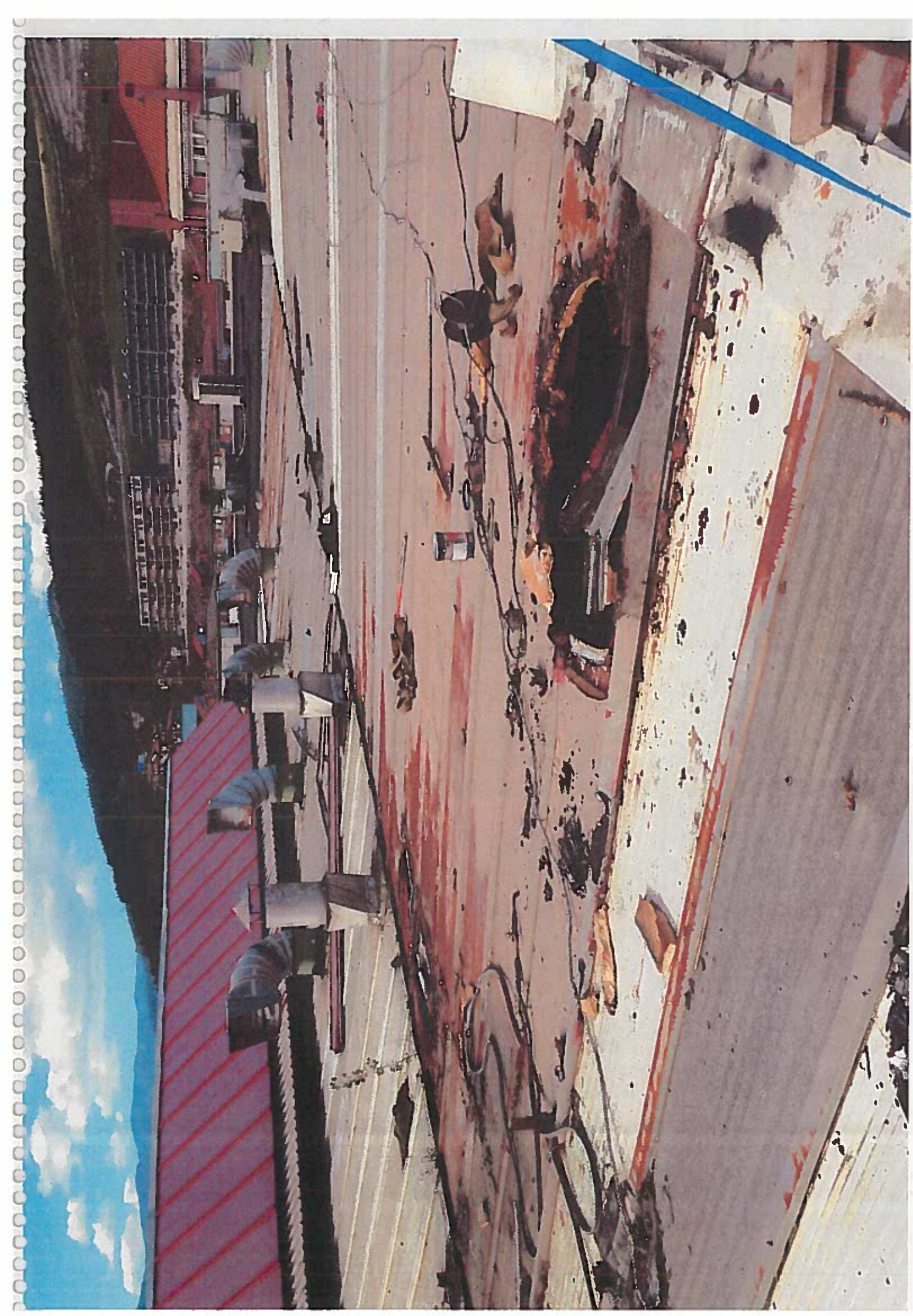


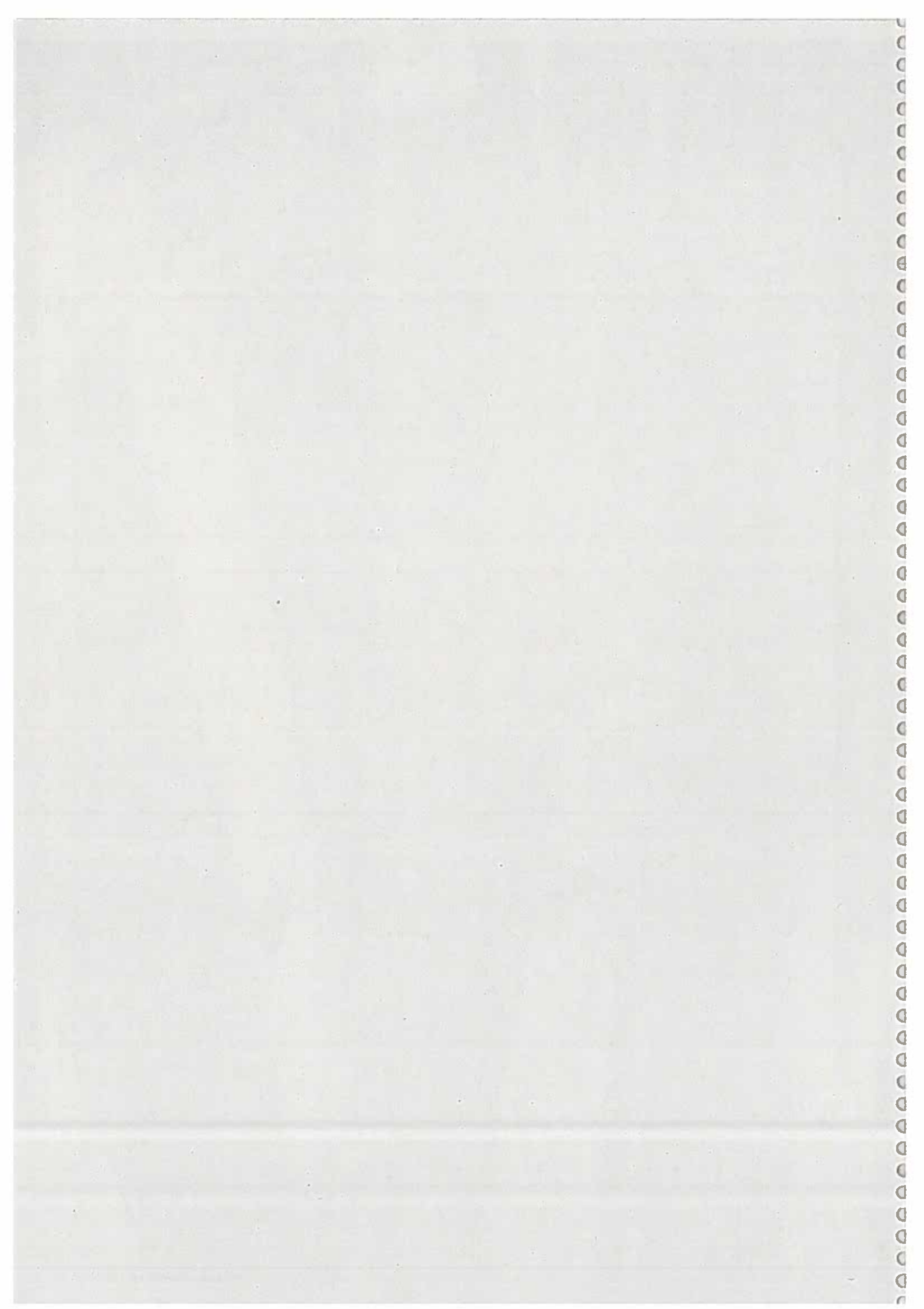
POLÍGONO BASABE (ARETXABALETA)



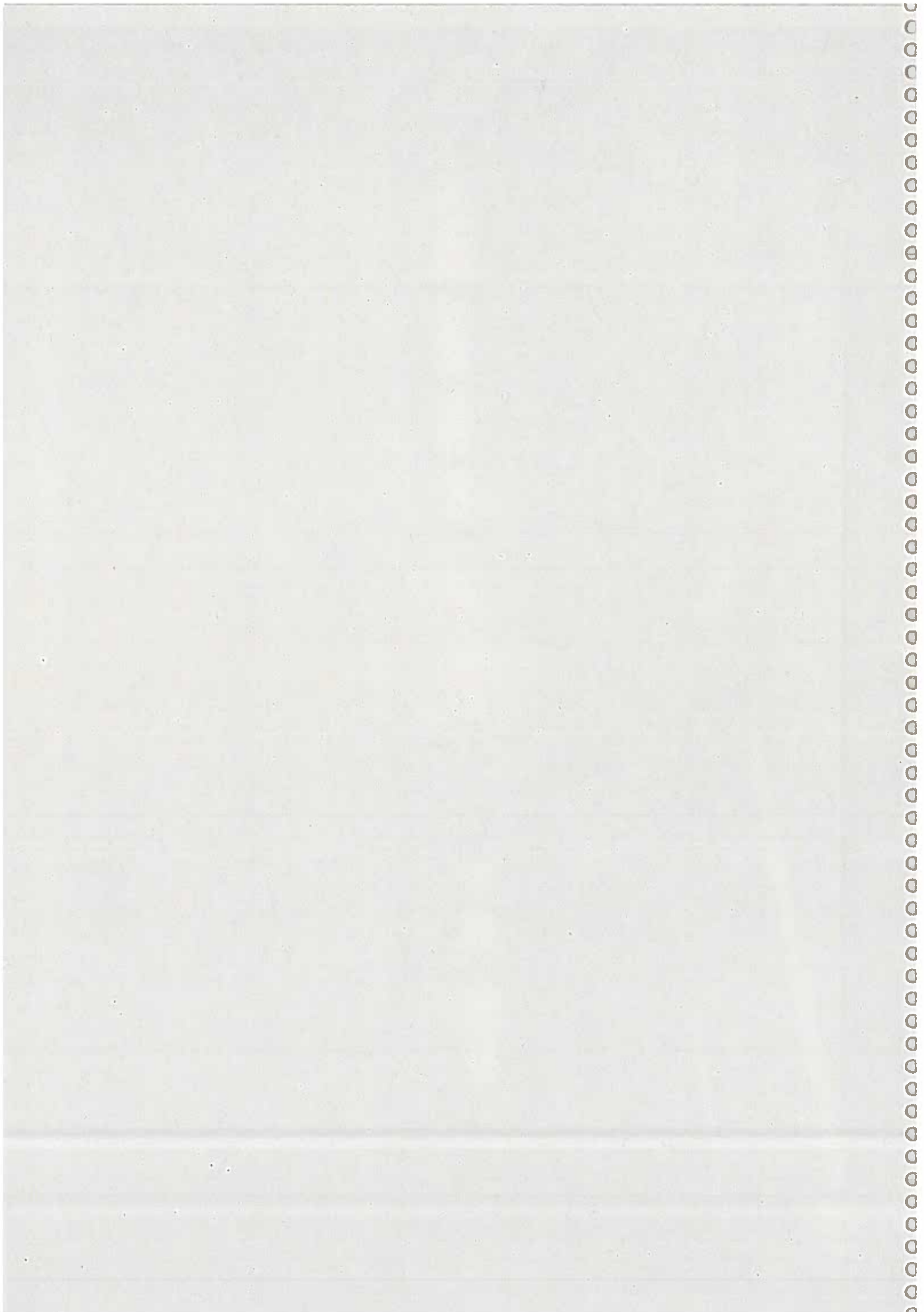




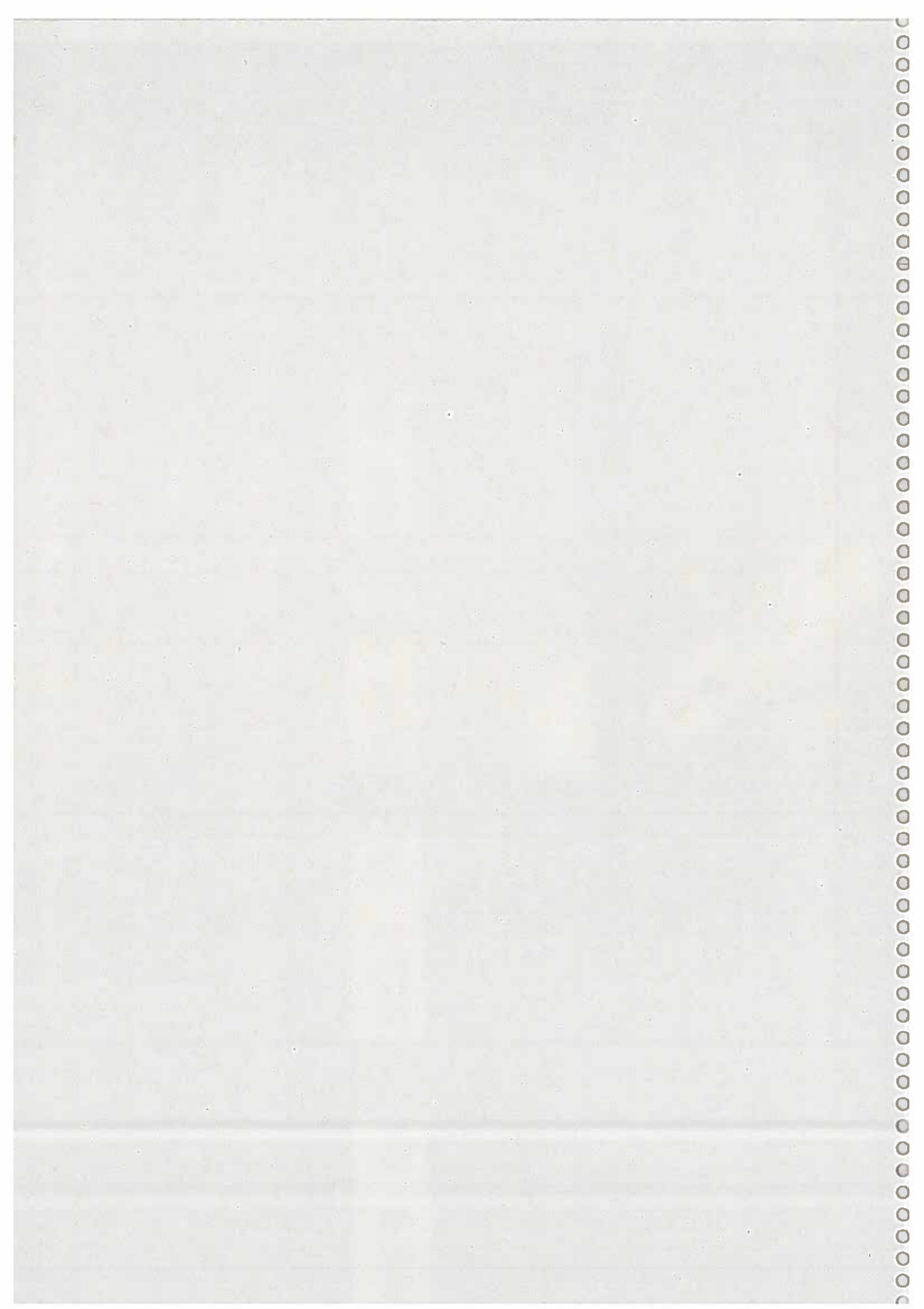




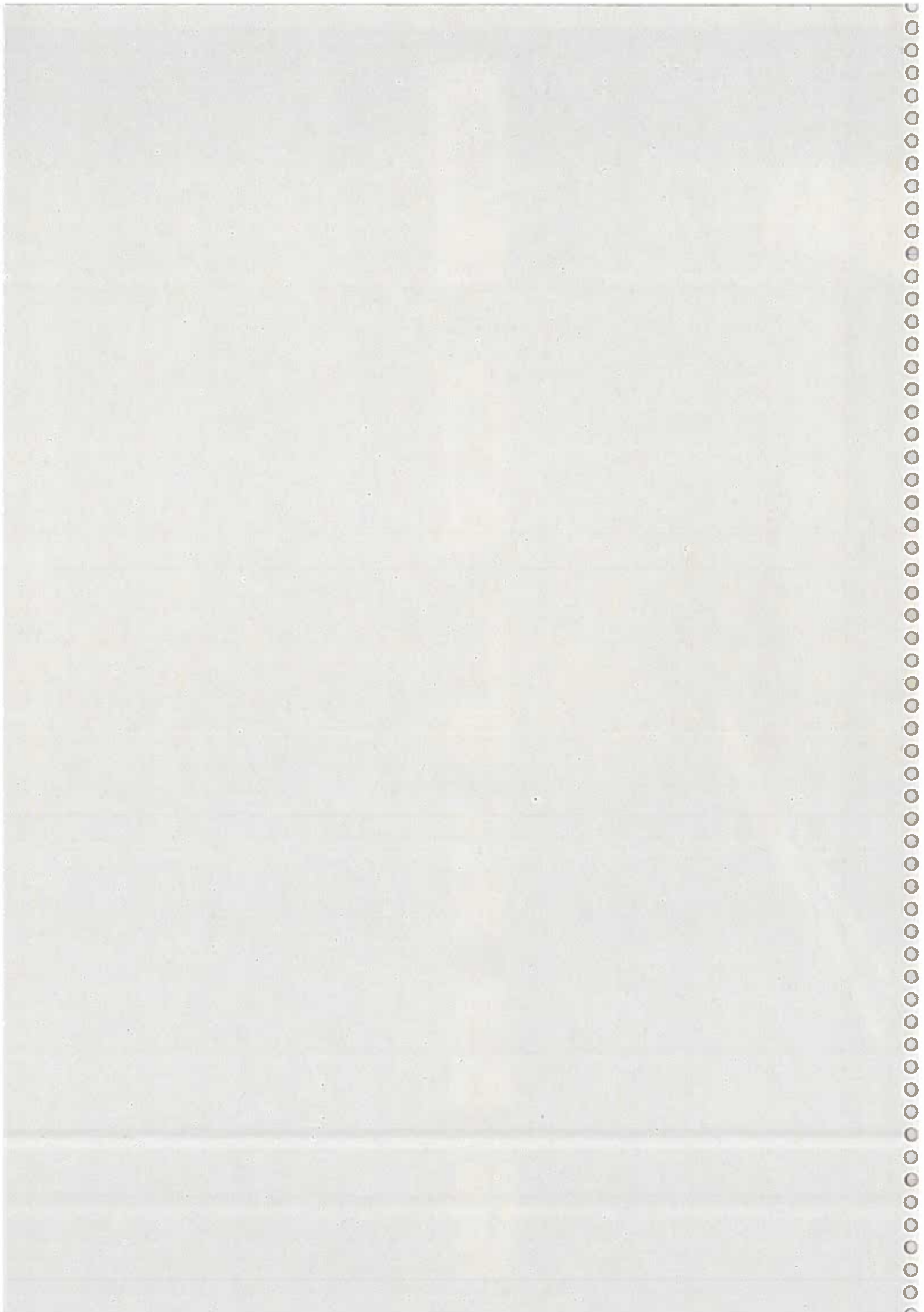




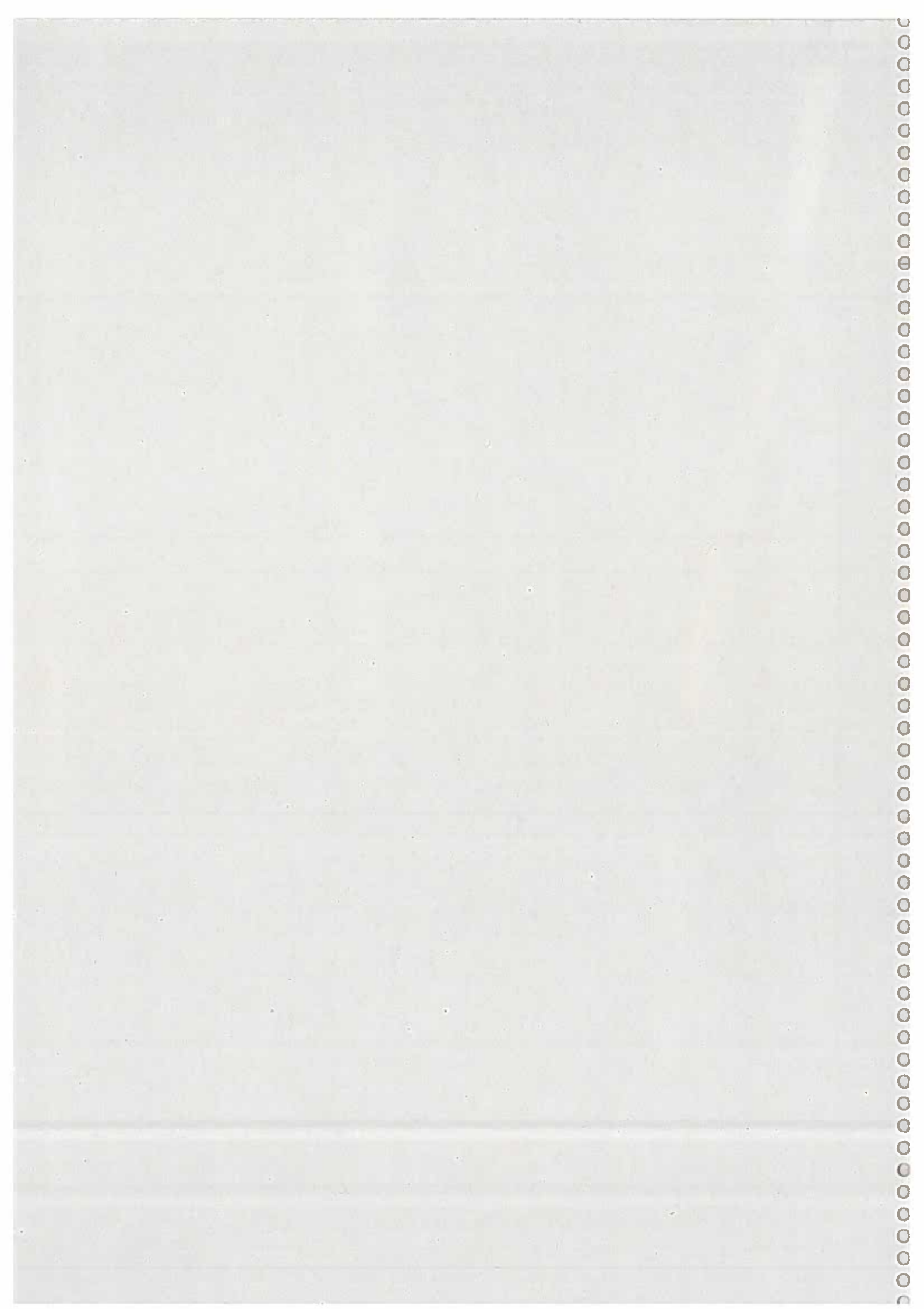




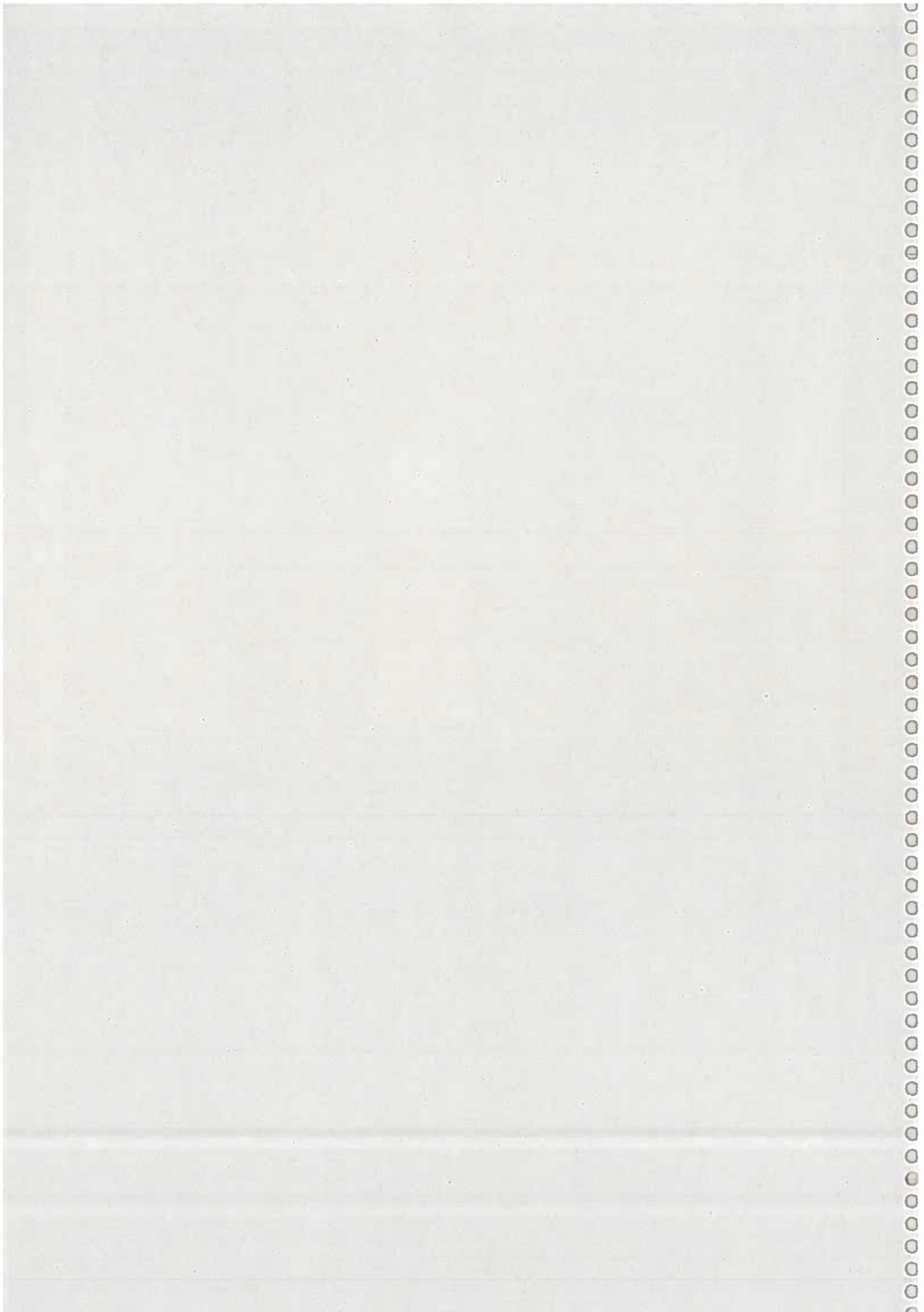








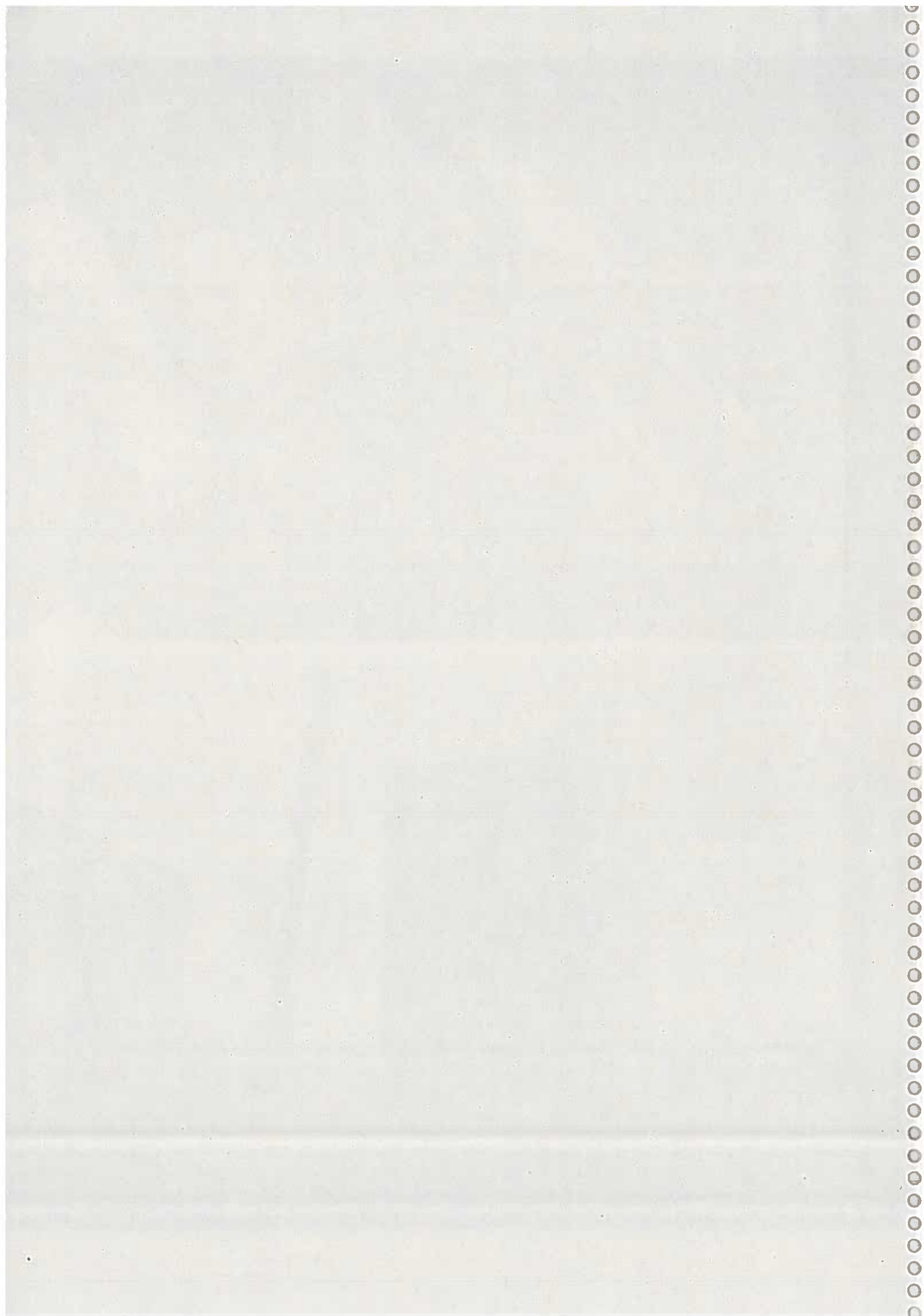




Rehabilitación TORRE DE URDULIZ







ALAVA

▪ ÁREA FUNCIONAL DE ÁLAVA CENTRAL

➤ LLANADA ALAVESA

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN SALVATIERRA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
S.A.P.U.I.-2	Salvatierra	127.475,02	100%	2004	SPRILUR
GALZAR	Salvatierra	340.591	50%	Sin datos	Álava Agencia de Desarrollo
OKITURRI	Asparrena	145.322	100%	Sin datos	Álava Agencia de Desarrollo

RESERVA ESTRATÉGICA DE ASPÁRRENA-SAN MILLÁN

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
ASPARRENA SAN MILLAN	ASPARRENA	1.317.700	> 90%	Sin datos	Álava Agencia de Desarrollo

*Reciente desclasificación de suelo en la 2ª fase.

➤ AREA DE VITORIA-GASTEIZ

PARQUE TECNOLÓGICO DE MIÑANO.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
PARQUE TECNOLÓGICO DE MIÑANO	VITORIA	1.911.864	65%	1994	Parque Tecnológico de Álava

PARQUES DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y DE ACTIVIDADES INNOVADORAS EN TORNO AL AEROPUERTO DE FORONDA

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
(VIAP)	VITORIA- GASTEIZ	1.100.000		SPRILUR ha firmado convenios con: URA, AENA, Diputación de Álava y Ayuntamiento de Vitoria.	SPRILUR

*Pendiente de aprobación definitiva del Proyecto de Defensa Hidráulica del Aeropuerto, para posterior activación de la Reserva de Suelo y tramitación urbanística correspondiente.

PLATAFORMA LOGÍSTICA E INTERMODAL DE JUNDIZ

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
INTERMODAL JUNDIZ VILLODAS	NANCLARES/VITORIA	460.000		En fase de modificación del PTP de Álava Central	Departamento de Transportes del Gobierno Vasco
Sector logístico vinculado a la intermodal SUBILLABIDE II	NANCLARES	400.000		Pendiente de clasificación	SPRILUR

POLÍGONO PARA ACTIVIDADES DEL TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE MERCANCÍAS DE JÚNDIZ

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
CTV VITORIA	VITORIA	580.000	94%		CTV

POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL DE JUNDIZ.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
JUNDIZ	VITORIA	4.856.551	92%		GILSA
1ª AMPLIACION SECTOR 20 ESTE	VITORIA	564.330	62%		GILSA

2ª AMPLIACION SECTOR 21 OESTE	VITORIA	939.631	25%		GILSA
-------------------------------------	---------	---------	-----	--	-------

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN NANCLARES.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
LOS LLANOS 2	Nanclares	211.331	30%	Sin datos	Álava Agencia de Desarrollo
SUBILLABIDE I	Nanclares	994.685	65%	Sin datos	Álava Agencia de Desarrollo

➤ ESTRIBACIONES DEL GORBEA

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN LEGUTIANO.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
LLADIE	LEGUTIO	523.000		En fase de redacción de Plancamiento Urbanístico	SPRILUR

➤ VALLES ALAVESES

CENTRO LOGÍSTICO DE ÁLAVA SUR.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
PLATAFORMA LOGISTICA ARASUR	RIVABELLO SA	2.000.000	BAJO		ALAVA LOGISTICA S.A.

Reserva Estratégica de Lantarón.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
CENTRAL DE GAS NATURAL	LANTARON	125.000		Sin ejecutar	Gas Natural

INDUSTRIALDEA COMARCAL EN VALDEGOBÍA

Sin desarrollar

Álava Agencia de Desarrollo adquirió terrenos en la localidad de Tuesta (entre Salinas y Valdegobia), aunque a día de hoy no los ha desarrollado.

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN RIBERA ALTA

Sin desarrollar

➤ MONTAÑA ALAVESA

INDUSTRIALDEA COMARCAL EN CAMPEZO

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
SI- I CAMPEZO	STA. CRUZ DE CAMPEZO	149.287	0 %	Finalizado en 2013	SPRILUR

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN MAEZTU

Pendiente de desarrollar. En virtud de la reducida distancia entre ambos, podría entenderse que Kanpezu también da servicio a Maeztu.

▪ ÁREA FUNCIONAL DE LLODIO

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN AMURRIO/AYALA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
MURGA	Amurrio	217.385		Sin clasificar	
UE-2 DEL SAPUI I (Maskuribai)*	Amurrio	33.994,56	100%	Finalizado en 2007	Grupo SPRILUR

*La actuación señalada en todo caso, no satisface la pretendida oferta de polígono comarcal.

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN ÁREA FUNCIONAL DE LLODIO

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
LA RONDINA*	Orduña	111.695	0% OCUPADA		Azpiegiturak
OKONDO*	Okondo	35.617	100% OCUPADA		Álava Agencia de Desarrollo

LA TEJERA*	Orduña	45.310	30 % OCUPADA		SPRILUR
------------	--------	--------	--------------	--	---------

*Se señalan una serie de actuaciones públicas por proximidad, pero no logran satisfacer la pretendida oferta de polígono comarcal.

▪ **ÁREA FUNCIONAL DE LA RIOJA ALAVESA**

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL, EN OIÓN O LAGUARDIA – LANCIEGO

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
CASABLANCA	Laguardia	350.980			Álava Agencia de Desarrollo
CASABLANCA 2	Laguardia y Lanciego	213.642	10%		Álava Agencia de Desarrollo

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN LAGUARDIA.

Pendiente de desarrollar

BIZKAIA

▪ **ÁREA FUNCIONAL DE ARRATIA**

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN EL VALLE DE ARRATIA

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
BILDOSOLA-AUZENEA	ARTEA	269.196.5	95 %	Terminado en 2007	SPRILUR

▪ **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.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
PUERTO DE BILBAO-BILBAOPORT	SANTURTZI-ZIERBENA	3.500.000	Sin datos		Autoridad Portuaria

➤ **RÍA Y MARGEN IZQUIERDA**

PARQUES DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y DE ACTIVIDADES AVANZADAS EN DESIERTO-BARAKALDO Y VEGA DE ANSIO-BARAKALDO.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
BURTZEÑA	Barakaldo	289.496	EN TRAMITACIÓN DESDE EL AÑO 2000	Clasificado. Tramitándose el Plan Especial	BURTZEÑA ENPRESA PARKEA (Sprilur, Azpiegiturak y Ayuntamiento de Barakaldo)
BILBAO EXHIBITION CENTER (BEC)	Barakaldo	251.055	Sin datos	Finalizado en 2.004	

CENTRO LOGÍSTICO DEL SERANTES.

No se ha desarrollado

CENTRO LOGÍSTICO NO RECOGIDO EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL BILBAO METROPOLITANO. Superficie de 223.000 metros cuadrados entre almacenes y oficinas.

POLÍGONO PARA ACTIVIDADES DEL TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE MERCANCÍAS EN TRAPAGARAN

ZONA LOGISTICA APARCABISA-APARCAMIENTO DISUASORIO DE CAMIONES DE VIZCAYA, S.A.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
APARCABISA	Trapagarán	223.357	100%		Mayoritario Diputación Foral de Bizkaia

NUEVOS POLÍGONOS DE ESCALA COMARCAL EN LA MARGEN IZQUIERDA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de Ejecución	Promotor
SECTOR INDUSTRIAL SI-A2	PORTUGALET E	30.765	100%	Terminado en 2004	SPRILUR
S.I.I.GRANADA	ORTUELLA	193.850	100%	Terminado en 2001	SPRILUR
SI-2 BALLONTI	ORTUELLA	45.550	50%	Terminado en 2013	SPRILUR
POLÍGONO SESTAO BAI	SESTAO	125.500	70%	Terminado en 2013	SESTAO BAI (Azpiegiturak, y Ayuntamiento de Sestao)
IBARZAHARRA	SESTAO/TRAPAGARAN	168.083	EN TRAMITACIÓN DESDE EL AÑO 2006	En tramitación urbanística	IBARZAHARRA (Sepides, Sprilur, Azpiegiturak y Ayuntamiento de Sestao)
EL CAMPILLO-FASE 2	ABANTO Y ZIERBENA	243.500	100%		AYUNTAMIENTO DE ABANTO Y ZIERBENA
ABRA P.EMPRESARIAL	ABANTO Y ZIERBENA	795.000	50%		SEPIDES

PARQUE DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y ACTIVIDADES AVANZADAS EN ERANDIO.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de Ejecución	Promotor
AREA ESPECIAL AXPE-ERANDIO	ERANDIO	93.645	100%	Terminado en 2006	SPRILUR

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN MUSKIZ.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de Ejecución	Promotor
POLIGONO MINA PETRONILA	MUSKIZ	85.461,28	EN TRAMITACIÓN DESDE EL AÑO 2003	Terreno clasificado como industrial.	SPRILUR
POLIGONO SANTELICES	MUSKIZ	53.850	100%	Terminado en 2005	SPRILUR

> BILBAO

PARQUE DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y DE ACTIVIDADES AVANZADAS EN ZORROZA

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
PUNTA ZORROTZA	Bilbao	315.000		En tramitación urbanística.	Ayuntamiento de Bilbao

> CORREDOR LEIOA-PLENTZIA

PARQUE DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y DE ACTIVIDADES AVANZADAS EN GETXO-BERANGO

Sin desarrollar

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN SOPELANA - URDULIZ.

Sin desarrollar

> TXORIERRI

PARQUE TECNOLÓGICO DE ZAMUDIO

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
PARQUE TECNOLÓGICO DE BIZKAIA	Zamudio, Derio	2.130.000	84%	Terminado en 1.985.	PARQUE TECNOLÓGICO DE BIZKAIA
	Abanto	536.936		Tramitación urbanística finalizada	
	Ortuella	435.688		Tramitación urbanística sin iniciar	
	Parque Científico UPV	184.500	24%	En ejecución	

**NUEVO POLÍGONO PARA ACTIVIDADES DEL TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE MERCANCÍAS EN EL
CORREDOR DEL TXORIERRI**

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
SECTOR SAN ESTEBAN	LOIU	330.000		Suelo clasificado	FONDOS FES Las 3 Diputaciones Forales y Gobierno Vasco

➤ **BAJO NERVIÓN**

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL DEL BAJO NERVIÓN

Sin desarrollar

▪ **ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO DEL DURANGUESADO**

**NUEVO POLÍGONO PARA ACTIVIDADES DEL TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE MERCANCÍAS EN LA
ZONA DE DURANGO.**

Sin desarrollar

NUEVO POLÍGONO ESCALA COMARCAL EN LA ZONA DE DURANGO.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
Sector S.7.2., Pulla-Azkarreta.	Elorrio	110.000	EN TRAMITACIÓN DESDE EL AÑO 2001	Suelo clasificado. Tramitado el Plan Parcial	SPRILUR

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN LA ZONA DE AMOREBIETA.

Sin desarrollar

RESERVA ESTRATÉGICA DE BOROA

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
UE 13 BOROA INDUSTRIAL	Amorebieta	1.084.500	95%	Terminado en 2007	BIZKAILUR

▪ **ÁREA FUNCIONAL DE LAS ENCARTACIONES**

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN GÜEÑES.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
Polígono Arangoiti	Güeñes	47.000	25%	Terminado en 2014	SPRILUR colaborando con iniciativa privada

A pesar de la actuación referida, que ha supuesto la rehabilitación de un edificio y ejecución de dos, sigue existiendo la necesidad de un polígono comarcal.

▪ **ÁREA FUNCIONAL DE GERNIKA-MARKINA**

➤ **URDAIBAI**

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN URDAIBAI.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
AGERRE- MIANGO- UNTZEKA	Muxika	587.000	EN TRAMITACIÓN DESDE EL AÑO 2001	Tramitándose el Plan Parcial	Grupo SPRILUR

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL DEL PUERTO DE BERMEO.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
Lamiaran- Aramburu	Mundaka	116.000	100 %	Terminado en 2.008	SPRILUR

➤ **LEA-ARTIBAI**

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN LEA-ARTIBAI

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Estado actual	Promotor
KAREAGA	MARKINA	54.180	100 %	Terminado en 2000	SPRILUR

KAREAGA II	MARKINA	25.000	100%	Terminado en 2006	AZPIEGITURAK
OKAMIKA I	Gizaburuaga	59.047,56	100%	Terminado en 1999	GRUPO SPRILUR
OKAMIKA II	Gizaburuaga	29.991,46	100%	Terminado en 2003	GRUPO SPRILUR

▪ **ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA**

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL DE MUNGIA.

Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 10/25 Has.

Sin desarrollar

GIPUZKOA

▪ ÁREA FUNCIONAL DE ALTO DEBA

NUEVO PARQUE DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y DE ACTIVIDADES AVANZADAS EN EL ALTO DEBA

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
POLO TECNOLÓGICO GARAIA	ARRASATE	440.000	25%	2.007	POLO GARAIA (Corporación MCC, Sprilur, DFG y Ayuntamiento de Arrasate)

CENTRO DE SERVICIOS AL TRANSPORTE EN ZALDUNBIDE

Sin desarrollar

NUEVO POLÍGONO ESCALA COMARCAL EN EL DEBA MEDIO

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
LARRAMENDI	BERGARA	289.232	10%	Terminado en 2.010	SPRILUR

NUEVO POLÍGONO ESCALA COMARCAL EN EL ALTO DEBA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
MARKULETE	ARRASATE		50 %	Terminado en 2.007	Grupo SPRILUR

A pesar de la citada actuación, la comarca sigue precisando de un Polígono a escala comarcal, que está sin desarrollar.

▪ ÁREA FUNCIONAL DE BAJO DEBA

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL DE ALBITXURI.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
ALBITXURI	ELGOIBAR	186.571	100%	Terminado en 2002	Grupo SPRILUR

AMPLIACIÓN DE LA INDUSTRIALDEA COMARCAL DE MUTRIKU.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
SECTOR S.I.1 MUOA-II	MUTRIKU	49.543	50%	Terminada en 2013	Grupo SPRILUR

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN ITZIAR.

Sin desarrollar

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN EL OESTE DEL A.F. ERMUA - MALLABIA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
GOITONDO BEHEKO LAU	MALLABIA	168.252,34	80 %	Terminado en 2006	SPRILUR

▪ ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA

➤ BAJO BIDASOA

PARQUE DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y DE ACTIVIDADES AVANZADAS DE ZUBIETA.

Sin desarrollar

PLATAFORMAS LOGÍSTICAS INTERMODALES EN IRÚN.

Sin desarrollar

POLÍGONOS PARA ACTIVIDADES DEL TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE MERCANCÍAS DE IRÚN.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
ZAISA	IRUN	410.000		Se trata de una plataforma logística	ZAISA (Ayuntamiento de Irún, Gobierno Vasco, DFG y Kutxa)

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN IRÚN.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
SECTOR INDUSTRIAL ARASO NORTE	IRUN	276.756	70 %	Terminado en 2010	SPRILUR
ARRETXE / UGALDE	IRÚN	197.469	100%	Terminado en 2003	SPRILUR

➤ OARSOALDEA

PARQUE DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y DE ACTIVIDADES AVANZADAS EN EL MUELLE DE HERRERA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
NAVALALDEA	PASAIA	34.995	>50%	Terminado en 2009	Grupo SPRILUR

La presente actuación no da respuesta a la intención inicial de generar urbanísticamente el Área de la Herrera.

PLATAFORMAS LOGÍSTICAS E INTERMODALES EN EL CORREDOR PUERTO DE PASAJES - GAINTXURIZKETA.

Sin desarrollar

POLÍGONOS PARA ACTIVIDADES DEL TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE MERCANCÍAS EN EL CORREDOR PUERTO DE PASAJES-GAINTXURIZKETA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
LANBARREN	OIARTZUN	561.449	100%	Terminado en 2005	GRUPO SPRILUR
AREA 71 LINTZIRIN- GAINA	OIARTZUN	175.327	100%	Terminado en 2005	SPRILUR

NUEVOS POLÍGONOS DE ESCALA COMARCAL EN OARSOALDEA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
SECTOR 60 EGIBURUBERRI	Errenteria	264.102	85%	Terminado en 2006	SPRILUR
TXIRRITA / MALEO	Errenteria	178.592	100%	Terminado en 2001	GRUPO SPRILUR
MASTI / LOIDI	Errenteria	216.650	100%	Terminado en 2002	GRUPO SPRILUR

➤ **DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

PARQUE TECNOLÓGICO DE MIRAMÓN.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
PARQUE TECNOLÓGICO DE MIRAMON	DONOSTI	238.671	70%	1.994	PARQUE TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA (Spri, DFG, Ayuntamiento de Donostia, Kutxa)

PARQUE DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS Y ACTIVIDADES AVANZADAS DE ZUATZU.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
PARQUE EMPRESARIAL ZUATZU	DONOSTI	139.139	85%	Terminado en 2010	Grupo SPRILUR

➤ **OESTE DE DONOSTIALDEA**

CENTRO DE SERVICIOS DE TRANSPORTE DE ZUBIETA -ORIA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
SECTOR EZKUZAITZETA	DONOSTI	700.000	En desarrollo		Ayuntamiento de Donosti

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN EL CORREDOR DEL URUMEA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
ESTUBEGI	Hernani	60.000		En tramitación urbanística	GRUPO SPRILUR, con colaboración privada y Fondos FES
GALARRETA	Hernani	108.000	45%	Finalizada tramitación urbanística	PARQUE TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA (Spri, DFG, Ayuntamiento de Donostia, Kutxa)

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN EL BAJO ORIA.

Sin desarrollar

▪ ÁREA FUNCIONAL DE GOIERRI

NUEVO POLÍGONO DE ESCALA COMARCAL EN EL CORREDOR BEASAIN - ZUMÁRRAGA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
AJU 9-EZKIO ITXASO.	Ezkio Itsaso	178.754	Inicio de la tramitación año 2010	Tramitación urbanística. Aprobado el Plan Parcial	SPRILUR
IRAI ERROTA.	Ormaiztegui	81.000	Inicio de la tramitación año 2002	Suelo clasificado. En tramitación urbanística.	SPRILUR

CENTRO DE SERVICIOS AL TRANSPORTE DEL GOIERRI.

Sin desarrollar

➤ ALTO ORIA

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN EL VALLE DEL ORIA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
KANPANDEGI - MEANDRO	Lazkao	61.365		Finalizada tramitación urbanística.	Grupo SPRILUR

➤ ALTO UROLA

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN EL ALTO UROLA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
AU 52 ELBARRENA	Legazpi	79.476		Tramitándose Proyecto Reparcelación	GRUPO SPRILUR
AU 51 LEKUONA- AZKUENEA	Legazpi	45.041		Tramitándose Proyecto Reparcelación	GRUPO SPRILUR
AU 53 EZKIBELETA	Legazpi	5.095		Situación de suelo urbano	GRUPO SPRILUR
Z16- MATXAIN	Zumarraga	7.834		Tramitándose PAU	GRUPO SPRILUR

▪ **ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA**

POLÍGONO COMARCAL DE APATTA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
SECTOR APATTA-I	Ibarra-Tolosa	300.000	100 %	2006	GRUPO SPRILUR
SECTOR APATTA-II	Ibarra-Tolosa	143.300		Tramitación urbanística.	GRUPO SPRILUR

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN LA VEGA DE ADUNA.

Sin desarrollar por parte de la iniciativa pública.

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN TOLOSALDEA.

Desarrollada en parcelas del Sector Apatta 1.

▪ **ÁREA FUNCIONAL DE UROLA KOSTA**

POLÍGONO COMARCAL EN ARROA-BEHEKOA.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
SANSINENEA- ERREKA	ZESTOA	362.122	95 % Comercializado	Terminado en 2004	SPRILUR

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN LA ZONA DE ZARAUTZ.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
IRITA	Zarautz	60.942	Tras más de 10 años de tramitación urbanística, decae.	En estudio su recalificación para uso residencial	GRUPO SPRILUR

NUEVA INDUSTRIALDEA COMARCAL EN EL UROLA MEDIO.

Denominación Sector Urbanístico	Municipio	Extensión Bruta	Grado de ocupación	Fecha de ejecución	Promotor
LARRIN	Azpeitia	210.209		Tramitación urbanística finalizada	SPRILUR
SECTOR 22 UGARTE	Azkoitia	37.600	100%	Terminado en 2003	GRUPO SPRILUR
SECTOR 26 OINARTXO	Azkoitia	146.201	30%	Terminado en 2010	GRUPO SPRILUR

CENTRO DE SERVICIOS AL TRANSPORTE DEL UROLA.

Sin desarrollar