



## El ayuntamiento, Gureak, Balfer y Michelin alcanzan un acuerdo para desarrollar la zona industrial de Zapategi

- Aunque la Fundación Elkar no pudo seguir adelante con el proyecto, gracias al nuevo socio, el ayuntamiento, Gureak, Balfer y Michelin han llegado a un acuerdo para impulsar el nuevo proyecto.
- Balfer Norte, S.L. es el último socio que se ha incorporado al proyecto: una empresa promotora que deberá desarrollar la mitad de la parcela de Zapategi.
- Debido al contexto socioeconómico post-Covid19, los socios han adaptado el convenio para hacerlo más viable económicamente y disminuir las cargas urbanísticas. El convenio será aprobado inicialmente en el pleno municipal de septiembre.

Hoy, 24 de septiembre de 2021, el Ayuntamiento de Usurbil, Gureak, Balfer y Michelin han ofrecido una rueda de prensa en la que han dado a conocer un acuerdo para el desarrollo industrial de la zona de Zapategi. En la comparecencia, han estado presentes la alcaldesa de Usurbil, Agurtzane Solaberrieta Mesa; el director general de Gureak, Asier Vitoria; la arquitecta de Balfer Norte SL, Blanca balda; y el director de la planta Michelin Lasarte-Usurbil, David Udakiola.

### Contexto.

Este nuevo convenio deroga y sustituye al convenio urbanístico suscrito el 17 de octubre de 2018 entre Gureak, Elkar Fundazioa, Michelin y el Ayuntamiento de Usurbil. Elkar no ha podido seguir adelante con el proyecto, debido a la crisis surgida a causa del Covid19, según ha explicado la alcaldesa de Usurbil, Agurtzane Solaberrieta Mesa: "El Covid19 ha provocado un terremoto brutal: estamos notando réplicas de esta explosión, no sólo en la salud y en el modo de vida de las personas, sino en todos los ámbitos de la sociedad. Y, entre otras cosas, ha golpeado de lleno a la cultura vasca, a Elkar propiamente, y, en consecuencia, también a uno de los proyectos socioeconómicos más importantes que estábamos desarrollando en nuestro municipio, el de Zapategi".

Aunque el abandono de Elkar supuso un "duro golpe" para el proyecto, el ayuntamiento ha aceptado y apoyado la decisión de Elkar desde el principio. Al igual que cuando se hizo pública la noticia, Solaberrieta ha reiterado este apoyo en la presentación del nuevo acuerdo: "Era un proyecto ambicioso; que requería una gran inversión económica. Sin embargo, la situación ha obligado a Elkar a hacer otro planteamiento que exigía una menor inversión para no poner en riesgo el futuro de la empresa y poder mantener los puestos de trabajo. La solución la ha encontrado en Aduna y me alegro, porque a Elkar sólo le deseo que tenga un camino próspero, aunque no sea en nuestro municipio".

Por lo tanto, el proyecto quedó en un estado crítico. Para que prosperara, era imprescindible encontrar otro socio que sustituyera a Elkar. Además, Gureak tenía otras opciones para su nueva sede, pero finalmente ha optado por quedarse en Usurbil y ha encontrado un socio para que eso sea posible: la empresa Balfer Norte SL.



Usurbilgo Udala



Solaberrieta ha destacado la importancia del acuerdo alcanzado por las cuatro entidades: "Presentar un convenio urbanístico para desarrollar un proyecto económico en estos momentos de incertidumbre y crisis no es ninguna nimiedad. Detrás de un convenio siempre hay colaboración y confluencia de intereses. Lo que venimos a presentar hoy es una buena noticia no sólo para Usurbil, sino también para la comarca y para Gipuzkoa". Solaberrieta ha explicado que se trata de "un proyecto que permitirá consolidar puestos de trabajo en estos tiempos económicos difíciles e inestables".

## Colaboración.

La alcaldesa de Usurbil ha destacado la colaboración entre las cuatro entidades, imprescindible para lograr el consenso que se presenta hoy. Y es que sin ello no sería posible el acuerdo, asegura Solaberrieta: "En el plazo de un año y en esta difícil situación socioeconómica, hemos sido capaces de darle la vuelta a la situación, mantener el proyecto industrial y alcanzar un convenio que lo propicie. La colaboración ha estado desde el primer momento en el germen de este proyecto, la disposición y el compromiso para trabajar juntos, y esta forma de trabajar ha permitido revertir la situación y llegar al consenso".

En este sentido, Solaberrieta ha mostrado su gratitud a las tres empresas, especialmente a Gureak: "Quiero agradecer públicamente a Gureak el esfuerzo realizado para quedarse en Usurbil, porque sé que tenían otras opciones y que hayan priorizado nuestro municipio y esto es, sin duda, motivo de alegría". La alcaldesa ha destacado, además, el "enorme esfuerzo" realizado por Gureak para encontrar un nuevo socio.

## Apuesta de Gureak

Asier Vitoria, director general de Gureak, se ha mostrado satisfecho con la decisión tomada: "El camino ha sido largo ya que la pandemia y sus consecuencias detuvieron su marcha, pero por suerte lo hemos reanudado, y estamos contentos con la decisión definitiva que damos a conocer hoy". Vitoria ha añadido que en este periodo han surgido nuevas posibilidades de traslado, algunas de las cuales permitían llevar a cabo su proyecto en un plazo más corto. "Pero, tras analizar las opciones desde el prisma y la perspectiva de Gureak, hemos decidido apostar por la opción de Usurbil: hemos dado prioridad absoluta a la accesibilidad, que afecta directamente al día a día de nuestra plantilla. Zapategi está cerca del entorno urbano y tiene buenas conexiones con el transporte público. Esto permitirá que nuestros trabajadores/as y futuros/as demandantes de trabajo tengan más autonomía para los desplazamientos; condición fundamental para facilitar la empleabilidad", subraya Vitoria.

Además, según Vitoria, gracias a Zapategi Gureak incrementará los recursos para dar respuesta a las personas demandantes de empleo de Donostialdea, lo que complementará las capacidades infraestructuras de la sede central de Donostia. En total, en un principio, está previsto ubicar en Zapategi a 400 personas, de las cuales el 90% tiene alguna discapacidad. No obstante, a medio plazo, se prevé llegar hasta las 550 personas.



## **Nuevo socio: Balfer Norte SL**

Se incorpora al proyecto Balfer Norte, S.L., una empresa promotora. La mitad de la parcela de Zapategi será de Gureak y la otra mitad de Balfer, que trabajará para atraer a otra u otras empresas.

Según ha explicado la arquitecta de Balfer Blanca Balda, la empresa lleva a sus espaldas más de 40 años de trayectoria profesional en la promoción y construcción. Actualmente, la actividad principal de empresa está en el desarrollo del Polígono Illarramendi de Andoain, destinado a actividades económicas.

De aquí en adelante, se harán cargo del desarrollo de su parcela en Zapategi. "Cuando Gureak contactó con nosotros, nos pareció un proyecto atractivo, y tras la negociación con el ayuntamiento y el resto de partes implicadas, Balfer Norte asume la posición de Elkar, así como los derechos urbanísticos sobre la parcela".

## **Claves del acuerdo.**

Solaberrieta ha explicado que las cuatro entidades han elaborado un proyecto adaptado al nuevo contexto económico y social post-Covid19: "Hemos modificado la ordenación y hemos elaborado un proyecto con menos cargas urbanísticas. Hemos trabajado en equipo, preservando el interés público y privado, coordinando la concepción pública y las necesidades de las empresas. Todas las partes hemos colaborado, actuado con flexibilidad, con actitud positiva y activa. Gracias a esto se ha acordado el convenio en tan poco tiempo".

Tal y como se recogía en el anterior convenio, en los terrenos de la empresa Michelin en Usurbil se diferenciarán dos áreas de ordenación: una es la que ocupa Michelin y la otra es un solar vacío. En el solar vacío, en Zapategi, se ubicarán las nuevas actividades económicas. "Vamos a reformar de forma muy digna un entorno degradado, aplicando criterios de urbanismo moderno y sostenible, huyendo de las facilidades habituales", ha destacado Solaberrieta.

El convenio urbanístico establece las siguientes condiciones y compromisos:

- Superficie del área total: 114.757,86 m<sup>2</sup>.
- Consolida el suelo utilizado por Michelin para la fabricación de neumáticos, que ocupa 70.096,39 m<sup>2</sup>. La edificabilidad urbanística es de 46.592 m<sup>2</sup>.
- En la otra área se ubicará Gureak y la empresa (o empresas) a través de Balfer. Son 50.164,32 metros<sup>2</sup>. Edificabilidad urbanística 32.965 m<sup>2</sup>.
- Se ha producido una reducción significativa en cuanto a la edificabilidad y las cargas urbanísticas con respecto al proyecto anterior.
- Será una zona destinada al uso industrial.



- En el convenio se recogen las determinaciones urbanísticas básicas que se desarrollarán posteriormente con la Modificación Puntual de Normas. La base queda muy bien definida.

- No será un polígono industrial cerrado: será un espacio que se integrará en la trama urbana. Pretende aglutinar diferentes usos, favoreciendo el tránsito de personas: tendrá en cuenta la accesibilidad y la perspectiva de género, y velará por los recursos naturales de forma armónica. También se ha hecho un esfuerzo por equilibrar el espacio privado y el público.

El convenio determina la cuantía de la cesión del 15% por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Así, fundamentándose en la Ley del Suelo, y teniendo en cuenta que no es posible adjudicar al ayuntamiento el pleno dominio de una parcela edificable, se sustituye la cesión por un pago en metálico. El importe de la cesión será de 861.189 €.

Asimismo, se acuerda la constitución de una Junta de Conservación para el mantenimiento de la urbanización por un periodo de 20 años.

### **Gureak, en Zapategi.**

El proyecto que Gureak en Zapategi se centrará en la actividad industrial. "Dentro del mismo, se ofrecerá un polo unificado para las actividades de electrónica, que hoy en día se encuentran diseminadas dispersas por Gipuzkoa, para incrementar la capacidad competitiva de la actividad", ha destacado Vitoria.

Finalmente, Vitoria ha aportado algunos detalles del proyecto: Gureak dispondrá de una superficie de 13.000m<sup>2</sup> que albergará un pabellón y un almacén. De ellos, 3.000 metros se dedicarán a oficinas y servicios comunes (comedores, vestuarios, etc.) y, en total, supondrá una inversión de 14,5 millones de euros.

### **Michelin, satisfecho**

David Udakiola, director de la planta de Michelin Lasarte-Usurbil, se ha mostrado satisfecho con el acuerdo, ya que encaja con el objetivo de la empresa. "La voluntad de Michelin ha sido, desde que liberó los terrenos afectados por el Convenio Urbanístico, mantener el carácter industrial del entorno y que el desarrollo del proyecto generase nuevos puestos de trabajo". Udakiola asegura que Michelin se ha esforzado, incluso, antes de liberar estos terrenos, en fortalecer el tejido empresarial guipuzcoano. "Actualmente, la Fundación Michelin ha apoyado a más de 100 empresas en Gipuzkoa, en las que calculamos que se han creado casi 1.000 puestos de trabajo". En este sentido, Udakiola ha destacado que el nuevo convenio es acorde a sus objetivos: "El hecho de que Gureak siga con el proyecto y la incorporación al proyecto de Balfer permitirá recuperar esta zona, potenciando el entorno empresarial, tal y como queríamos".

### **Cronograma.**

El pleno del 30 de septiembre aprobará el dictamen de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento. Se someterá a exposición pública y, en caso de que no haya alegaciones, se aprobará definitivamente; la aprobación definitiva es un paso necesario para la firma



del convenio. Tras la firma del convenio, deberá ser aprobado inicialmente el documento para la modificación de normas: lo que está previsto para el pleno municipal de octubre.

Las tres entidades han acordado un cronograma para que todas las tramitaciones y pasos urbanísticos puedan ser aprobados de forma consecutiva nada más llegar la aprobación definitiva de la modificación de las normas. "El proyecto tiene prisa y no podemos perder el tiempo. Por eso, hemos pactado un cronograma entre las tres entidades", ha explicado Solaberrieta. Si todo va bien, y según las previsiones, Gureak y Balfer prevén comenzar en junio de 2022 con la intervención urbanística, que tendrá una duración aproximada de seis meses. A continuación, el ayuntamiento dará la licencia para empezar las obras a finales de 2022.