

# ANÁLISIS ESTRATÉGICO DE LA SITUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS Gobierno de La Rioja



22 de febrero de 2006



**Gobierno  
de La Rioja**

Turismo, Medio Ambiente  
y Política Territorial

## Índice

- ❖ **INTRODUCCIÓN**
- ❖ **DIAGNÓSTICO DE COYUNTURA**
- ❖ **ANÁLISIS DE LA DEMANDA**
- ❖ **ANÁLISIS DE LA OFERTA**
- ❖ **ANÁLISIS DE LA OFERTA-DEMANDA**
- ❖ **DEFINICIÓN ESTRATÉGICA: PROBLEMAS Y MEDIDAS CORRECTORAS**
- ❖ **PLAN ESTRATÉGICO DE NUEVAS ACTUACIONES**

## Introducción – Ámbito y objetivos

### Objetivos del proyecto

Mantener el conocimiento detallado de la situación del suelo dedicado a actividades económicas

Analizar la situación de oferta y demanda de suelo dedicado a actividades económicas

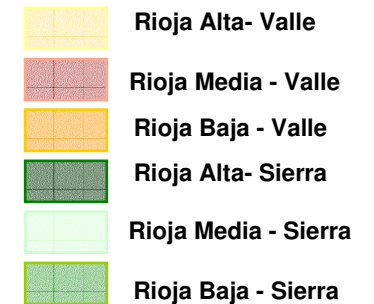
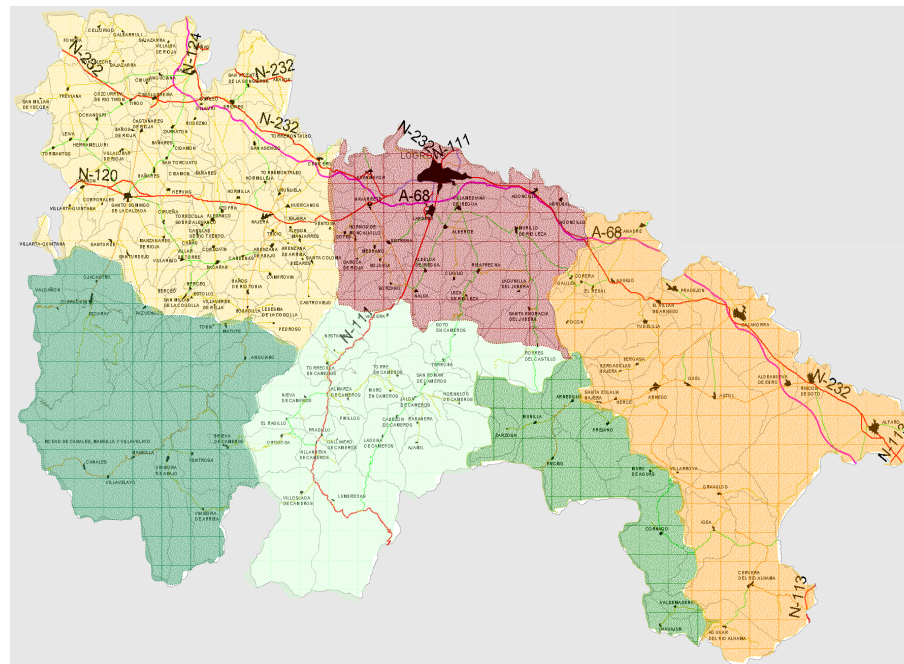
Determinar el volumen y características de la oferta y demanda

Determinar carencias y problemas relacionados con el suelo

Definir políticas precisas de actuación

### Ámbito geográfico

El trabajo se centra en 3 zonas (Rioja Alta, Media y Baja) que engloban a la totalidad de sus 174 municipios. En algunos apartados del estudio se diferenciarán las zonas de Valle y Sierra



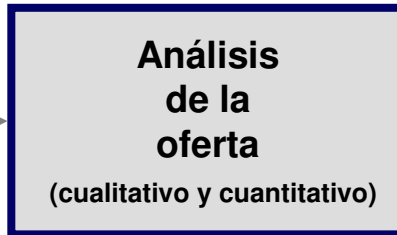
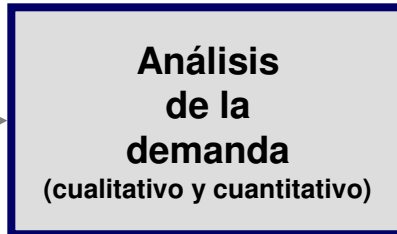
## Introducción – Estructura del trabajo

Analiza el estado actual de la Comunidad a nivel:

- socioeconómico
- demográfico
- de ocupación y empleo
- de redes de infraestructuras y comunicaciones

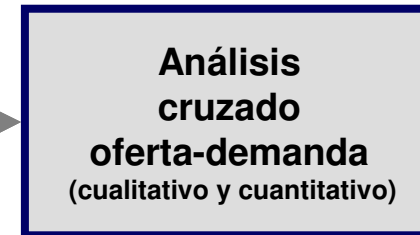


- Cuantifica las necesidades de suelo para actividades económicas en función de la creación neta de empleo, que la metodología traduce en metros de suelo demandados

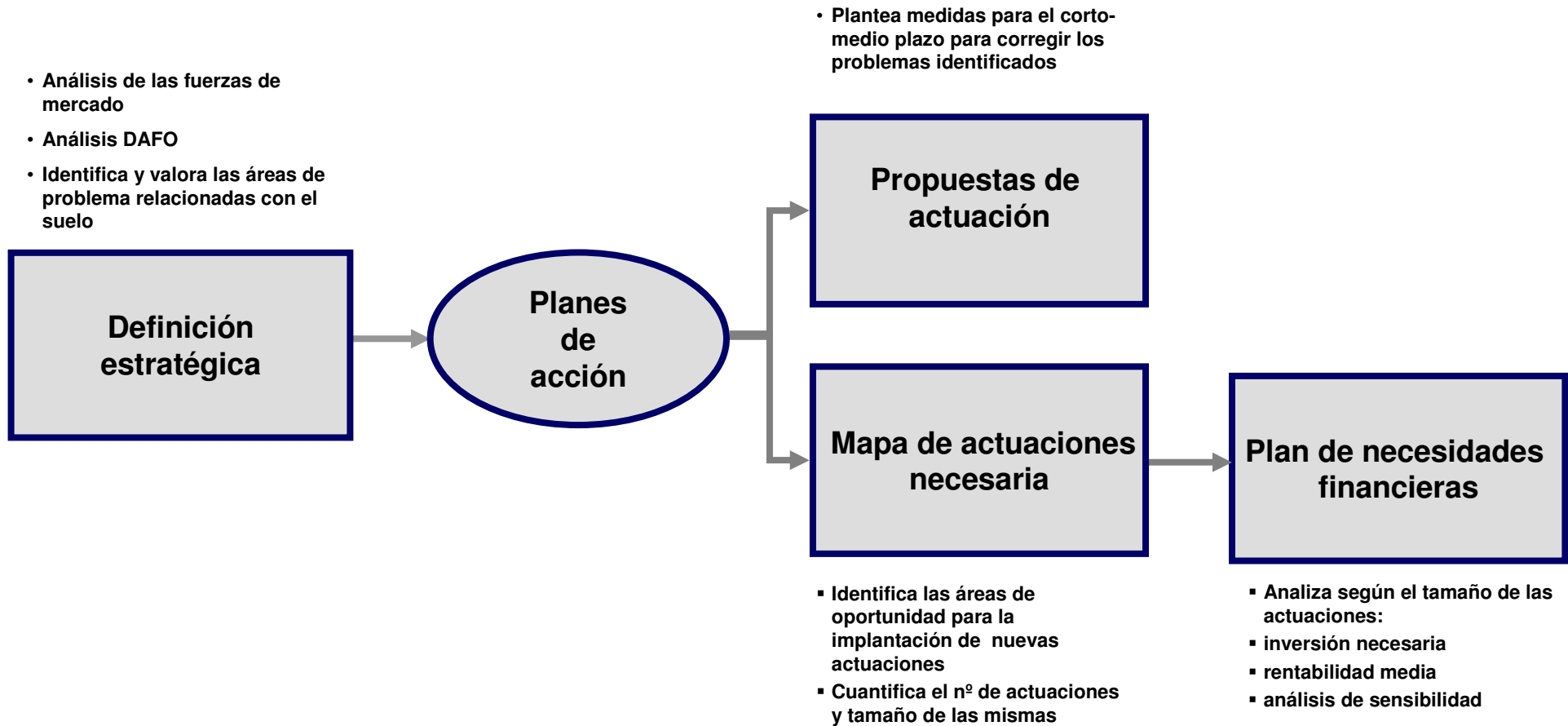


- Analiza el inventario actual de polígonos ind., áreas ind., suelo urbanizable ind. y suelo bodeguero
- Analiza el modo de gestionar el suelo por parte de los agentes y operadores de suelo
- Analiza los precios del suelo según zonas

- Determina qué zonas sufren la mayor presión relativa de demanda
- Determina el tiempo estimado hasta el agotamiento del stock de suelo
- Establece las necesidades de suelo adicional por zonas

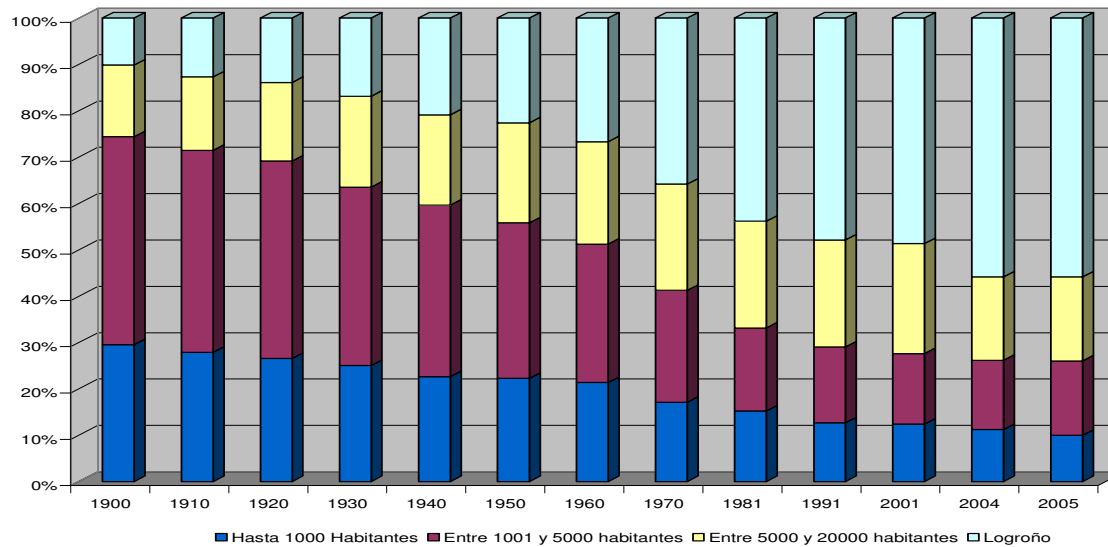


## Introducción – Estructura del trabajo



## Diagnóstico de coyuntura – Población

- ❖ La Comunidad Autónoma de La Rioja con 174 municipios ocupa el 1% del territorio nacional y alberga el 0,7% de la población española.
- ❖ La tasa de crecimiento poblacional en La Rioja ha sido superior en 2 puntos porcentuales a la de España
- ❖ Rioja Media valle y, en especial, Logroño, concentran el 57 % de la población y el mayor crecimiento poblacional con un 15,5 %
- ❖ Un 24 % de la población está ubicada en Rioja Baja Valle y un 16% en La Rioja Alta Valle
- ❖ Destaca la enorme migración sufrida en las zonas de las sierras hacia los valles durante el siglo XX



## **Diagnóstico de coyuntura – Datos macroeconómicos y sectoriales**

- ❖ La Comunidad de La Rioja representa el 0,75% del PIB nacional, lo que contrasta con su PIB per cápita, en donde se sitúa como la sexta comunidad de España
- ❖ La Rioja se encuentra entre las comunidades con mayor tasa de actividad de España y menor tasa de paro, siendo la primera del orden del 60 % y la segunda inferior al 7 %
- ❖ Las empresas industriales tienen un mayor peso en La Rioja que en España. Lo mismo ocurre con el sector de la construcción . Estas diferencias se compensan con el mayor porcentaje del sector servicios en España con respecto a La Rioja
- ❖ En el año 2004 fueron producidos por la industria 1.300 millones de € (a precios corrientes), equivalente al 23 % del VAB de la economía riojana. Este porcentaje es superior en más de 7 puntos porcentuales a la participación de la industria española en el VAB de la economía nacional. Sin embargo, este dato contrasta con el 1,1% que representa en el sector industrial español
- ❖ Los municipios más importantes concentran el 76 % del VAB y el 78 % del empleo industrial riojano
- ❖ La concentración de la producción industrial se ve reflejada en que el 60 % del VAB industrial de la región se produce en Logroño (44%), Arnedo y Calahorra, seguidos de Alfaro, Nájera y Haro
- ❖ En Rioja Media se encuentra el 54 y 56 % del empleo y el VAB de la industria de La Rioja, respectivamente. Estos porcentajes son del 30% y 28% para la Rioja Baja y de 15,5% y 15,8% para La Rioja Alta

## Diagnóstico de coyuntura – Análisis de la potencialidad comarcal

- ❖ Estudio que valora la potencialidad de un municipio para la actividad económica
- ❖ Analiza variables relevantes de los siguientes factores por municipio: proyecciones del empleo por sectores económicos, número de empresas, e ingresos de las mismas
- ❖ Los datos municipales se agregan según la zona, dando como resultado un mapa de potencialidades de 0 a 1

Índice Zonas	*I.P. por empleo	I.P. empresas	I.P. volumen de negocio	Índice Potencialidad Total
Rioja Alta V.	0,18	0,053	0,07	0,31
Rioja Media V.	0,33	0,33	0,33	1,00
Rioja Baja V.	0,30	0,10	0,09	0,50
Rioja Alta S.	0,02	0,01	0,004	0,03
Rioja Media S.	0,01	0,003	0,001	0,02
Rioja Baja S.	0,005	0,001	0,0003	0,01

De 0,75 a 1= Potencialidad Muy Alta

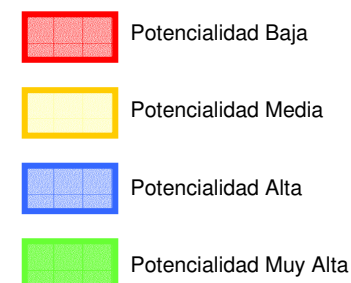
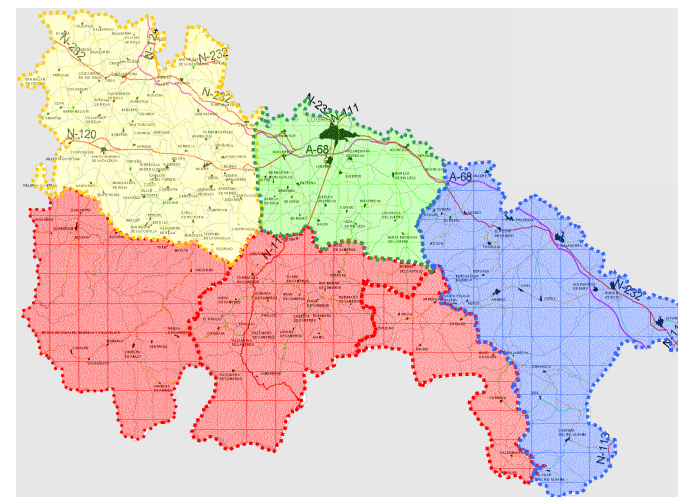
De 0,5 a 0,74= Potencialidad Alta

De 0,25 a 0,49= Potencialidad Media

De 0 a 0,24= Potencialidad Baja

\* (I.P). Índice de Potencialidad

Mapa de potencialidad comarcal





## Análisis de la demanda – Metodología

Cuantifica las necesidades de suelo para actividades económicas en función de la creación neta de empleo, que la metodología traduce en metros de suelo demandados

### ❖ Los objetivos concretos que se persiguen en este análisis son:

- m<sup>2</sup> de parcela neta demandados en cada zona y desglosados según *tipología de edificio*
- m<sup>2</sup> de suelo bruto demandados en cada zona y desglosados según tipología de edificio
- Composición cualitativa por tipologías de edificio de las actuaciones

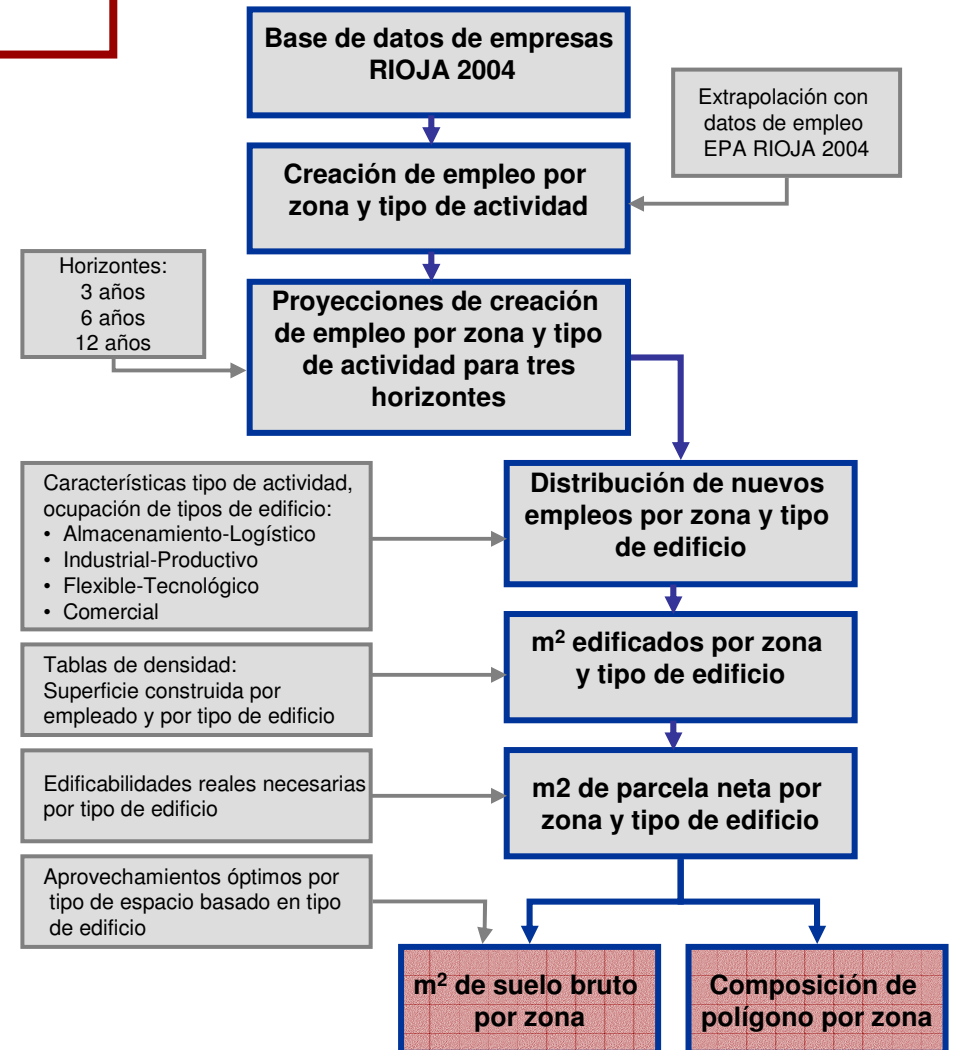
### ❖ Horizontes temporales: corto plazo ( 3 años), medio plazo (6 años), largo plazo (12 años)

### ❖ Pasos de la metodología

- Estimar la creación neta de empleo
- Distribuir la creación de empleo en distintos tipos de edificio
- Estimar el número de m<sup>2</sup> útiles por empleado que cada tipo de edificio tiene típicamente asociado
- Traducir la superficie útil en superficie neta de parcela y superficie de suelo bruto

### ❖ Fuentes

- *Base de datos de empresas 2004, INE, ADER y Caja Rioja*
- *Encuesta de Población Activa (EPA), 2004, INE*
- *Series pasadas de creación de empleo*
- *Proyecciones de la población de la Comunidad de La Rioja 2005-2017, INE*

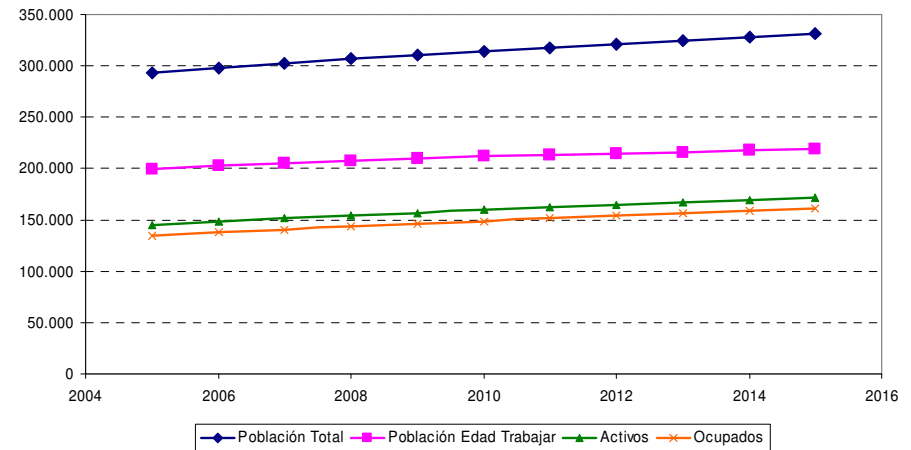


## Análisis de la demanda – Creación neta de empleo

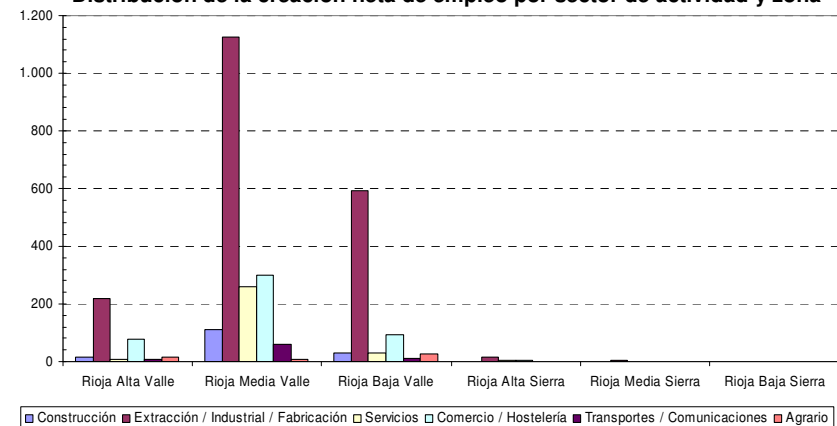
❖ En base a las proyecciones de población en edad de trabajar, junto al perfil socioeconómico de la sociedad de la Comunidad se ha estimado las proyecciones de población activa, ocupada y, en definitiva, la creación neta de empleo

❖ La creación neta de empleo por zona y tipo de actividad se obtiene cruzando las proyecciones de creación neta de empleo con la distribución del empleo utilizando las bases de datos de empresas del INE, ADER y Caja Rioja

Proyecciones de población total, población activa y población ocupada



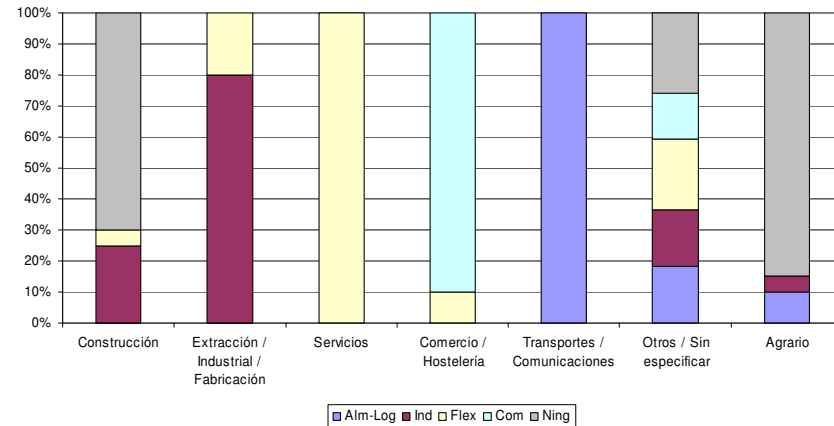
Distribución de la creación neta de empleo por sector de actividad y zona



## Análisis de la demanda – Tipologías de edificios

- ❖ La estimación de demanda de suelo se logra mediante la asociación de la creación de empleo calculada a tipologías de edificios que posteriormente serán asimilados a tipologías de espacios productivos
- ❖ En este estudio se ha optado por 5 categorías de edificios. Cada una de estas categorías tiene características definidas que facilitan su identificación y definición urbanística

Asignación de empleos a tipologías de edificio en función del sector



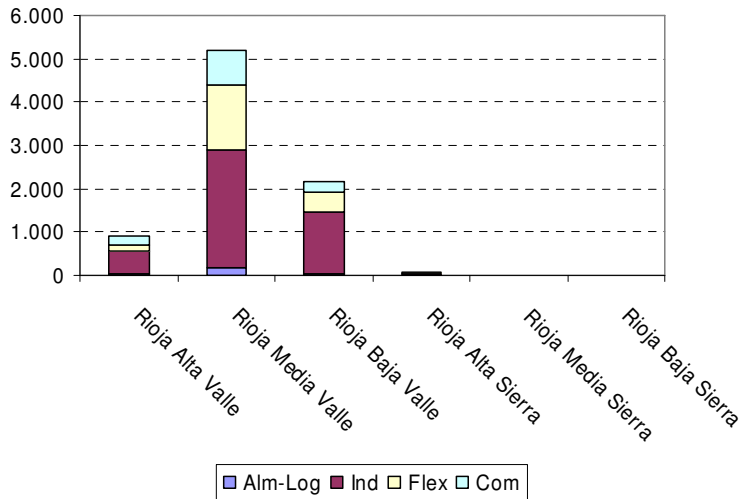
Tipologías de edificio consideradas a efectos de cálculo de la demanda

Abreviatura empleada: <b>Alm-Log</b>		<b>Edificios de Almacenamiento y Logística</b> Espacios en altura, con puertos de carga y espacio mínimo dedicado a oficinas.
Abreviatura empleada: <b>Ind</b>		<b>Naves y Plantas Industriales</b> La mayoría de edificios industriales y naves dedicadas a talleres y fabricación; es decir, actividad productiva industrial clásica.
Abreviatura empleada: <b>Flex</b>		<b>Edificios Polivalentes/Oficinas/Flexible-tecnológico</b> La mayoría de edificios corporativos, laboratorios, incubadoras de empresas, centros de I+D+i, etc. que acogen actividad productiva. Generalmente de más calidad y situados en zonas más atractivas.
Abreviatura empleada: <b>Com</b>		<b>Edificios y Centros Comerciales</b> La mayoría de centros comerciales autónomos. Generalmente de más calidad y situados en zonas más atractivas.
Abreviatura empleada: <b>Ning</b>		<b>(Ningún edificio)</b> Esta categoría representa la ausencia de necesidad de edificio, y se incluye en el estudio para permitir la generalización de las fórmulas empleadas en el modelo.

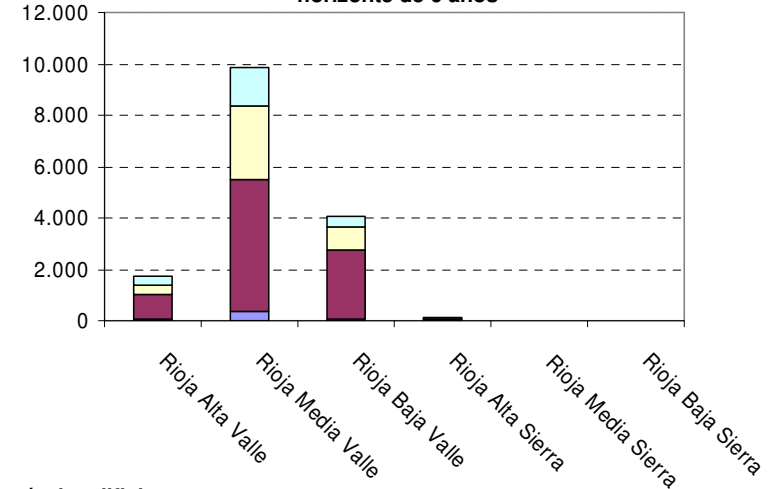
## Análisis de la demanda – Nuevos empleos por zona y tipología de edificio

- ❖ La creación de empleo para cada sector de actividad, en cada zona de la comunidad y para cada horizonte temporal, son distribuidos en edificios de alguna de estas categorías. De esta forma se puede calcular la distribución de nuevos empleos por tipología de edificio

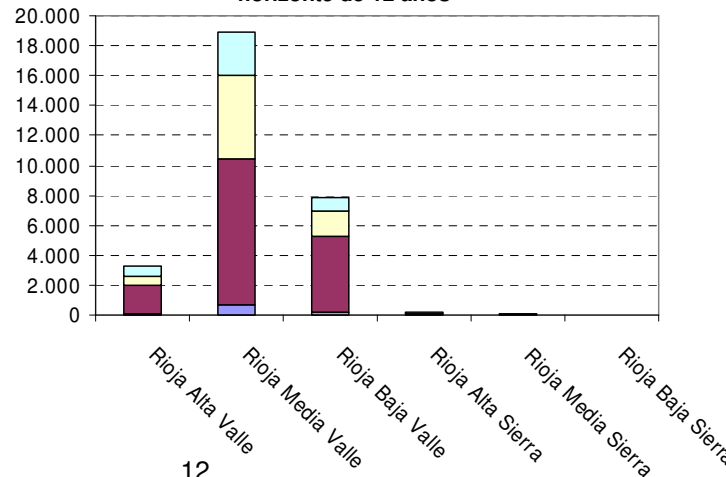
Nuevos empleos por zona y tipología de edificio para un horizonte de 3 años



Nuevos empleos por zona y tipología de edificio para un horizonte de 6 años



Nuevos empleos por zona y tipología de edificio para un horizonte de 12 años



## Análisis de la demanda – Demanda de parcela neta

- ❖ Utilizando densidades medias que permiten relacionar el empleo con superficie útil, permite traducir la creación neta de empleo en necesidad de m<sup>2</sup> de superficie útil para cada tipología de edificio y en cada zona y en cada horizonte temporal.

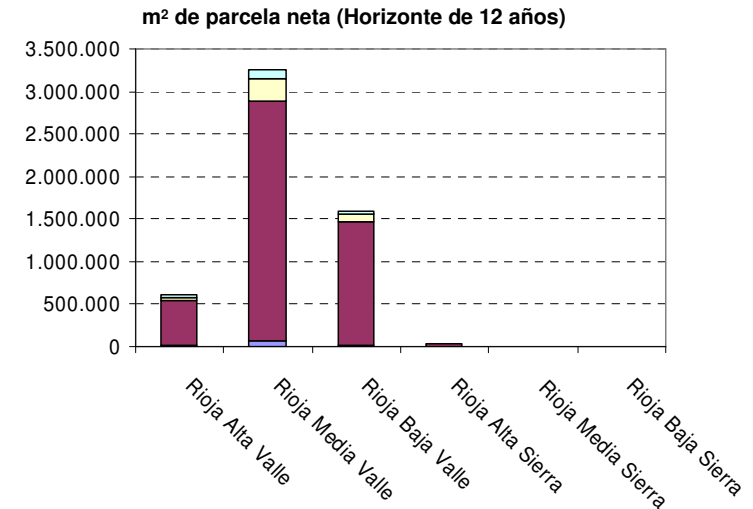
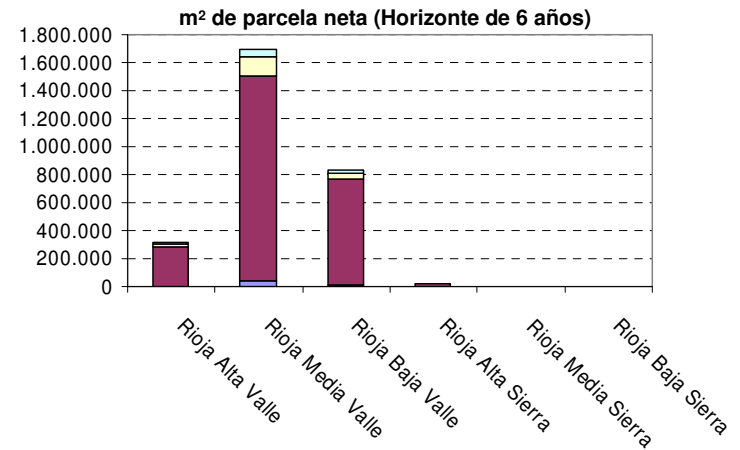
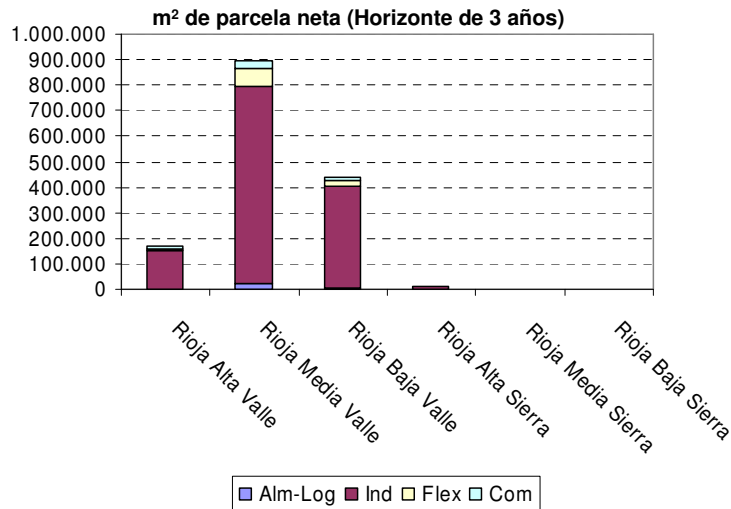
Densidad - m2 edificados por empleo según tipo edificio

Alm-Log	Ind	Flex	Com
70	200	48	45

- ❖ Utilizando una tabla de edificabilidad neta real necesaria por tipología de edificio permite obtener la superficie de parcela neta demandada por zona y tipología de edificio para cada horizonte

Edificabilidad neta real necesaria por tipo de edificio

Alm-Log	Ind	Flex	Com
0,6	0,7	1	1,2

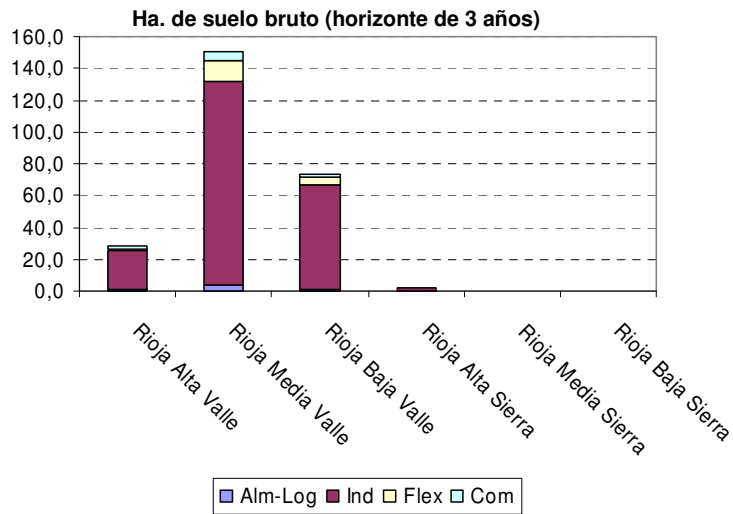


## Análisis de la demanda – Demanda de superficie bruta

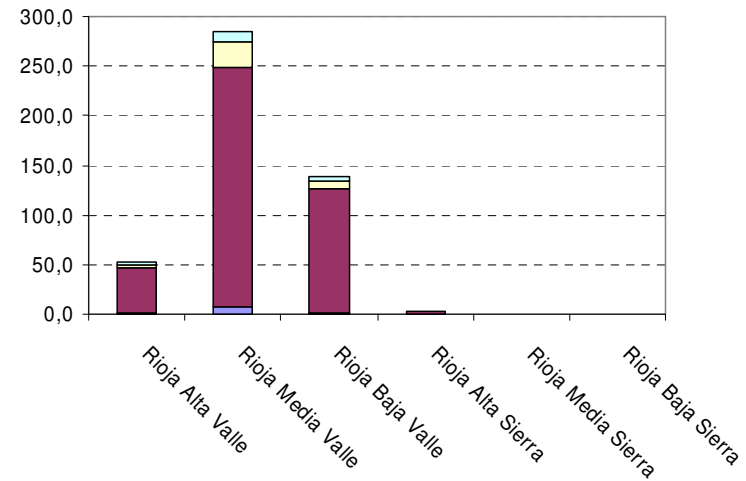
- ❖ Utilizando una tabla de aprovechamientos y cesiones por tipología de edificio permite obtener, a partir de los m<sup>2</sup> de parcela neta, las hectáreas de suelo bruto.

**Aprovechamiento total necesario por tipo de edificio**

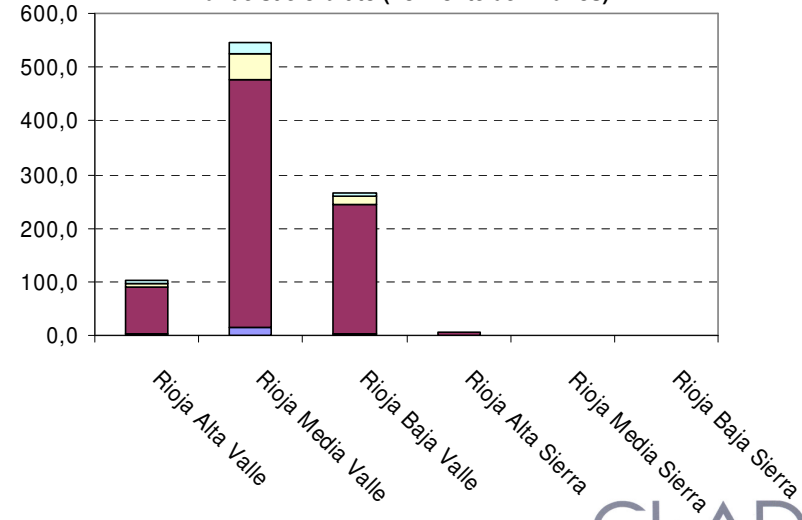
Alm-Log	Ind	Flex	Com
56%	61%	56%	50%



**Ha. de suelo bruto (horizonte de 6 años)**

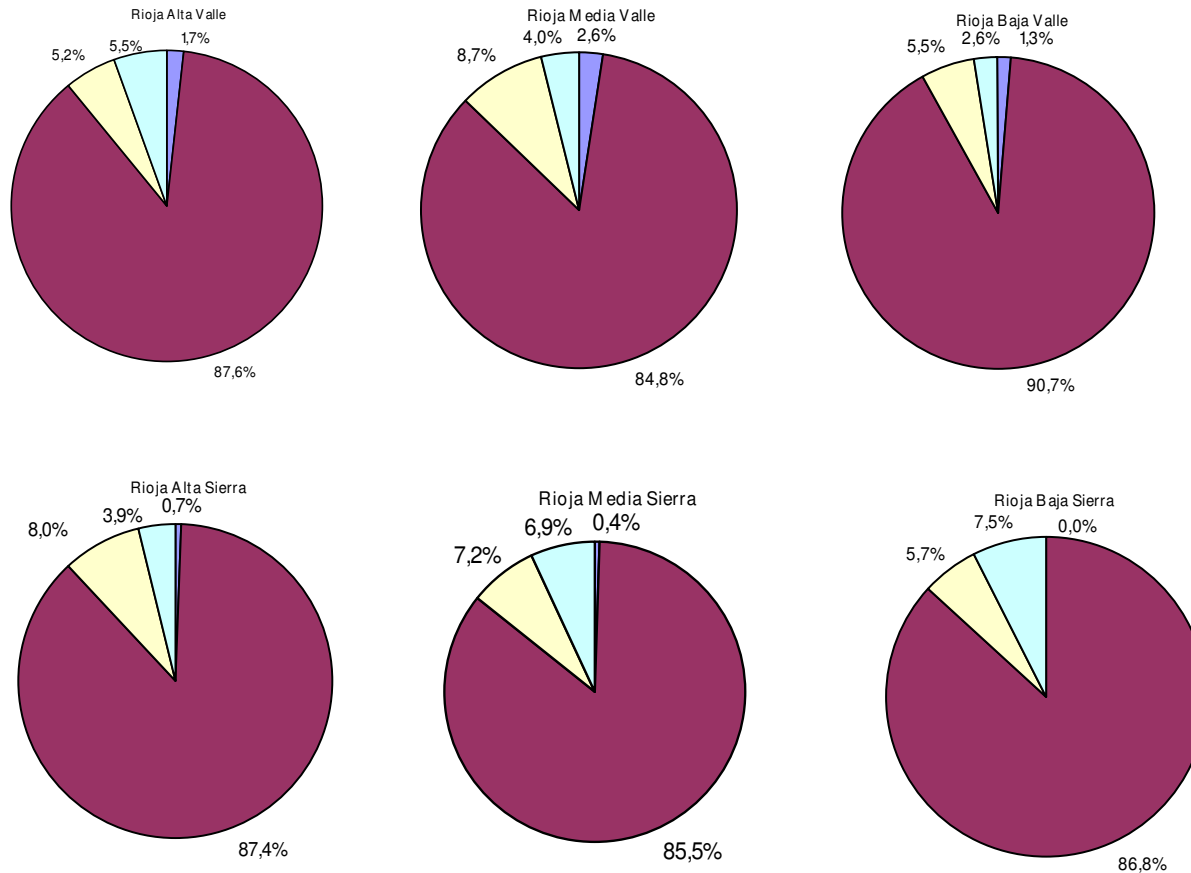


**Ha. de suelo bruto (horizonte de 12 años)**



**Análisis de la demanda – Composición por tipología de edificio**

Distribución de la tipología de la demanda en cada zona

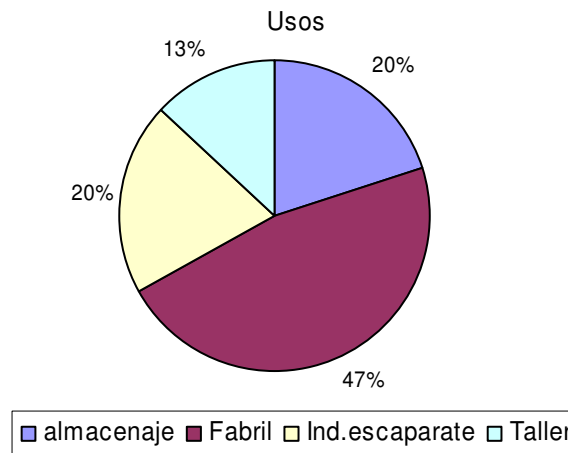
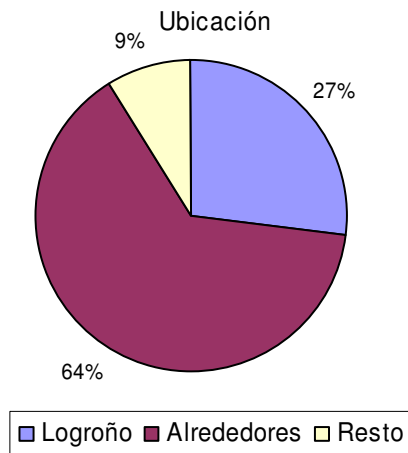


Todas las zonas de La Rioja cuentan con una distribución de la tipología de la demanda de suelo parecida

## Análisis cualitativo de la demanda – Encuesta a empresas

El estudio cualitativo de la demanda, proporcionado por la Cámara de Comercio de La Rioja, arroja los siguientes resultados:

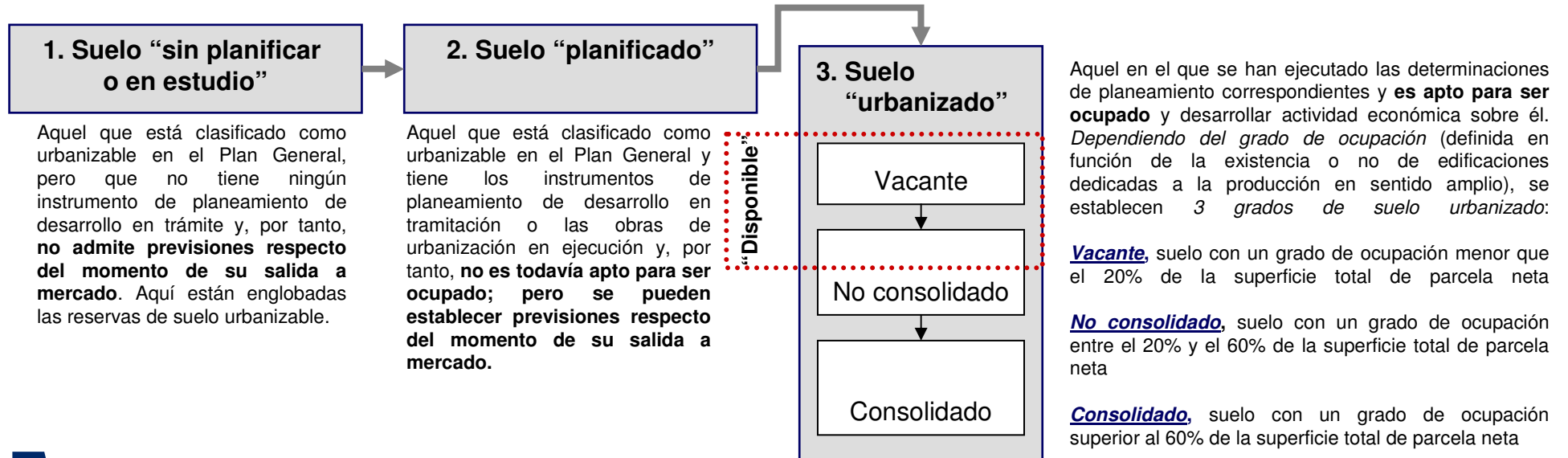
- ❖ El 73% de los encuestados afirman que tienen necesidad de suelo industrial
- ❖ El 6% considera factible el cambio de nave industrial en uno o dos años
- ❖ El uso mayoritario al que dirigirían sus instalaciones sería fabril, industria escaparate y almacenaje
- ❖ Más del 90% prefieren como ubicación a Logroño y alrededores, entendiendo por alrededores un radio de 10 Km.
- ❖ Los requisitos para elegir una localización son, según importancia, comunicaciones, fuentes energéticas y proximidad con los clientes
- ❖ El 64% necesitarían una parcela de entre 15.000 y 20.000m<sup>2</sup>, mientras que el 26% restante no se pone de acuerdo en el tamaño deseado



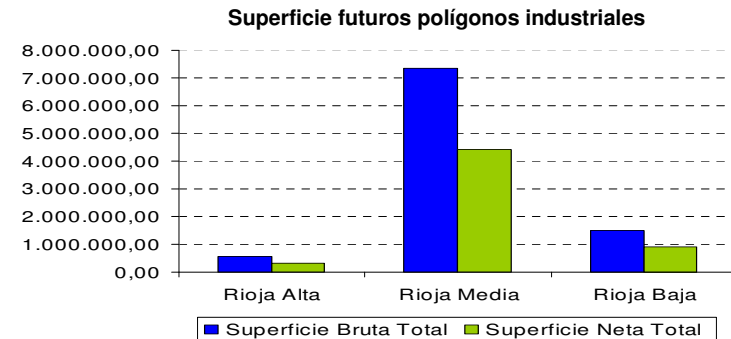
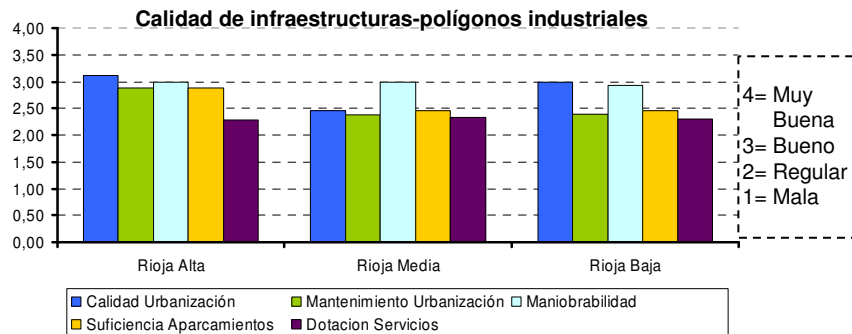
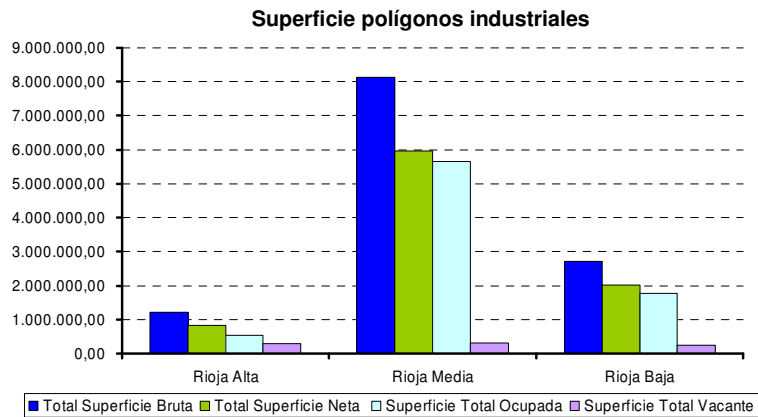


## Análisis de la oferta – Categorización del “suelo para actividades económicas”

- ❖ A los efectos de este trabajo consideraremos suelo destinado a actividades económicas el que está incluido en zonas o polígonos, ubicados en municipios, que tienen dedicación exclusiva industrial, logística y empresarial o comercial, excluyéndose de esta definición el que está integrado en pequeños asentamientos dentro del casco urbano y el asociado a inmuebles de uso mixto residencial.
- ❖ La tipología de espacios analizados contempla principalmente polígonos industriales, áreas industriales, suelo urbanizable industrial y suelo bodeguero.
- ❖ Categorización del suelo
  - Según su estado de desarrollo, analizamos el suelo agregándolo en 3 categorías que denominamos, a efectos de este trabajo, “sin planificar o en estudio”, “planificado” y “urbanizado”:

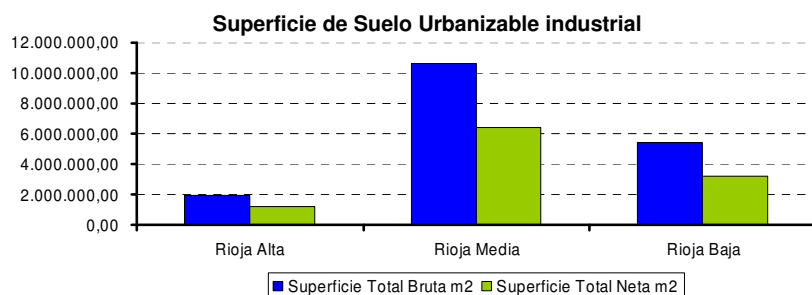
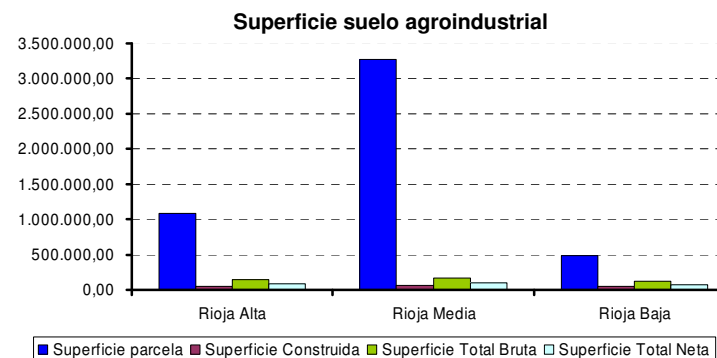
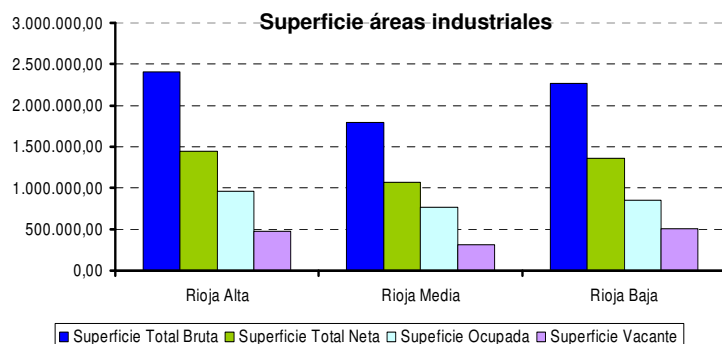


## Análisis de la oferta – inventario de superficie industrial



- ❖ En La Rioja hay 36 polígonos industriales con un volumen aproximado de superficie bruta total de 12.047.062,27 m<sup>2</sup> siendo la superficie neta de 8.680.744,80 m<sup>2</sup>.
- ❖ El 80% de los mismos son de uso industrial.
- ❖ Más de la mitad de los polígonos industriales se concentran en la zona de La Rioja Media.
- ❖ La superficie vacante en polígonos industriales es muy escasa en toda La Rioja ( 84% de los polígonos están consolidados).
- ❖ Las infraestructuras de los polígonos presentan importantes deficiencias de suministro de gas, fibra óptica o de servicios.
- ❖ La Rioja Media ostenta la peor calidad de infraestructuras y de urbanización (aparcamiento, maniobrabilidad, mantenimiento, etc.)
- ❖ Se tienen previsto a medio plazo incorporar 20 nuevas actuaciones en el mercado con un total de 9.764.219 m<sup>2</sup> de suelo bruto
- ❖ Más del 75% de la nueva superficie industrial irá destinada a la Rioja Media, 16% a la Rioja Baja y tan sólo un 6% a la Rioja Alta.

## Análisis cuantitativo de la oferta – inventario de superficie industrial



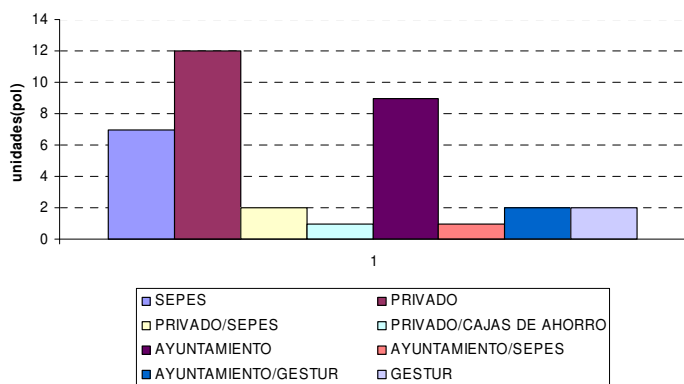
- ❖ En La Rioja hay 70 áreas industriales con una superficie total bruta de 5.961.607,81 m<sup>2</sup> siendo la superficie neta de 3.576.964,68 m<sup>2</sup> aproximadamente
- ❖ El 97% están destinadas a uso industrial
- ❖ La distribución de las áreas industriales es muy equilibrada a lo largo del territorio, acaparando La Rioja Alta el 37% de la superficie, La Rioja Baja el 36% y La Rioja Media el 27%
- ❖ La superficie vacante en áreas industriales es mayor que la de polígonos industriales, lo que muestra una clara preferencia de los empresarios por estos últimos
- ❖ Las infraestructuras de las áreas presentan también deficiencias. El 78% carece de suministro de gas y el 95% de un sistema de depuración y fibra óptica
- ❖ Respecto al suelo urbanizable industrial, la cantidad total asciende a 19.324.054 m<sup>2</sup> de suelo bruto, concentrándose más del 50% en la Rioja Media
- ❖ De la base de bodegas estudiadas (81) sobre un total de 259, La Rioja Media concentra el mayor nº de m<sup>2</sup> de parcela de suelo agroindustrial

## Análisis de la oferta – Promotores & precios

### PROMOTORES

- ❖ En La Rioja operan 4 tipos de entidades públicas de promoción de suelo industrial: SEPES, GESTUR, ADER y Ayuntamientos
- ❖ Un 58% de las actuaciones (21) han sido de promoción pública
- ❖ El 33% del total de polígonos industriales existentes (12), han tenido como único promotor al sector privado
- ❖ El 8% restante (3 actuaciones) han sido colaboraciones entre el sector público y el sector privado

Promotores de polígonos industriales



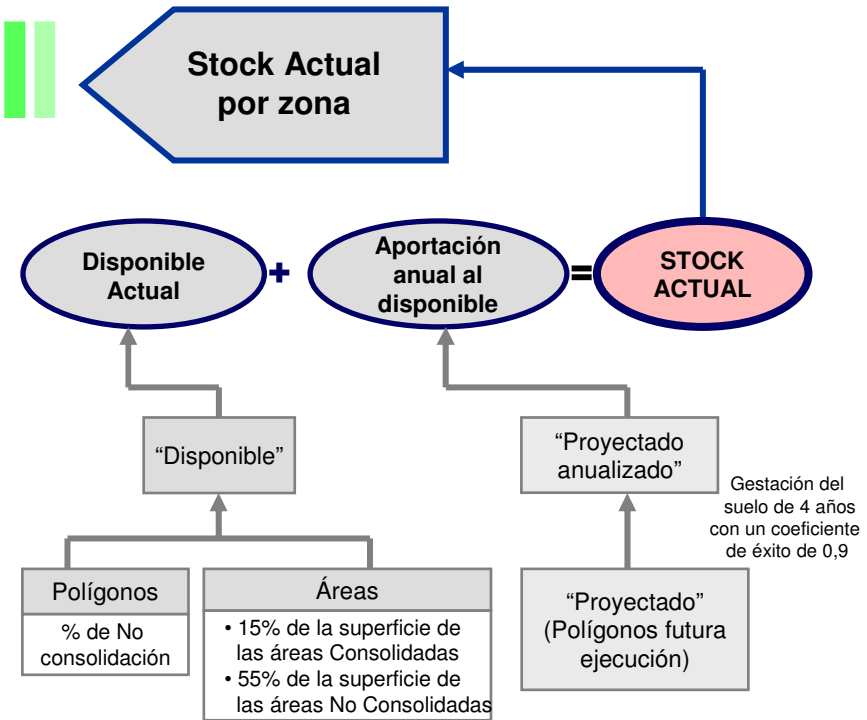
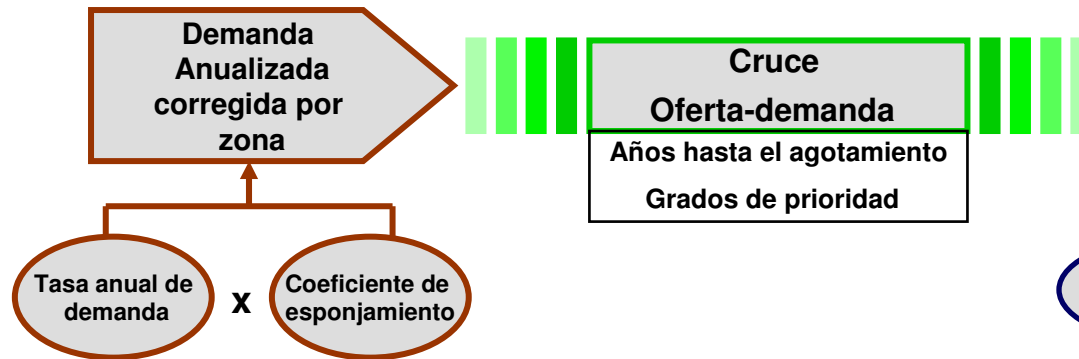
### PRECIOS

Según los testigos\* analizados, se presentan los siguientes resultados:

- ❖ En la Rioja Media el precio promedio de suelo urbanizable industrial se sitúa en 140 €/m<sup>2</sup>, llegando a los 250 €/m<sup>2</sup> en el caso de Logroño. Este precio contrasta con el de 42 €/m<sup>2</sup> en las afueras de la capital.
- ❖ En la Rioja Alta el precio promedio se sitúa en 48,71 €/m<sup>2</sup>. Los precios más altos se localizan en los municipios de Haro y Santo Domingo de la Calzada (entre 60 y 70 €/m<sup>2</sup>), mientras que los valores más bajos se encuentran en Baños de Río Tobía (entre 24 y 36 €/m<sup>2</sup>).
- ❖ En la Rioja Baja, el precio promedio se sitúa en 45,38 €/m<sup>2</sup>. Los municipios con precios más altos son Arnedo y Calahorra (entre 60 y 120 €/m<sup>2</sup>), mientras que el precio más bajo se encuentra en Rincón de Soto (entre 18 y 21 €/m<sup>2</sup>).
- ❖ Es destacable comentar que tan sólo el 3% del total de parcelas están en venta.
- ❖ Según operadores públicos, en los últimos diez años, el incremento de los precios ha sido de un 39% en la Rioja Baja, un 15% en La Rioja Media y un 5% en la Rioja Alta.
- ❖ El precio de reventa de parcelas ha llegado a triplicarse en los últimos cinco años.

\*Trabajo de campo realizado en el primer trimestre del año 2005

**Análisis del cruce oferta-demanda (metodología)**



❖ A la derecha se define el concepto de “Stock Actual” (neto o bruto) de suelo, que es la superficie (neta o bruta) que en el momento presente está disponible para atender a la demanda + la aportación anual de nuevas actuaciones

❖ Consideraremos dos “Stock Actual” diferentes:

- a) Vacante polígonos industriales + Vacante Áreas industriales + aportación anual de nuevos polígonos
- b) Vacante polígonos industriales + aportación anual de nuevos polígonos

❖ El cruce de la demanda anual con el stock actual se obtiene el tiempo hasta el agotamiento del stock, lo que permite priorizar la urgencia de las necesidades de suelo

❖ Sobre la demanda se introduce un coeficiente de esponjamiento de 1,5 que pretende modelar el factor que apunta a la necesidad de considerar una oferta superior a la demanda (para evitar interferencias).

## Análisis oferta-demanda –Necesidad de m<sup>2</sup> de parcela neta y prioridad ( Escenario 1)

- ❖ En este primer escenario se tiene en cuenta como “*Disponible*”, la suma de la superficie disponible en Áreas industriales + Polígonos industriales
- ❖ Señalamos que si se produjese un retraso en la incorporación del nuevo suelo proyectado, modificaría los resultados
- ❖ El resultado del cruce representa el número de años que duraría el stock actual si fuese consumido a la tasa anual de demanda estimada
- ❖ Debe existir un stock equivalente a 7 años de demanda para evitar tensiones oferta-demanda

- ❖ La Rioja Media Valle surge como la única zona con prioridad alta en la que debe incorporarse nuevo suelo
- ❖ Es necesario poner en contexto las prioridades obtenidas en las zonas de la Sierra, ya que a pesar de contar un stock próximo a su extinción, no representan unas zonas prioritarias para el desarrollo de actividades económicas
- ❖ La prioridad en el conjunto de la Comunidad Autónoma de La Rioja es Media



zonas	Proyectado m <sup>2</sup> netos aprox.	Proyectado anualizado m <sup>2</sup> netos aprox.	Disponible (Áreas + Polígonos ) m <sup>2</sup> netos	Stock Actual m <sup>2</sup> netos	Tasa anual de demanda m <sup>2</sup> netos	Demanda anual corregida m <sup>2</sup> netos	Stock Actual vs. Demanda años de demanda	Déficit años de demanda	Necesidad de suelo m <sup>2</sup> netos	Prioridad grado
Rioja Alta Valle	333.790	75.103	639.346	714.448	55.697	83.545	8,6	0	0	5
Rioja Media Valle	4.409.311	992.095	616.789	1.608.884	298.950	448.425	3,6	3	1.530.090	2
Rioja Baja Valle	903.955	203.390	737.597	940.987	145.834	218.751	4,3	3	590.268	3
Rioja Alta Sierra		-	8.640	8.640	3.873	5.810	1,5	6	32.028	1
Rioja Media Sierra		-	2.519	2.519	769	1.153	2,2	5	5.551	2
Rioja Baja Sierra		-	1.610	1.610	323	485	3,3	4	1.784	2
<b>TOTAL</b>	<b>5.647.055</b>	<b>1.270.587</b>	<b>2.006.501</b>	<b>3.277.089</b>	<b>505.445</b>	<b>758.168</b>	<b>4,3</b>	<b>3</b>	<b>2.030.088</b>	<b>3</b>

## Análisis oferta-demanda –Necesidad de m<sup>2</sup> de parcela neta y prioridad ( Escenario 2)

- ❖ En este segundo escenario se tiene en cuenta como “*Disponible*”, solamente la superficie disponible en Polígonos industriales
- ❖ Volvemos a señalar que si se produjese un retraso en la incorporación del nuevo suelo modificaría los resultados
- ❖ Tanto La Rioja Baja Valle, La Rioja Media Valle y La Rioja Alta Valle muestran una prioridad alta

- ❖ Al igual que en el escenario primero, el stock de las zonas de la Sierra está próximo a su utilización, aunque no suponen una gran cantidad en términos generales
- ❖ La prioridad en el conjunto de la Comunidad Autónoma de La Rioja es Alta

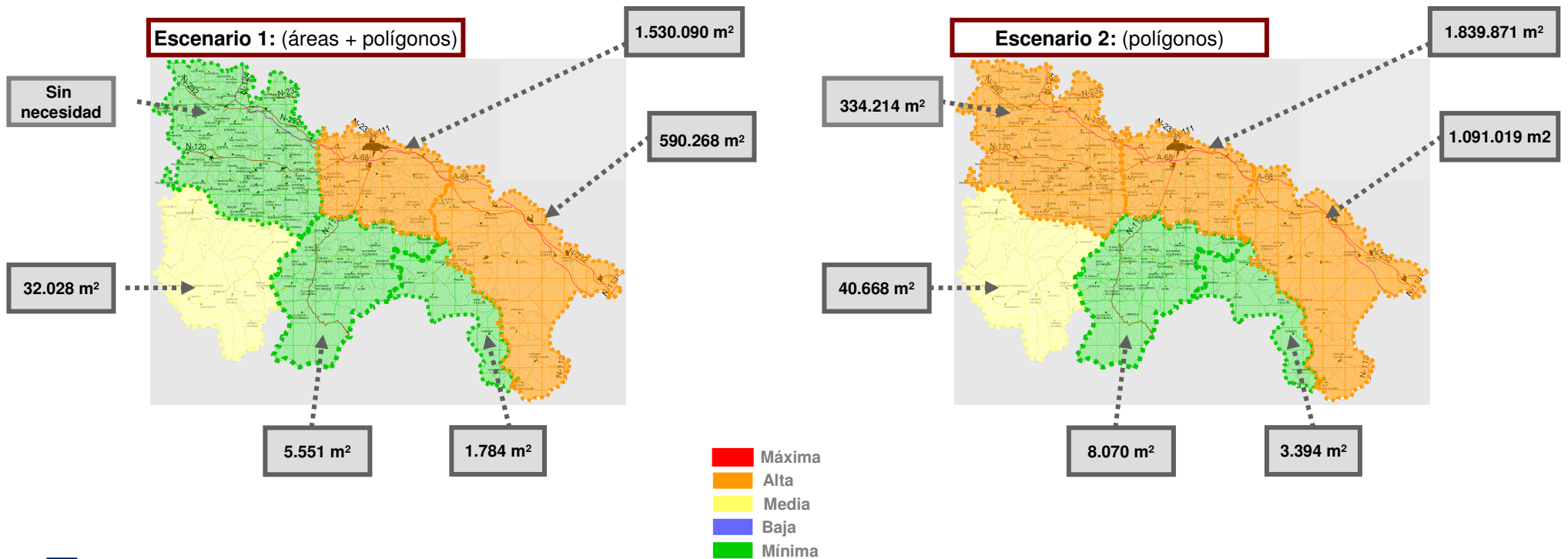


zonas	Proyectado m <sup>2</sup> netos aprox.	Proyectado anualizado m <sup>2</sup> netos aprox.	Disponible (Polígonos) m <sup>2</sup> netos	Stock Actual m <sup>2</sup> netos	Tasa anual de demanda m <sup>2</sup> netos	Demanda anual corregida m <sup>2</sup> netos	Stock Actual vs. Demanda años de demanda	Déficit años de demanda	Necesidad de suelo m <sup>2</sup> netos	Prioridad grado
Rioja Alta Valle	333.790	75.103	175.500	250.603	55.697	83.545	3,0	4	334.214	Alta 2
Rioja Media Valle	4.409.311	992.095	307.008	1.299.103	298.950	448.425	2,9	4	1.839.871	Alta 2
Rioja Baja Valle	903.955	203.390	236.846	440.236	145.834	218.751	2,0	5	1.091.019	Alta 2
Rioja Alta Sierra		-	-	-	3.873	5.810	0,0	7	40.668	Máxima 1
Rioja Media Sierra		-	-	-	769	1.153	0,0	7	8.070	Máxima 1
Rioja Baja Sierra		-	-	-	323	485	0,0	7	3.394	Máxima 1
<b>TOTAL</b>	<b>5.647.055</b>	<b>1.270.587</b>	<b>719.355</b>	<b>1.989.942</b>	<b>505.445</b>	<b>758.168</b>	<b>2,6</b>	<b>4</b>	<b>3.317.235</b>	<b>Alta 2</b>

## Análisis oferta-demanda – Necesidad de m<sup>2</sup> de parcela neta y prioridad

❖ La situación que reflejan los cuadros anteriores, sugiere la intervención pública en aquellas zonas con un grado de prioridad alta o máxima. Sin embargo, la fijación del orden de prioridad de las actuaciones debe considerar otros elementos cualitativos como es la preferencia de localización manifestada por los empresarios y cuantitativos como la superficie de actuación requerida

❖ Aplicando estos dos criterios obtenemos los siguientes resultados:





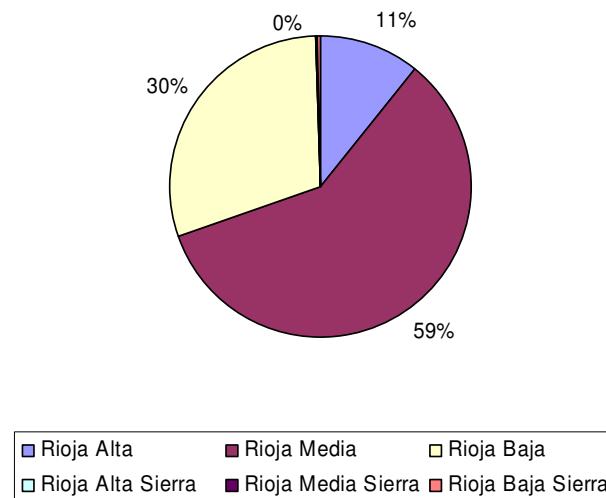
## Análisis cuantitativo de la oferta-demanda – Necesidad de m<sup>2</sup> de suelo bruto vs suelo disponible

- ❖ La Rioja Media destaca como la gran reserva de suelo con más de la mitad de la superficie total de suelo y un montante absoluto de 1.060 Ha brutas, marcando una clara línea para el futuro desarrollo de la Comunidad de La Rioja
- ❖ La Rioja Baja es la segunda zona por potencial de desarrollo, con un 30% de su superficie de total y un montante de 669,5 Ha.
- ❖ La Rioja Alta es la tercera, con un 11% de la superficie de total y un montante de 193,9 Ha.
- ❖ En las Sierras la cantidad de suelo urbanizable es inapreciable, aunque suficiente para abastecer la demanda interna de la zona excepto en La Rioja Alta. Es destacable que esta zona no cuente con suelo urbanizable industrial disponible a pesar de ser la zona de la Sierra que más demanda ostenta.

Se concluye que la cantidad disponible de suelo calificado como urbanizable está muy por encima de las necesidades actuales

	Sup. Bruta de suelo urb. industrial ( m <sup>2</sup> )	Sup. Neta de Suelo Urb. Ind. Aprox. ( m <sup>2</sup> )	Necesidad de m <sup>2</sup> de parcela neta	
			Escenario 1	Escenario 2
Rioja Alta	1.939.270,11	1.163.562,07	0	334.214,01
Rioja Media	10.605.455,39	6.363.273,23	1.530.090	1.839.871,13
Rioja Baja	6.695.656,21	4.017.393,73	590.268	1.091.018,65
Rioja Alta Sierra	0	-	32.028	40.667,55
Rioja Media Sierra	27.630,00	16.578,00	5.551	8.070,02
Rioja Baja Sierra	56.043,00	33.625,80	1.784	3.394,06
<b>Total</b>	<b>19.324.054,71</b>	<b>11.594.432,83</b>	<b>2.030.088</b>	<b>3.317.235,43</b>

Suelo urbanizable industrial (Sup.total bruta m2)



## Definición estratégica – Análisis DAFO

### AMENAZAS

- Oferta y precio de suelo e inmuebles existente en comunidades limítrofes
- Invasión por el residencial
- Mayor agilidad en las comunidades limítrofes para configurar planeamientos industriales adaptados a las necesidades de los usuarios finales

### FORTALEZAS

- Situación geográfica estratégica
- Estabilidad política y económica
- Gran cantidad de suelo urbanizable disponible
- Capacidad de reacción de los Órganos de Gobierno
- Liderazgo en varios sectores

### DEBILIDADES

- Oferta de suelo reactiva
- Poca disponibilidad de la información
- Oferta controlada en un mercado de libre demanda
- Dispersión de competencias entre administraciones públicas y falta de un marco de concertación
- Opacidad del mercado
- Saturación de las infraestructuras viarias
- Deficientes servicios en polígonos
- Poca adaptación de las áreas y polígonos a transportes de mercancías
- Carencia de infraestructuras tecnológicas

### OPORTUNIDADES

- **Especialización. Clusters.** Desarrollo de subcentros de actividad en determinadas zonas de la Comunidad y para determinados sectores
- **Diversificación de la oferta de suelo e inmuebles industriales**, con adaptación a la demanda en tamaños, forma de financiación y tipología,
- **Configuración de espacios productivos de calidad** adaptados a las necesidades de uso de un tipo indefinido de empresas de alto valor añadido como Parques Científicos y Tecnológicos
- **Rehabilitación/adaptación de las áreas e infraestructuras** que hoy son obsoletas para incrementar la oferta y el atractivo como destino de localización industrial y favorecer el asentamiento de las empresas
- **Colaboración de los promotores públicos del suelo con entidades financieras** para mejorar las fórmulas de financiación de actuaciones
- **Coordinación de los promotores públicos del suelo con empresas privadas de abastecimiento** para concretar las actuaciones más ventajosas
- **Colaboración supramunicipal** en la planificación de nuevas actuaciones

## Definición estratégica – Áreas de problema identificadas

- ❖ Para identificar las principales áreas generadoras de tensión en el mercado de suelo para actividades económicas se ha mantenido entrevistas y reuniones de trabajo con los principales agentes que operan en la Comunidad de La Rioja
- ❖ Los problemas agrupados en cada una de estas áreas permiten especificar acciones correctivas que, priorizadas, constituyen el Plan de Acción
- ❖ Las principales áreas de problema identificadas son:

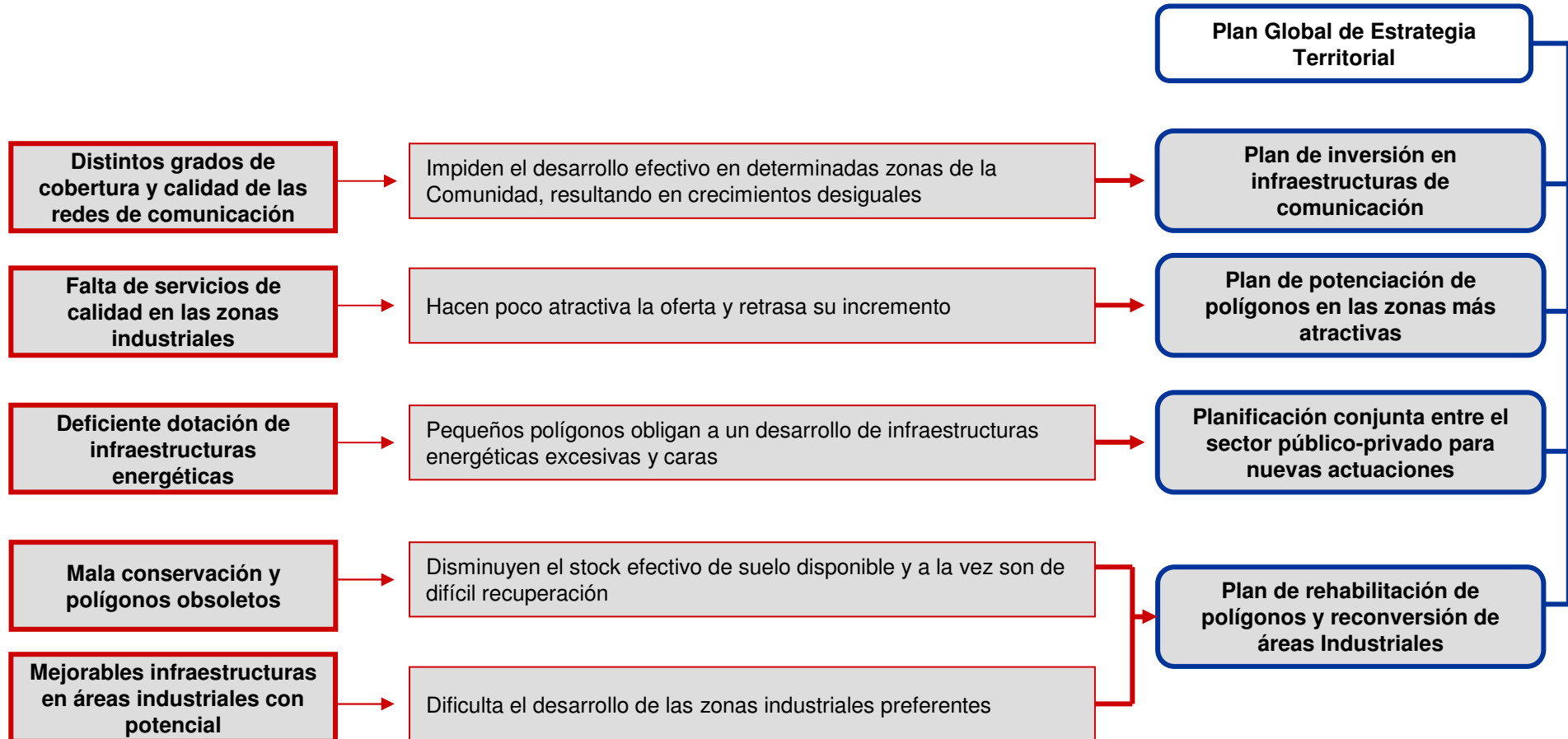
5 Áreas de Problema				
Carencia de infraestructuras	Falta de información sobre la oferta-demanda	No hay relación adecuada entre oferta-demanda	La planificación de suelo debe contemplar otros territorios	Falta de Parques Tecnológicos especializados

- ❖ Adicionalmente, se incorporan a este trabajo 4 áreas de problemas que no son independientes de las anteriores

1. No neutralidad de usos
2. Parcelación y cesiones excesivas
3. El suelo como activo de inversión
4. Excesivo nº de municipios en la limitación política del territorio

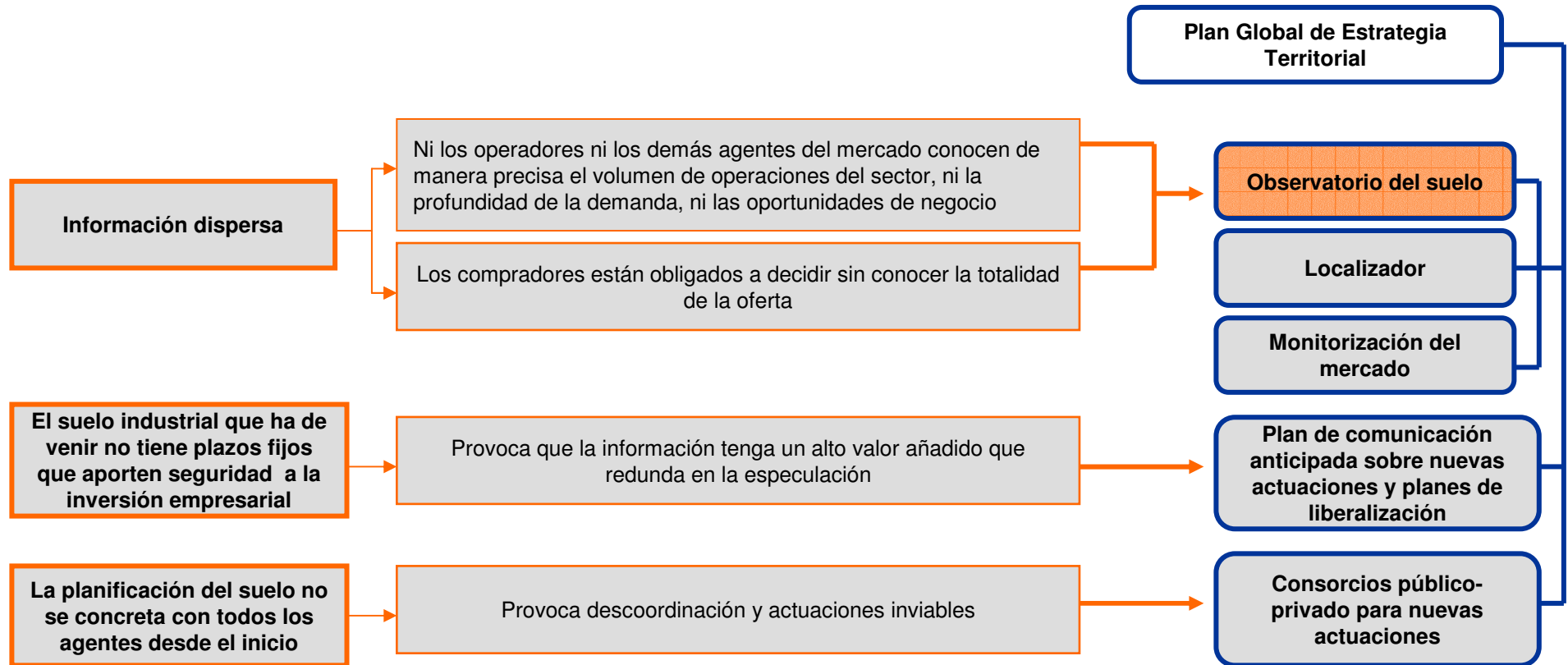
## Definición estratégica – Áreas de problema identificadas

### Carencia de infraestructuras



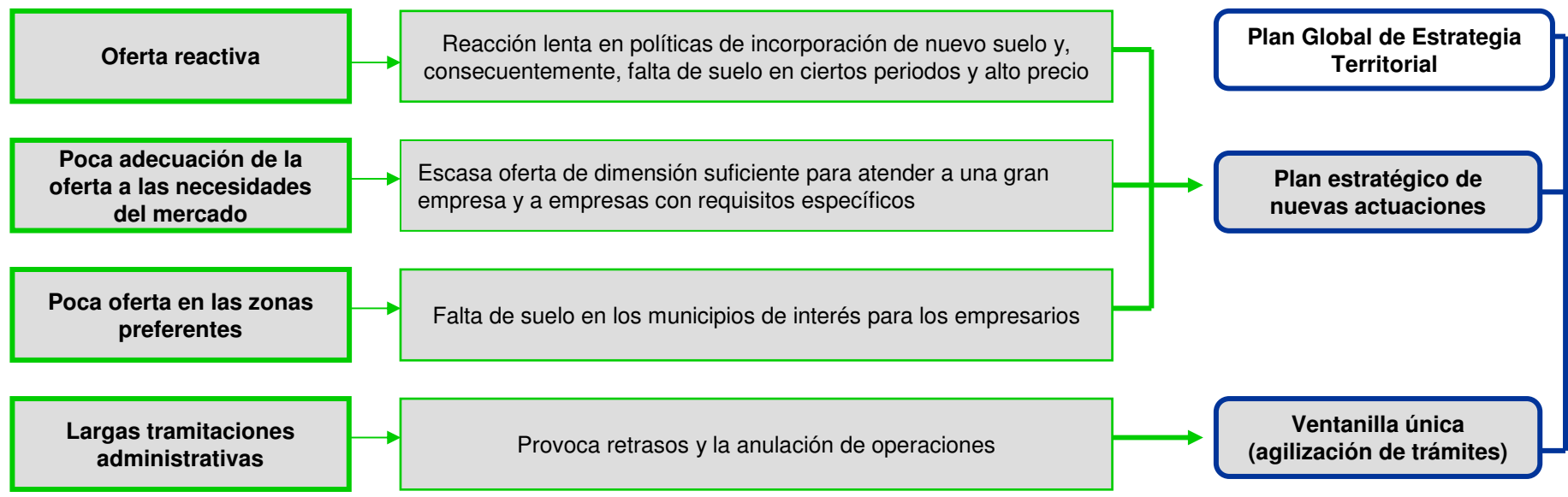
**Definición estratégica – Áreas de problema identificadas**

**Falta información sobre la oferta y la demanda de suelo industrial**



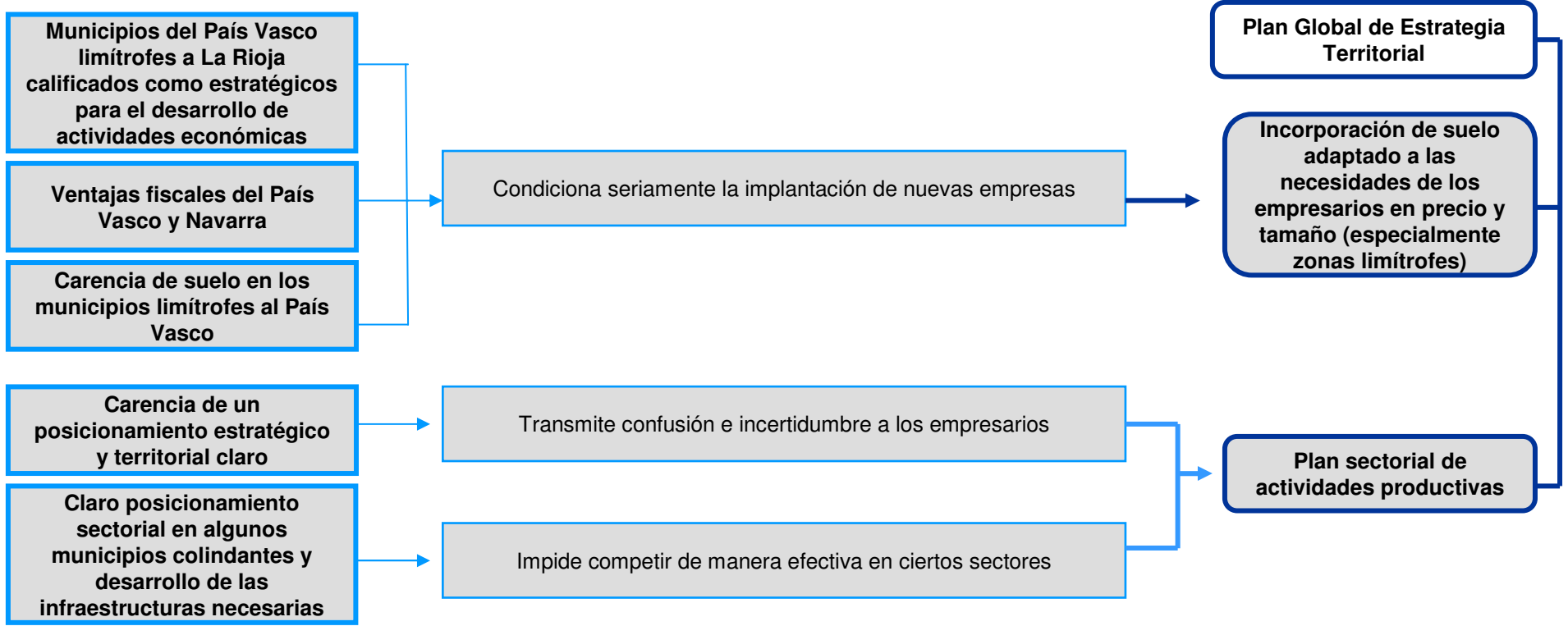
**Definición estratégica – Áreas de problema identificadas**

**No hay relación adecuada entre la oferta y la demanda**



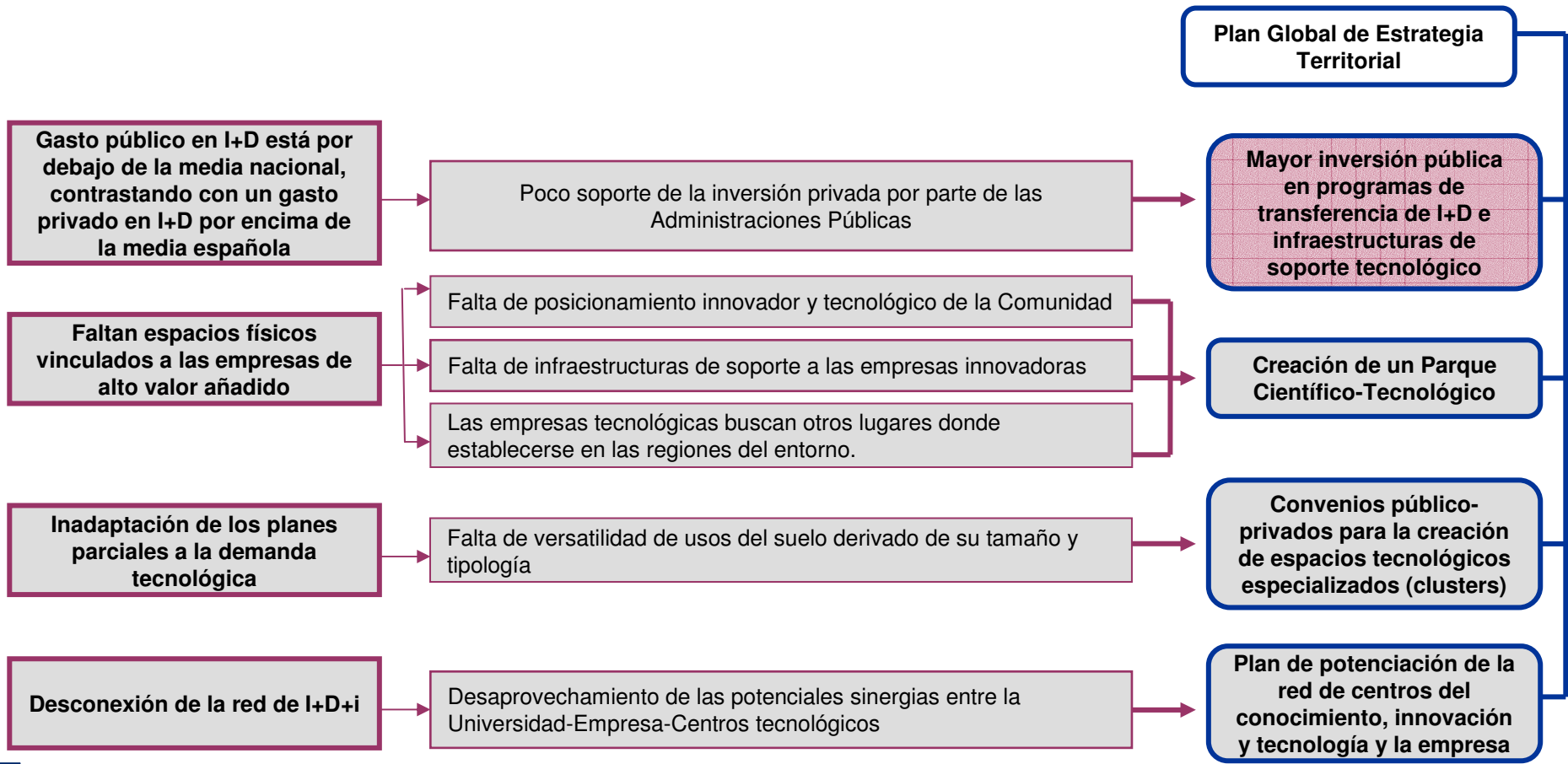
**Definición estratégica – Áreas de problema identificadas**

**La planificación de suelo industrial debe contemplar otros territorios**



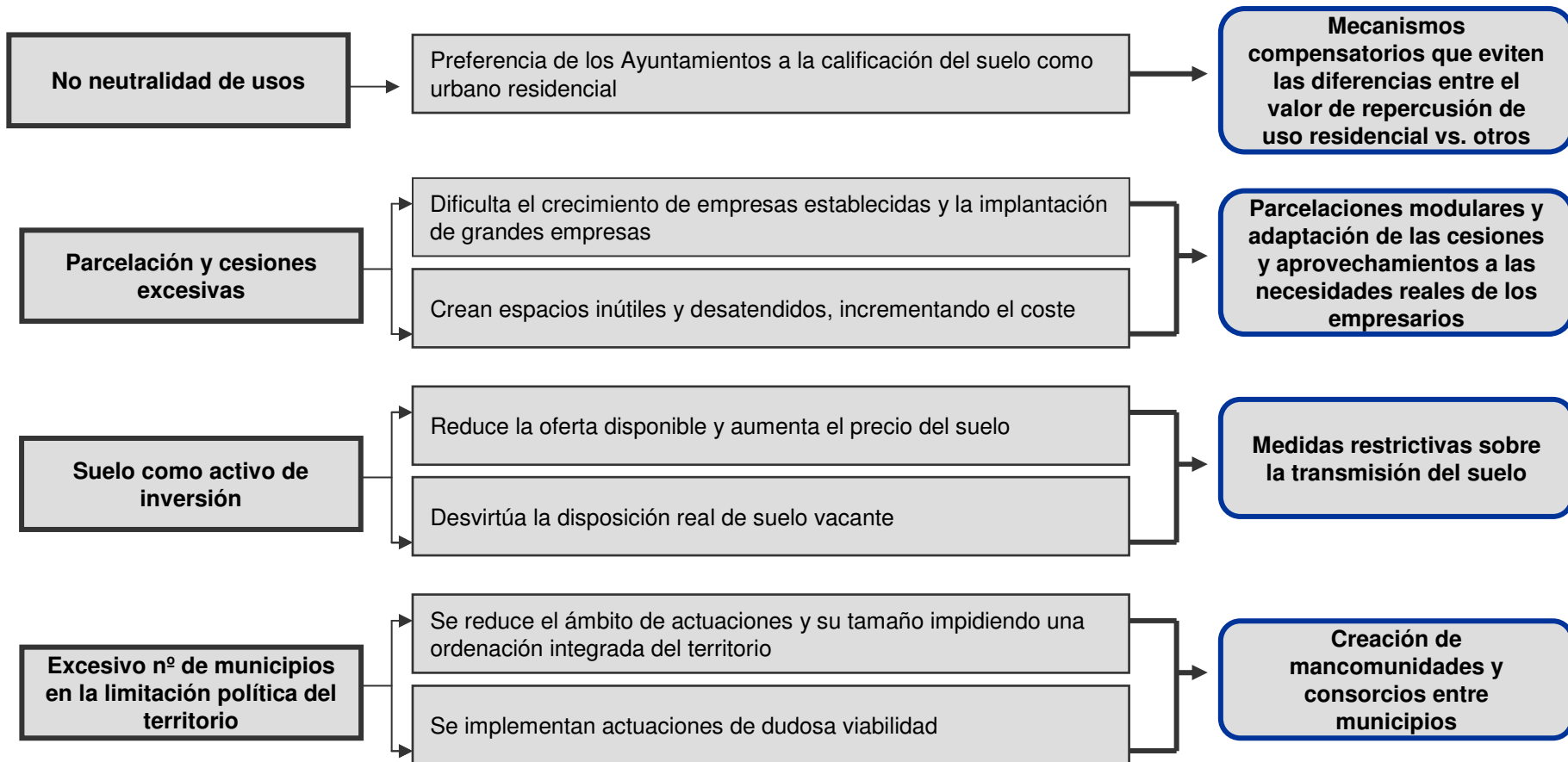
**Definición estratégica – Áreas de problema identificadas**

**Falta de Parques Tecnológicos especializados**

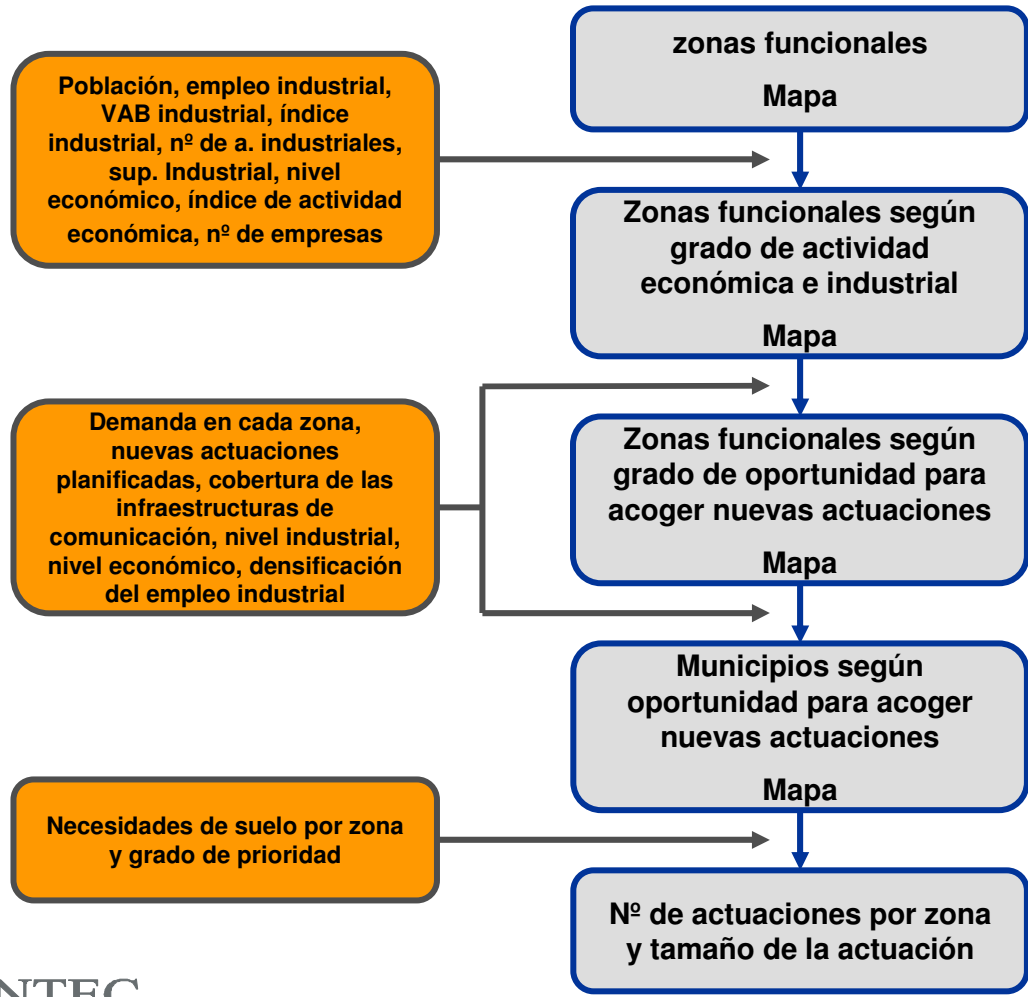




**Definición estratégica – Otras Áreas de problema identificadas**



**Plan de Acción Estratégico – Plan estratégico de nuevas actuaciones**



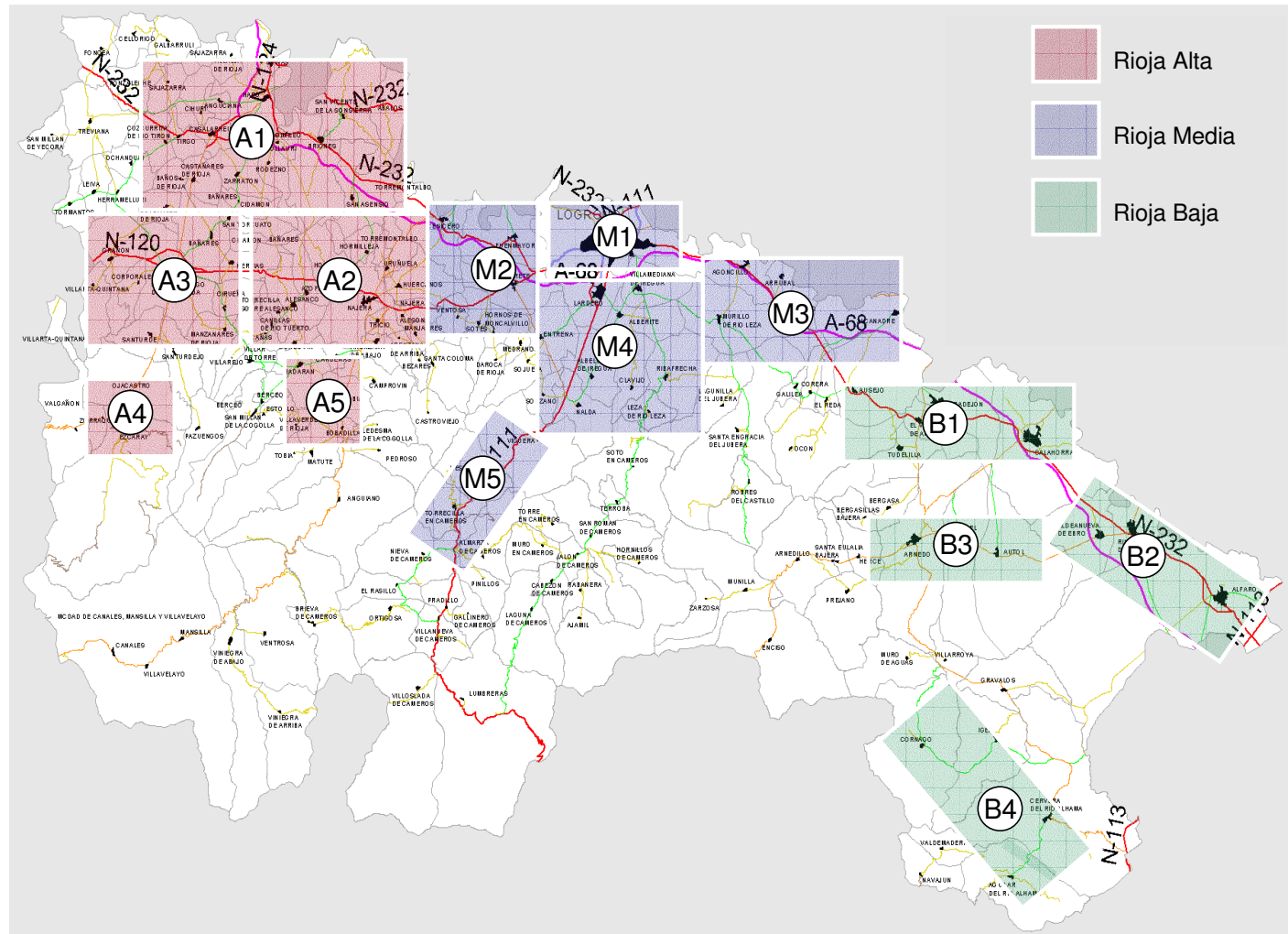
## Plan E. de nuevas actuaciones – Necesidades de suelo por zona y tipología demandada

ZONA	PRIORIDAD	CANTIDAD REQUERIDA* (suelo bruto)	TIPOLOGIA DEMANDADA	COMENTARIOS
Rioja Alta Valle	Alta	561.353 m <sup>2</sup>	Alm-Log: 1,7% Ind: 87,5% Flex: 5,2% Com: 5,5%	❖ Supone el 10% del total de suelo a incorporar
Rioja Media Valle	Alta	3.085.725 m <sup>2</sup>	Alm-Log: 2,3% Ind: 83,9% Flex: 9,8% Com: 4,0%	❖ Supone más del 50% del total de suelo a incorporar ❖ Centraliza el mayor porcentaje de suelo destinado a actividades terciarias de alto valor añadido
Rioja Baja Valle	Alta	1.822.015 m <sup>2</sup>	Alm-Log: 1,3% Ind: 90,7% Flex: 5,5% Com: 2,6%	❖ Supone el 33% del total de suelo a incorporar
Rioja Alta Sierra	Media	68.250 m <sup>2</sup>	Alm-Log: 0,8% Ind: 88,3% Flex: 7,0% Com: 3,9%	❖ Supone tan sólo el 1% del total de suelo a incorporar ❖ Es la zona de sierra con mayor porcentaje de suelo a incorporar, aunque éste es mínimo
Rioja Media Sierra	Mínima	13.598 m <sup>2</sup>	Alm-Log: 0,5% Ind: 85,5% Flex: 7,2% Com: 6,9%	❖ A pesar de contar con una presión importante en demanda de suelo, la cantidad necesitada es residual y por lo tanto, se considera de importancia mínima
Rioja Baja Sierra	Mínima	5.715 m <sup>2</sup>	Alm-Log: 0,0% Ind: 86,8% Flex: 5,7% Com: 7,5%	❖ La circunstancias son parecidas a la Rioja Media Sierra, siendo la cantidad de suelo a incorporar residual
		5.556.656 m <sup>2</sup>		

\* Se ha tenido en cuenta, exclusivamente, el escenario 2 antes presentado por considerarse más ajustado a la realidad

**Plan E. de nuevas actuaciones – Mapa de zonas funcionales**

- ❖ Se ha dividido la Rioja en 14 zonas funcionales distribuidas en Rioja Alta (A), Rioja Media (M) y Rioja Baja (B).
- ❖ Estas 14 zonas cubren las partes de la región donde existe una actividad económica e industrial relevante sirviendo de base para su análisis



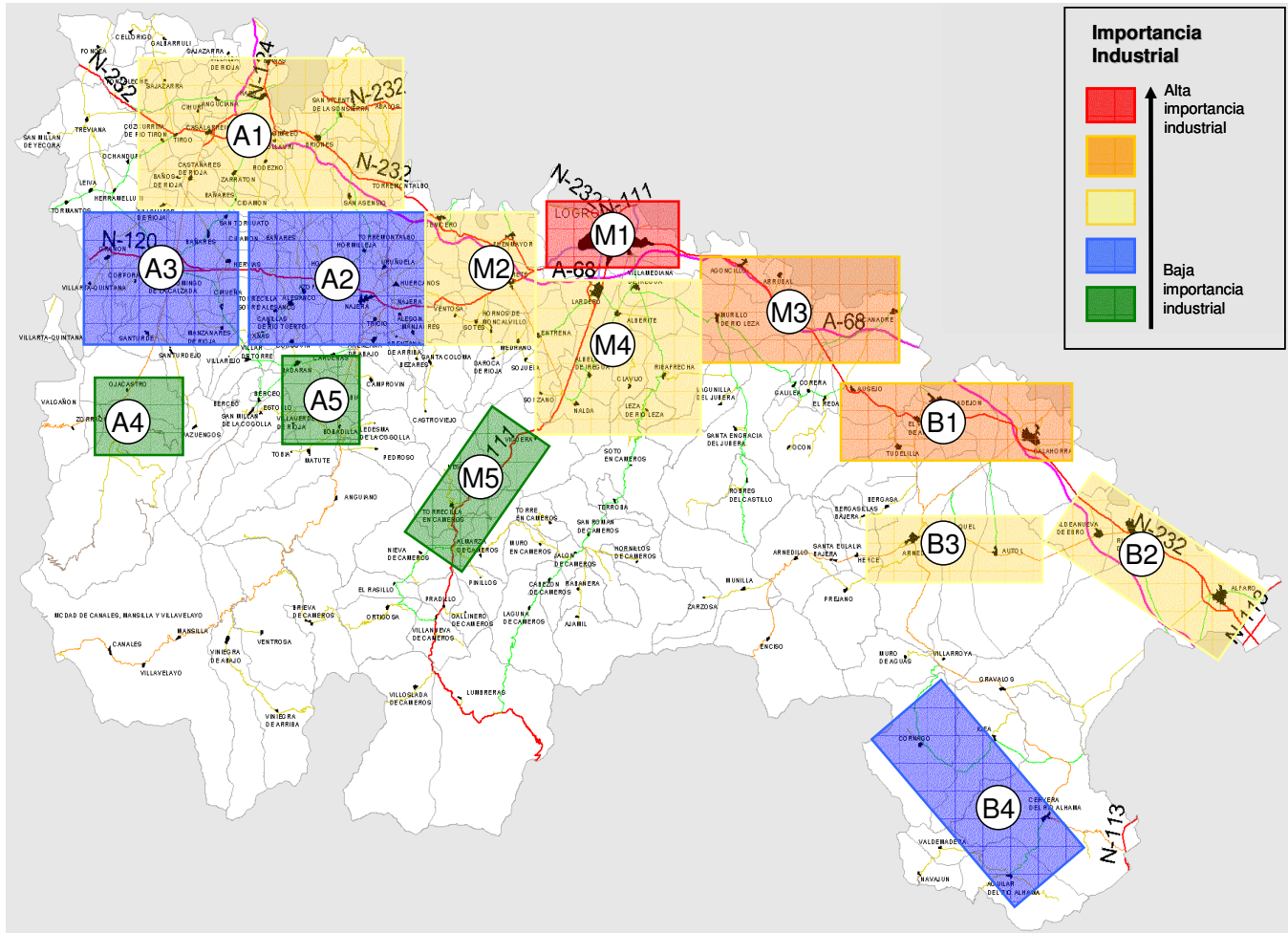
## Plan E. de nuevas actuaciones –zonas funcionales según grado de A. económica e industrial

- ❖ Las zonas funcionales son jerarquizadas según su importancia económica e industrial, usando los indicadores abajo indicados
- ❖ Existen variables que no se comportan en la misma dirección para un mismo municipio, ya que hay atenuantes que inciden en su resultado, en especial el efecto que crea Logroño en los municipios colindantes
- ❖ Los datos de cada variable a nivel municipal son agregados según la zona, dando como resultado un mapa de Valor Industrial de 1 a 5, siendo 1 el valor máximo y 5 el valor mínimo
- ❖ La zona M1, por el efecto de Logroño, presenta un mayor valor en todas las variables
- ❖ Las zonas M3 y B1 siguen a Logroño en el ranking representando una importancia alta
- ❖ A1, M2, M4, B2 y B3 forman un grupo de zonas con importancia media
- ❖ El resto de zonas cuentan con una importancia baja o mínima



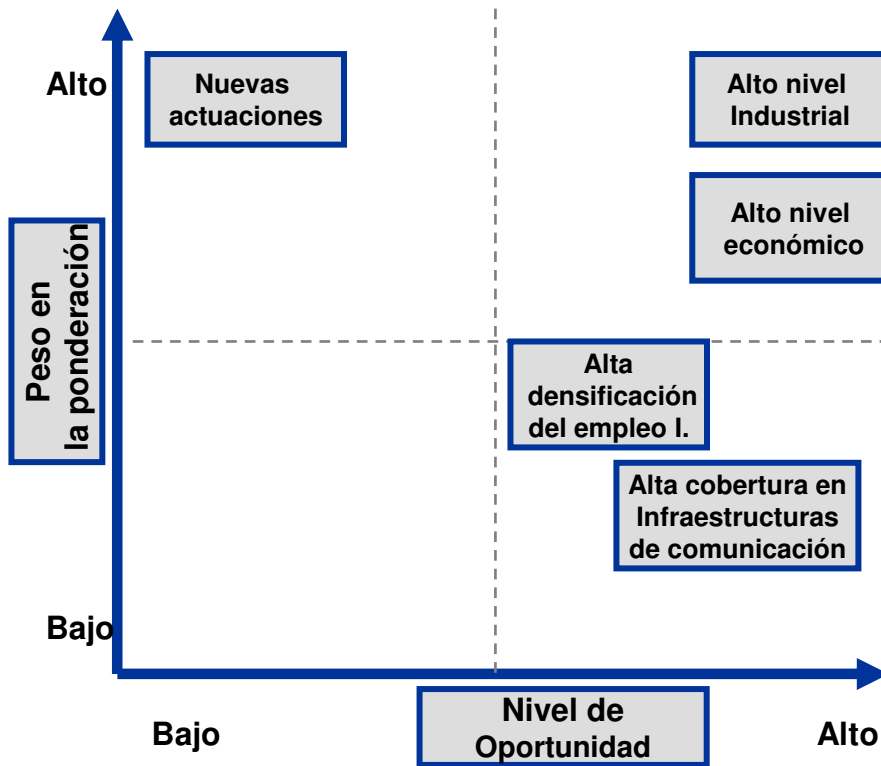
zonas	Población	Empleo Industrial	VAB Industrial	Índice Industrial	Nº de A. Industriales	Superficie Industrial	Nivel Económico	I. Actividad Económica	Empleo S. Servicios	Nº de Empresas	VALOR INDUSTRIAL
<b>Rioja Alta</b>											
A1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3
A2	4	4	4	4	4	3	2	5	4	4	4
A3	4	5	5	5	4	5	2	5	4	5	4
A4	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5
A5	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5
<b>Rioja Media</b>											
M1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
M2	4	4	4	3	3	3	3	4	5	5	3
M3	5	5	5	5	5	2	4	1	5	5	2
M4	3	3	3	3	3	3	3	4	3	4	3
M5	5	5	5	5	5	5		5	5	5	5
<b>Rioja Baja</b>											
B1	2	2	2	3	2	2	2	3	3	2	2
B2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3
B3	3	2	2	3	2	3	3	3	3	2	3
B4	5	5	5	3	5	5	3	3	5	5	4

**Plan E. de nuevas actuaciones –zonas funcionales según grado de A. económica e industrial**



## Plan E. de nuevas actuaciones –zonas funcionales según grado de Oportunidad

- ❖ El mapa de zonas funcionales para acoger nuevas actuaciones de suelo cambia respecto al anterior, ya que tiene en cuenta las actuaciones que se tienen planificadas y la demanda de cada zona. De este modo, una zona que ostente una actuación de un tamaño acorde o superior a su demanda perderá atractivo para acoger nuevas actuaciones a corto-medio plazo
- ❖ A continuación se detallan las variables utilizadas y su ponderación en el computo total de oportunidad

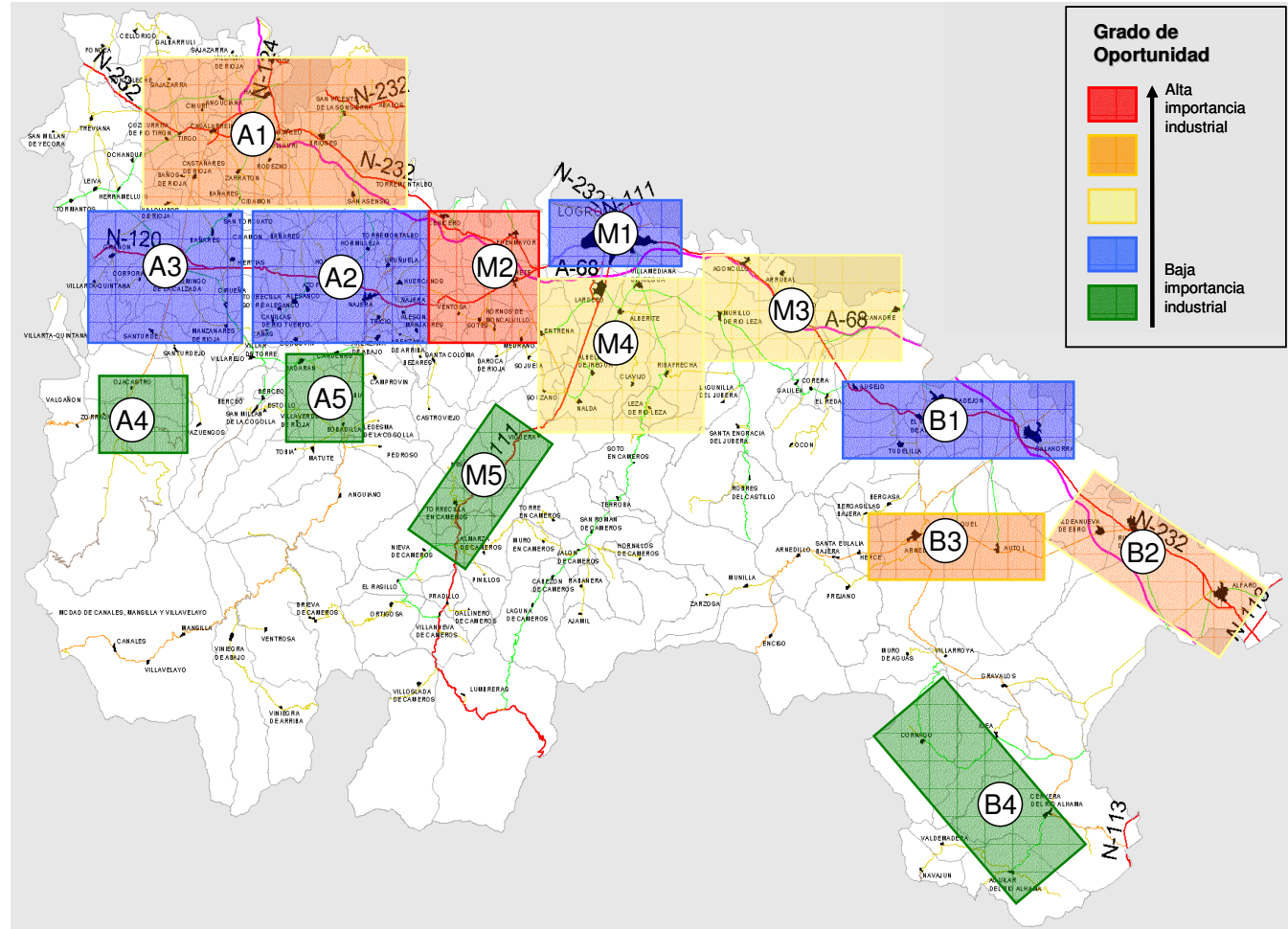


Futuras actuaciones (polígonos)

Zona	m <sup>2</sup> de suelo bruto
A1	49.696
A2	389.611
A3	117.009
A4	0
A5	0
M1	4.341.342
M2	579.099
M3	1.516.970
M4	1.059.001
M5	0
B1	1.615.800
B2	95.691
B3	0
B4	0

**Plan E. de nuevas actuaciones –zonas funcionales según grado de Oportunidad**

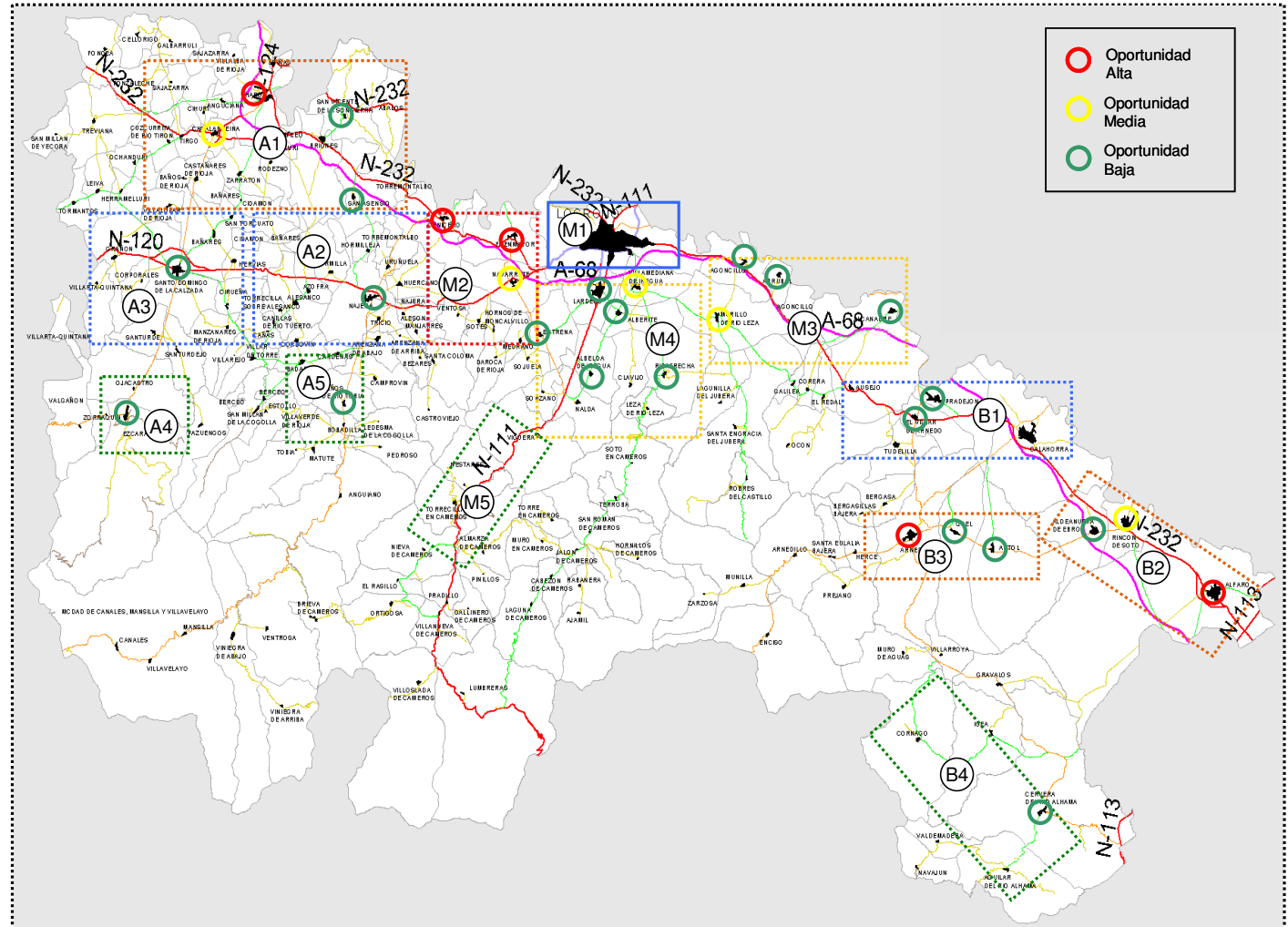
- ❖ Destaca la zona M2 como la de mayor oportunidad. Esta zona está representada por municipios con un índice industrial medio, sin embargo, el tamaño de las actuaciones no es elevado. Las actuaciones en esta zona aliviarían la presión sobre Logroño.
- ❖ Las zonas A1, B3 y B2 son zonas de oportunidad alta por las mismas razones
- ❖ Destaca el bajo nivel de oportunidad de la zona B1 y la zona M1, ambas con un nivel industrial alto y muy alto, pero que disminuyen debido principalmente la cantidad de nuevo suelo que se incorporará





## Plan E. de nuevas actuaciones – municipios en cada zona de oportunidad

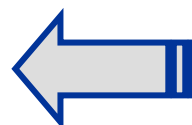
- ❖ Para establecer este mapa se han tenido en cuenta las mismas variables que en el mapa anterior pero analizadas a nivel municipal y limitando su atractivo a 3 niveles
- ❖ En la zona M2 (zona de mayor oportunidad) destacan los municipios de Cenicero y Fuenmayor seguido de Navarrete
- ❖ En la zona B2 (zona de oportunidad Alta) destaca el municipio de Alfaro, seguido de Rincón de Soto
- ❖ En la zona B3 (zona de oportunidad Alta) destaca el municipio de Arnedo
- ❖ En la zona A1 (zona de oportunidad Alta) destaca el municipio de Haro seguido de Casalarreina
- ❖ En la zona M3 (zona de oportunidad media) destaca el municipio de Murillo del Río Leza con oportunidad media
- ❖ En la zona M4 (zona de oportunidad media) destaca el municipio de Villamediana de Iregua con oportunidad media



## Plan E. de nuevas actuaciones – Nº de actuaciones por tamaño y zona

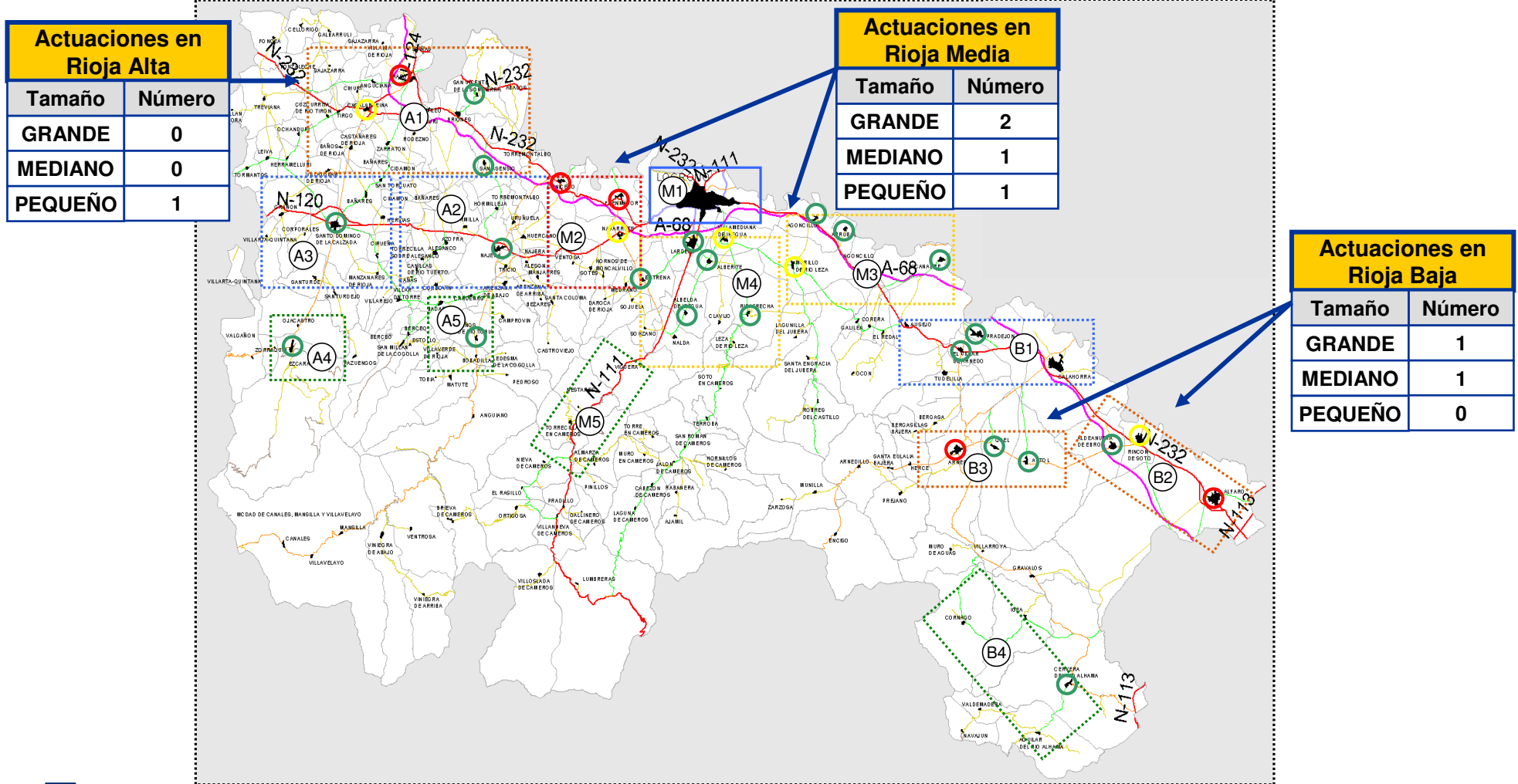
- ❖ Para la obtención del número de actuaciones necesarias y tamaños de las mismas en la Comunidad de La Rioja, se ha tenido en cuenta el nº de m<sup>2</sup> de suelo necesario en cada zona y grado de prioridad, el tamaño estimado de las actuaciones y el mapa de oportunidad antes comentado

ZONA	PRIORIDAD	CANTIDAD REQUERIDA (suelo bruto)
Rioja Alta Valle	Alta	561.353 m <sup>2</sup>
Rioja Media Valle	Alta	3.085.725 m <sup>2</sup>
Rioja Baja Valle	Alta	1.822.015 m <sup>2</sup>
Rioja Alta Sierra	Media	68.250 m <sup>2</sup>
Rioja Media Sierra	Mínima	13.598 m <sup>2</sup>
Rioja Baja Sierra	Mínima	5.715 m <sup>2</sup>



Tamaño de actuaciones estimadas	
GRANDE	1.000.000 m <sup>2</sup> de suelo bruto
MEDIANA	750.000 m <sup>2</sup> de suelo bruto
PEQUEÑA	500.000 m <sup>2</sup> de suelo bruto

**Plan E. de nuevas actuaciones – Nº de actuaciones por tamaño y zona**



Trabajo desarrollado por:

## U.T.E. GLADIUS - PROINTEC



**PROINTEC, S.A.**

*«Consultoría en ingeniería civil, medio ambiente y desarrollo urbano»*

Avda. Burgos, 12, Planta 18

28036 MADRID

España

Teléfono 913 025 040

FAX 913 593 421

 [www.prointec.es](http://www.prointec.es)

The logo for GLADIUS features the word "GLADIUS" in a grey, serif, all-caps font. A small red dot is positioned above the letter 'A'. The 'L' and 'A' are connected.

**GLADIUS Consulting, S.L.**

*«Consultoría financiera, estratégica, urbanística y de gestión para el sector inmobiliario»*

Vía de las Dos Castillas, 33

Complejo Ática, Edificio 7, Planta 1

28224 POZUELO DE ALARCON

España

Teléfono 917 994 190

FAX 913 514 906

 [www.gladiusconsulting.es](http://www.gladiusconsulting.es)