

# **MODELO DE FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE AGROALIMENTARIO DE AS MARIÑAS**

D. Francisco Jesús Ferreiro Seoane.

Director del trabajo. Profesor de la USC

Doña. Marta Camino Santos.

Economista de la USC.

D. Álvaro Martínez Roel.

Ingeniero Agrícola de la USC.

**Autores:**

Francisco Jesús Ferreiro Seoane. Director del trabajo. Profesor de la Universidad de Santiago de Compostela.

Marta Camino Santos. Economista de la USC y Gerente de Quorum Económico S.L.

Álvaro Martínez Roel. Ingeniero Agrícola de la USC.

**Edita:**

Ayuntamiento de Abegondo y Diputación de A Coruña.

**Lugar:**

A Coruña. España

**Año:**

2014

**ISBN:**

987-84-606-5999-0.

**Diseño Portada:**

Vicente López Chao (arquitecto)

## Contenido

1. Colaboraciones y agradecimientos .....	1
2. Introducción.....	1
3. Análisis de otros polígonos agrarios y agroalimentarios fuera de Galicia .....	5
4. Análisis del suelo industrial y empresarial en la zona de influencia del ayuntamiento de Abegondo.....	7
5. Parque agroalimentario bioclimáticamente sostenible en Abegondo.....	11
5.1. Objetivos del parque agroindustrial.....	12
5.2. Servicios que debe ofrecer el parque agroindustrial.....	13
5.3. La gestión del suelo .....	14
5.4. La situación económica actual.....	19
5.5. Delimitación del suelo del parque .....	21
5.6. Propuesta de distribución de sectores. Posible diseño de zonificación .....	23
5.7. El modelo de gestión del parque.....	25
5.8. Nombres.....	27
6. Ayudas para la financiación del parque agroindustrial .....	28
7. Limitaciones para la puesta en marcha del parque .....	33
8. Justificación del parque .....	33
9. Plan de acción y Cronograma .....	34
10. Bibliografía.....	44
Anexo 1. Resumen de parques agrarios en España .....	46
Anexo 2. Suelo disponible en la provincia de A Coruña.....	52
Anexo 3. Estructura actual de la propiedad del parque agroindustrial .....	54
Anexo 4. Análisis de desarrollo urbanístico del parque agroindustrial previsto por el PGOM de Abegondo .....	57

## 1. Colaboraciones y agradecimientos

Antes de empezar con el estudio de un modelo de funcionamiento y la viabilidad de un parque agroalimentario en el ayuntamiento de Abegondo, quisiéramos dar las gracias a todos los que han colaborado de alguna manera en la realización del presente trabajo

- Al ayuntamiento de Abegondo, su Excmo Alcalde, D. José Antonio Santiso, su interventor D. Jose Antonio, su AEDL, D. Jose Manuel Rodríguez y demás técnicos y profesionales.
- D. Jorge Blanco. Gerente del Grupo de Acción Rural Terra das Mariñas y Mandeo.
- D. Álvaro Martínez. Ingeniero Agrónomo.
- Doña. Alejandra Fernández-Gago Longueira. Arquitecta.
- D. Gonzalo Rodríguez. Jefe del Grupo de Investigación del Medio Rural y Pesca de la Universidad de Santiago de Compostela.
- D. Javier Sanz. Catedrático de Derecho de la UDC.
- IBADER, Instituto de Biodiversidade Agraria e Desenvolvemento Rural de la USC.
- Todos los gerentes de los parques agrarios de España y el gerente del Parque Agrario Safer de París (Francia).
- Quorum Económico, S.L. D. David Carro y Doña Nuria Fraguela.

## 2. Introducción

Abegondo, municipio rural de la provincia de A Coruña, con 5.664<sup>1</sup> habitantes y un predominio de población activa periurbana, que forma parte de la comarca de A Coruña, tiene el objetivo de crear un parque agroindustrial que dinamice su actividad económica, ancle su población actual y suponga un aliciente para atraer nueva población activa.

Pertenece a la Reserva de As Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo, junto con Aranga, Arteixo, Bergondo, Betanzos, Cambre, Carral, Coirós, Culleredo, Curtis, Irixoa, Miño, Oleiros, Oza-Cesuras, Paderne, Sada y Sobrado dos Monxes. Alberga una población de cerca de 190.000 habitantes y engloba las cuencas de dos grandes ríos, el Mero y el Mandeo, con

---

<sup>1</sup> Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2013, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística.

ecosistemas costeros y de montaña que dan cobijo a una gran diversidad biológica. Lo que convierte al ayuntamiento en un escenario con mucho potencial para la implantación de un parque agroindustrial.

Con la consecución del título de Reserva de la Biosfera pasan a formar parte de la Red Mundial de Reservas de la Biosfera<sup>2</sup> (RMRB), formada en 2013 por 621 reservas de la biosfera en 117 países y desarrolla las bases, dentro de las ciencias naturales y sociales, para el uso sostenible y la conservación de la diversidad biológica y para la mejora de las relaciones entre las personas y el medio ambiente.

La función de desarrollo en las Reservas de Biosfera trata de conciliar las necesidades de mejora de la población local con las de salvaguarda de los recursos naturales para las generaciones venideras. Dentro de estas funciones podría encuadrarse **el primer parque agroindustrial bioclimáticamente sostenible de la Reserva de la Biosfera** cuyos objetivos concuerdan con la visión de la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo” aprovechando de manera sostenible los recursos naturales a través de un modelo de desarrollo socioeconómico que genere oportunidades para la igualdad social fomentando actividades de formación e investigación, así como poniendo en marcha experiencias demostrativas de desarrollo sostenible.

Por otro lado, el desarrollo del parque agroindustrial de la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo” permitirá promover la mejora de la calidad de vida y el refuerzo de los sectores productivos mediante su integración con los objetivos de conservación de la Reserva y los principios de sustentabilidad en general, mediante el establecimiento de empresas agroalimentarias respetuosas con el medio ambiente, asegurando así un equilibrio entre el mantenimiento de la rentabilidad y el medio ambiente.

Ahora bien, lo que se pretende desde el ayuntamiento de Abegondo es desarrollar un parque agroindustrial que, integrado dentro de la Reserva de la Biosfera de las “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”, fomente la instalación de nuevas actividades agrarias y/o agroalimentarias, respetuosas con el medio ambiente, sostenibles y que contribuyan a la dinamización del territorio. Para ello, se ha delimitado un espacio de 632.666 m<sup>2</sup> de propiedad privada, catalogado como suelo urbanizable no delimitado, vinculado a la actividad

---

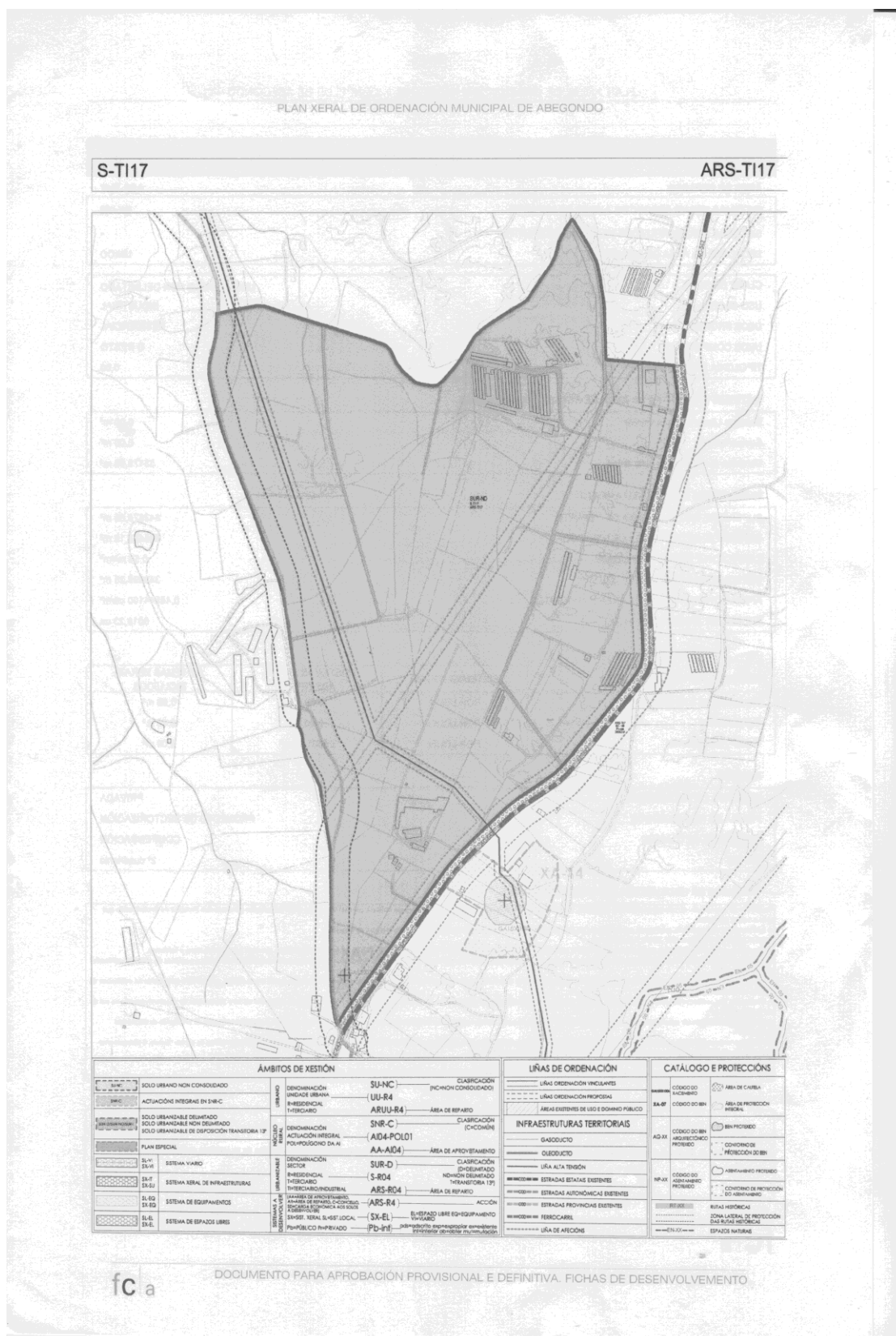
<sup>2</sup> En Galicia existen 6 Reservas de la Biosfera: Área de Allariz; As Mariñas Coruñesas e Terras de Mandeo; Os Ancares lucenses e Montes de Navia, Cervantes e Becerreá; Río Eo, Oscos e Terras de Bourón; Terras do Miño; Xurés-Gerês.

agropecuaria, enclavado en la zona conocida como “O Franco, San Bartolomeu” (véase gráfico 1). Su forma es de triángulo irregular, delimitado por el norte por dos pistas (pista a Xeixade y pista de San Bartolomeu), así como se detectan dos cursos de agua; al sureste, limitado por la carretera AC-542 de propiedad autonómica; al suroeste con la pista de Abeleira que coincide con el Camino de Santiago, Camino inglés, y que limita con el ayuntamiento de Carral.

El objetivo del trabajo es determinar la viabilidad de la instalación de un parque agroalimentario en el ayuntamiento en terrenos de naturaleza privada, que justifique la intervención pública, así como determinar un modelo que sirva de intermediación entre los propietarios de la tierra con los emprendedores o empresas que pretendan ubicarse en el parque agroindustrial.

Otro aspecto a contemplar es determinar qué organismo ha de gestionar las tierras, si ha de ser público, privado o semipúblico, así como las funciones que ha de tener. Se estudiará si habrá demanda potencial del parque, así como la orientación y tipología del mismo. El modelo de funcionamiento conlleva a determinar los modelos de gestión urbanísticos que permitan la transformación de los terrenos privados en un parque y, por último, se determinarán los ítems necesarios para llevar a cabo el mismo, así como una estimación del coste de la puesta en marcha.

Gráfico 1. Terrenos reservados para el parque agroindustrial en Abegondo



Fuente: Ayuntamiento de Abegondo

### 3. Análisis de otros polígonos agrarios y agroalimentarios fuera de Galicia

Actualmente, existen en España 10<sup>3</sup> parques agrarios y agroalimentarios tal como se puede apreciar en la tabla 1 y cuyo resumen se puede observar en el anexo 1. Haciendo una distribución por comunidades autónomas éstos sólo están presentes en seis de ellas, siendo Cataluña la que cuenta con el mayor número de Parques con un total de 3, dos en la provincia de Barcelona y uno en Lleida. La segunda comunidad con más parques de esta naturaleza es Andalucía, que cuenta con tres, el de Jerez, el de Málaga y el de Córdoba, si bien existe la iniciativa de crear otro en Granada<sup>4</sup>. Las otras cuatro comunidades con parques agrarios o agroalimentarios están en Aragón, la comunidad Valenciana, Madrid y la Comunidad Foral de Navarra.

De los diez parques existentes, solo tres tienen la condición de científico y tecnológico, mientras que los otros siete son más bien parques agrarios en el sentido más literal del término. También se puede apreciar una gran diferencia de tamaño, desde las 2.938 hectáreas del parque agrario del Baix del Llobregat que comprenden 14 municipios catalanes a las 11 hectáreas del Parque Científico y Tecnológico Agroalimentario de Lleida. Analizando la forma jurídica organizativa de los parques, se observa una gran disparidad; así, dos parques se organizan en fundación, otros dos como consorcios, otros dos como sociedad anónima, otro lo gestiona el Grupo de Desarrollo Rural, así como el que gestiona el ayuntamiento de Sabadell directamente. Los patrocinadores son entidades públicas, ayuntamientos, diputaciones, gobiernos autonómicos y en los científicos están las universidades, concretamente las de Cádiz y el de Jerez.

Otro dato relevante es que de los diez parques, ninguno se asemeja al parque agroindustrial de Abegondo en la estructura de la tierra, ya que en la mayoría de los parques la propiedad es del mismo o de entes públicos que lo ceden al parque. El parque agrario de Sabadell en cierta medida sería el más semejante a lo que se pretende en Abegondo, al tener el 80% de la propiedad en manos de los agricultores, pero con una diferencia, ellos son los propietarios y trabajan sus propias tierras, algo similar al Parque Natural Agrario de los Carrizales, donde son propietarios que o bien trabajan la tierra o la alquilan, pero el parque no

---

<sup>3</sup> Ocho son de reciente constitución, a partir del año 2005.

<sup>4</sup> Parque Agrario de La Vega.

hace gestión en ese sentido. Otras referencias europeas como el de París o el de Milán, tampoco se asemejan al modelo del que se parte en Abegondo.

**Tabla 1. Parques agrarios y agroalimentarios en España. 2014.**

Nombre	Localidad/ Provincia/ CCAA	Superficie (ha)	Forma jurídica	Entidades promotoras	Año de creación
Parque Agrario del Baix LLobregat	Llobregat Barcelona Cataluña	2.938	Consortio 14 municipios	Diputación de Barcelona Consejo Comarcal del Baix de Llobregat Sindicato Agrario Unión de Pallesees	1977
Parque Agrario de Sabadell	Sabadell Barcelona Cataluña	587	Ayuntamiento de Sabadell <sup>5</sup>	Ayuntamiento de Sabadell	1987
Parque Científico y Tecnológico Agroalimentario de Lleida	Lleida Lleida Cataluña	11	Fundación	Ayuntamiento de Lleida. Universidad de Lleida.	2005
Parque Científico Tecnológico Agroindustrial Jerez	Jerez Cádiz Andalucía	30,06	S.A	Ayuntamiento de Jerez. Consejería de Economía y Ciencias de Educación. Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación de la Junta de Andalucía Diputación de Cádiz. Universidad de Cádiz.	2007
Parque Agrícola Valle del Guadalhorce	Málaga Málaga Andalucía	0,07	Grupo Desarrollo Rural <sup>6</sup>	Grupo Desarrollo Rural Valle Guadalhorce. Tejido socioeconómico de la comarca	<sup>7</sup>
Parque Agroalimentario del Sur de Córdoba	Córdoba	13,5	S. A.	Diputación de Córdoba Corporación Empresarial Universidad de Córdoba, S. A. Agencia de Gestión Agraria y pesquera de Andalucía Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera	2007
Parque Científico Tecnológico Agroalimentario Aula Dei	Zaragoza Zaragoza Aragón	100	Fundación	Gobierno de Aragón Consejo Superior de Investigaciones Científicas Ministerio de Economía	2000
Ciudad Agroalimentaria de Tudela	Tudela Navarra	120		Gobierno de Navarra	2008

<sup>5</sup> Pendiente de definir forma jurídica.

<sup>6</sup> Pendiente de definir forma jurídica.

<sup>7</sup> No están constituidos como parque en sí a pesar de llevar cuatro años trabajando en el proyecto.

Parque Natural Agrario de los Carrizales	Elche Alicante Valenciana	1.300	Consortio	Comunidad de Agricultores de Carrizales	2012
Parque Agrario de Fuenlabrada	Fuenlabrada Madrid Madrid	800		Concejalía de Sostenibilidad del ayuntamiento de Fuenlabrada	2013
<b>Total</b>		<b>5.899,63</b>			
<b>Promedio</b>		<b>590</b>			

Fuente: Elaboración propia

#### **4. Análisis del suelo industrial y empresarial en la zona de influencia del ayuntamiento de Abegondo**

Aun cuando el objetivo del parque agroindustrial de Abegondo es distinto de los polígonos industriales de la provincia de A Coruña, consideramos necesario analizar la situación de éstos ya que en cierta medida pueden suponer una competencia para las empresas agroalimentarias que se establezcan en un futuro en el parque del municipio. Para ello, se realiza un análisis distinguiendo entre los polígonos que se encuentran en los municipios encuadrado dentro de la Reserva de la Biosfera y aquellos cuyos ayuntamientos de origen no pertenecen a la Reserva de la Biosfera, pero que por sus características sí pudieran ser competencia del que se pretende instalar en Abegondo pues se encuentran en el área de influencia de este municipio.

En el anexo 2 se puede observar que existen 41 polígonos que ofertan suelo tanto para uso comercial como industrial en la provincia de A Coruña, con un total de 17.696.896 m<sup>2</sup>. Si clasificamos los polígonos de la provincia de A Coruña según su tamaño, se puede observar la gran diferencia existente entre los grandes polígonos y así comprobamos que el tamaño medio de cada polígono en la provincia de A Coruña es 431.632 m<sup>2</sup> y sólo trece están por encima de dicha media. Al analizar el suelo disponible, observamos en la tabla del anexo 2, que éste asciende a 2.985.216 m<sup>2</sup> que supone el 16,90% del total del suelo. También se puede apreciar que no existe una correlación positiva entre el tamaño y el porcentaje de disponibilidad del suelo, siendo una correlación de -20,1%, lo que quiere decir que los polígonos más pequeños son los que más suelo disponible en proporción disponen, si bien no tiene significatividad estadística esta correlación. Por tanto la existencia de suelo disponible no depende de su tamaño, sino que depende de otras variables como el precio del suelo ofertado, la ubicación y la gestión comercial.

Mencionamos en la introducción qué ayuntamientos pertenecen a la Reserva de la Biosfera; de todos ellos, solo Aranga, Arteixo, Bergondo, Betanzos, Cambre-Sada, Carral, Coirós, Culleredo y Curtis disponen de polígono industrial. Con el objeto de identificar la competencia específica que podría tener el parque en Abegondo, entendemos que es necesario analizar la oferta de suelo comercial e industrial próxima a dicho municipio y dentro de la Reserva de la Biosfera para ver si existe suelo disponible que cuestionase la viabilidad de dicho parque por la existencia de oferta cercana, como se puede observar en la tabla 2.

**Tabla 2. Suelo comercial e industrial área de influencia de Abegondo**

Nombre	Localidad	Total m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> disponibles	Precio m <sup>2</sup>	% de disponibilidad
Polígono Industrial Montsalgueiro	Aranga	323.120	0	--	0,0%
Parque Empresarial de Arteixo - Moras (acteca)	Arteixo	1.479.762	377.397	140	25,5%
Polígono de Bergondo	Bergondo	708.484	35.735	--	5,0%
Polígono Industrial A Piadela	Betanzos	500.000	170.000	135	34,0%
Polígono Industrial Espírito Santo	Cambre-Sada	600.000	0	--	0,0%
Polígono Industrial Os Capelos	Carral	439.616	4.261	--	1,0%
Polígono Industrial de Coirós	Coirós	288.991	0	--	0,0%
Parque Empresarial de Alvedro	Culleredo	4.700	0	--	0,0%
Polígono Industrial de Curtis-Teixeiro	Curtis	800.000	118.018	47	14,8%
Polígono Industrial de Iñás	Oleiros	396.910	0	--	0,0%
<b>Subtotal dentro Reserva Biosfera</b>		<b>5.541.583</b>	<b>705.411</b>		<b>12,7%</b>
<b>Promedio dentro Reserva Biosfera</b>		<b>554.158</b>	<b>70.541</b>	<b>107,3</b>	<b>12,7%</b>
Polígono Industrial A Grela-Bens	A Coruña	1.421.818	0	--	0,0%
Polígono Industrial Pocomaco	A Coruña	736.000	0	--	0,0%
Parque Empresarial O Acevedo	Cerceda	800.000	0	--	0,0%
Parque Empresarial de Ordes	Ordes	299.285	18.454	41	6,2%
Parque Empresarial de Oroso-Sigüeiro	Oroso	384.622	9.668	--	2,5%
Parque Empresarial de A Sionlla	Santiago	1.382.799	474.558	129	34,3%
<b>Subtotal fuera Reserva Biosfera</b>		<b>5.024.524</b>	<b>502.680</b>		<b>10,0%</b>

<b>Promedio fuera Reserva Biosfera</b>		<b>837.421</b>	<b>83.780</b>	<b>85</b>	<b>10,0%</b>
<b>Total área de influencia de Abegondo</b>		<b>10.566.107</b>	<b>1.208.091</b>		<b>11,4%</b>
<b>Promedio área influencia Abegondo</b>		<b>660.382</b>	<b>75.506</b>	<b>98</b>	<b>11,4%</b>
<b>Total provincia A Coruña</b>		<b>17.696.896</b>	<b>2.985.216</b>		<b>16,9%</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de Investingalicia

Para el análisis de precios se puede observar que la media provincial es de 64,3 €/m<sup>2</sup> sin tener en cuenta el Parque Ofimático de A Coruña, habiendo a su vez una gran diferencia entre los parques más caros como son el Empresarial de Arteixo-Morás con 140 €/m<sup>2</sup>, el de Sionlla de Santiago de Compostela (129 €/m<sup>2</sup>) en las principales ciudades gallegas frente a los 35 €/m<sup>2</sup> del Parque Empresarial de Ponteceso o los 22 €/m<sup>2</sup> del de Somozas. En todo caso predominan más los parques empresariales con precios por debajo de la media.

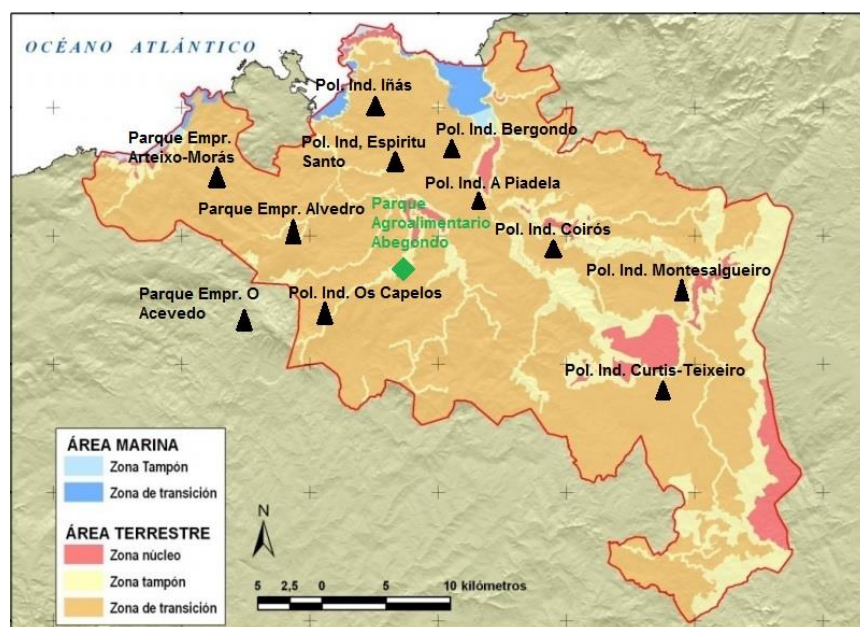
Un dato que podemos destacar es que existen diez municipios dentro de la Reserva de la Biosfera que ofrecen 5.541.583 m<sup>2</sup>, con una disponibilidad del suelo del 12,7%, destacando el precio ofertado por el Polígono Industrial de Curtis-Teixeiro de 47 €/m<sup>2</sup>. A estos habría que añadir cinco municipios más que estando fuera de la Reserva, ofertan suelo que pudiera ser indirectamente competencia del Parque Agroalimentario de Abegondo que asciende a un total de 502.680 m<sup>2</sup> de suelo disponible que representa un 10% sobre el total, con el Parque Empresarial de Ordes que lo ofrece a un precio de 47 €/m<sup>2</sup>.

Otra variable que justificaría la conveniencia o no del parque agroindustrial de Abegondo sería analizar la distancia y el tiempo de desplazamiento desde los parques o polígonos competencia directa y los grandes mercados de A Coruña y Santiago, hecho que queda reflejado en el gráfico 2.

Los diez parques incluidos en la Reserva de la Biosfera que se están analizando en Abegondo (tal como puede observarse en el gráfico anterior) se encuentran a 31 minutos de promedio y a una distancia media de 32 km, siendo el más cercano el Polígono Industrial de A Piadela-Betanzos a tan sólo a 9 minutos de Abegondo, teniendo además una superficie disponible de 170.000 m<sup>2</sup> y ubicado en la carretera N-VI y cerca de la autovía del Noroeste. El Polígono Industrial Os Capelos se encuentra ubicado en el ayuntamiento de Carral y a sólo 13 minutos de Abegondo, tan sólo dispone de un espacio de 4.261 m<sup>2</sup> lo que supone un 1% de superficie. En tercer lugar se encuentra el Polígono Industrial de Bergondo, a tan solo 13 km y 16 minutos, pero no lo consideramos competencia pues no le queda suelo disponible; al

contrario, puede suponer una ventaja a la hora de establecer empresas en el futuro parque de Abegondo. Si calculamos la distancia entre dichos parques y polígonos con el primer centro urbano importante que es A Coruña, se puede observar que el de Abegondo (31 km) estaría por detrás de los polígonos de Bergondo (15 km) y A Pielada-Betanzos (23 km). Haciendo la comparativa de los parques respecto a la otra gran población urbana que es, Santiago de Compostela, se puede apreciar que se invierten números siendo Abegondo la antepenúltima más distante, pero en todo caso en 50 minutos se pondría en la capital de Galicia.

**Gráfico 2. Polígonos ubicados en la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”**



Fuente: Elaboración propia a partir de *Google Maps* y *www.biosferamarinasmandeo.com*

Si hacemos una ponderación de la distancia media existente entre los parques y polígonos respecto a la población Coruña-Santiago ponderado por un factor de población, se confirma lo analizado anteriormente que los mejor ubicados son el Parque Empresarial O Acevedo, en Cerceda (19 minutos) y el de Ordes (21 minutos), el Polígono de Bergondo (24 minutos) y el Polígono Industrial A Pielada (27 minutos) de tal manera que el futuro parque agroindustrial quedaría en una posición intermedia a 32 minutos frente a los 33 que habría de promedio.

De este primer apartado se pueden extraer las primeras conclusiones. No existe una competencia directa, sino más bien indirecta y que el suelo ofertado por los polígonos es

compatible con la puesta en marcha de un parque novedoso como el que se pretende en este municipio. Otra variable a tener en cuenta es que la referencia de precios entre la competencia indirecta se mueve entre los precios de 41 €/m<sup>2</sup> del Parque Empresarial y los 47 del Polígono Industrial de Curtis-Teixeiro, lo cual ya nos determina el intervalo de precios al se puede ofertar el futuro suelo del parque agroindustrial de Abegondo. Otra conclusión es que existen 12 parques pequeños con una dimensión menor a 10 hectáreas en toda la provincia de A Coruña, lo que acredita que los parques pequeños tienen viabilidad económica.

## **5. Parque agroalimentario bioclimáticamente sostenible en Abegondo**

Como hemos comentado, Abegondo es un municipio agrario pero la “diferencia entre espacio agrario y crear un parque agroindustrial, está fundamentalmente, en el hecho de que el segundo implica la voluntad de intervenir en su protección, preservándolo de su incorporación al proceso urbanizador e impulsando iniciativas de dinamización y fomento de su potencial económico, ambiental y social. Es decir, intervenir en la gestión desde una visión de conjunto, integral, como un ecosistema (agroecosistema) y no actuar desde una perspectiva protectora (...) museística, momificando el territorio. Un parque agroindustrial será un espacio con valores productivos, fundamentalmente agrícolas, cuya protección tiene el objetivo de generar rentabilidad capaz de consolidar a la población entorno al aprovechamiento de los recursos naturales en el marco de una agricultura ganadera y/o forestal sostenible, integrada en el territorio y en armonía con los valores ecológicos y sociales del espacio”, según Montasell (2006).

Con el desarrollo del parque agroindustrial también se pretende garantizar un desarrollo sostenible del espacio rural, para lo que es necesario apoyar la mejora de la renta de las explotaciones actuales de forma integral, incluyendo la mejora de la calidad de las producciones, el respeto por el medio ambiente, el mantenimiento de los servicios de los ecosistemas y la diversificación de las actividades.

Un parque bioclimáticamente sostenible requiere una planificación integrada en la que se reconozcan y tengan en cuenta las características del paisaje y de los ecosistemas próximos. La incorporación generalizada de sostenibilidad en todas las actividades es un tema ineludible actualmente. Por ello, se piensa en el parque agroindustrial como un diseño que aproveche al

máximo las condiciones climáticas y del entorno, siendo en toda su extensión bioclimáticamente eficiente.

La planificación debe hacerse para el conjunto de parcelas de manera que se potencien las interrelaciones y las sinergias entre las empresas para su integración en flujos de materia, energía e información, minimizando de esta manera la generación de residuos, emisiones o vertidos. Existen una serie de indicadores que deben estar controlados para lograr esa eficiencia bioclimática que se persigue en el parque de Abegondo y son:

1. Una gestión sostenible de los residuos.
2. Un control sobre los usos eficientes del agua.
3. Uso racional y eficiencia energética.
4. Uso de espacios de valor natural y/o paisajísticos. Existencia de recursos paisajísticos en el medio natural, según formas de uso de suelos al cual implantarnos (forestal arbolado, forestal desarbolado y vegetación natural y zonas húmedas).
5. Zonas verdes y espacios libres comunes.
6. Valoración global de la calidad del aire dentro del parque.
7. Protección contra la contaminación acústica.
8. Movilidad y desplazamientos. Grado de peatonalización de aceras, implantación de medidas para el fomento de uso de transporte sostenible.
9. Educación ambiental, comunicaciones y participación.

Además, y dentro de las posibilidades del parque, se cree necesario utilizar materiales respetuosos con el medio ambiente desde el primer momento de la urbanización del mismo, es decir, realizado con materiales de bajo impacto ambiental o ecológico.

### **5.1. Objetivos del parque agroindustrial**

El objetivo principal es el “desarrollo de actividades agrarias, ganaderas y agroindustriales en unos terrenos delimitados como suelo urbanizable no delimitado en la zona conocida como O Franco, San Bartolomeu”. Esta definición no implica que no se colabore con actividades agroalimentarias de la comarca que no estén en el parque, ya que si hubiera alguna actividad agraria o agroindustrial a la que el parque pudiera darle un valor añadido, no se deben desechar, así como tampoco ha de centrarse en actividades específicamente del ayuntamiento de Abegondo.

Las líneas estratégicas que proponemos para el parque son:

1. El fomento del empleo verde y que ponga en valor los recursos propios del territorio como pilar fundamental del crecimiento económico sostenible.
2. Fomento de la actividad económica tanto agraria como agroindustrial en el parque económicamente viable, respetuosas con el medio ambiente y aumentando el valor de los terrenos actuales.
3. Colaboración con las empresas agrarias y agroalimentarias de la comarca con el objeto de ayudar a crear marca de los productos agrarios de la zona.
4. Promover un modelo de comercialización que permita mejorar los márgenes de los productores.
5. Dotar al parque de las infraestructuras necesarias para poder ofrecer un servicio eficiente a los usuarios del mismo.
6. Fomento de la cultura emprendedora.
7. Integrar al parque en las redes asociativas y sociales, del entorno natural y de espacios periurbanos.

## **5.2. Servicios que debe ofrecer el parque agroindustrial**

Los principales servicios que debe ofrecer el parque los podemos clasificar en los siguientes:

1. Búsqueda activa de empresarios y emprendedores ofertando tanto suelo agrario como urbanizable para la implantación de actividades agrarias y ganaderas e industriales o agroalimentarias dentro del parque, promoviendo sistemas de producción eficaces que favorezcan el incremento de las rentas tanto de los propietarios como de los usuarios del mismo.
2. Fomento de la cultura emprendedora y servicios a emprendedores:
  - a. Fomento y captación de nuevas ideas.
  - b. Ayuda a la elaboración de un plan de viabilidad.
  - c. Ayuda a la búsqueda de financiación.
  - d. Asesoramiento en gestión empresarial.
3. Ayuda a la comercialización de los productos tanto del parque agroindustrial como de la comarca, colaborar con los canales de distribución que permitan el ciclo

corto, dada la cercanía de la ciudad de A Coruña<sup>8</sup>, de tal manera que se debe fomentar el concepto de huerta de la zona metropolitana o agricultura periurbana.

- a. Venta a restaurantes, colegios, mercados, etc.
  - b. Feria itinerante por la comarca con periodicidad (A Coruña. Arteixo, Culleredo, Oleiros).
  - c. Creación de cestos de productos de la comarca y venta por internet.
4. Creación de marca de productos de la tierra que permita dar un mayor valor a los productos del parque y de la comarca.
  5. En colaboración con el Centro de Investigaciones Agrarias de Mabegondo, ofrecer un servicio de mejora productiva de las actividades que se desarrollasen en el parque.
  6. Proyección exterior del parque, compartir experiencias con otros Parques y desarrollar un *network* que redunde en una mejora de los servicios a los usuarios del mismo, así como hacerlo visible en los consumidores.
  7. Creación de huertos pedagógicos y urbanos.
  8. Proteger el medio ambiente.
  9. Agilizar los trámites para la puesta en marcha de actividades empresariales en el parque agroindustrial de Abegondo.

### 5.3. La gestión del suelo

El suelo donde se ubicaría el parque agroindustrial es de propiedad privada, de tal manera que la viabilidad del mismo pasa inexorablemente por la gestión de estos terrenos, que ascienden a 632.666 m<sup>2</sup> (véase tabla 5 y un mayor detalle en el anexo 3), donde se puede apreciar la existencia de 119 propietarios, con un tamaño de superficie media de 4.522 m<sup>2</sup>.

No obstante existe mucha diferencia de tamaños entre los propietarios de mayores dimensiones y los más pequeños, de tal manera que la finca más grande representa el 22,8% de la totalidad del terreno, lo cual significa que el 0,8% de los propietarios ostenta casi un cuarto del total del parque. Otro dato que ilustra la importancia de este propietario es que con la dimensión de su terreno (144.300 m<sup>2</sup>) existen en la provincia de A Coruña, 17 parques

---

<sup>8</sup> Como ya se está haciendo en otras zonas como Ames, Rois y Dodro con el “Proyecto Amorodo” (2004), cuyo objetivo es promocionar iniciativas agrícolas sostenibles y también el consumo de productos caseros de ámbito local en sus comarcas, la de la Amaía y la del Sar.

empresariales de menor tamaño o dicho de otra manera que el 53,1% del total son menores al tamaño del terreno que tiene el propietario principal. Esto nos define un escenario concreto, que negociando con este titular se tendría suelo más que suficiente para crear el parque agroindustrial de Abegondo.

Pero aun reconociendo la importancia que pudiera tener este propietario, entendemos que conviene hacer un análisis aislando este hecho para que nos permita establecer alternativas y por otro lado hacer un análisis en casos normales desde el punto de vista estadístico. Así, el promedio de los terrenos por propietario bajaría a los 4.522 m<sup>2</sup> y la desviación típica en este caso se reduce cada cuatro veces.

Haciendo el análisis ABC, y aplicando la regla del 80-20 de Wifredo Pareto que basándose en conocimiento empírico, estudió que el 20% de la población ostentaba el 80% de la riqueza, mientras que el 80% de la población a la que denominó masa, apenas se repartía el 20% restante de la riqueza y su poder de influencia era menor. Con este método incluso contando con el gran propietario, el 80% de la propiedad de la tierra está en manos del 45,38% de los propietarios, y sin tener en cuenta al primer titular, supondría el 51,69% de los propietarios, lo cual nos da una idea de cierta fragmentación de la propiedad de la tierra. Entendemos que este hecho facilita la posibilidad de negociación que pudiera llevar a cabo el ayuntamiento, ya que si la estrategia resultante fuera empezar por un parque pequeño del estilo de Arzúa, Boiro o Malpica (véase anexo 2) tendríamos numerosas combinaciones que permitirán la viabilidad del mismo desde el punto de vista de agrupación de tierras.

**Tabla 5. Resumen datos propiedad y propietarios**

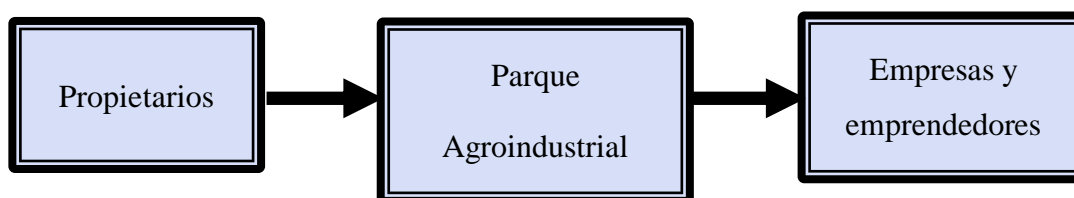
<b>Concepto</b>	<b>Nº</b>	<b>Porcentaje</b>
Nº Fincas	119	
Total superficie m <sup>2</sup>	632.666	
Promedio superficie m <sup>2</sup>	5.804	0,92%
Desviación típica	13.972	
Total superficie m <sup>2</sup> sin principal propietario	488.336	
Promedio superficie sin principal propietario m <sup>2</sup>	4.522	0,71%
Desviación típica sin principal propietario	4.004	
Relación % propiedad versus propietario	80,3%	45,4%
Relación % propiedad versus propietario sin principal propietario	80,3%	51,7%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos facilitados por el ayuntamiento de Abegondo

Dado que el parque agroindustrial está proyectado sobre terrenos de naturaleza privada, una de las primeras cuestiones clave a resolver es involucrar a los actuales propietarios para que participen activamente en el parque o cedan el terreno para ponerlo a disposición de futuros emprendedores.

Nosotros desaconsejamos la vía de la expropiación, por la impopularidad que eso conllevaría y los problemas que se originaría. Tampoco nos decantaríamos por el concepto de Banco de Tierras como ofrece el Parque Agrario de Fuenlabrada. De tal manera que abogamos más por la cesión de la tierra al parque a través de un proceso de negociación y éste a su vez lo pondría a disposición de los empresarios y emprendedores.

**Gráfico 3. Modelo de intermediación**



Fuente: Elaboración propia

Una variable que sin duda estará presente en cualquier proceso de negociación es la expectativa de rentabilidad que espera obtener el propietario del terreno en comparación con su situación actual, de tal manera que si no contempla una mayor rentabilidad no será proclive ni al alquiler del terreno, ni a la transformación, ni mucho menos a la venta del mismo.

Por ello, es necesario hacer un análisis de rentabilidad para el propietario.

- a) Venta del terreno transformado en suelo urbanizable para la ubicación de la industria agroalimentaria.

Lo primero que hemos hecho es identificar el valor de precio que los futuros empresarios estarían dispuesto a pagar por ubicarse en el parque (tabla 2). Por otro lado es necesario establecer los costes aproximados que supondrían la transformación del terreno en su situación actual en un terreno urbanizable para el asentamiento de la industria agroalimentaria y la tercera variable sería el valor actual del terreno en su estado actual.

Analizando los precios de venta que podrían tener los terrenos actualmente, éstos podrían oscilar de media entre los 1,5 €/m<sup>2</sup> y los 2 €/m<sup>2</sup>. A esto habría que añadir el coste de urbanización que según informe realizado por la arquitecta Fernández-Gago Longueira, el precio de transformación de los terrenos rústicos en un parque agroindustrial tendrían un coste que oscilaría entre 30-35 €/m<sup>2</sup> (véase anexo 4<sup>9</sup>). Añadiendo que se tiene que ceder un 50% del terreno rural para su transformación en suelo industrial, se puede observar en la tabla 6 tres escenarios: En el primero, que sería el más optimista, se aplicaría el precio de venta más bajo de los polígonos ubicados en la Reserva de la Biosfera como es el caso del Polígono Industrial de Curtis-Teixeiro y un coste de transformación de 30 €/m<sup>2</sup> de tal manera que las rentabilidades sobre el coste final (incluida la urbanización) estarían entre el 45,7% y 42,4%. El segundo escenario -el más pesimista-, aplicáramos el precio de venta del Parque Empresarial de Ordes por ser menor que el de Curtis y el mayor coste posible de transformación. En este caso la rentabilidad podría llegar a caer al 7,9% sobre el coste total. Tercer escenario, sería un promedio de los dos anteriores, en ese caso la rentabilidad se podría situar en torno al 25,3% sobre el total de inversión.

**Tabla 6. Análisis de rentabilidad para el propietario del suelo**

Conceptos	€/m2	€/m2	€/m2
<b>ESCENARIO 1</b>			
Precio de venta (= Polígono de Curtis)	<b>47,00</b>	<b>47,00</b>	<b>47,00</b>
Valor del terreno actual	1,50	1,75	2,00
Transformación del suelo agrario a agroindustrial	30,00	30,00	30,00
Merma del suelo rural (50%)	0,75	0,88	1,00
Total de coste	<b>32,25</b>	<b>32,63</b>	<b>33,00</b>
Incremento de valor	<b>14,75</b>	<b>14,38</b>	<b>14,00</b>
% incremento s/coste actual	983%	821%	700%
% incremento valor s/coste urbanizable	45,7%	44,1%	42,4%
<b>ESCENARIO 2</b>			
Precio de venta (= Parque de Ordes)	<b>41,00</b>	<b>41,00</b>	<b>41,00</b>
Valor del terreno actual	1,50	1,75	2,00
Transformación del suelo agrario a agroindustrial	35,00	35,00	35,00

<sup>9</sup> En el anexo 3 también se puede observar el análisis de desarrollo urbanístico del parque agroindustrial previsto por el Plan General de Abegondo.

Merma del suelo rural (50%)	0,75	0,88	1,00
Total de coste	<b>37,25</b>	<b>37,63</b>	<b>38,00</b>
Incremento de valor	<b>3,75</b>	<b>3,38</b>	<b>3,00</b>
% incremento s/coste actual	250%	193%	150%
% incremento valor s/coste urbanizable	10,1%	9,0%	7,9%
<b>ESCENARIO 3 ( Promedio Escenario 1 y 2)</b>			
Precio de venta	<b>44,00</b>	<b>44,00</b>	<b>44,00</b>
Valor del terreno actual	1,50	1,75	2,00
Transformación del suelo agrario a agroindustrial	32,50	32,50	32,50
Merma del suelo rural (50%)	0,75	0,88	1,00
Total de coste	<b>34,75</b>	<b>35,13</b>	<b>35,50</b>
Incremento de valor	<b>9,25</b>	<b>8,88</b>	<b>8,50</b>
% incremento s/coste actual	617%	507%	425%
% incremento valor s/coste urbanizable	26,6%	25,3%	23,9%

Fuente: Elaboración propia

b) Arrendamiento del terreno transformado en suelo urbanizable para la ubicación de la industria agroalimentaria.

En este caso el tiempo necesario para disponer del suelo ha de ser como mínimo de 25 años, ya que si después de dicho período el propietario del terreno pidiera la reversión del terreno, habría ciertas inversiones realizadas por las empresas que no pudieran llevarse consigo, por tanto han de necesitar en torno a los 25 años para su amortización, como pudiera ser la nave. El precio de alquiler de suelo apto para la instalación de una industria agroindustrial se sitúa en torno a los 0,2 €/m<sup>2</sup> y mes que nos daría entre 2 y 2,5 euros/m<sup>2</sup> al año, lo que significa una rentabilidad en torno al 3% del valor del terreno urbanizado.

Lo que sí desaconsejamos es que el parque construya naves y las arriende, ya que le supondría un desembolso de 200 €/m<sup>2</sup> de construcción (anexo 4) que sumados al valor del suelo sería en torno a 245 €/m<sup>2</sup> y los alquileres que hay en el Polígono de Curtis están en unos 10 €/m<sup>2</sup> al año, que saldría una rentabilidad del 4,08%.

c) Venta del terreno agrícola.

El objeto del parque no es la compra de terreno agrícola para la venta de terrenos agrícolas, ya que estas transacciones las podrían hacer los propietarios con los propios demandantes.

Lo que podría tener sentido sería que el parque intentara hacer acopio del terreno bajo su decisión de transformarlo o no, y tener menos dependencia de los propietarios. El valor de compra estaría entre los 1,5 y 2 €/m<sup>2</sup>.

d) Arrendamiento del terreno agrario.

En este caso, el tiempo de arrendamiento que a considerar es de 10 años ya que el nivel de inversión es menor al del uso agroindustrial. El precio de alquiler de terrenos de la comarca dedicados a huerta, viñedos, frutales, labradío de regadío, labradío de secano, praderías, pastales, nos saldría una media de 0,25 €/m<sup>2</sup> y año, y dado que el valor medio del terreno estaba cifrado en 1,75 saldría una rentabilidad media del 14,5% que en una época de crisis se puede considerar adecuada.

No se puede descartar que los actuales propietarios trabajasen sus propias explotaciones agrarias integradas dentro del parque, como están haciendo en el Parque Agrícola Valle del Guadalhorce en Málaga.

e) Permuta de terrenos municipales por los del Parque Agroalimentario.

Como hemos visto en el apartado a) dadas las buenas rentabilidades, los propietarios podrían animarse a asumir el coste de urbanización y colaborar con la puesta en marcha del parque. No obstante, el proyecto no se justifica por la expectativa de revaloración del suelo, sino por la rentabilidad económica y social que tendría en el ayuntamiento por el fomento de la actividad económica.

Por ello, creemos que es el ayuntamiento el que debe liderar este proceso y tratar de tener una bolsa de suelo propia en el parque que le permita tomar todas decisiones estratégicas con mayor libertad ofreciendo a los actuales propietarios del terreno que lo precisaran, una permuta por otros terrenos de similares características en otras zonas del municipio.

#### **5.4. La situación económica actual**

Para determinar la posible demanda del parque agroindustrial debemos analizar la situación empresarial en cuanto a la creación de empresas y el cierre o desaparición de las mismas, así como su evolución en los últimos 5 años y comprobar de esta manera la situación económica actual de cara a analizar la puesta en marcha de actividades agrarias o agroindustriales en el futuro parque agroindustrial del ayuntamiento de Abegondo.

Para medir la actividad emprendedora (y con ello la creación de empresas) se utiliza el índice TEA<sup>10</sup>. Tanto en Galicia como en España continúa, por segundo año consecutivo, la recuperación de la actividad emprendedora aunque nos encontramos a niveles del año 2009 para el caso gallego y una tendencia más positiva en el caso español, ya que la actividad retomó su pulso de crecimiento en el año 2011. Dicha tendencia continúa en el año 2012. La tasa de consolidación en Galicia no solo crece, sino que se mantiene entre las más altas del conjunto de las comunidades autónomas españolas, según datos del informe GEM Galicia 2012.

En Galicia existen en el año 2012, 204.049 empresas<sup>11</sup> (un 2,89% menos que en 2008). Si nos fijamos en la tabla siguiente, no todos los posibles sectores que pueden formar parte del Parque Agroalimentario de Abegondo han disminuido en número de empresas. Así, sectores como el de la industria de la alimentación, industria de la madera y de la corteza y el de la industria del papel han aumentado en número de empresas tanto en la comunidad gallega, como para la provincia de A Coruña e incluso para los ayuntamientos que forman parte de la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo” (excepto la industria del papel en esta zona, donde el número de empresas desciende un 20%). Para el resto de sectores, se observa un descenso generalizado en los tres ámbitos (gallego, provincial y perteneciente a la Reserva).

---

<sup>10</sup> El índice TEA (*Total Early-Stage Entrepreneurial Activity*) es un indicador de la actividad emprendedora de un territorio en un periodo de tiempo determinado. En concreto, define el porcentaje de personas entre 18 y 64 años de edad que han iniciado una actividad empresarial en los últimos 42 meses (3 años y medio).

<sup>11</sup> Por empresas, en este caso, nos referimos a Personas Físicas, Sociedades Anónimas, Sociedades de Responsabilidad Limitada, Sociedades Cooperativas y Otros.

**Tabla 7<sup>12</sup>. Variación empresas sector agroalimentario y de la madera (2008-2012)**

	Galicia 2012	A Coruña 2012	Ayunt. Biosf. 2012	Galicia 2008	A Coruña 2008	Ayunt. Biosf. 2008	Galicia Var. 08- 12 (%)	A Coruña Var. 08- 12 (%)	Ayunt. Biosf. Var. 08- 12 (%)
<b>Industria da alimentación</b>	2349	901	194	2331	900	192	0,77%	0,11%	1,03%
<b>Fabricación de bebidas</b>	614	50	11	612	61	13	0,33%	-22%	-18,18%
<b>Industria del tabaco</b>	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Industria de la madera y de la corteza</b>	1758	594	107	1464	497	93	16,72%	16,33%	13,08%
<b>Industria del papel</b>	53	29	10	51	28	12	3,77%	3,45%	-20%
<b>TOTAL</b>	<b>4774</b>	<b>1574</b>	<b>322</b>	<b>4458</b>	<b>1486</b>	<b>310</b>	<b>6,62%</b>	<b>5,59%</b>	<b>3,73%</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IGE

A pesar de la crisis económica tanto a nivel nacional como autonómico que venimos padeciendo en los últimos años, hemos podido comprobar cómo el índice TEA indica una mejoría en la actividad emprendedora en el último año, cambiando la tendencia que venía padeciendo la comunidad gallega en años anteriores. Esto viene apoyado por el aumento en el número de empresas establecidas en Galicia en los últimos 5 años (período 2008-2012). Nos encontramos con datos positivos en cuanto a la actividad empresarial gallega en el período analizado, curiosamente coincidente con el de la crisis económica lo que viene a demostrar que, aunque a menor ritmo que en períodos anteriores al 2008, el número de empresas en Galicia continúa en aumento, aunque para determinados sectores mejor que para otros.

## **5.5. Delimitación del suelo del parque**

Actualmente ya existen ciertas actividades económicas que se desarrollan en los terrenos del futuro parque, por lo que entendemos que en la medida que fuera la voluntad de sus propietarios y fuera compatible con el diseño integral del parque, deberían regularizar su situación, contemplando accesos y que se beneficiasen de las infraestructuras del mismo.

No obstante, aplicando sentido común, entendemos que se debería plantear urbanizar por fases y dado que la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección

---

<sup>12</sup> Analizamos en esta tabla solo aquellos sectores que por sus características puedan formar parte del parque agroindustrial de Abegondo.

del medio rural de Galicia establece que la superficie mínima de cada sector es de 20.000 m<sup>2</sup> (2 hectáreas), esto permitiría el asentamiento de 10 solares industriales de 1.600 m<sup>2</sup> que harían un total de 16.000 m<sup>2</sup>, reservando para viales y equipamiento (Espacios libres, zonas de uso común – edificio de utilidad pública dentro del propio parque) de 4.000 m<sup>2</sup>, estaríamos en los 20.000 m<sup>2</sup> mínimos. El desarrollo de estas 2 hectáreas supondría, según los cálculos de la arquitecta Alejandra Fernández-Gago Longueira (anexo 4), un coste de 40 €/m<sup>2</sup> y un coste total de 800.000 euros.

Por tanto, un primer objetivo podría ser atraer 10 empresas pequeñas y 5 más grandes a un plazo de 5 años. Para un ciclo temporal más breve (2-5 años), entendemos que se debería trabajar con los sectores agrario y forestal. Contribuyendo a la mejora, conservación y fomento de las explotaciones ganaderas existentes y fomentando la llegada de otras nuevas en la zona de las naves. Por su parte también se deberían mantener las masas forestales en la parte norte, para preservar los cauces de los ríos que bajan al valle, establecer las zonas verdes que obliga la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Eso sí, se le debería dar un enfoque más verde y sostenible, evitando el monocultivo de eucalipto y aconsejando bosques autóctonos, más ricos en biodiversidad (castaños, robles, alisos,...). Y por último, habilitar una zona para los cultivos extensivos y de huerta. De este modo se podría ir facilitando y dando valor a las producciones agrarias existentes e impulsando su constitución como asociación de “propietarios y productores del parque”.

Parece lógico pensar en dividir la superficie total del parque en sectores donde se permita la producción forestal en la zona norte que ya existe actualmente, la producción agraria en la zona donde ya existe producción de fresas, la producción agropecuaria en la zona de las naves existentes y reservar suelo agroindustrial en la zona pegada a la carretera AC-542.

Teniendo en cuenta que el Parque Científico y Tecnológico Agroalimentario de Lleida tiene 11 ha, y el Parque Científico y Tecnológico Agroindustrial de Jerez son 30 ha (tabla 1), hemos diseñado una propuesta de distribución de sectores, que se puede ver con más claridad en el apartado siguiente.

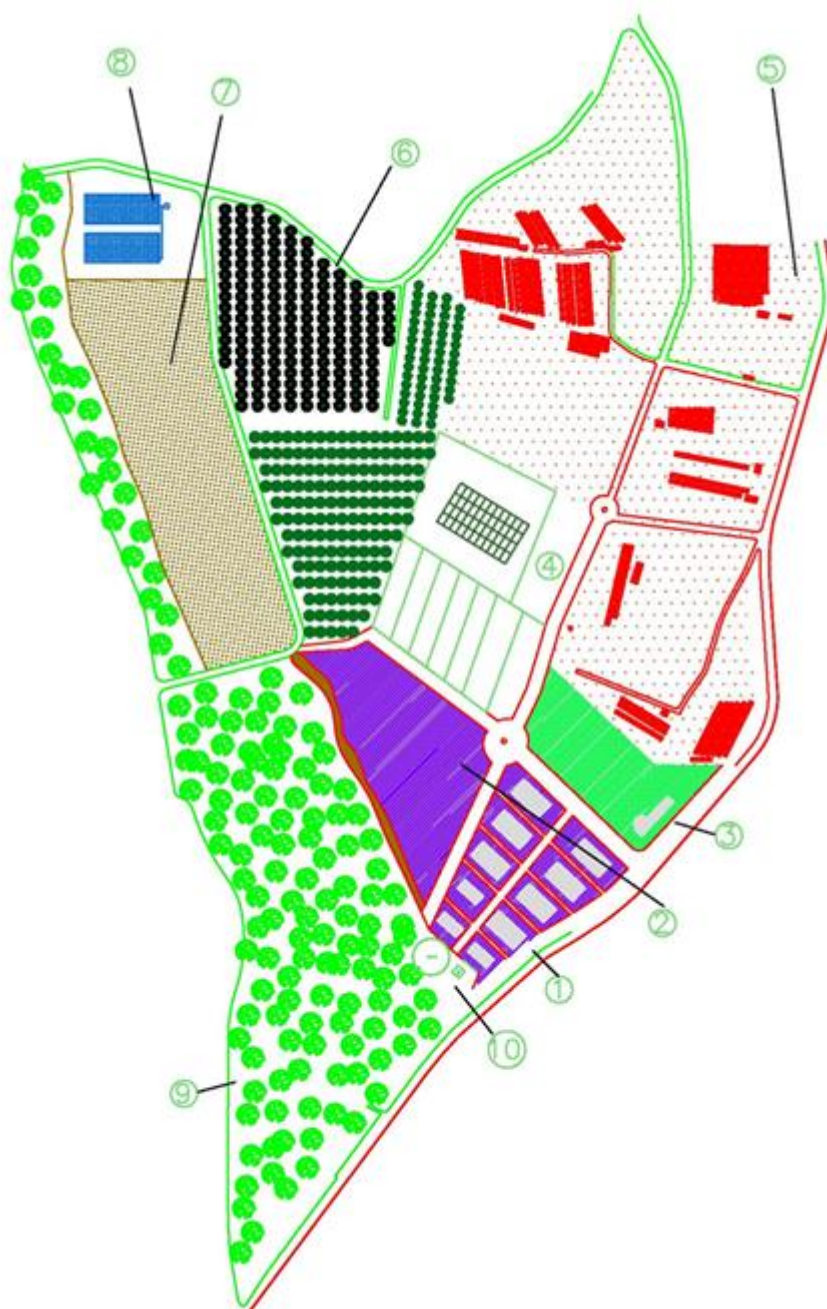
## **5.6. Propuesta de distribución de sectores. Posible diseño de zonificación**

A continuación se indica de modo resumido la distribución de las distintas zonas a desarrollar fruto de la puesta en marcha del Parque Agroindustrial. Cabe señalar, que si bien se deberían considerar la propuesta a título indicativo, la distribución definitiva vendrá dada por el correspondiente Plan de Sectorización en el cual se definirá la normativa urbanística, ordenanza, usos y actividades permitidos, conforme al Plan General de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Abegondo en vigor. Así también podría sufrir modificaciones en su desarrollo como resultado de las reuniones y propuestas de los agentes involucrados en el proceso (propietarios, empresas interesadas en el proyecto, Administración, etc.).

Como se ha mencionado anteriormente se propone un desarrollo del Parque por sectores, que permitan la adecuación de las actividades ya existentes dentro de los mismos y su ejecución por fases. Si bien se pretende implicar los distintos agentes participantes en su desarrollo sostenible, en el marco del distintivo de calidad de la Reserva de la Biosfera, persiguiendo para ello pretende adecuar el terreno a las necesidades futuras con el menor impacto posible.

El gráfico 4 muestra, a modo indicativo, la posible distribución de sectores propuesta con mención de las superficies aproximadas que resultan de su aplicación.

Gráfico 4. Propuesta de distribución de sectores



Fuente: Elaboración propia

En el centro del Parque se ubica una superficie libre para equipamientos públicos de una superficie aproximada de 2 hectáreas, lugar donde se ejecutaría un edificio de relaciones, de uso común para las actividades del mismo. Por su parte se reserva una superficie aproximada de 2,5 hectáreas destinada a la ubicación de naves para uso agroalimentario y se prevé una

zona de otras 2,7 hectáreas para futuras ampliaciones del sector agroalimentario. Además se propone una zona de producción de huerta de 4,5 hectáreas donde poder ubicar al menos 10 campos de más de 0,2 hectáreas para huerta al exterior y la instalación de invernaderos para cultivos forzados. Así para la protección del paisaje y del paso del Camino Inglés – linde Oeste del parque- se propone una zona verde conformada por bosques de especies autóctonas a lo largo del camino en dirección sur-norte, tal como se indica en la figura. Para el resto de zonas se propone una conservación de los usos preexistentes destinando así a zona de uso ganadero (18,9 hectáreas) y uso forestal (13,7 hectáreas).

En la tabla 8 se detalla la zonificación de los distintos sectores y con mención de las superficies aproximadas que resultan de su aplicación, tal como se indican en el párrafo anterior.

**Tabla 8. Zonificación y superficies de los distintos sectores.**

<b>Id.</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficies (has.)</b>
1	Sector agroalimentario	2,5
2	Sector agroalimentario – zona de expansión	2,7
3	Equipamientos y edificio de relaciones	1,7
4	Sector huerta exterior. Invernaderos	4,4
5	Sector explotaciones ganaderas	18,9
6	Sector explotaciones forestales	8,3
7	Sector forestal – fruticultura.	5,4
8	Depuradora. Filtro verde.	1,7
9	Sector zona verde	14,9
10	Sector equipamiento abastecimiento	0,6

Fuente: Elaboración propia

### **5.7. El modelo de gestión del parque**

Nosotros abogamos por un modelo de gestión flexible y modular, de tal manera que el parque no sea una mera construcción de un terreno urbanizable que después se ofertaría a potenciales demandantes, sino que siguiera un modelo de desarrollo endógeno que se fuera desarrollando a medida que existiera demanda real del suelo del parque para fines agrarios y agroindustriales.

El parque para desarrollar todas las funciones previstas debe tener un órgano de gobierno con su nombre, capacidad jurídica para operar y tomar decisiones.

El ente intermediario debe tener personalidad propia y con autonomía para ejercer las funciones que tiene encomendada, descartando por tanto que sea el ayuntamiento la entidad intermediaria.

Creemos que la figura que mejor se adaptaría para las funciones encomendadas, serían la de una fundación sin ánimo de lucro, con un patronato que diera opción a una participación tanto de instituciones privadas como públicas, tal como se organizan el Parque Científico y Tecnológico Agroalimentario de Lleida y el de Aula Dei. Esto no significa que no existan otras formas jurídicas para gestionar el parque, tales como crear un consorcio, como hacen el Parque Agrario del Baix del Llobregat y Parque Natural Agrario de los Carrizales, que tienen un modelo organizativo muy diferente del que se pretende en Abegondo. Otra manera de organizarse sería a través de sociedades anónimas, como hace el Parque Científico y Tecnológico Agroindustrial Jerez.

Entendemos que en el parque deberían estar representados los siguientes agentes que ayudarían a financiarlo, así como involucrar a diversos organismos tanto públicos como privados.

- Ayuntamiento de Abegondo
- Xunta de Galicia
- Diputación de A Coruña
- Universidades de Santiago de Compostela y de A Coruña
- Asociación de propietarios de la tierra del parque agroalimentario de Abegondo (Se recomienda la creación de dicha asociación que represente a los propietarios de la tierra).
- Asociación de empresarios del parque agroalimentario de Abegondo (Esta asociación podría ser nueva o una sección de la asociación de empresarios de Abegondo).
- Empresas del sector agroalimentario y agrícola aunque no estén presentes en el parque.

## 5.8. Nombres

Para determinar el nombre del parque de Abegondo, hemos hecho una encuesta con un total de 40 respuestas, donde cada encuestado podía contestar hasta un total de 2 opciones entre las 10 alternativas ofrecidas.

El 35% de los encuestados han respondido que el nombre que mejor se adaptaba a un parque en Abegondo era el de Parque Agroalimentario das Mariñas, que si sumamos el mismo nombre pero sustituyendo Mariñas por Abegondo, suman un 55%. Por tanto más de la mitad de los encuestados creen que la palabra Parque Agroalimentario es lo que mejor se adapta a Abegondo. La palabra innovación sólo es valorada por el 15% de las respuestas y la palabra tecnológico la consideran otro 10%. Lo que parece claro es que la palabra polígono no está presente debido a que se asocia más a industrial que a agrario u agroalimentario, al igual que la palabra agroindustrial no encaja bien en la opinión de los encuestados.

Por tanto nuestra propuesta y en coherencia con lo respondido, sería la de “Parque Agroalimentario das Mariñas o de Abegondo”, por las siguientes razones: En primer lugar, la palabra parque se asemeja a naturaleza, a mundo rural y todos los existentes en España incorporan dicho nombre. En segundo lugar, agroalimentario, con esto se apuesta por la actividad agrícola y de transformación de productos agrícolas, diferenciándose del polígono industrial que conlleva otro tipo de actividades. En tercer lugar, no vemos inicialmente la necesidad de incorporar el concepto de científico o tecnológico, ya que ello implicaría la involucración de organismos como la Universidad, debiendo priorizar en otros motores que tiran del polígono como atraer industria agroalimentaria o actividades agrarias, dejando para otra fase a ver si se dan las circunstancias para apostar por un parque científico al calor de la actividad real que demanden los servicios de transferencia del conocimiento de la universidad. En cuarto lugar, creemos más interesante vincular el polígono a un nombre más amplio que el del ayuntamiento, al estilo del Baix del Llobregat, Valle del Guadalhorce, Aula DEI o de los Carrizales, si bien existen también parques vinculados a municipios, como el de Sabadell, Lleida, Jérez o Fuenlabrada.

**Tabla 9. Encuesta del nombre adecuado para el parque de Abegondo**

<b>Nombres</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
Parque Agroalimentario das Mariñas	14	35%
Parque Agroalimentario de Abegondo	8	20%
Parque de Innovación Agroalimentario das Mariñas	6	15%
Polígono de Innovación Agroalimentario de Abegondo	4	10%
Parque Agro-industrial Tecnológico de Abegondo	4	10%
Parque de Innovación Agroalimentario de Abegondo	2	5%
Polígono de Innovación Agroalimentario das Mariñas	2	5%
Polígono Agroalimentario de Abegondo	0	0%
Polígono Agroalimentario das Mariñas	0	0%
Parque Agro-industrial Tecnológico das Mariñas	0	0%
Total muestras	40	100%

Fuente: Elaboración propia

## **6. Ayudas para la financiación del parque agroindustrial**

### *1. Ayudas y subvenciones al Desarrollo Rural: Programa Leader de Galicia 2007-2013.*

La Consellería do Medio Rural e do Mar elaboró el “Programa de Desenvolvemento Rural de Galicia 2007-2013”. El PDR contempla las actuaciones en materia de desarrollo rural, cofinanciadas con fondos europeos, con las que se pretende realizar un esfuerzo que nos permita lograr un medio rural sólido y viable en el horizonte de 2013 y años siguientes. El programa Leader de cada territorio lo diseña y ejecuta un Grupo de Desenvolvemento Rural.

El objetivo de estas ayudas es mejorar la calidad de vida en las zonas rurales y fomentar la diversificación de la actividad económica. Los proyectos y actuaciones que quieran contar con ayudas LEADER deben cumplir unos objetivos generales fijados en el artículo 4 del Reglamento (CE) nº 1698/2005.

Plazo solicitud: Consultar Grupo de Desarrollo Rural correspondiente.

Cuantía máxima: 45% o 200.000€.

Gastos subvencionables:

- Construcción, adquisición y mejora de bienes inmuebles.
- Instalación y compra de maquinaria y equipamientos, incluidos programas informáticos.
- Equipamiento y material no fungible.
- Adquisición de terrenos no edificados.
- Gastos generales, tales como estudios técnicos, gastos de proyectos, dirección de obra, estudios de viabilidad y otros gastos de consultoría relativos a las inversiones realizadas, así como adquisición y expedición de patentes y licencias.

## 2. Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER 2007-2013).

El FEDER contribuye a la ayuda financiera destinada a reforzar la cohesión económica y social corrigiendo los principales desequilibrios regionales por medio de un apoyo al desarrollo y al ajuste estructural de las economías regionales, incluida la reconversión de las regiones industriales en declive y de las regiones menos desarrolladas, y apoyando la cooperación transfronteriza, transnacional e interregional.

El Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) es uno de los instrumentos financieros de la Política de Cohesión de la Unión Europea, para el período 2007-2013 y el cual se divide en tres objetivos:

- Convergencia.
- Competitividad regional y empleo.
- Cooperación territorial europea.

Cuantía subvencionable máxima: 75% a fondo perdido.

Gastos subvencionables:

Serán subvencionables: inversión productiva para crear y para salvaguardar trabajos sostenibles; inversiones en infraestructuras; desarrollo de potencial endógeno por las medidas que apoyan el desarrollo regional y local; asistencia técnica.

3. *Ayudas encaminadas a la habilitación y mejora de infraestructuras de los parques empresariales de la Comunidad Autónoma de Galicia*, cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (Feder). Consellería de Industria.

Realización de la renovación de las infraestructuras empresariales, para evitar su obsolescencia, o de habilitar otras nuevas no previstas en su origen, y con el objeto de motivar el esfuerzo común de constante mejora competitiva de oferta de suelo empresarial, como elemento dinamizador de la economía y del empleo local, dentro de las competencias en materia de fomento empresarial que le son propias a la Comunidad Autónoma.

Carácter: Anual.

#### 4. *Ayudas Fundación de Biodiversidad.*

Posibles ayudas:

4.1. Convocatoria de concesión de ayudas de la Fundación Biodiversidad, en régimen de concurrencia competitiva, para la realización de actividades en el ámbito de la biodiversidad terrestre, biodiversidad marina y litoral, el cambio climático y la calidad ambiental.

4.2. Convocatoria de concesión de ayudas de la Fundación Biodiversidad, en régimen de concurrencia competitiva, para el desarrollo de actividades de colaboración y representación ante la Administración General del Estado, la Unión Europea y ante las organizaciones de carácter internacional en el ámbito de la biodiversidad, el cambio climático y el desarrollo sostenible.

#### 5. *Consellería de Medio Rural.*

En la Consellería de Medio Rural, actualmente no se encuentra disponible ningún tipo de ayudas para infraestructuras, pero sí para Investigación y formación, Forestal, ect. Sería interesante ver qué tipo de ayudas ofrecen para infraestructuras.

#### 6. *Ministerio de Agricultura. Programa de Trabajo Plurianual LIFE 2014-2017.*

El Programa de Trabajo Plurianual LIFE para 2014-2017 ha sido adoptado el 19 de marzo de 2014 por una Decisión de la Comisión. Esta Decisión se ha publicado en el DOUE de 17 de abril de 2014 y establece el marco de actuación para los próximos cuatro años para la

gestión del Programa LIFE 2014-2020. Contiene un presupuesto indicativo, explica los criterios de selección de proyectos y subvenciones de funcionamiento y establece indicadores de resultado para los dos subprogramas del LIFE (Medio Ambiente y Acción por el Clima). Además, proporciona un calendario indicativo de las convocatorias previstas para proyectos e instrumentos financieros. La primera convocatoria está prevista para el 16 de junio de 2014.

### *7. Iniciativa INTERREG (2007-2013).*

Organismo otorgante: Comisión Europea

Acciones subvencionables: Los objetivos principales son:

- La mejora de la competitividad del espacio de tal modo que garantizar el crecimiento y el empleo para las generaciones futuras (estrategia de Lisboa).
- La promoción de la cohesión territorial y la protección del medio ambiente en una lógica de desarrollo sostenible (estrategia de Gotemburgo).

Prioridades del Programa Operativo:

1. Refuerzo de las capacidades de innovación:
  - Difusión de las tecnologías innovadoras y conocimientos técnicos
  - Refuerzo de las cooperaciones estratégicas entre protagonistas del desarrollo económico y autoridades públicas
2. Protección del medio ambiente y promoción de un desarrollo territorial sostenible:
  - Protección y valorización de los recursos naturales y del patrimonio
  - Promoción de las energías renovables y mejora de la eficacia energética
  - Prevención de los riesgos marítimos y fortalecimiento de la seguridad marítima
  - Prevención y lucha contra los riesgos naturales
3. Mejora de la movilidad y la accesibilidad de los territorios:
  - Mejora de la accesibilidad marítima y de las capacidades de tránsito favoreciendo la multimodalidad y la intermodalidad
  - Apoyo a la utilización de las tecnologías de la información por una mejor accesibilidad y cooperación territorial
4. Promoción de un desarrollo policéntrico e integrado del espacio Med:
  - Coordinación de las políticas de desarrollo y mejora de la gobernanza territorial
  - Refuerzo de la identidad y valorización de los recursos culturales para una mejor integración del espacio Med

## 5. Asistencia técnica.

Tipo de subvención: Subvención a fondo perdido

Gastos subvencionables: Los pagos FEDER que entran en el marco del Programa MED sólo se efectúan sobre la base del reembolso y ningún pago a cuenta se pagará.

Actualmente, esta convocatoria se encuentra cerrada desde el 31/12/2013 a falta de que salga publicada la siguiente convocatoria.

## 8. *Ayudas Arco Atlántico.*

El litoral atlántico de la Unión Europea constituye, junto con la zona del Mediterráneo, el conjunto territorial más extenso del espacio comunitario. Está formado por 29 regiones de los países que conforman la fachada atlántica de la Unión Europea, siendo estos Portugal, España, Francia, Irlanda y Reino Unido. La Unión Europea en su conjunto destina fondos comunitarios a varios tipos de programas o líneas estratégicas que promueve la Comisión Europea en el documento estratégico "Europa 2020" y que son determinantes para preparar ciudades competitivas para la salida de la crisis:

- 1.- Desarrollo inclusivo
- 2.- Desarrollo innovador
- 3.- Desarrollo sostenible

Los Fondos Estructurales de la UE, que se utilizan en los Estados miembros, se ponen al servicio de las reformas y la creación de empleo: impulsar el crecimiento, crear puestos de trabajo y aumentar la influencia de Europa en el mundo.

Se debe permanecer atento a los distintos tipos de ayudas europeas para el período 2014-2020.

## 9. *Subvenciones Diputación de A Coruña: Promoción económica.*

La Diputación de A Coruña mediante este tipo de subvenciones quiere apoyar a ayuntamientos y entidades locales en la realización de actividades, en la construcción y mejora de infraestructuras y en la dotación de equipamientos, en las programaciones que desarrollen en materia de promoción económica y, de esta manera, contribuir para que /alcancen los objetivos que le son propios, y fomentar la participación de la ciudadanía en cada ámbito de actuación, contribuyendo de esta manera a impulsar la democratización de la /sociedad.

Cuantía subvencionable máxima: Hasta el 100% del presupuesto calculado de gastos.

Carácter: Anual.

## **7. Limitaciones para la puesta en marcha del parque**

La primera dificultad que nos encontramos para la puesta en marcha del parque es atraer actividad económica para el mismo, tanto agraria como agroindustrial, ya que esto implica una negociación con empresarios y emprendedores para convencerles que ubiquen y desarrollen su actividad en el mismo.

La segunda limitación es que el parque está en manos de propietarios que no están trabajando sus terrenos y con escasa cultura de arrendar las propiedades, de cederlas a entidades que lo gestionarían o de permutarlas.

Una tercera limitación está en la baja rentabilidad y alta incertidumbre que tiene para los actuales propietarios invertir en sus actuales terrenos para convertirlos en terrenos urbanizados y que pudieran estar disponibles para los futuros empresarios que se quieran instalar en el parque agroalimentario.

Hay que añadir que crear un parque siempre es una tarea compleja ya que algunos propietarios se sienten “perjudicados” con la implantación del mismo, siendo necesario llevar a cabo una labor divulgativa y explicando correctamente el proyecto.

Otra amenaza a tener en cuenta sería la existencia de otros polígonos que si bien no son competencia directa hacen una oferta de precio a unos precios competitivos como el Polígono Industrial de Curtis-Teixeiro (47 €/m<sup>2</sup>) o están muy bien ubicados y próximos a Abegondo como el Polígono Industrial A Piadela, con un suelo disponible de 502.680 m<sup>2</sup>, o el Parque Empresarial de Ordes que ofrece suelo a 42 €/m<sup>2</sup>.

Qué duda cabe que en la actual situación económica existen restricciones financieras y presupuestarias, no siendo fácil convencer a las diversas administraciones de la rentabilidad de invertir en un parque agroindustrial ni conseguir fuentes de financiación.

## **8. Justificación del parque**

A pesar de todas las dificultades que hemos descrito en el apartado anterior, creemos que tiene cabida un parque agroalimentario con acogida a la actividad agroalimentaria en Abegondo por las siguientes razones:

En primer lugar, el que se ubique dentro de la Reserva de la Biosfera de As Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo, constituye una excelente oportunidad para aprovechar todo el potencial agrario, ganadero de la comarca y tratar dar un mayor valor añadido a través del Parque Agroalimentario.

En segundo lugar, no existe ningún parque de estas características en toda Galicia, ni en todo el noroeste, estando la mayoría de los parques agroalimentarios existentes en España en el Levante y el sur, siendo el más cercano el Parque Agrario de Fuenlabrada inaugurado en el año 2013, que no incorpora a la industria agroalimentaria. Esto constituye una gran oportunidad para Abegondo al identificar un parque diferencial y sin competencia directa.

La ubicación del parque de Abegondo respecto a las dos principales ciudades de la provincia como son A Coruña y Santiago, se puede considerar buena, ligeramente por debajo de la media de sus competidores indirectos (tabla 2).

Existen 13 parques industriales en la provincia de A Coruña con una dimensión inferior a las 10 hectáreas, lo que indica que la viabilidad del mismo no depende del tamaño.

El parque se asentaría sobre un terreno actualmente con escaso valor constituyendo una oportunidad para la instalación de una industria agroalimentaria que contribuiría a un mayor desarrollo de la comarca.

Otro aspecto a tener en cuenta son las buenas rentabilidades que se producen con la transformación del suelo, que podrían oscilar en torno al 25,3% habiendo aplicado escenario prudente, lo cual anima a la inversión.

El que existiera una zona agrícola dentro del parque, se considera un aspecto positivo ya que con un coste bajo se podrían preparar terrenos de 2.000 m<sup>2</sup> para la producción de lúpulo, u otras especies y que atraería a potenciales emprendedores o personal que estando desempleado vea en el medio rural y salida laboral más que digna.

En el apartado 5.4. se pudo observar que se están creando empresas del sector agroalimentario en los ayuntamientos ubicados en la Reserva de la Biosfera de “As Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo” que se podrían instalar en el parque agroalimentario.

## **9. Plan de acción y Cronograma**

El plan de acción consta de 12 líneas cuyo cumplimiento creemos esencial para la correcta puesta en funcionamiento del parque agroindustrial en los plazos establecidos. En la tabla 10

se puede observar el conjunto de acciones y el cronograma hasta la puesta en marcha del polígono.

---

**ACCIÓN 1**                    **VIABILIDAD ECONÓMICA**

**DURACIÓN**                    NOVIEMBRE 2013 – ABRIL 2014

**OBJETIVOS**                    Determinar la viabilidad económica de la instalación del parque agroalimentario en el ayuntamiento de Abegondo.

**DESCRIPCIÓN**                    Realización de las investigaciones necesarias para determinar si es posible económicamente la puesta en marcha del parque agroalimentario. Además, en dicho documento se estableció un modelo de funcionamiento y los pasos a seguir que permita sentar las bases para la instalación del primer parque agroalimentario de la Reserva de la Biosfera “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”.

**ACCIÓN 2**                    **SUBCONTRATACIÓN DE UNA EMPRESA DE SERVICIOS**

**DURACIÓN**                    MAYO 2014 – DICIEMBRE 2014

**OBJETIVOS**                    Contratación de una empresa que se encargue de hacer las gestiones necesarias para la realización de las acciones 3 y 4.

**DESCRIPCIÓN**                    Para llevar a cabo estas acciones, se recomienda encargar a una empresa con capacidad de gestionar el polígono que aporte su personal experiencia y con formación en ingeniería agrícola. La empresa sería la encargada de realizar las negociaciones con los propietarios de los terrenos y, a la par de esta acción, empezar a negociar con posibles empresas que pudieran establecer su centro de operaciones en el parque agroindustrial de Abegondo.

**COSTE**                            13.000 – 15.000 €

---

---

<b>ACCIÓN 3</b>	<b><u>GESTIÓN DEL SUELO</u></b>
<b>DURACIÓN</b>	MAYO 2014 – DICIEMBRE 2014
<b>OBJETIVOS</b>	Gestionar con los propietarios el terreno mínimo necesario para la puesta en marcha del parque tal como se describe en el gráfico 4, preferentemente lo establecido en el ítem nº 1 de la tabla 8: 2,5 hectáreas para el sector agroalimentario.
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<p>En primer lugar, es necesario identificar correctamente a todos los propietarios de los terrenos que conforman el suelo delimitado como futuro parque agroindustrial englobado en el sector agroalimentario.</p> <p>Se propone que sea el ingeniero de la acción 2 el que establezca los primeros pasos de negociación, ofertando una permuta de terrenos municipales a los propietarios del sector agroalimentario (2,5 has).</p> <p>El Alcalde o representante del ayuntamiento no debe ser el que inicie las gestiones por si tuviera que reconducir la situación según las negociaciones previas.</p>
<b>ACCIÓN 4</b>	<b><u>DEMANDA EFECTIVA</u></b>
<b>DURACIÓN</b>	JUNIO 2014 – SINE DIE
<b>OBJETIVOS</b>	Atraer industria agroalimentaria al parque de Abegondo y potenciales emprendedores demandantes de suelo agrícola.
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Se deben consolidar las actividades ya existentes y, además, creemos importante buscar una empresa agroalimentaria que sea un motor del polígono, así como actividades tanto del ámbito agrícola como agroalimentario para impulsar todas las actividades posibles ligadas a la agricultura, ganadería e industriales (lúpulo, así como posibles instalaciones de Biomasa). Para ello, se realizará una toma de contacto con empresas agroalimentarias de cualquier ámbito y negociar en la medida de lo posible siempre condicionados por la disponibilidad de

---

terreno que se haya obtenido en la negociación con los propietarios del terreno.

**ACCIÓN 5**      **CONVENIO CON ESCUELAS AGRARIAS Y FORMACIÓN**

**DURACIÓN**      JUNIO 2014 – SINE DIE

**OBJETIVOS**      Atraer futuros empresarios salidos de las principales escuelas agrarias presentes en las localidades cercanas a Abegondo.

**DESCRIPCIÓN**      Aprovechar las Escuelas Agrarias de Galicia donde se realiza formación reglada para jóvenes y formación continua y ocupacional para adultos y otros jóvenes, buscando realizar convenios para que los alumnos de las Escuelas Agrarias (especialmente la de Guísamo por su cercanía, Boqueixón y la Escuela Familiar Agraria de Coristanco), pudieran utilizar las instalaciones del polígono bien para hacer prácticas de cursos formativos o bien establecerse como empresarios.

Así mismo se organizarían cursos de formación para desempleados o personas interesadas en el mundo agrícola y que pudiera llevar a cabo sus prácticas en huertos ubicados en el parque agroalimentario.

**ACCIÓN 6**      **INFORME QUE PERMITA REORIENTAR EL PLAN DE ACCIÓN**

**DURACIÓN**      NOVIEMBRE 2014 – DICIEMBRE 2014

**OBJETIVOS**      Comprobar que las acciones planteadas hasta el momento están cumpliendo los objetivos planteados.

**DESCRIPCIÓN**      Realizadas las anteriores acciones y a finales del año 2014, se debe hacer un nuevo balance de la situación. Si concluyen con éxito las gestiones de la cesión del terreno al parque por parte de los propietarios y a la existencia de la demanda efectiva, se continuaría y actualizaría el plan de acción previsto.

**ACCIÓN 7**                      **CREACIÓN DEL ENTE GESTOR DEL PARQUE**

**DURACIÓN**                      ENERO 2015 – FEBRERO 2015

**OBJETIVOS**                      Considerar la forma asociativa más adecuada para gestionar el parque agroindustrial.

**DESCRIPCIÓN**                      Se debe crear un ente que gestione el parque, en cuyo patronato o consejo de administración deberían estar además del ayuntamiento como patrono fundador, la Consellería de Medio Rural, la Diputación de A Coruña, la asociación de propietarios del terreno, la asociación de empresas ubicadas en el parque, así como empresas del sector agroalimentario. Para lo que se realizará un diseño del mismo junto a un posible logotipo. Además, habrá que contactar con los posibles socios (públicos y privados).

A la vez, habrá que consensuar la denominación definitiva del parque y definición de la forma jurídica.

**ACCIÓN 8**                      **DESARROLLO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN**

**DURACIÓN**                      ENERO 2015 – NOVIEMBRE 2016

**OBJETIVOS**                      Desarrollar el plan de sectorización que regirá en el futuro parque.

**DESCRIPCIÓN**                      En esta fase del proyecto se iniciaría, a partir del documento de referencia emitido por la Consellería de Medio Ambiente, el desarrollo del plan de sectorización donde establecerán las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para la transformación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado, como es el caso de los terrenos que conforman el parque de Abegondo. A continuación, se redactará por el interesado el documento del plan de sectorización acompañado del informe de sostenibilidad ambiental, con el contenido exigido en el artículo 67 de la Ley 9/02, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Una vez presentado existe un trámite de comprobación técnico-jurídica, de que la documentación presentada reúne los requisitos legales mínimos para poder ser admitida a trámite. El documento se someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia, y en los periódicos de mayor difusión en la provincia.

Simultáneamente a la información pública, se notificará individualmente a todos los propietarios de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a los titulares que figuren en el Catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan. Tanto los interesados en general como los propietarios de los terrenos afectados podrán formular las alegaciones que tengan por conveniente durante dicho plazo.

Se deberá recabar de las Administraciones Públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

De forma simultánea, los servicios técnicos y jurídicos deberán emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.

Finalizado el plazo para la presentación de alegaciones y la emisión de los informes sectoriales, se estudiarán éstos, se estimarán o desestimarán las pretensiones aducidas por los interesados y se señalarán las modificaciones que es necesario introducir en el documento derivadas de los informes sectoriales.

Finalizado el trámite de información pública, deberá de remitirse al órgano ambiental la documentación completa del plan, junto con una propuesta de memoria ambiental, además de los informes sectoriales y un informe sobre el proceso de participación pública. La administración ambiental deberá de elaborar la memoria ambiental definitiva en el plazo máximo de tres meses, cuyas determinaciones

---

tendrán carácter vinculante, y deberán de ser incorporadas al documento.

A los interesados en el expediente se les notificará el acuerdo de aprobación definitiva y el informe que resuelve las alegaciones, señalando los tipos de recursos que cabe interponer contra el acuerdo adoptado.

La entrada en vigor del documento requerirá, como trámite previo, la remisión a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes, y la publicación, en el plazo máximo de 1 mes desde su adopción, del anuncio en el D.O.G. y en el B.O.P.

---

**ACCIÓN 9**                      **GESTIÓN URBANÍSTICA**

**DURACIÓN**                      DICIEMBRE 2016 – JULIO 2017

**OBJETIVOS**                      Realizar el proyecto de distribución urbanística.

**DESCRIPCIÓN**                      En primer lugar, y una vez finalizado el plan de sectorización mencionado en la fase anterior, se realizará el proyecto de equidistribución. Según dispone el art. 4 del RD 1093/97, sobre fincas y derechos sujetos a equidistribución: “Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.”

En segundo lugar, se realizará el proyecto de reparcelación con el objetivo de alcanzar la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución (en este caso, el ayuntamiento de Abegondo) para su nueva división

---

ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos. En definitiva, se sustituyen las parcelas iniciales, llevando a cabo una nueva distribución de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho y recomponiendo las desigualdades que se pudieran originar en la planificación. Una vez terminado el proyecto de reparcelación y terminados los plazos de alegaciones, se procederá a la aprobación definitiva del mismo.

## **ACCIÓN 10**

### **URBANIZACIÓN**

#### **DURACIÓN**

JULIO 2017-ENERO 2018

#### **OBJETIVOS**

Urbanización del parque agroindustrial.

#### **DESCRIPCIÓN**

Una vez realizado y aprobado el proyecto de reparcelación mencionado en la fase anterior, se realizará el proyecto de urbanización (condicionado por la demanda efectiva fruto de la negociación con los propietarios de los terrenos). La aprobación definitiva correrá a cargo de la Junta de Gobierno Local y será publicada en el Boletín Oficial de Galicia. Una vez aprobado el proyecto, se ejecutarán las obras de urbanización.

#### **COSTE**

El coste total de urbanización estimado para las 2,5 has y la zona agraria ascendería en torno a los 900.000 euros.

## **ACCIÓN 11**

### **PROMOCIÓN DEL PARQUE**

#### **DURACIÓN**

ENERO 2015 – DICIEMBRE DE 2015

#### **OBJETIVOS**

Dar a conocer el parque entre los distintos entes tanto locales, como provinciales y autonómicos.

#### **DESCRIPCIÓN**

Para ellos se realizarán reuniones con emprendedores, se divulgará el parque en las universidades de Santiago y A Coruña. Tratarán de

organizarse ferias de productos agrarios de la comarca, así como la participación de los representantes del parque en otras ferias de interés por fines comunes. Realización de seminarios, jornadas divulgativas que permitan promocionar las instalaciones del parque. Contacto con los medios de comunicación. Creación de página web. Elaboración Newsletter.

## **ACCIÓN 12      PUESTA EN MARCHA**

**DURACIÓN**            ENERO 2018

**Tabla 10. Acciones y cronograma de puesta en marcha del parque agroindustrial**

Acciones y Cronograma		De	Hasta
<b>1</b>	<b>Viabilidad económica</b>	nov-13	feb-14
<b>2</b>	<b>Subcontratación por parte del ayuntamiento a una empresa de servicios</b>	mar-14	mar-14
2.1	Evaluación coste de desarrollo		
2.2	Preparación de las acciones 3 y 4		
<b>3</b>	<b>Gestionar con los propietarios de la tierra</b>		
3.1	Identificar a los propietarios	abr-14	abr-14
3.2	Exposición general a los propietarios	may-14	may-14
3.3	Relacionar y pulsar la opinión de los asistentes	may-14	may-14
3.4	Negociaciones con los propietarios	jun-14	dic-14
<b>4</b>	<b>Demanda efectiva</b>		
4.1	Toma de contacto con empresas agroalimentarias	jun-14	nov-14
4.2	Negociar con las industrias condicionada a la 3.4	jun-14	sine die
<b>5</b>	<b>Estudiar la posibilidad de un convenio con escuelas agrarias existentes</b>	jun-14	sine die
<b>6</b>	<b>Informe de situación en función de las gestiones de los puntos 3 y 4.</b>		
<b>7</b>	<b>Reorientar y redefinir un nuevo planning</b>		
<b>7</b>	<b>Creación del ente gestor del parque condicionado al punto 3 y 4</b>		
7.1	Diseño y logotipo	ene-15	feb-15
7.2	Contactar con los posible socios (públicos y privados)	ene-15	jun-15
7.3	Denominación del parque	ene-15	feb-15
7.4	Definición de la forma jurídica	ene-15	feb-15
<b>8</b>	<b>Desarrollo del plan de sectorización condicionado a los puntos 3 y 4</b>		
8.1	Iniciación - Documento de referencia	ene-15	mar-15
8.2	Redacción plan de sectorización	abr-15	jul-15
8.2	Aprobación inicial	ago-15	oct-15
8.4	Información pública	nov-15	ene-16
8.5	Notificación individual a los propietarios afectados	nov-15	ene-16

	8.6	Recabar informes sectoriales	dic-15	ene-16
	8.7	Estudio alegaciones efectuadas	feb-16	jun-16
	8.8	Aprobación provisional o Memoria ambiental	jul-16	ago-16
	8.9	Aprobación definitiva	sep-16	nov-16
<b>9</b>	<b>Gestión urbanística</b>			
	9.1	Proyecto equidistribución	dic-16	feb-17
	9.2	Proyecto de Reparcelación	mar-17	jun-17
	9.3	Aprobación definitiva	jul-17	jul-17
<b>10</b>	<b>Urbanización</b>			
	10.1	Proyecto de urbanización (condicionado por la demanda efectiva punto 4)		
	10.2	Ejecución de las obras de urbanización		
<b>11</b>	<b>Promoción del parque</b>			
	11.1	Reuniones con emprendedores	ene-15	dic-15
	11.2	Divulgar el parque en la Universidad de Santiago y A Coruña	ene-15	dic-15
	11.3	Organización de ferias de productos agrarios de la comarca	ene-15	dic-15
	11.4	Seminarios, jornadas divulgativas	ene-15	dic-15
	11.5	Contacto con los medios de comunicación	ene-15	dic-15
	11.6	Creación página web	ene-15	
	11.7	Elaboración Newsletter	ene-15	
<b>12</b>	<b>Puesta en marcha del parque</b>		<b>ene-18</b>	<b>sine die</b>

Fuente: Elaboración propia

## 10. Bibliografía

- Directorio de parques científicos. Disponible en <http://asp-es.secure-zone.net/v2/index.jsp?id=5766/10010/19499&lng=es>
- Informe GEM Galicia 2011. Disponible en <http://www.ceg.es/docs/INFORME-GEM2012.pdf>
- La huerta de Zaragoza: *La UE financiará con cerca de dos millones de euros dos proyectos de desarrollo y sostenibilidad medioambiental en Zaragoza*. Disponible en [http://www.zaragoza.es/ciudad/noticias/detalleM\\_Noticia?id=160516](http://www.zaragoza.es/ciudad/noticias/detalleM_Noticia?id=160516)
- La huerta de Zaragoza: *Proyectos LIFE+ del Ayuntamiento de Zaragoza 2013-2016*. Disponible en <http://www.zaragoza.es/cont/paginas/noticias/LIFE+%20ZARAGOZA1.pdf>
- La huerta de Zaragoza: *Plataforma por la Huerta Zaragozana*. Disponible en <http://huertazaragozana.blogspot.com.es/>
- La huerta de Zaragoza: *Procesos de urbanización de la huerta zaragozana Incoherencias instrumentales*. Disponible en <http://habitat.aq.upm.es/eacc/azaragoza.html>
- La Vega de Granada: *De un espacio agrario en crisis a un complejo paisaje cultural*. *Revista de estudios regionales* nº 96, I.S.S.N.: 0213-7585 (2013), PP. 181-213 Disponible en <http://www.revistaestudiosregionales.com/pdfs/pdf1208.pdf>
- Leader Seine Aval. Disponible en <http://www.parqueagricolaguadalhorce.com/index.php/parques-agricolas-socios-del-proyecto/leader-seine-aval>
- Parque Agrario del Baix Llobregat: *Manifiesto por el desarrollo sostenible del Parque Agrario del Baix Llobregat*. Disponible en <http://www.boletinagrario.com/dc-4061,manifiesto-por-desarrollo-sostenible-parque-agrario-baix-llobregat.html>
- Parque Agrario del Baix Llobregat. Disponible en <http://www.parqueagricolaguadalhorce.com/index.php/parques-agricolas-socios-del-proyecto/parque-agrario-del-baix-llobregat>
- Parque Agrario del Baix Llobregat: *Un instrumento para la preservación, gestión y desarrollo de un espacio agrario periurbano*. Disponible en [http://habitat.aq.upm.es/dubai/12/bp\\_35.html](http://habitat.aq.upm.es/dubai/12/bp_35.html)
- Parque Agrario de Fuenlabrada: *La creación del Parque Agrario de Fuenlabrada, apuesta por fortalecer el sector agrario del municipio así como recuperar y conservar el espacio*

agrario periurbano. Disponible en <http://parqueagrariofuenlabrada.es/parque-agrario/presentacion/>

- Parque Agrario de Sabadell: *Contención del crecimiento urbano mediante la recuperación de un espacio agrícola para la ciudadanía.* Disponible en <http://hilbert.ee.upm.es/eacc/asabadell.html>
- Parque Agrícola Sud Milano. Disponible en <http://www.parqueagricolaguadalhorce.com/index.php/parques-agricolas-socios-del-proyecto/parque-agricola-sud-milano>
- Parque Agrícola Valle del Guadalhorce: *¿Cómo afectaría un parque agrícola al valle del Guadalhorce?* Disponible en <http://www.parqueagricolaguadalhorce.com/index.php/parque-agricola-en-el-valle-del-guadalhorce>
- Parque Científico y Tecnológico Agroalimentario de Lleida. *Activitats entorn l'Horta de Lleida.* Disponible en <http://sostenibilitat.paeria.es/horta/activitats-a-lhorta-de-lleida>
- Parque Científico y Tecnológico Agroalimentario de Lleida. *Agri-proxi.* Disponible en <http://www.agriproxi.net/?lang=es>
- Parque Científico y Tecnológico Agroalimentario de Lleida. *Benvinguts a l'horta de Lleida.* Disponible en [http://www.agriproxi.net/IMG/pdf/agriproxi\\_axel\\_rapport\\_sur\\_la\\_journeeportes\\_ouvertes\\_jardins\\_de\\_lleida\\_2010.pdf](http://www.agriproxi.net/IMG/pdf/agriproxi_axel_rapport_sur_la_journeeportes_ouvertes_jardins_de_lleida_2010.pdf)
- Parque Científico Tecnológico Agroalimentario Aula Dei. Disponible en <http://www.zaxpark.com/web/guest/presentacion>
- Parque Natural Agrario de los Carrizales. Disponible en <http://www.parqueagricolaguadalhorce.com/index.php/parques-agricolas-socios-del-proyecto/parque-natural-agrario-de-los-carrizales>
- Xunta de Galicia. Consellería do Medio Rural e do Mar. [http://www.medioruralemar.xunta.es/es/areas/alimentacion/industrias\\_agroalimentarias\\_y\\_rexistro/](http://www.medioruralemar.xunta.es/es/areas/alimentacion/industrias_agroalimentarias_y_rexistro/)

## **Anexo 1. Resumen de parques agrarios en España**

### **1. Parque Agrario del Baix Llobregat (Barcelona)**

El Parc Agrari del Baix Llobregat se encuentra a poniente de Barcelona a 10 minutos del centro de la ciudad y en concreto en el valle bajo y delta del río Llobregat. Cuenta con una superficie agrícola de 2.938 hectáreas y está formado por suelo perteneciente a 14 municipios en el cual viven alrededor de 700.000 habitantes. Su gestión la lleva a cabo el Consorcio.

El Parque Agrario tiene como objetivo general el *“consolidar y desarrollar la base territorial y facilitar la continuidad de la actividad agraria, impulsando programas específicos que permitan preservar los valores (productivos o recursos, ecológicos y culturales) y desarrollar las funciones (económica, ambiental y social) del espacio agrario en el marco de una agricultura sostenible integrada en el territorio y en armonía con el medio natural de su entorno”*.

En la actualidad se está trabajando en dar impulso a la marca *“Producte fresc”* en los puestos de venta de los mercados locales en los cuales hay agricultores y agricultoras que venden directamente al consumidor.

### **2. Parque Agrario de Sabadell**

El *Parc Agrari de Sabadell* conocido con el nombre de *Rodal*, está ubicado al noroeste del núcleo urbano y cuenta con 587 hectáreas de superficie que engloba todo el Suelo No Urbanizable, lo que representa un 18% de la superficie total del municipio y un 45% del total del *Rodal*.

La estructura actual de la propiedad del suelo se encuentra fundamentalmente en manos privadas. A partir del 2007 se unieron al desarrollo de los productos agrícolas la Concejalía de Medio Ambiente, la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC) y el Instituto de Investigación y Tecnología Agroalimentarias (IRTA).

En cuanto a los usos previstos para el Parque Agrario, son principalmente los productivos agroforestales y de secano. Sin embargo, teniendo en cuenta la estructura de propiedad antes definida y la reciente presión urbanística sufrida sobre este espacio, también existen usos no productivos como infraestructuras de transporte y de servicios existentes y proyectadas o asentamientos rurales existentes, con valor patrimonial y/o paisajístico: Can n'Argelaguet,

Can n'Ustrell, Granja Tubau, Mas Canals, Mas Tres Desmais, Can Moreno, Can Coniller y Can Deu, entre otros.

### **3. Parque Científico y Tecnológico Agroalimentario De Lleida**

El Parque ocupa parte del antiguo complejo militar ubicado en la Colina de Gardeny de la ciudad de Lleida, el campus agrario y el campus de la salud. Su superficie total asciende a 110.000 m<sup>2</sup>. La ventaja competitiva del Parque radica en la oportunidad de una firme especialización en la agroindustria, sustentada en el peso del sector agroalimentario en la economía del territorio leridano, con la visión de ser -y ser reconocido- como el parque científico y tecnológico de referencia de este sector agroalimentario en Cataluña, España y el Sur de Europa.

La Universidad de Lleida (UdL) y el Ayuntamiento de Lleida, son los socios fundadores e integrantes a partes iguales del Consorcio del Parque.

### **4. Parque Científico Tecnológico Agroindustrial Jerez**

Situado en la confluencia de las principales vías de comunicación de la provincia de Cádiz, autovía A-IV (Madrid-Cádiz), autopista AP-4 (Sevilla-Cádiz) y autovía A-381 (Jerez-Algeciras) y muy cerca de la ciudad del transporte, de la terminal de carga de Renfe (en la propia ciudad del transporte) y de la terminal de carga del aeropuerto. En la actualidad cuenta con 300.674 m<sup>2</sup> perfectamente urbanizados y equipados.

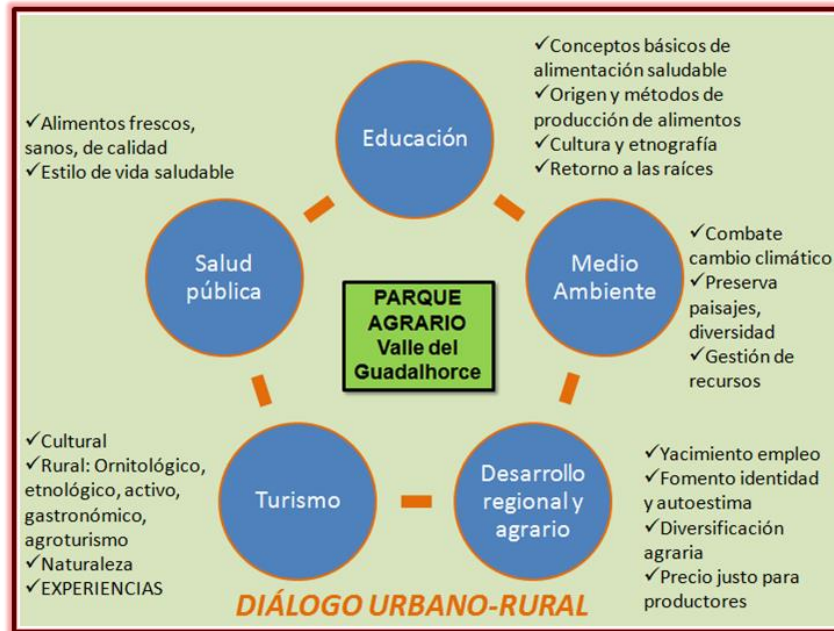
El PTA de Jerez pretende prestar un servicio integral y coordinado a las empresas con sede en el parque a través de su Centro de Servicios Avanzados. Con el objetivo de contribuir, mediante la innovación, a la reestructuración del sistema agrario-agroindustrial.

### **5. Parque Agrícola Valle del Guadalhorce**

El Valle del Guadalhorce está cercano a dos núcleos importantes de consumo de productos y recursos como la Costa del Sol y la capital malagueña. A través del parque agrícola se posibilita la generación de perfiles profesiones y yacimientos de empleo nuevos a partir de nuevos usos que no sean los meramente productivos.

El Parque Agrario del Valle del Guadalhorce, abarca todas las posibilidades que se pueden ofrecer en un Parque Agrario, agricultura, ganadería, gran diversidad de espacios naturales,

artesanía y tradición, actividades turísticas variadas, y sobretodo el espíritu de sus gentes, el fuerte arraigo y tradición cultural unida a sus sistemas agrarios, como puede observarse en la imagen a continuación:



## 6. Parque Científico Tecnológico Agroalimentario Aula Dei

El Parque Científico y Tecnológico Aula Dei (PCTAD) está situado en Zaragoza que provee de un ecosistema único a la innovación y transferencia de conocimiento entre sus agentes, para incrementar la innovación de las empresas en Aragón. Cuenta con 100 hectáreas abiertas a los sectores agroalimentario, medioambiental, biotecnológico, nanotecnológico o TIC.

La forma jurídica es una fundación pública que se constituye en octubre de 2006 por iniciativa conjunta del Gobierno de Aragón y del Consejo Superior de Investigaciones Científicas, con el objetivo de liderar el desarrollo de un futuro parque Científico en el entorno del Campus Aula Dei (Zaragoza, España).

## 7. Parque Natural Agrario De Los Carrizales

La iniciativa trata de poner en valor las posibilidades agrarias, ecológicas y turísticas de una zona que comprende más de 1.300 hectáreas situadas en el Campo de Elche. La comunidad de regantes, pretende crear marcas de calidad para los productos hortofrutícolas producidos bajo el paraguas de la marca del parque agrícola. Todo ello bajo criterios de

Agricultura Integrada Periurbana, ya que para Agricultura Ecológica se precisan otro tipo de condiciones.

Para organizar el parque la comunidad pretende crear un Consorcio que dirija, tutele y apoye el Parque, formado por administraciones públicas, entidades privadas y sindicatos, etc.

### **8. Parque Agrario de Fuenlabrada**

El parque está ubicado en Fuenlabrada y la región metropolitana de Madrid. Contiene en su totalidad 800 hectáreas compuestas por parcelas de regadío y de secano. El desarrollo de sus herramientas de planificación y gestión se están elaborando a partir de un marco metodológico basado en la participación ciudadana, teniendo en cuenta las necesidades y propuestas de los principales actores: los agricultores, como también de los agentes sociales, técnicos y políticos municipales como expertos en agricultura y ordenamiento territorial sostenible.

El Parque Agrario de Fuenlabrada tiene como objetivo principal preservar y fortalecer la actividad agraria periurbana y su paisaje, impulsando programas específicos que permitan desarrollar el potencial económico, ambiental y sociocultural del territorio y de sus agentes desde un enfoque multifuncional y agroecológico.

### **9. Parque De La Huerta de Zaragoza**

En marzo del 2011, las Consejerías de Agricultura y Pesca, Obras Públicas y Vivienda y de Medio Ambiente firmaron un protocolo de colaboración para la gestión integrada y sostenible del Parque Agrario de la Vega de Granada. Sin embargo, finalmente este proyecto no se llevó a cabo.

### **10. Ciudad Agroalimentaria de Tudela**

El proyecto surgió, en el 2007, con el fin de crear una masa crítica dentro del sector agroalimentario, con objetivos de crecimiento y desarrollo comunes, que lograra aportar crecimiento a este sector y consolidar este mercado, y a la propia Ciudad Agroalimentaria, como un referente a nivel nacional e internacional. Su visión se centra en el hecho de convertirse en un parque empresarial de referencia nacional e internacional donde se

comparten infraestructuras de forma sostenible y se ofrezcan servicios de innovación y formación.

Cuenta en la actualidad con 1.200.000 m<sup>2</sup> de superficie en los que se incluye un vivero de empresas, un centro de negocios, además de un espacio de servicios comunes. Entre sus objetivos están: Mejorar la competitividad de las empresas y fortalecer el crecimiento del sector; Desarrollo de productos de alto valor añadido; Promover la investigación y desarrollo de productos y procesos productivos agroindustriales; Fortalecer la imagen de calidad y diferenciación; Fomentar la creación de nuevas empresas agroalimentarias y la generación de empleo cualificado y Facilitar la interconexión de los procesos de los distintos agentes de la cadena de valor agroalimentaria.

### **11. Parque Agroalimentario del Sur de Córdoba**

El Parque Agroalimentario del Sur de Córdoba (PASUR) cuenta con 135.000 metros cuadrados, es un proyecto con un doble objetivo: poner a disposición de empresas del sector agroalimentario y auxiliares un suelo de calidad y con los últimos avances tecnológicos para su ubicación y prestar servicios avanzados, tanto a las empresas alojadas en el Parque como a las de nuestro ámbito de influencia, que ayuden a impulsar el crecimiento de la industria agroalimentaria andaluza.

### **12. Parque Agrícola Sud Milano**

El parque del sur de Milán es el primer parque agrícola de Europa fundado en 1990 por la Ley Regional 24, abarca 61 municipios de todo el sector sur de la provincia de Milán y comprende una superficie de 47.000 hectáreas. Cuenta con 1.349 explotaciones agrarias, la mayoría de ellas, comprendidas entre 100 a 50 hectáreas donde se practica una agricultura intensiva y cerca de un 90% del suelo del parque es terreno agrícola. La actividad principal es la cría de bovinos y de con 305 ganaderías y un área utilizada equivalente al 30% de los territorios agrícolas del parque.

La gestión del suelo del parque está a cargo de la Provincia de Milán, que delega sus funciones en distintos consejos que poseen un carácter jerárquico: el Consejo de la Provincia de Milán, el Consejo directivo o de administración y el comité técnico agrícola.

### **13. Leader Seine Aval**

Leader que trabaja en una zona situada a unos 40 kilómetros al noroeste de París, en la margen izquierda del río Sena, en la región de Isla de Francia. Está formado por 16 municipios de Seine Aval, que ocupan una superficie de 12.500 hectáreas. El 80% de este territorio es superficie agraria, y de este un 50% está dedicado a la agricultura.

La apuesta del programa Leader Seine Aval, es de invertir la tendencia que hace del desarrollo urbano una debilidad (presión urbanística, circulaciones, dificultades de explotación...) para convertirla en una fuerza para el mundo rural y agrícola (comercialización, empleo, biomasa...).

### **Anexo 2<sup>13</sup>. Suelo disponible en la provincia de A Coruña**

<b>Nombre</b>	<b>Localidad</b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>M<sup>2</sup> disponible</b>	<b>Precio m<sup>2</sup></b>	<b>% de disponibilidad</b>
Polígono Industrial A Grela-Bens	A Coruña	1.421.818	0	--	0,0%
Polígono Industrial Pocomaco	A Coruña	736.000	0	--	0,0%
Polígono Industrial Montesalgueiro	Aranga	323.120	--	--	0,0%
Parque Empresarial de Arteixo - Moras	Arteixo	1.479.762	377.397	140,0	25,5%
Parque Empresarial de Arzúa	Arzúa	9.279	9.279	60,0	100,0%
Parque Empresarial de Penapurreira	As Pontes	205.043	11.858	36,0	5,8%
Parque Empresarial As Somozas	As Somozas	68.600	68.600	22,0	100,0%
Polígono Industrial A Piadela	Betanzos	500.000	170.000	135,0	34,0%
Polígono de Bergondo	Bergondo	708.484	35.735	--	5,0%
Polígono de Boiro	Boiro	18.869	18.869	81,0	100,0%
Parque Empresarial de Camariñas	Camariñas	59.840	0	--	0,0%
Polígono Industrial Espírito Santo	Cambre-Sada	600.000	0	--	0,0%
Parque Empresarial de Carballo (Bértoa)	Carballo	740.000	360.310	72,0	48,7%
Polígono de Cariño	Cariño	132.200	0	--	0,0%
Polígono Industrial Os Capelos	Carral	439.616	4.261	--	1,0%
Parque Empresarial de Cedeira (A Trave)	Cedeira	36.037	36.037	69,0	100,0%
Polígono de Cee	Cee	228.770	0	--	0,0%
Parque Empresarial O Acevedo	Cerdeda	800.000	0	--	0,0%
Polígono Industrial de Coirós	Coirós	288.991	--	--	0,0%
Parque Empresarial de Alvedro	Culleredo	4.700	0	9,0	0,0%
Polígono Industrial de Curtis-Teixeiro	Curtis	800.000	118.018	46,8	14,8%
Parque Empresarial de Leixa	Ferrol	900.000	0	--	0,0%
Parque Empresarial de Laracha	Laracha	825.249	0	--	0,0%
Parque Empresarial de Laxe	Laxe	50.000	0	--	0,0%
Parque Empresarial de Malpica	Malpica	30.989	30.989	60,8	100,0%
Parque Empresarial de Melide	Melide	41.818	41.818	60,0	100,0%
Parque Empresarial de Muros	Muros	95.124	81.452	61,2	85,6%
Polígono Río Do Pozo	Narón	2.423.407	634.515	63,0	26,2%
Parque Empresarial de Negreira	Negreira	31.095	31.095	69,0	100,0%
Parque Empresarial de Agualevada	Noia	78.348	2.221	60,0	2,8%
Polígono Industrial de Iñás	Oleiros	396.910	--	--	0,0%
Parque Empresarial de Ordes	Ordes	299.285	18.454	41,0	6,2%
Parque Empresarial de Oroso-Sigüeiro	Oroso	384.622	9.668	70,0	2,5%
Parque Empresarial de Ortigueira	Ortigueira	233.112	61.017	57,0	26,2%
Parque Empresarial de Padrón	Padrón	231.118	5.880	55,0	2,5%
Parque Empresarial de Ponteceso (A Tella)	Ponteceso	105.242	1.985	35,0	1,9%

<sup>13</sup> Listado construido con la información facilitada por los ayuntamientos y responsables de los polígonos y no incluye entre otros el Parque Ofimático de A Coruña.

*MODELO DE FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE  
AGROALIMENTARIO DE AS MARIÑAS*

Parque Empresarial de Vidreiro	Pontedeume	113.266	9.898	51,0	8,7%
Parque Empresarial de Rianxo	Rianxo	200.156	200.156	76,5	100,0%
Parque Empresarial de Santa Comba	Santa Comba	103.991	1.910	48,0	1,8%
Parque Empresarial de A Sionlla	Santiago	1.382.799	474.558	129,0	34,3%
Parque empresarial de Vimianzo	Vimianzo	169.236	169.236	48,8	100,0%
<b>Total provincia A Coruña</b>		<b>17.696.896</b>	<b>2.985.216</b>	<b>64,3</b>	<b>16,9%</b>
<b>Promedio</b>		<b>431.632</b>	<b>78.558</b>		

Fuente: Investingalicia

### Anexo 3. Estructura actual de la propiedad del parque agroindustrial

Nº	Nº acum	m2	m2 acumu	% m2 /total	% superficie acumulada	% propietarios acumulado	Excluyendo el primer propietario		
							Superficie acumulada	% superficie acumulada	% propietarios acumulado
1	1	144.330	144.330	22,8%	22,8%	0,84%			
1	2	16.885	161.215	2,7%	25,5%	1,68%	16.885	3,5%	0,85%
1	3	15.480	176.695	2,4%	27,9%	2,52%	32.365	6,6%	1,69%
1	4	15.280	191.975	2,4%	30,3%	3,36%	47.645	9,8%	2,54%
1	5	14.875	206.850	2,4%	32,7%	4,20%	62.520	12,8%	3,39%
1	6	14.535	221.385	2,3%	35,0%	5,04%	77.055	15,8%	4,24%
5	11	14.500	235.885	2,3%	37,3%	9,24%	91.555	18,7%	5,08%
7	18	14.000	249.885	2,2%	39,5%	15,13%	105.555	21,6%	9,32%
1	19	12.835	262.720	2,0%	41,5%	15,97%	118.390	24,2%	15,25%
1	20	11.523	274.243	1,8%	43,3%	16,81%	129.913	26,6%	16,10%
1	21	10.414	284.657	1,6%	45,0%	17,65%	140.327	28,7%	16,95%
1	22	10.200	294.857	1,6%	46,6%	18,49%	150.527	30,8%	17,80%
1	23	10.115	304.972	1,6%	48,2%	19,33%	160.642	32,9%	18,64%
1	24	9.720	314.692	1,5%	49,7%	20,17%	170.362	34,9%	19,49%
1	25	9.275	323.967	1,5%	51,2%	21,01%	179.637	36,8%	20,34%
1	26	9.226	333.193	1,5%	52,7%	21,85%	188.863	38,7%	21,19%
1	27	8.865	342.058	1,4%	54,1%	22,69%	197.728	40,5%	22,03%
1	28	8.680	350.738	1,4%	55,4%	23,53%	206.408	42,3%	22,88%
1	29	8.670	359.408	1,4%	56,8%	24,37%	215.078	44,0%	23,73%
1	30	8.345	367.753	1,3%	58,1%	25,21%	223.423	45,8%	24,58%
1	31	8.240	375.993	1,3%	59,4%	26,05%	231.663	47,4%	25,42%
1	32	7.450	383.443	1,2%	60,6%	26,89%	239.113	49,0%	26,27%
1	33	7.360	390.803	1,2%	61,8%	27,73%	246.473	50,5%	27,12%
1	34	7.100	397.903	1,1%	62,9%	28,57%	253.573	51,9%	27,97%
1	35	7.026	404.929	1,1%	64,0%	29,41%	260.599	53,4%	28,81%
1	36	6.972	411.901	1,1%	65,1%	30,25%	267.571	54,8%	29,66%
1	37	6.662	418.563	1,1%	66,2%	31,09%	274.233	56,2%	30,51%
1	38	6.270	424.833	1,0%	67,1%	31,93%	280.503	57,4%	31,36%
1	39	6.150	430.983	1,0%	68,1%	32,77%	286.653	58,7%	32,20%
1	40	6.120	437.103	1,0%	69,1%	33,61%	292.773	60,0%	33,05%
1	41	5.980	443.083	0,9%	70,0%	34,45%	298.753	61,2%	33,90%
1	42	5.918	449.001	0,9%	71,0%	35,29%	304.671	62,4%	34,75%
1	43	5.740	454.741	0,9%	71,9%	36,13%	310.411	63,6%	35,59%
1	44	5.675	460.416	0,9%	72,8%	36,97%	316.086	64,7%	36,44%
1	45	5.541	465.957	0,9%	73,6%	37,82%	321.627	65,9%	37,29%

*MODELO DE FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE  
AGROALIMENTARIO DE AS MARIÑAS*

1	46	5.486	471.443	0,9%	74,5%	38,66%	327.113	67,0%	38,14%
1	47	4.975	476.418	0,8%	75,3%	39,50%	332.088	68,0%	38,98%
1	48	4.875	481.293	0,8%	76,1%	40,34%	336.963	69,0%	39,83%
1	49	4.675	485.968	0,7%	76,8%	41,18%	341.638	70,0%	40,68%
1	50	4.664	490.632	0,7%	77,5%	42,02%	346.302	70,9%	41,53%
1	51	4.630	495.262	0,7%	78,3%	42,86%	350.932	71,9%	42,37%
1	52	4.300	499.562	0,7%	79,0%	43,70%	355.232	72,7%	43,22%
1	53	4.285	503.847	0,7%	79,6%	44,54%	359.517	73,6%	44,07%
1	54	4.250	508.097	0,7%	80,3%	45,38%	363.767	74,5%	44,92%
1	55	3.847	511.944	0,6%	80,9%	46,22%	367.614	75,3%	45,76%
1	56	3.829	515.773	0,6%	81,5%	47,06%	371.443	76,1%	46,61%
1	57	3.780	519.553	0,6%	82,1%	47,90%	375.223	76,8%	47,46%
1	58	3.760	523.313	0,6%	82,7%	48,74%	378.983	77,6%	48,31%
1	59	3.500	526.813	0,6%	83,3%	49,58%	382.483	78,3%	49,15%
1	60	3.440	530.253	0,5%	83,8%	50,42%	385.923	79,0%	50,00%
1	61	3.245	533.498	0,5%	84,3%	51,26%	389.168	79,7%	50,85%
1	62	2.950	536.448	0,5%	84,8%	52,10%	392.118	80,3%	51,69%
1	63	2.877	539.325	0,5%	85,2%	52,94%	394.995	80,9%	52,54%
1	64	2.875	542.200	0,5%	85,7%	53,78%	397.870	81,5%	53,39%
1	65	2.780	544.980	0,4%	86,1%	54,62%	400.650	82,0%	54,24%
1	66	2.780	547.760	0,4%	86,6%	55,46%	403.430	82,6%	55,08%
1	67	2.775	550.535	0,4%	87,0%	56,30%	406.205	83,2%	55,93%
1	68	2.718	553.253	0,4%	87,4%	57,14%	408.923	83,7%	56,78%
1	69	2.680	555.933	0,4%	87,9%	57,98%	411.603	84,3%	57,63%
1	70	2.660	558.593	0,4%	88,3%	58,82%	414.263	84,8%	58,47%
1	71	2.650	561.243	0,4%	88,7%	59,66%	416.913	85,4%	59,32%
1	72	2.550	563.793	0,4%	89,1%	60,50%	419.463	85,9%	60,17%
1	73	2.550	566.343	0,4%	89,5%	61,34%	422.013	86,4%	61,02%
1	74	2.503	568.846	0,4%	89,9%	62,18%	424.516	86,9%	61,86%
1	75	2.475	571.321	0,4%	90,3%	63,03%	426.991	87,4%	62,71%
1	76	2.421	573.742	0,4%	90,7%	63,87%	429.412	87,9%	63,56%
1	77	2.340	576.082	0,4%	91,1%	64,71%	431.752	88,4%	64,41%
1	78	2.275	578.357	0,4%	91,4%	65,55%	434.027	88,9%	65,25%
1	79	2.235	580.592	0,4%	91,8%	66,39%	436.262	89,3%	66,10%
1	80	2.215	582.807	0,4%	92,1%	67,23%	438.477	89,8%	66,95%
1	81	2.145	584.952	0,3%	92,5%	68,07%	440.622	90,2%	67,80%
1	82	2.140	587.092	0,3%	92,8%	68,91%	442.762	90,7%	68,64%
1	83	2.030	589.122	0,3%	93,1%	69,75%	444.792	91,1%	69,49%
1	84	2.020	591.142	0,3%	93,4%	70,59%	446.812	91,5%	70,34%
1	85	2.020	593.162	0,3%	93,8%	71,43%	448.832	91,9%	71,19%

*MODELO DE FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE  
AGROALIMENTARIO DE AS MARIÑAS*

1	86	1.982	595.144	0,3%	94,1%	72,27%	450.814	92,3%	72,03%
1	87	1.950	597.094	0,3%	94,4%	73,11%	452.764	92,7%	72,88%
1	88	1.900	598.994	0,3%	94,7%	73,95%	454.664	93,1%	73,73%
1	89	1.880	600.874	0,3%	95,0%	74,79%	456.544	93,5%	74,58%
1	90	1.880	602.754	0,3%	95,3%	75,63%	458.424	93,9%	75,42%
1	91	1.770	604.524	0,3%	95,6%	76,47%	460.194	94,2%	76,27%
1	92	1.711	606.235	0,3%	95,8%	77,31%	461.905	94,6%	77,12%
1	93	1.630	607.865	0,3%	96,1%	78,15%	463.535	94,9%	77,97%
1	94	1.620	609.485	0,3%	96,3%	78,99%	465.155	95,3%	78,81%
1	95	1.615	611.100	0,3%	96,6%	79,83%	466.770	95,6%	79,66%
1	96	1.615	612.715	0,3%	96,8%	80,67%	468.385	95,9%	80,51%
1	97	1.450	614.165	0,2%	97,1%	81,51%	469.835	96,2%	81,36%
1	98	1.425	615.590	0,2%	97,3%	82,35%	471.260	96,5%	82,20%
1	99	1.400	616.990	0,2%	97,5%	83,19%	472.660	96,8%	83,05%
1	100	1.400	618.390	0,2%	97,7%	84,03%	474.060	97,1%	83,90%
1	101	1.375	619.765	0,2%	98,0%	84,87%	475.435	97,4%	84,75%
1	102	1.335	621.100	0,2%	98,2%	85,71%	476.770	97,6%	85,59%
1	103	1.175	622.275	0,2%	98,4%	86,55%	477.945	97,9%	86,44%
1	104	1.165	623.440	0,2%	98,5%	87,39%	479.110	98,1%	87,29%
1	105	1.060	624.500	0,2%	98,7%	88,24%	480.170	98,3%	88,14%
1	106	1.051	625.551	0,2%	98,9%	89,08%	481.221	98,5%	88,98%
1	107	1.014	626.565	0,2%	99,0%	89,92%	482.235	98,8%	89,83%
1	108	950	627.515	0,2%	99,2%	90,76%	483.185	98,9%	90,68%
1	109	875	628.390	0,1%	99,3%	91,60%	484.060	99,1%	91,53%
1	110	825	629.215	0,1%	99,5%	92,44%	484.885	99,3%	92,37%
1	111	525	629.740	0,1%	99,5%	93,28%	485.410	99,4%	93,22%
1	112	500	630.240	0,1%	99,6%	94,12%	485.910	99,5%	94,07%
1	113	500	630.740	0,1%	99,7%	94,96%	486.410	99,6%	94,92%
1	114	455	631.195	0,1%	99,8%	95,80%	486.865	99,7%	95,76%
1	115	400	631.595	0,1%	99,8%	96,64%	487.265	99,8%	96,61%
1	116	364	631.959	0,1%	99,9%	97,48%	487.629	99,9%	97,46%
1	117	306	632.265	0,0%	99,9%	98,32%	487.935	99,9%	98,31%
1	118	226	632.491	0,0%	100,0%	99,16%	488.161	100,0%	99,15%
1	119	175	632.666	0,0%	100,0%	100,00%	488.336	100,0%	100,00%
<b>Total</b>		632.666		<b>Total sin 1 propietario</b>			488.336		
<b>Promedio</b>		5.804		<b>Promedio sin 1 propietario</b>			4.522		
<b>Desviación típica</b>		13.972		<b>Desviación típica sin 1 propietario</b>			4.004		

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos facilitados por el ayuntamiento de Abegondo

## **Anexo 4. Análisis de desarrollo urbanístico del parque agroindustrial previsto por el PGOM de Abegondo**

Informe elaborado por Alejandra Fernández-Gago Longueira Arquitecto

### SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO S-TI17.

El Plan General de Ordenación municipal del Concello de Abegondo fue aprobado definitivamente por la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia mediante la orden del 14 de septiembre de 2012 de aprobación definitiva, que fue publicada en el DOG del 26-09-2012 y en el BOP nº 195 de 11 de octubre de 2012. Se trata de un Plan adaptado a la Ley 9/2002, Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Durante la tramitación del Plan general se realiza paralelamente el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica que culmina con la aprobación de la Memoria ambiental con fecha 11 de junio de 2012, publicada en el DOG Nº 123 de 28 de junio de 2012.

### DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Se trata de un sector de suelo urbanizable no delimitado de uso industrial, vinculado a la actividad agropecuaria. La zona donde se enclava se conoce como O Franco, San Bartolomeu.

El desarrollo urbanístico de los suelos urbanizables no delimitados se realiza mediante Planes de Sectorización conforme a lo previsto en los artículos 66 y 67 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Su forma es de triángulo irregular invertido con una superficie según datos del propio plan general de unas 64 hectáreas. El lado norte se limita por dos pistas: pista a Xeixade y pista de San Bartolomeu. El lado sureste lo limita la carretera AC542 de titularidad autonómica. El lado suroeste limita con la pista de Abeleira que coincide con la traza del Camino de Santiago, Camino Inglés variante de A Coruña. Este límite sureste es también límite con el municipio vecino de Carral.

En su límite norte incluye el nacimiento de dos cursos de agua, y terrenos incluidos en la zona de policía de aguas de otros dos.

El propio Plan General determina que para salvaguardar las zonas próximas a los canales fluviales, el planeamiento que se desarrolle deberá delimitar estas zonas e integrarlas dentro de los espacios de zonas verdes. Por este motivo en la tramitación del planeamiento se deberá solicitar informe a Aguas de Galicia.

El sector es además atravesado desde su vértice noreste en dirección hacia el suroeste por una línea de alta tensión y otra línea de media tensión.

#### DETERMINACIONES DEL PLANTEAMIENTO GENERAL.

La Normativa del plan general en sus artículos 88 a 100 regula el régimen del suelo urbanizable y por tanto dentro de este el urbanizable no delimitado como el que nos ocupa.

(Artículo 90) El Plan de Sectorización debe establecer las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para la transformación de los terrenos. Según los artículos 66 y 67 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

El objetivo del Plan de Sectorización será la delimitación de los sectores con las determinaciones de ordenación propias del Plan General para el Suelo Urbanizable Delimitado.

Las condiciones para el desarrollo del suelo se fijan en los artículos 366 y siguientes.

En el Suelo Urbanizable No Delimitado, las áreas de reparto se definen por medio del plan de sectorización que incluirán obligatoriamente los terrenos necesarios para sistemas generales y dotaciones públicas.

Se deben incluir también los enlaces del sector con los sistemas generales viarios y sistemas generales de infraestructuras existentes (artículo 367).

Las reservas de suelo para sistema local de equipamiento y espacios libres públicos se harán conforme a las prescripciones del art. 47 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. y del Anexo del Reglamento de Planeamiento (artículo 370).

Se cumplirán también las determinaciones contenidas en la ficha del sector.

Se deben resolver además a la conexión con los sistema generales de infraestructuras y si fuera necesario el refuerzo de los existentes o ejecución de otros nuevos.

Todas las obras necesarias para el correcto funcionamiento del sector se resolverán tanto logística como económicamente, con cargo a los propietarios (artículo 372).

El artículo 373 fija los criterios generales de ordenación que se deberán respetar en el desarrollo del sector.

Se incluye anexo con la ficha detallada del Plan General que recoge las determinaciones concretas para este sector que resumidamente son las siguientes:

Sistema de actuación: Compensación. Sistema de actuación indirecto en el que la iniciativa del desarrollo la llevan los propietarios. Es necesario un grupo de propietarios que reúnan el 50% de la superficie del suelo para poder desarrollar el sector. Este 50% debe alcanzarse en el momento de constitución de la Junta de Compensación. Para los pasos previos los propietarios/promotores pueden agruparse como entidad gestora, agrupación de propietarios, etc.

Uso global: Industrial vinculado a la actividad agropecuaria.

Usos compatibles: Terciarios.

Usos prohibidos: Residencial. Edificabilidad: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

El Plan de sectorización es un documento de desarrollo de planeamiento del que se puede decir que tiene dos escalas o niveles de decisión y definición.

El primero se corresponde con la definición las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para la transformación de los terrenos. Equivale a completar las determinaciones que el plan general fija para los suelos urbanizables delimitados pero no para los no delimitados, es decir:

- a) Delimitación de sectores para su desarrollo en planes parciales.
- b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, determinando los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión de cada sector.
- c) Trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, redes de sumideros, energía eléctrica y demás servicios que, si es el caso, prevea el plan.

d) Determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y previsión de las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

e) Asignación de los usos globales de cada sector y fijación de edificabilidad y de las tipologías edificatorias.

f) Previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el número 1 del artículo 47, con independencia de las dotaciones locales. Los nuevos sistemas generales deberán localizarse dentro del ámbito del sector.

El segundo nivel de decisión es el propio de los planeamientos parciales que tienen por objetivo regular la urbanización y edificación del suelo urbanizable. Su contenido y determinaciones necesarias se recogen de forma detallada en el artículo 64 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y su enumeración es la siguiente:

a) Delimitación.

b) Asignación detallada de usos, tipologías e intensidades de uso.

c) Reservas de terrenos para dotaciones (mínimos del art.47 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.).

d) Trazado de red viaria con alineaciones y rasantes así como conexiones con sistemas generales.

e) Trazado de las redes de servicios.

f) Medidas de integración paisajística.

g) Medidas de conexión y refuerzos necesarios de infraestructuras y servicios.

h) Plan de etapas.

i) Delimitación de polígonos y determinación del sistema de actuación.

j) Evaluación económica.

La documentación necesaria para el Plan de Sectorización será como mínimo la siguiente:

a) Planos de información, incluido el catastral.

b) Memoria justificativa de sus determinaciones.

- c) Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.
- d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y obras de urbanización.
- e) Planos de delimitación del nuevo sector.
- f) Planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras.

Si el plan de sectorización fue sometido a evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.

### TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO

La competencia para la formulación de los planes de sectorización le corresponde a los ayuntamientos o a los particulares habilitados para ello.

Al tratarse de un plan de iniciativa particular se deberá acreditar la aceptación por propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del ámbito de planeamiento.

Se deberán prestar garantías del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por el 20% del coste estimado de implantación de servicios, refuerzos y conexión con los sistemas generales:

La tramitación de los planes de sectorización se regula por el artículo 86 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. El esquema de tramitación es el siguiente:

1. Aprobación inicial e información pública:
  - a. Mínimo 1 mes y máximo 2.
  - b. Anuncio en el DOG y en dos periódicos.
  - c. Notificación individual a propietarios afectados (titulares catastrales).
2. Solicitud de informes sectoriales:
  - a. Consellería Cultura (por camino de Santiago).
  - b. Aguas de Galicia por cauces público.
  - c. Agencia Gallega de Infraestructuras de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e infraestructuras, por la carretera AC-542.
3. Informe técnico y jurídico municipales.
4. Contestación e informe de alegaciones.

Aprobación provisional y del remisión expediente completo debidamente

diligenciado, a la Consellería de Medio Ambiente para su informe preceptivo, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses.

Emitido el informe anterior el Ayuntamiento procederá a la aprobación definitiva.

#### DOCUMENTOS POSTERIORES AL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

Una vez aprobado el Plan de sectorización deberá constituirse la junta de compensación para afrontar el proceso de equidistribución.

A dicho fin se deberá redactar el proyecto de compensación para poder hacer la reparcelación del ámbito del sector a desarrollar.

Debe redactarse además con carácter previo o simultáneo el Proyecto de Obra de urbanización.

El objetivo no es tan sólo definir y poder contratar y ejecutar la obra de urbanización, sino también poder repartir los costes de urbanización entre los propietarios.

Esta tarea de reparto le corresponde al documento del Proyecto de Compensación.

Una vez especificada la tramitación y la documentación que sería necesaria realizar para tramitar este desarrollo, y con respecto a la cuantificación del coste de urbanización después de realizar unas cuantas consultas puedo aportar una aproximación. Es necesario incidir en el hecho de que este tipo de parque, con el uso que se le pretende dar, no es realmente el más común, hasta la fecha:

Se puede estimar en torno a los 30-35 €/m<sup>2</sup> de parcela. Aquí se incluirían no sólo la urbanización material del propio parque, sino también la tramitación y gestión del mismo.

En cuanto al coste de construcción de una nave de unos 300 m<sup>2</sup> pensada para este tipo de uso agrario, para apeos, almacén, maquinaria etc., podría estar entre los 180 -200 €/m<sup>2</sup>.

A Coruña, Noviembre de 2.013



Alejandra Fernández-Gago Longueira

Arquitecto