

PLAN INMOBILIARIO AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

24 de abril de 2018

Plan Inmobiliario del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que contempla una inversión cercana a los 3.000 M€. Abarcará 920 hectáreas de suelos potenciales con una previsión de 2,7 millones de m² edificables y 140 hectáreas para espacios verdes. El Plan incluye cuatro usos diferenciados: Polo logístico, Actividades Aeronáuticas, Airport City y Centro de ocio y actividad comercial. Como foco de atracción de tráfico y de servicio, el Plan potenciará la actividad logística, de carga y aeronáutica, y creará nuevas áreas de servicio al pasajero, actividad hotelera, de oficinas y de negocios. Previsión de desarrollo de 562 hectáreas brutas materializándose en 2,7 millones de m² edificables e integrando 140 hectáreas de espacios verdes.

Este Plan, que contempla una inversión total de 2.997 millones de euros, a acometer por los diferentes agentes involucrados en los próximos 40 años, fomentará la competitividad económica ofreciendo un área de oportunidad para el desarrollo de actividades de alto valor añadido e innovación para la Región de Madrid, al tiempo que permita diversificar el papel del aeropuerto como motor económico y de servicio al ciudadano.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el marco del Plan Inmobiliario del aeropuerto se desarrollarán en torno a tres ejes, siempre siguiendo criterios de sostenibilidad e innovación y propiciando que sean referentes en su campo a nivel mundial:

- **Nodo logístico: apoyándose en la situación privilegiada de estos terrenos, en la importancia que esta actividad ya tiene en la actualidad para el aeropuerto y la calidad de los servicios que puede prestar.**



- Hub empresarial global: posicionándose como el principal polo de atracción para la implantación de sedes corporativas y oficinas de empresas.
- Servicio al pasajero: completando la oferta de servicios para los pasajeros y zona de influencia del aeropuerto.



CUATRO USOS PARA LOS TERRENOS

El Plan Inmobiliario se estructura en base a 4 usos de suelo diferenciados, así como un espacio para usos complementarios de estos mismos que se desarrollarán cuando sea necesario. Todo con el fin de crear un foco de atracción de tráfico y de servicio, potenciando la actividad logística y aeronáutica, y creando nuevas áreas de servicio, actividad hotelera y oficinas.

Polo logístico.

La superficie total reservada para este proyecto logístico de última generación es de 257 hectáreas, con una edificabilidad prevista de 1,4 millones de m² junto a la A2, en la zona prime del Corredor del Henares y junto al actual Centro de Carga Aérea. El objetivo principal es potenciar la carga aérea, la logística y las actividades de alto valor añadido, multiplicando por 10 las zonas del aeropuerto dedicadas a estas actividades, con especial atención a tendencias en expansión como el e-commerce.

Así, los desarrollos se configurarán como parques con servicios logísticos integrales, truck center, servicios al transportista, puntos de control y seguridad, estacionamientos y oficinas de apoyo. Con naves de carga en primera línea y almacenes de distribución, así como industria ligera, biofarma y percederos, entre otros.

Airport City.

Esta área se centra en crear un nuevo centro urbano de usos mixtos, tanto para pasajeros como para trabajadores y usuarios del aeropuerto, así como para dotar de mejores servicios a toda su área de influencia. La superficie total reservada es de 62 hectáreas, con una edificabilidad prevista de 652.000 m² a desarrollar en una zona contigua a la Terminal T4 que se encuentra ya pre-urbanizada y conectada por los principales medios de transporte público: Metro, Cercanías, AVE y autobús y contará con acceso peatonal al terminal.

Los usos previstos en esta zona son hoteles, sedes corporativas y parques de oficinas de última generación, así como usos comerciales asociados para servir de apoyo tanto a los usuarios de los parques de oficinas como a los pasajeros del Aeropuerto.



Estructurado en zonas peatonales de acceso rodado y estacionamiento en su perímetro, contará con espacios verdes, fomentando el transporte público y la circulación interna mediante el uso de vehículos eléctricos, bicicletas y elementos auxiliares peatonales. Un modelo de diseño innovador, comprometido con la sostenibilidad ambiental y energética, y la recuperación y reutilización de recursos hídricos.

Actividades aeronáuticas.

Como principal centro de mantenimiento aeronáutico de España, el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, acoge cerca de 400.000 operaciones cada año.

En la actualidad hay cinco hangares, con una superficie total de alrededor de 50.000 m², que en su mayoría se convertirán en hangares más versátiles y modernos en los próximos años. La superficie total reservada para nuevos desarrollos asociados a actividades aeronáuticas es de 9 hectáreas con una edificabilidad total prevista de 74.000 m².

De esta forma, el aeropuerto verá mejorado su posicionamiento como centro de referencia para el mantenimiento de aeronaves tanto a nivel nacional, como dentro del contexto europeo.

Centro de ocio y actividad comercial. La superficie total reservada para la implantación de un gran centro de ocio y actividades comerciales es de 57 hectáreas, con una edificabilidad total prevista de 341.000 m² y 298.000 m² de zonas verdes. Estos usos completarán la actividad aeroportuaria y buscan dar respuesta a las necesidades tanto de los usuarios del aeropuerto como de la zona de influencia del mismo. Así, habrá una zona temática recreativa, centro comercial, oferta gastronómica, zonas wellness, museo aeronáutico y observatorios panorámicos.

FASES DEL PLAN INMOBILIARIO

Con todas estas actuaciones, el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas se concibe como un nuevo impulsor de la economía regional a través de un proyecto responsable con el territorio, un desarrollo ambicioso que se estructura en tres fases:

- Una 1ª fase inicial de lanzamiento, con una duración prevista de 8 años, en la que se van a construir más de 550.000 m² con una inversión de 953 millones de euros, donde los desarrollos se centrarán en usos logísticos y se iniciará el Airport City.
- Una 2ª fase, llevada a cabo en otros 8 años, en la cual se prevé construir más de 950.000 m² adicionales, con una inversión de 739 millones de euros. Al inicio de esta fase se habrá consolidado el Airport City y se iniciará la actividad en el centro de ocio.



- Una 3ª fase en la que se consolidará el desarrollo de todas las zonas con la construcción de 1.202.000 m² adicionales para lo que se aportará una inversión de 1.305 millones de euros más.

El Plan Inmobiliario se realizó a lo largo de 2017 bajo un diseño flexible, capaz de atraer inversión privada y construir un modelo de éxito. Durante este año 2018 Aena encargará a un asesor financiero el diseño de la estructura societaria mediante la que propiciar estos desarrollos. En 2019 se habrán constituido los medios a través de los cuales iniciativa privada y la propia Aena inicien los proyectos y para 2020 se iniciará la construcción de los primeros inmuebles.

En conjunto, este Plan Inmobiliario supone una gran oportunidad de desarrollo económico, tanto para Madrid como para el aeropuerto, creando el mayor nodo logístico de España en una ubicación estratégica con la mejor conectividad posible.

REACCIONES DESDE CATALUÑA

La inversión supone casi tres veces el espacio de El Prat –de 328 hectáreas- y el más del doble de inversión –1.264 millones de euros- que el recogido en el recientemente anunciado plan para el aeropuerto de Barcelona.

ANTECEDENTES 17 de abril de 2018

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. © DESARROLLO DE LOS SUELOS EN LOS ALREDEDORES DE LOS GRANDES AEROPUERTOS (AMPLIACIÓN)

¿Qué aprendo?

Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Director de suelo

Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > Guías prácticas

Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre las precauciones de los planes inmobiliarios pendientes del urbanismo.

Fomento ya tiene concluido el plan inmobiliario de Barajas con una inversión inicial de casi 1.000 millones. El plan inmobiliario en el entorno del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, requerirá en los primeros ocho años de su desarrollo un esfuerzo inversor de colaboración público-privada de casi 1.000 millones de euros, por lo que Fomento ha elaborado un proyecto que aporta importantes ventajas a los inversores inmobiliarios. Según el ministro de Fomento, De la Serna, el espacio en los terrenos ubicados en el entorno del primer aeropuerto de la red susceptible de desarrollo inmobiliario es "cuatro veces mayor" que el proyecto Madrid Nuevo Norte, conocido como operación Chamartín, con un suelo bruto de casi 940 hectáreas, con casi 400 hectáreas de parcelas netas edificables. "Tenemos la responsabilidad de sacar el mayor rendimiento a esas 940 hectáreas", ha subrayado el ministro de Fomento, que



indicó que su departamento ya ha recibido manifestaciones de interés de grandes grupos que han trasladado su intención "inmediata" de implantarse en estos terrenos.

**PONGA A PRUEBA SU CONOCIMIENTO EN LA MATERIA.
SIMULADOR DE EXÁMENES ONLINE. GRATUITO.**

Aena prevé comercializar 2,7 millones de metros cuadrados en terrenos ubicados en Madrid-Barajas en 40 años y otros 1,8 millones de metros cuadrados en el aeropuerto de Barcelona-El Prat, dentro del nuevo plan inmobiliario que va a lanzar próximamente y que abarcarán el desarrollo de las zonas de carga y logística e incluirá además un proyecto de 'Airport City'.

De la Serna destacó que las cosas en el sector aéreo van "estupendamente bien", que en abril se inició la tramitación de los dos grandes planes directores de la red (Barajas y El Prat), al tiempo que recordó que se espera cerrar el año con 250 millones de pasajeros en aeropuertos.

Preguntado por la fecha en la que llegará el AVE a Barajas, De la Serna reiteró que todavía no hay un diseño claro de este proyecto, por ello no se ha incluido en el plan director de Barajas, pero aseguró que se sigue trabajando en las alternativas, para lo que se mantienen reuniones entre Renfe, Adif y Aena. "Hasta que no haya un diseño claro no lo podemos incluir, pero seguimos pensando que es una infraestructura estratégica", zanjó.

La inversión total estimada para el periodo 2017-2026 en el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid- Barajas asciende a 1.571 millones de euros con el objetivo de elevar su capacidad a 80 millones de viajeros anuales, y en El Prat a 1.594 millones de euros para alcanzar los 70 millones de viajeros. En total unos 3.165 millones de euros, sumando estos dos grandes planes. A esto se suma el Documento de Regulación Aeroportuaria 2017-2021 (DORA), que contempla una inversión total de 2.646 millones de euros.

Durante su intervención, De la Serna puso en valor que España es el único país europeo que cuenta con un marco regulatorio que marca un escenario estable para los próximos cinco años, que incluye un descenso del 11% de las tasas aeroportuarias (a razón del 2,2% anual), así como un plan estratégico en navegación aérea, 'Plan de Vuelo 2020', que contempla un descenso de las tasas de control del 12% para 2019, el triple de lo inicialmente previsto, y se mantendrán las rebajas propuestas para 2018 y 2020 (del 3% y del 5%, respectivamente).

ANTECEDENTES 31 de enero de 2018



NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
DESARROLLO DE LOS SUELOS EN LOS ALREDEDORES DE LOS GRANDES AEROPUERTOS,
¿Qué aprendo?

Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Director de suelo

Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > Guías prácticas

Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre el régimen urbanístico del suelo liberado por Aena

Los directores de suelo están muy pendientes de los planes de Aena, que ultima su nuevo plan inmobiliario en el que prevé lanzar su proyecto de desarrollo de real estate a finales de febrero o a comienzos de marzo. El proyecto contempla el desarrollo de los suelos en los alrededores de los grandes aeropuertos, aprovechando la demanda de suelo. Se trata principalmente de unas 350 hectáreas en el caso del aeropuerto de Barcelona-El Prat y otras 950 hectáreas en el de Adolfo Suárez-Madrid Barajas. En total, el proyecto abarcará un total de 2.00 hectáreas. En estos terrenos se sitúan almacenes que ocupan 175.000 m², oficinas que abarcan 145.000 m², así como 24 gasolineras y cinco bases de operaciones. En Madrid se sitúa el mayor volumen de negocio de Aena, con un 38 % del total, dejando atrás a Barcelona, Valencia, Palma y Gran Canaria, sus otros principales núcleos de actuación.

Aena no descarta la creación de una filial que se centre en esta línea de negocio. Actualmente, la empresa, que forma parte del Ibex 35, cuenta con una cartera de activos inmobiliarios con una superficie de 300 hectáreas y percibe unos ingresos anuales de aproximadamente 53 millones de euros.

DATOS

Se trata de unas 350 hectáreas de terreno en el caso del aeropuerto de Barcelona y otras 950 hectáreas en el de Madrid-Barajas, según detalló De la Serna durante su intervención en el Efe Foro Líderes.

La puesta en marcha del plan inmobiliario del operador de aeropuertos coincidirá con la presentación de los planes directores de los principales aeródromos del país, que también comenzará por el de Barcelona, que se pondrá en marcha a mediados del próximo mes, al que seguirá el correspondiente a Madrid.

DECLARACIONES

Durante su intervención en EFE Foro Líderes, De la Serna ha explicado que el objetivo es "movilizar" buena parte del suelo del que dispone el gestor aeroportuario AENA (AENA.MC)

En concreto, la empresa cuenta con 950 hectáreas disponibles en Madrid y 350 hectáreas en Barcelona.

De la Serna ha dicho que el aprovechamiento de los terrenos de Aena será un proceso "a medio y largo plazo" que hay que abordar con "cabeza".



El titular de Fomento ha avanzado también que el Plan Director del Aeropuerto de Barcelona estará listo a mediados de febrero.

De la Serna ha apostado por la internacionalización de Aena y ha explicado que el presidente de la empresa, Jaime García-Legaz, se encuentra en Colombia, donde está en juego la ampliación de las concesiones de los aeropuertos de las ciudades de Cali y Cartagena.

El ministro ha adelantado también que el plan estratégico sobre el uso de drones se presentará en el primer trimestre de este año.

El titular de Fomento ha señalado que el plan de renovación de material rodante de Renfe estará listo antes del primer trimestre.

Según el titular de Fomento, ya están preparados los pliegos para la compra de las locomotoras y el objetivo es licitar nuevos trenes por un importe de 1.500 millones de euros en el periodo 2018-2019.

De la Serna ha recordado que Renfe está elaborando los planes de Cercanías de las distintas comunidades autónomas y ha avanzado que a finales de este trimestre se presentará el de Madrid, que contempla la renovación del 60 % de los trenes.

También en el ámbito ferroviario, el titular de Fomento ha avanzado que pasado mañana empezará a funcionar el servicio de wifi en la línea de alta velocidad Madrid-Málaga.

ANTECEDENTES NOVIEMBRE 2017

El Gobierno ha dado luz verde para que Aena lance la que será actualmente la mayor operación de comercialización de suelo de España, según aseguran a EL MUNDO fuentes autorizadas del Ministerio de Fomento. El nuevo presidente de Aena, Jaime García-Legaz, tiene el mandato de optimizar el valor de los recursos de esta empresa de mayoría estatal para comercializar más de 2.000 hectáreas de terrenos en torno a los principales aeropuertos del país. Se trata sobre todo de suelo sin desarrollar y edificable, pero también hay parcelas ya ocupadas con una importante superficie remanente que también es susceptible de desarrollo.

Los estudios de Aena autorizados por el ministro de Fomento, Íñigo de la Serna, implican la comercialización de suelo para construcción de hoteles, oficinas, áreas comerciales en línea con la existente en los principales aeropuertos europeos. El suelo propiedad de Aena identificado como «potencialmente comercializable» equivale a siete veces la ya gigantesca Operación Chamartín, que afecta a 311 hectáreas al norte de Madrid y que está considerado el mayor plan de desarrollo urbanístico del momento en la Unión Europea. Aena es un gran propietario de suelo desde su constitución en 1990 y en su plan de negocio resultan esenciales los terrenos en torno a los aeropuertos de Madrid y



Barcelona. Ambos van a representar más del 50% del total a desarrollar, según las estimaciones preliminares.

En torno al Adolfo Suárez Madrid Barajas los estudios han analizado un área bruta de 921 hectáreas. Teniendo en cuenta que habrá que destinar parte a viales y zonas verdes, se estima que al menos 573 hectáreas pueden ser para parcelas de uso lucrativo tanto en suelo desarrollable como remanente. En Barcelona, el suelo potencialmente comercializable afecta a 336 hectáreas de las cuales 211 corresponderían a parcelas netas lucrativas. El resto de la operación inmobiliaria se centra en los aeropuertos de Tenerife Sur, Jerez y Sevilla, particularmente.

Las fuentes consultadas por este diario subrayan que el proceso será desarrollado por fases y se contratarán a expertos inmobiliarios para optimizar las transacciones, que consistirán en promociones, alquileres o ventas de terrenos, en función de la opción que se considere más interesante para Aena. En algunos casos se podrá construir un hotel o, en otro, vender hangares a una compañía aérea, según los ejemplos facilitados a este diario. El negocio para el sector inmobiliario puede ser colosal pero las fuentes consultadas aseguran que se tomarán todas las medidas de control y transparencia que corresponden al tratarse de un grupo con mayoría estatal. Aena estudia también crear una filial centrada en este área para pilotar esta estratégica línea de negocio. El proyecto consiste en impulsar de forma masiva un negocio que ya estaba abierto en Aena de manera limitada.

Según cifras oficiales, esta empresa del Ibex 35 ya posee activos inmobiliarios desarrollados equivalentes a 300 hectáreas de terreno y que dejan unos ingresos anuales de 53 millones. La comercialización inmobiliaria actual realizada por el gestor aeroportuario incluye almacenes que ocupan 175.000 metros cuadrados, oficinas fuera de terminal en 145.000 metros cuadrados, 150 hangares, 88 naves de carga, 24 gasolineras y cinco bases de operaciones para aviación ejecutiva. Madrid copa el 38% de esta línea de negocio seguido de cerca por el aeropuerto de Barcelona. Valencia, Palma de Mallorca y Gran Canaria destacan también, pero no otros como Tenerife Sur que se quieren aprovechar ahora. El Gobierno quiere mostrar que, aunque mantiene la mayoría estatal en Aena, quiere seguir impulsando medidas de gestión privada que incrementen su valor y satisfaga al 49% del capital, que permanece en manos privadas.

El Ejecutivo vetó antes del verano que Aena pudiera lanzar una OPA sobre Abertis pero no se opone a que desarrolle un negocio inmobiliario aprovechando sus gigantescos terrenos. Al contrario, De la Serna, satisfecho con la gestión de la también pública Adif en la Operación Chamartín, está impulsando personalmente este proyecto en Aena. El gestor público aeroportuario ha recuperado niveles de cotización previos a la marcha del anterior presidente, José Manuel Vargas, y cerró ayer a 159,40 euros por acción lo que equivale a un valor en Bolsa superior a los 24.000 millones de euros. El día que dimitió Vargas, el pasado 26 de septiembre, cada título cotizaba a 151 euros.

PLAN INMOBILIARIO

AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS



Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

Un aeropuerto de referencia





53,4 Mill.

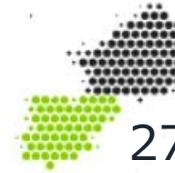
Pasajeros
+5,9%



387 mil.

Operaciones
+2,5%

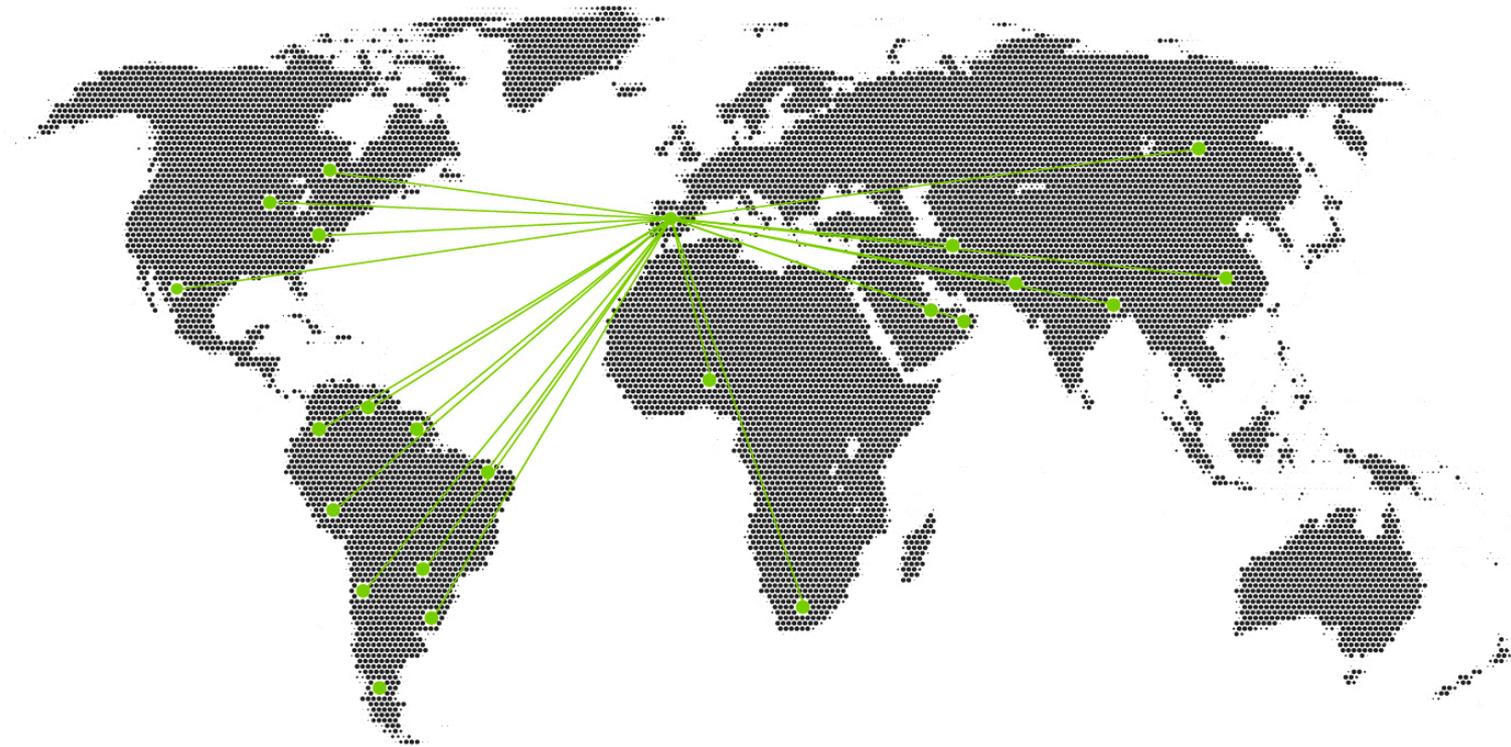
Puerta a Latinoamérica

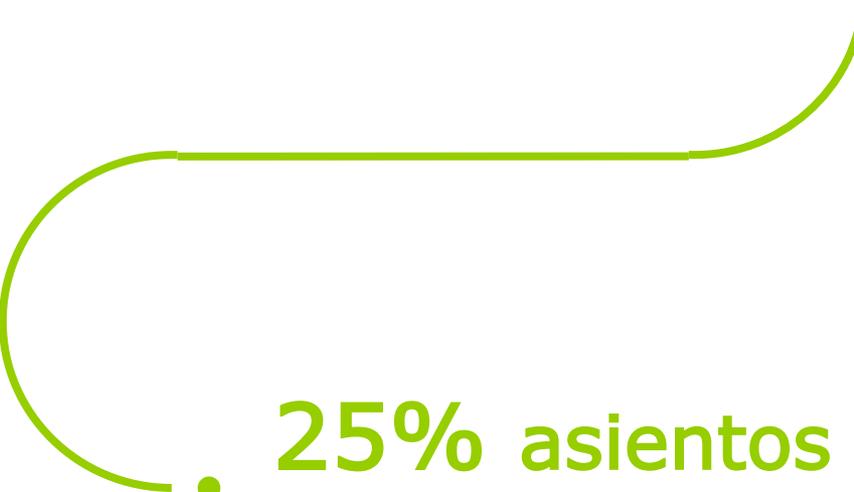


27 destinos
283 frecuencias semanales

25% de cuota de mercado
Europa - Latinoamérica

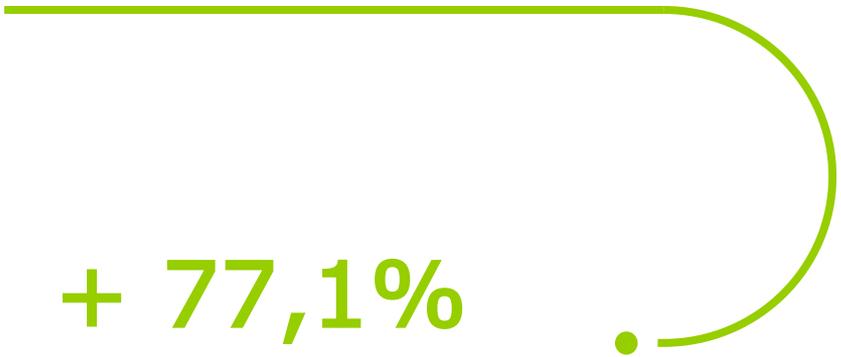
En situación inmejorable para ser el hub principal entre Asia y Latinoamérica





25% asientos

Entre Latam y Asia



+ 77,1%
Asia

Conectividad aeroportuaria
respecto a 2016



611.000 habitantes

Latinoamericanos residiendo en la ciudad de Madrid



Líder en el transporte
de carga aérea

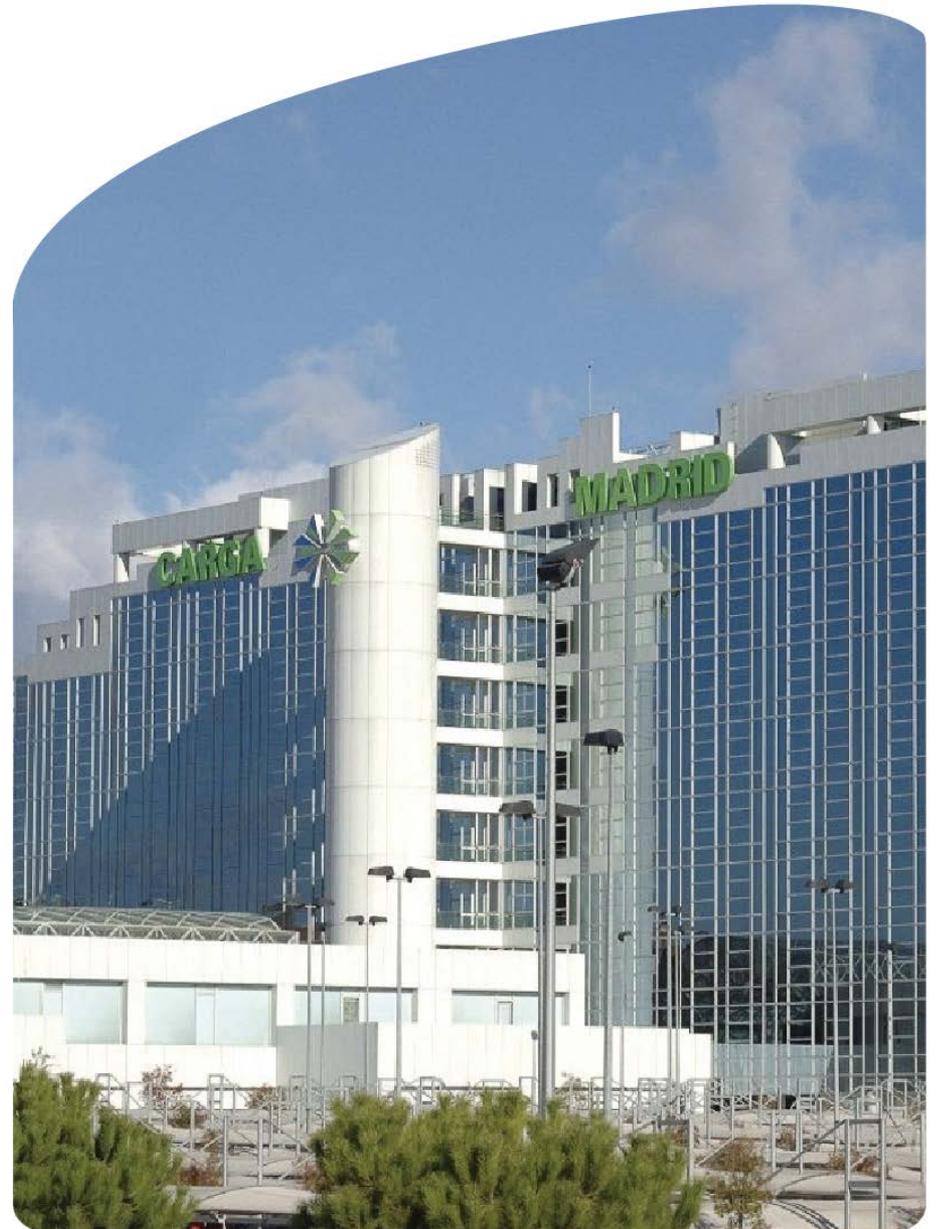
470 mil Tm

Mercancías

+13,1%

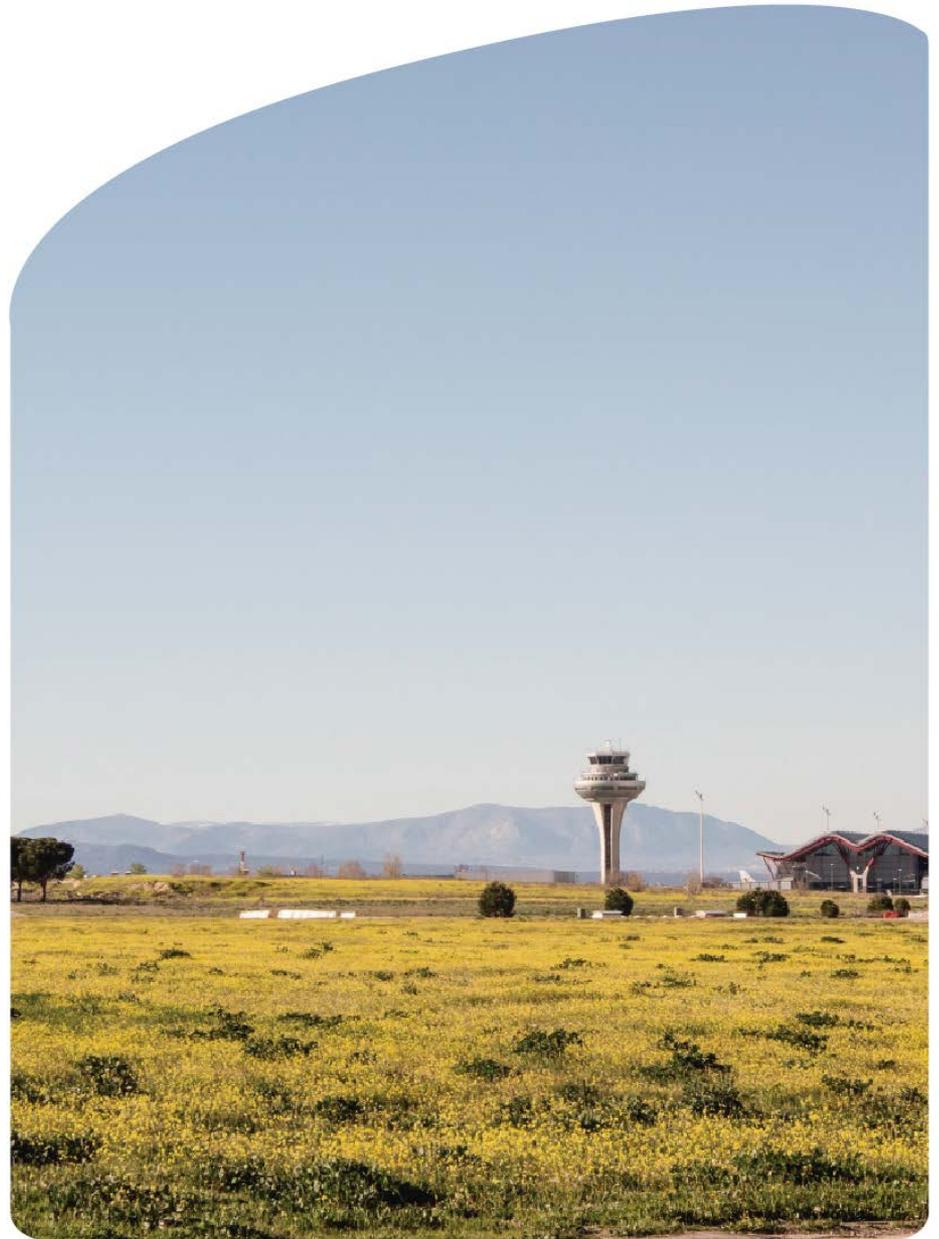
92 empresas

Centro de carga aérea





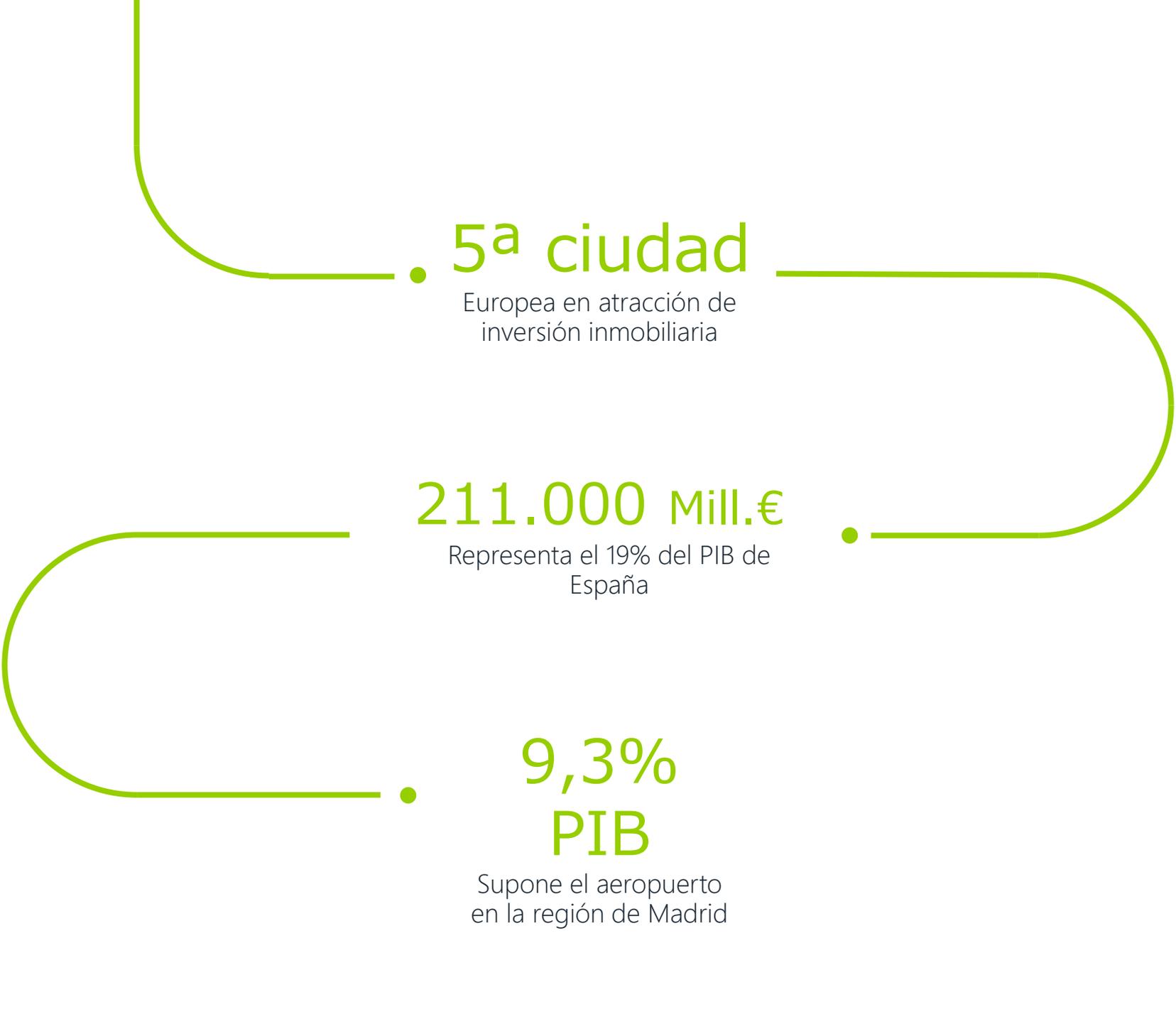
Comprometido con la
sostenibilidad, la
innovación y el medio
ambiente





Madrid, ciudad
cosmopolita, capital
económica del sur de
Europa





• 5^a ciudad

Europea en atracción de
inversión inmobiliaria

211.000 Mill.€

Representa el 19% del PIB de
España

• 9,3%

PIB

Supone el aeropuerto
en la región de Madrid

Localización estratégica



CERCANÍA



15 km

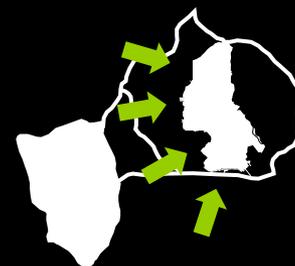


ESCALA

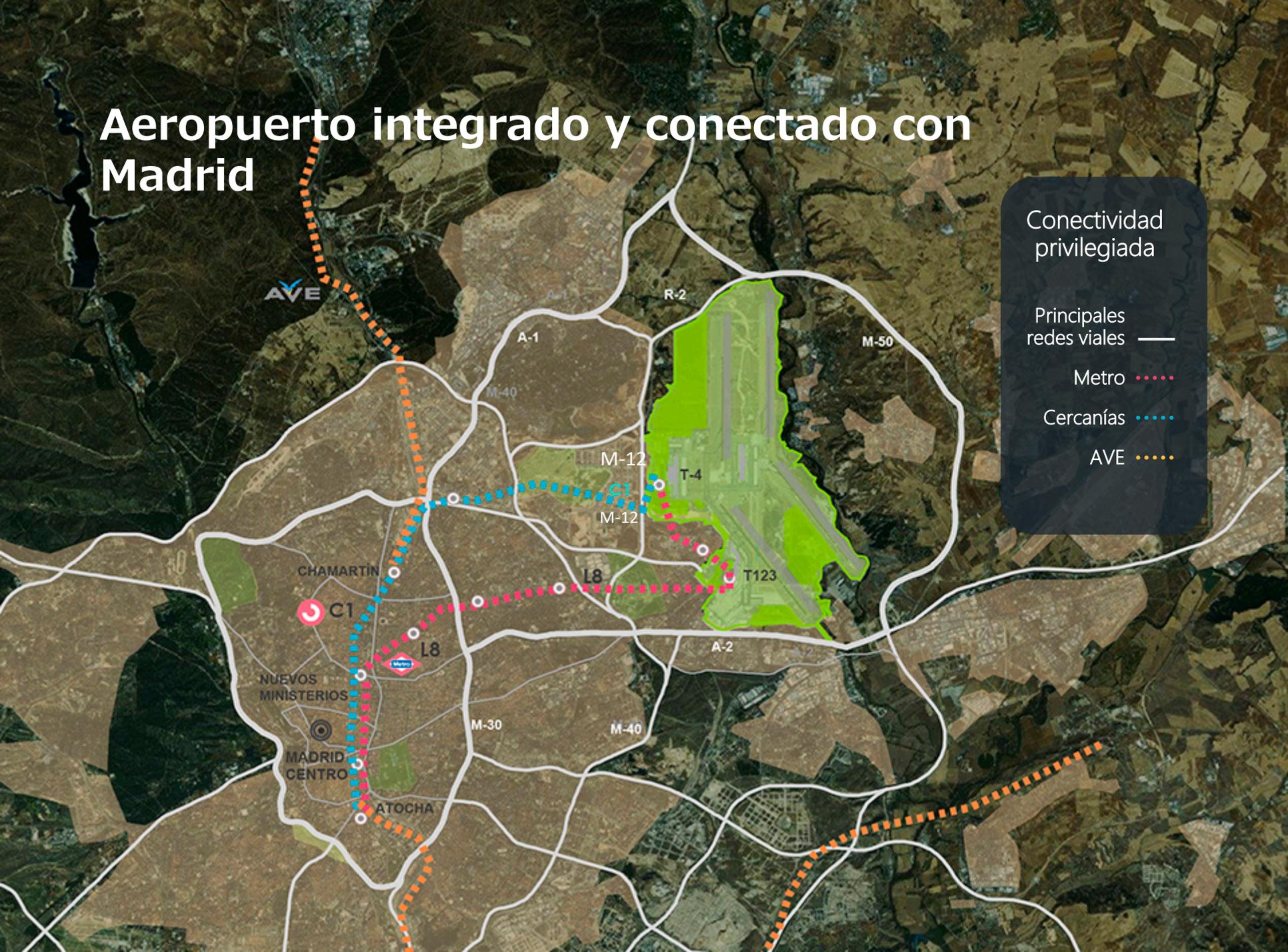
3.532 ha

2/3 partes del
área de la M-30

Dentro de las
tendencias de
crecimiento



Aeropuerto integrado y conectado con Madrid



Conectividad privilegiada

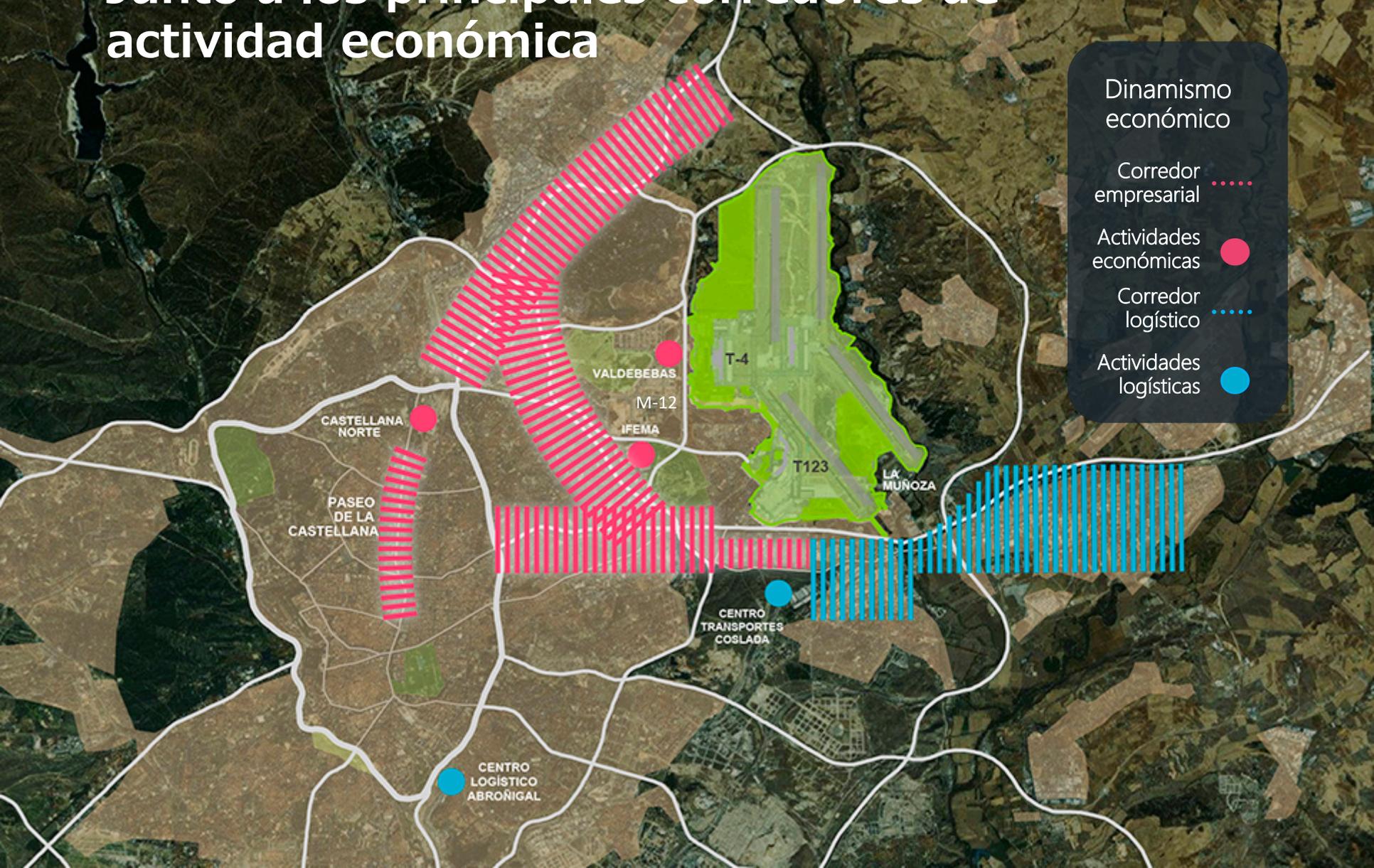
Principales redes viales —

Metro
.....

Cercanías
.....

AVE
.....

Junto a los principales corredores de actividad económica





Oportunidad única de desarrollo metropolitano para Madrid



Puerta a la conectividad y economía global





Sustentada en tres ejes de desarrollo





Nodo logístico



Servicio al pasajero



Hub empresarial global

Sostenibilidad e Innovación como criterios de diseño

Visión general de los terrenos

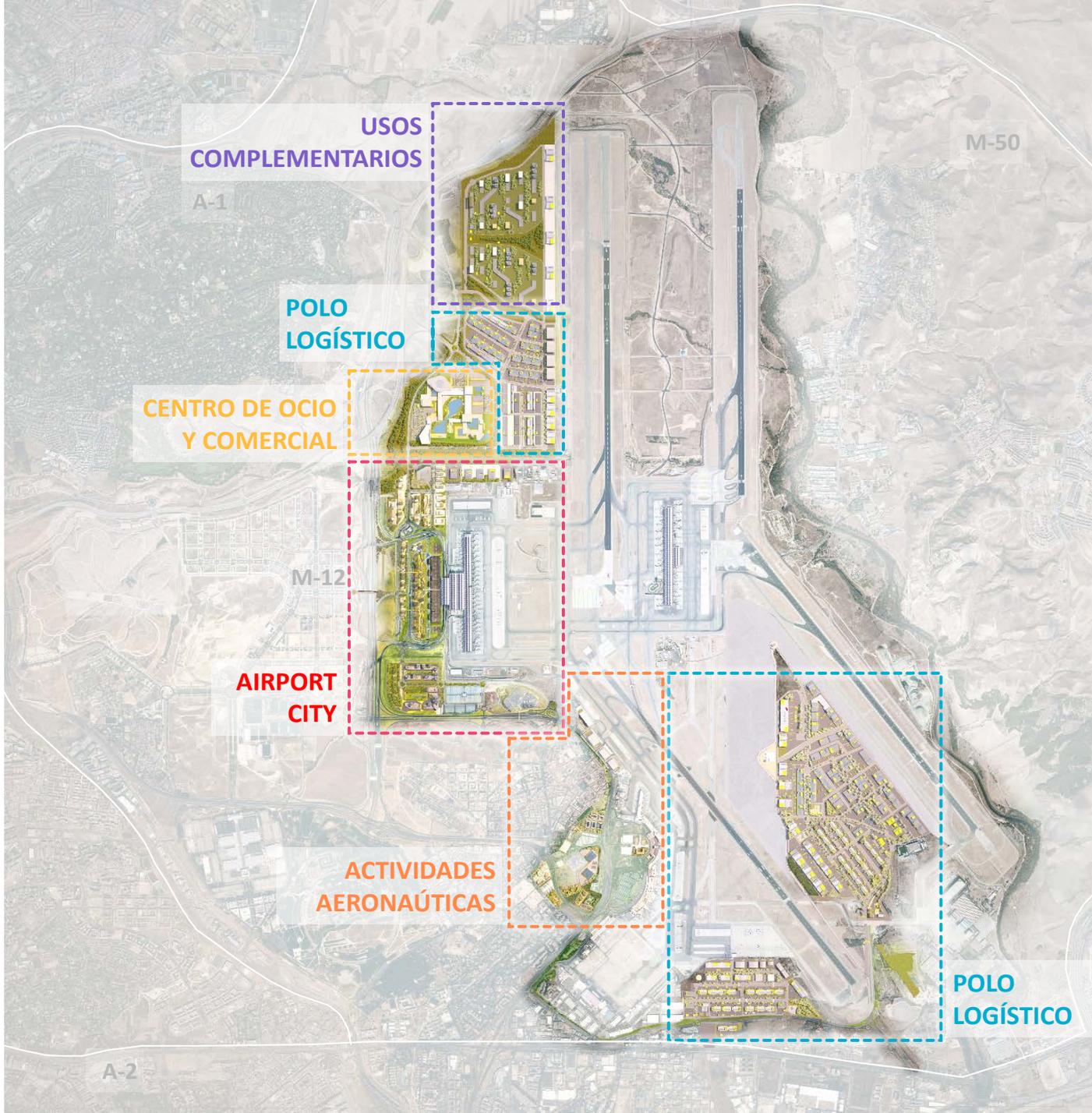
920 ha
Suelo comercializable

562 ha
Suelo bruto desarrollado

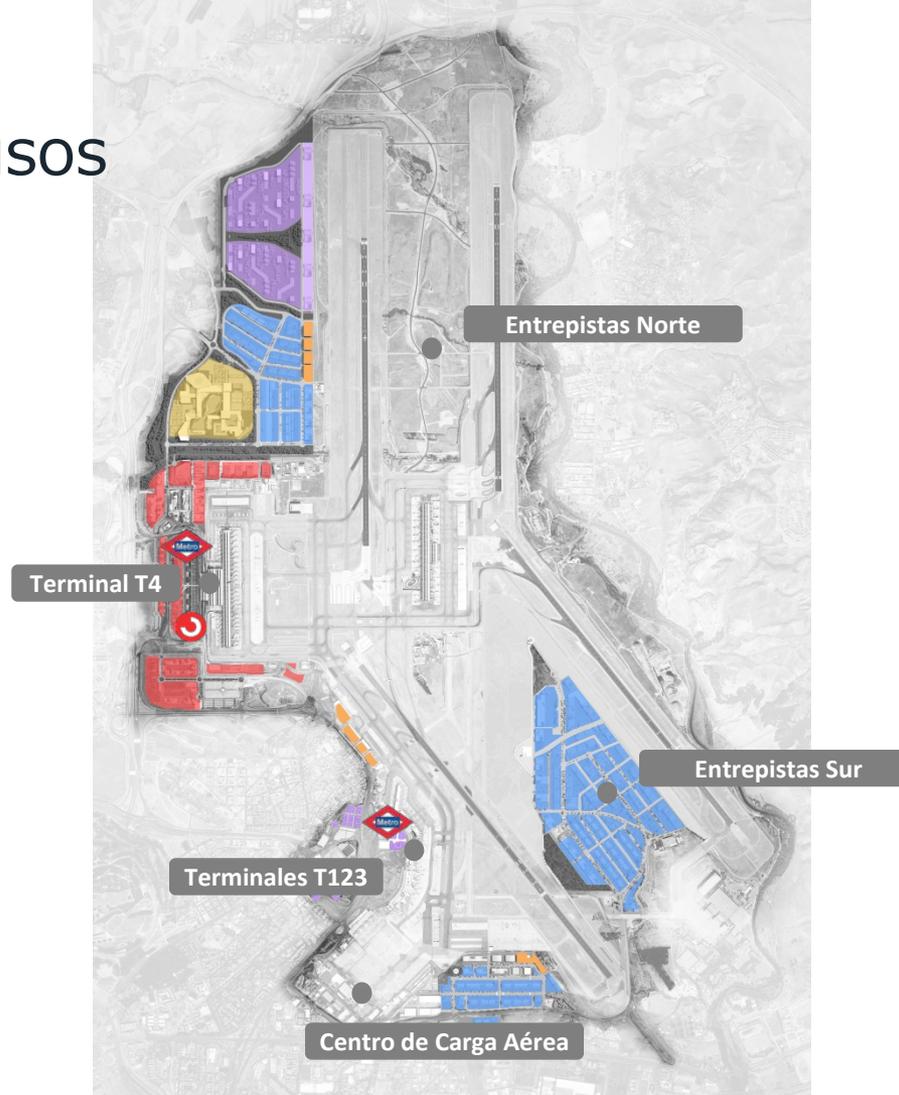
2,7 mill. m²
Edificabilidad

140 ha
Espacios verdes

2.997 mill. €
Inversión



Propuesta de usos



**ACTIVIDADES
AERONÁUTICAS**



**POLO
LOGÍSTICO**



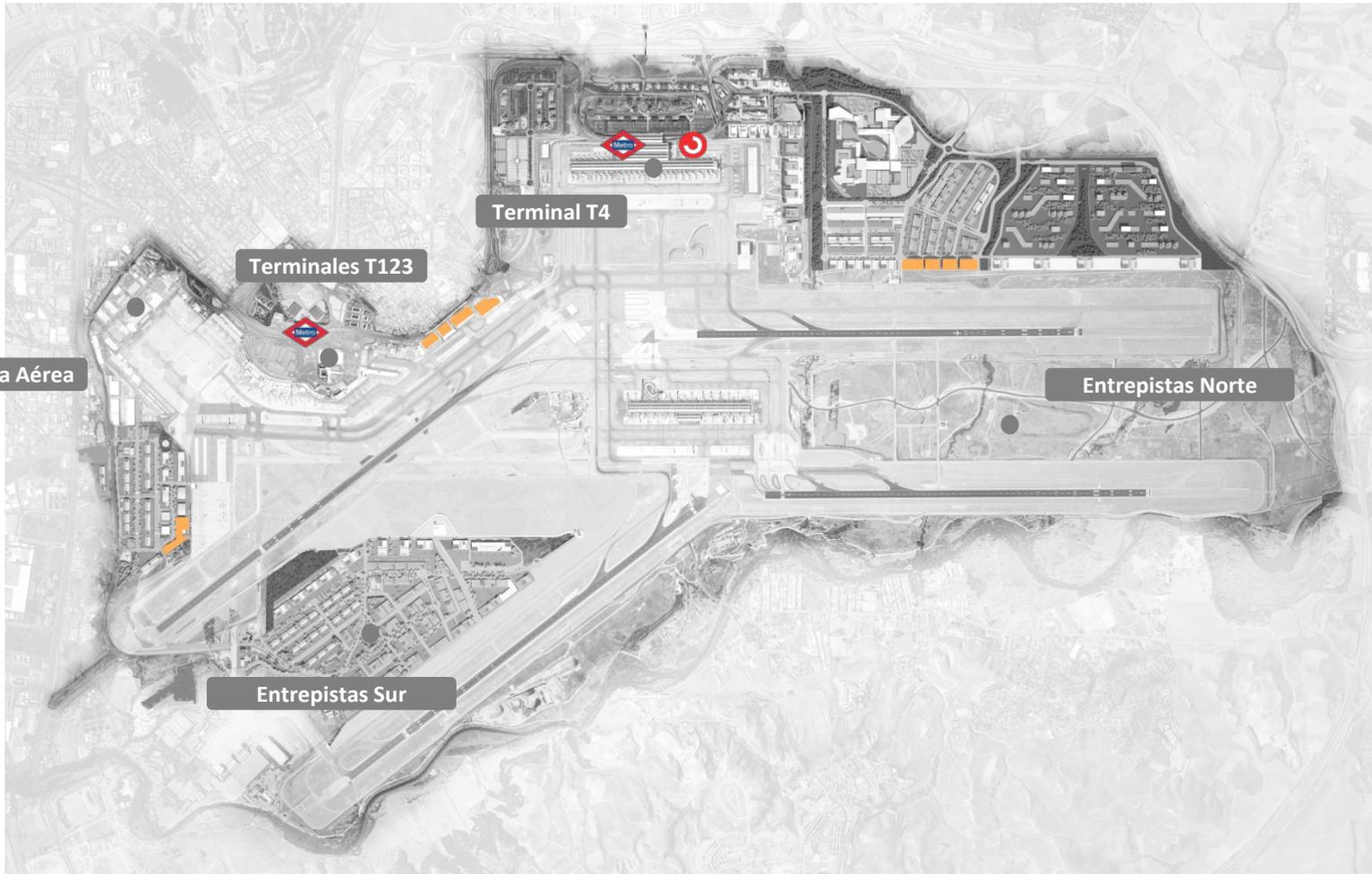
AIRPORT CITY



**CENTRO DE OCIO Y
ACTIVIDAD COMERCIAL**



**USOS
COMPLEMENTARIOS**



Actividades
aeronáuticas


**5 hangares ya
operando**
6 Ha parcelas / 52.000 m²c


9 ha
Parcelas netas
Nuevos desarrollos.

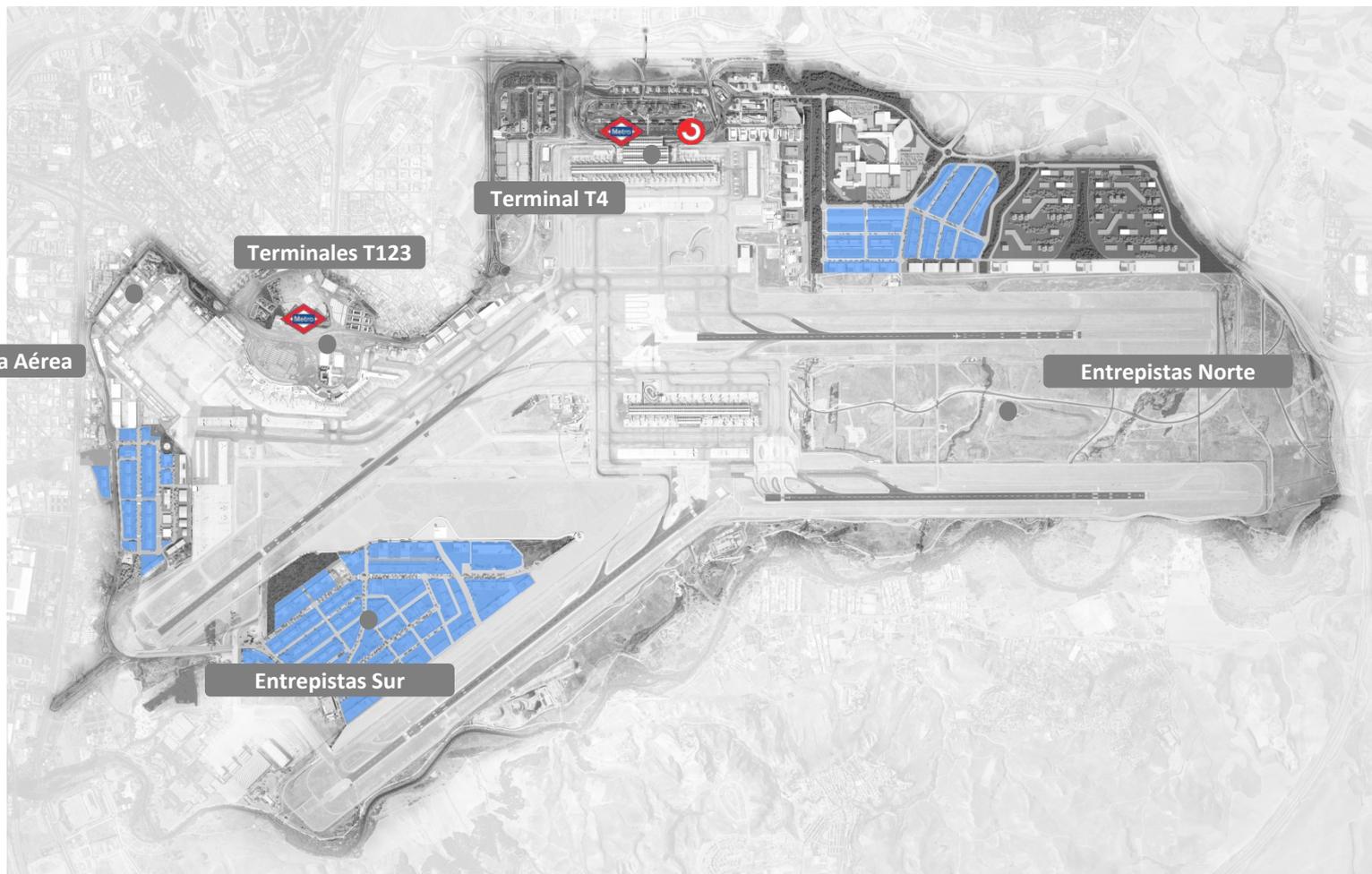

74.000 m²
Edificabilidad


99 Mill. €
INVERSIÓN

Asegurando que el aeropuerto se mantiene como centro de referencia en mantenimiento de aeronaves

Actividades
aeronáuticas





Polo logístico



257 ha
Parcelas netas



1.486.000 m²c
Edificabilidad



426.500 m²
Espacios verdes

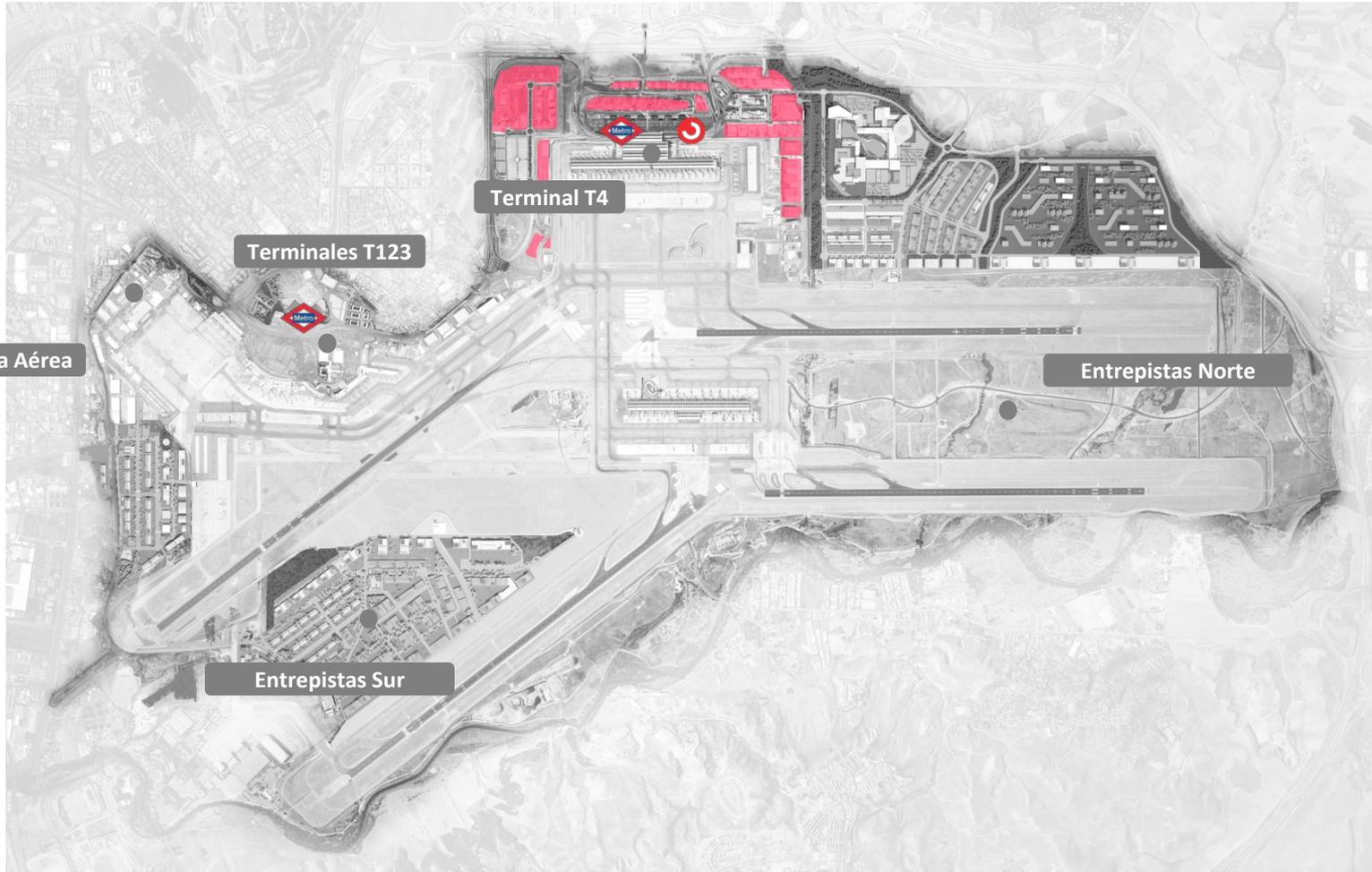


1.096 mill. €
Inversión

Desarrollo del mayor polo logístico de España, con acceso directo a los principales ejes de comunicación

Polo
logístico





Airport City



62 ha
Parcelas netas



652.000 m²c
Edificabilidad



380.000 m²
Espacios verdes



965 mill. €
Inversión

Convirtiendo el aeropuerto en el principal hub global para el desarrollo empresarial

Airport
City



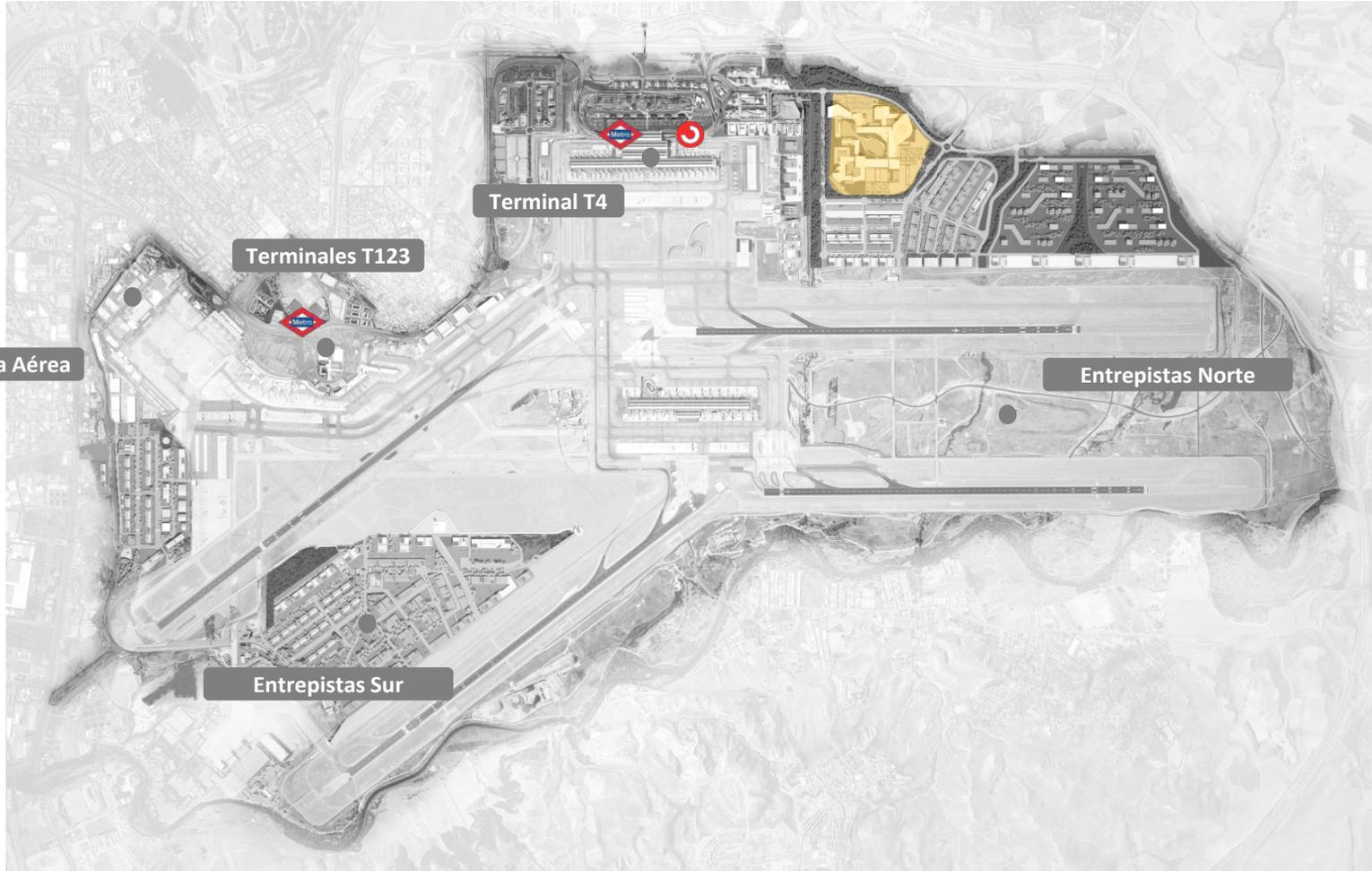
Diseño urbanístico innovador y sostenible

Airport
City



Airport
City





Centro de Carga Aérea

Terminal T4

Terminales T123

Entrepistas Norte

Entrepistas Sur

Centro de
ocio y
comercial



57 ha
Parcelas netas



341.000 m²c
Edificabilidad



298.000 m²
Espacios verdes



681 mill. €
Inversión

Una oferta de ocio y servicios que constituirá un polo de atracción para Madrid y su aeropuerto

Centro de
ocio y
comercial



0 —● 8 años —● 16 años —● 40 años

Fase 1

Lanzamiento

953 mill. €

Inversión inicial

557.000 m²

Edificabilidad inicial

Adecuación de los accesos
existentes

Fase 2

Desarrollo

1.692 mill. €

Inversión acumulada

1.478.000 m²

Edificabilidad acumulada

Habilitación de urbanización
complementaria

Fase 3

Consolidación

2.997 mill. €

Inversión acumulada

2.680.000 m²

Edificabilidad acumulada

Adecuación y mejora de los terrenos

Diseño sostenible e innovador





Estrategia Plan Inmobiliario



Creación de la estructura de gestión



Planes, proyectos y licitaciones



Inicio de las obras



Primeros inmuebles



562 ha

Nuevos suelos desarrollados

Oportunidad de desarrollo económico



Integrado y sostenible

Medioambientalmente Responsable



2.680.000 m²

Edificabilidad total

Oferta de usos líder e innovadora



2.997 mill. €

Inversión total

Contribución a la comunidad



244 ha

Suelo disponible usos complementarios

Con capacidad para seguir creciendo

GRACIAS





CURSO/GUÍA PRÁCTICA POLÍGONOS INDUSTRIALES, PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.

- 1. Políticas de suelo industrial.**
- 2. Política Estatal de Desarrollo Industrial**
 - a. Disponibilidad y cualificación de la Fuerza de Trabajo
 - b. Obras socio-económicas
- 3. El desarrollo del suelo industrial en Europa.**
- 4. Zonas industriales**
- 5. Polos y polígonos Industriales**
- 6. El casco urbano y las limitaciones industriales.**
- 7. Limitaciones para Industrias molestas e insalubres**

TALLER DE TRABAJO.

Conflictos de competitividad en suelo industrial entre Comunidades Autónomas.

- 1. Barcelona y Madrid pierden competitividad por las ayudas de autonomías limítrofes al suelo industrial.**
- 2. La emigración de empresas de Cataluña y Madrid por el sobreprecio del suelo industrial.**

Capítulo 2. ¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?

- 1. Estudio de mercado: preguntar al empresariado local.**
- 2. Criterios para la creación de polígonos industriales**
 - a. Criterios de localización
 - b. Fases de planificación, comercialización y conservación.
 - c. Criterios de precios

Capítulo 3. Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.

¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?

- 1. El Plan Director y precomercialización.**
- 2. Comercialización de parques empresariales.**
- 3. Innovación en el Plan Director y diferenciación para mejorar el marketing.**
- 4. Comercialización y Marketing de áreas empresariales. Métodos.**
- 5. Fases en la comercialización**
 - a. Estudio de alternativas estratégicas de comercialización.
 - b. Elaboración del plan integral de comercialización.



- c. Precomercialización de un área piloto.
- d. Comercialización de un área piloto.
- e. Precomercialización del resto del ámbito
- f. Comercialización del resto del ámbito.

6. Política de comunicación ajustada al marketing.

7. Clases de Marketing.

- a. Marketing Directo
- b. Marketing personal con clientes potenciales.

8. El proceso de marketing de un área empresarial

- a. Definición de la tipología del área empresarial tras los estudios de mercado.
- b. Análisis de la competencia. Benchmarking.
- c. Cuadro de análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO)

9. Prima de riesgos y rentabilidad de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que hay que saber ANTES de promover un polígono industrial.

Todo lo que hay que saber antes de promover un polígono industrial.

Localización (diagnóstico integral del lugar, impacto ambiental, cálculo de la extensión, superficie a ocupar, ubicación idónea, servicios, accesos y plan de movilidad).

Urbanización y construcción del polígono industrial (edificación, zonificación, parcelación, movilidad, aparcamientos, equipamientos, redes de servicios, residuos, posición de las edificaciones, forma de los edificios, planeamiento y urbanización).

Funcionamiento del polígono (gestión del polígono, reglamento consensuado, movilidad, señalización, conservación de edificaciones, mantenimiento de infraestructuras, revisión de equipos mecánicos, coordinación de planes de emergencia, gestión de residuos, vertidos).

TALLER DE TRABAJO

Análisis estratégico de la situación del suelo destinado a actividades económicas.

1. Cuantificación de las necesidades de suelo para actividades económicas en función de la creación neta de empleo
2. Metodología en metros de suelo demandados
3. Inventario de polígonos industriales existentes en la zona.
4. Análisis para gestionar el suelo por parte de los agentes y operadores de suelo
5. Análisis de los precios del suelo según zonas
6. Determinar qué zonas sufren la mayor presión relativa de demanda
7. Determinar el tiempo estimado hasta el agotamiento del stock de suelo
8. Establecer las necesidades de suelo adicional por zonas

TALLER DE TRABAJO.

El éxito de un polígono industrial es saber elegir el tipo de espacio productivo. Tamaños básicos y subdivisiones parcelarias.

TALLER DE TRABAJO.

Claves de un polígono, según se trate de grandes, medianas o pequeñas empresas. Semilleros de empresas.

Factores de localización según naturaleza de la empresa

1. Grandes empresas industriales



2. Pequeñas y medianas empresas.

3. Actividades industriales emergentes (semilleros de empresas).

CHECK-LIST

Realización de un Plan director de comercialización relacionado con el plan de negocio y el estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

Ejercicio Práctico partiendo del Plan de Negocio, se pretende lo siguiente:

Elaborar el Plan Director

Elaborar el Plan de Precomercialización

Elaborar el Plan de Comercialización

Establecer la estrategia de Comunicación

Elaborar el Plan de Marketing (incl. DAFO)

Elaborar la Cuenta de Resultados Previsional y estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

PARTE SEGUNDA.

¿Dónde se promueve suelo industrial?

Capítulo 4. Microlocalización o emplazamiento de complejos industriales.

1. Urbanismo industrial.

- a. Característica y Tipo de Producción.
- b. Condiciones geográficas, topográficas, geológicas, hidrogeológicas, ecológicas, etc.
- c. Existencia de fuentes de energías o redes energéticas.
- d. Posibilidades de acceso por diferentes medios de transportes.

2. Datos necesarios para la microlocalización.

- a. Planos Topográficos de la zona y del lugar de ubicación de la Planta.
- b. Datos climatológicos
- c. Informe de microlocalización. Requisitos.

3. El plan de planta o complejo industrial

4. Las redes técnicas

5. Bases de Diseño de las Vías Interiores de una Planta o Complejo Industrial.

- a. Línea de Fachada
- b. Edificio
- c. Redes Técnicas Exteriores
- d. Ancho de Faja (A.F.)
- e. Ancho de Media Faja (A.M.F.)
- f. Ancho de Pavimento
- g. Franja de Servicio (F.S.)
- h. Zonas de carga y descarga de la industria

6. Las ampliaciones futuras en el Plan General de Planta.

Capítulo 5. Todo lo que hay que saber sobre localización de polígonos industriales.

1. Localización industrial en base a tipología de los espacios productivos.

2. Integración con respecto a las áreas o núcleos urbanos.

3. Impacto ambiental de un parque industrial.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.



Declaración de Impacto medioambiental.

- Impacto ambiental
- Estudio de Impacto Ambiental
- Acciones de la actuación sometidas a evaluación

TALLER DE TRABAJO

Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.

- 1. Estudio de viabilidad técnica y económica.**
- 2 Adquisición de suelo.**
- 3 Planeamiento.**
- 4. Urbanización**
- 5. Impacto ambiental.**
- 6. Protección de la salud.**

TALLER DE TRABAJO

Análisis de las consecuencias de la mala ubicación de un polígono industrial.

CHECK-LIST

- Describe los errores más frecuentes en la elección de suelo para promover un polígono industrial.
- ¿Cuáles son las precauciones antes de promover un polígono industrial?
- ¿Los parques logísticos son cosa de grandes promotores?
- ¿Dónde invertir en micropolígonos?

PARTE TERCERA.

¿Qué se promueve?

Capítulo 6. Polígonos industriales

- 1. ¿Cómo definen los fondos FEDER a un polígono industrial?**
- 2. Características de un polígono industrial**
- 3. ¿Qué requiere un polígono empresarial moderno?**
 - Servicios comunes generales
 - Instalaciones y servicios complementarios
 - Servicios de seguridad
 - Servicios generales de Administración Pública. "Ventanilla única".
 - Servicios de Mantenimiento
 - Servicios de recogida de residuos
 - Servicios de Telecomunicaciones
 - Servicios opcionales
 - Servicios de telecomunicaciones avanzadas
 - Servicios de recogida de residuos personalizada
 - Mantenimiento y servicios generales
 - Otros servicios complementarios de los polígonos industriales.
- 4. Estudio del emplazamiento naves industriales.**
- 5. El terreno y la cimentación para naves y locales industriales**



Capítulo 7. Polígonos industriales BÁSICOS.

1. El polígono industrial de toda la vida. Un modelo esencial en poblaciones en desarrollo.

- Destino principal.
- Requisitos y aspectos de localización.
- Tamaños de los polígonos.
- Edificabilidades brutas.
- Servicios al polígono.

2. El polígono de toda la vida tiene múltiples formas.

- Minipolígono.
- Seudo-rurales.

3. ¿Qué es un pequeño polígono?

- Tamaño del polígono.
- Tamaño de parcela.
- Edificabilidades brutas.
- Variaciones respecto al uso.
- Localización.
- Crecimiento y organización por fases.

4. ¿Qué es un polígono mediano?

- Tamaño
- Edificabilidad bruta.
- Zonificación y usos.

5. ¿Qué es un gran polígono industrial?

- Tamaño.
- Localización.
- Zonificación y usos.
- Edificabilidades brutas.
- Desarrollo según fases.

6. Polígonos especializados. El reciclaje y medioambiente.

- Tamaño
- Edificabilidades brutas.
- Limitaciones de uso.

TALLER DE TRABAJO.

¿Se puede modernizar un polígono viejo o es mejor partir de cero?

1. Revitalización de piezas o tejidos industriales históricos degradados.

2. Planeamiento de intervenciones urbanísticas para reactivar antiguos complejos industriales.

- Integración en la trama urbana.
- Análisis urbanístico del “núcleo industrial”.
- Tipo de planeamiento urbanístico aplicable.

TALLER DE TRABAJO.

La legalización de polígonos de hecho en el medio rural.

1. Consolidación/legalización de enclaves no planificados en el medio rural.

2. Localización. Consolidación de la edificación y la parcelación.

3. Condiciones para su reordenación. Legalización y consolidación.



4. **Ámbito de planeamiento urbanístico. Consolidación y reurbanización.**

TALLER DE TRABAJO

La integración de un micropolígono en una pequeña ciudad.

TALLER DE TRABAJO.

La moda de las naves nido.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ficha técnica de un Polígono Industrial.

Localización. Estado actual: Urbanizado, en proceso de ampliación. Entidad promotora. Plano de situación a escala 1/100.000. Acceso y comunicaciones. Conexión directa Autovía. Servicios internos. Área total del parque o zona (Ha). Área total urbanizada (m²). m² Industriales. m² Zonas verdes. m² Equipamientos. m² Comercial. m² Viales. m² Otros. Edificabilidad global (%). Tipos de parcela. Edificabilidad: m²/m². Suelo disponible (m²). Suelo vendido (m²). Precio medio suelo (euros/m²).

Capítulo 8. Parques empresariales.

1. Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos.

2. Viveros de empresas y centros empresariales.

3. Planificación de un Parque Empresarial

4. Diseño de un parque empresarial.

Viario.
Acerados.
Aparcamientos.
Asignación de usos
Áreas ajardinadas
Equipamiento
Parcelario
Infraestructuras hidráulicas.
Otras redes
Ordenanzas municipales.
Entidades de Conservación.
Condiciones estéticas
Plantaciones

5. Aspectos urbanísticos de los parques empresariales.

- a. Instrumentos de intervención para las nuevas instalaciones.
- b. Instrumentos jurídico-urbanísticos de producción eficaz de suelo y actividades empresariales.

TALLER DE TRABAJO

Desarrollo real de un parque empresarial

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ficha técnica Parque empresarial.

Edificio de oficinas en bloques totalmente independientes. Desarrollo de oficinas de gran tamaño dentro del Parque Empresarial con fachada a autovías principales.

Capítulo 9. Parques tecnológicos y científicos.



1. ¿Cuál es la diferencia entre un parque científico y un parque tecnológico?
2. Parques tecnológicos.
3. ¿Qué son las Plataformas Tecnológicas? Relación con el parque científico tecnológico.
¿Qué es un parque científico tecnológico?

TALLER DE TRABAJO

Parque Tecnológico de Reciclado (PTR) de Zaragoza

TALLER DE TRABAJO

Clúster. Parque tecnológico de ciencias de la salud (PTS) de Andalucía.

Capítulo 10. ¿Qué es un clúster?

¿Qué es un clúster? ¿Por qué un clúster en los parques tecnológicos? Clúster en España.

TALLER DE TRABAJO

Los clústeres empresariales gallegos.

Ley 13/2011, de 16 de diciembre, reguladora de la política industrial de Galicia. Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.

Creación.

Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.

Funciones.

Ayudas destinadas a clústeres empresariales.

Capítulo 11. Plataformas logísticas.

1. Introducción a la logística.
2. Concepto de plataforma logística.
3. Claves de la promoción de parques logísticos.
 - a. Características del edificio logístico.
 - b. La intermodalidad.
 - c. El desarrollo urbanístico de un parque logístico.
 - d. Las ventajas que ofrecen las plataformas logísticas
4. Estabilidad en sus rentabilidades.
5. Los protagonistas del sector logístico.
6. Mercado Inmobiliario Logístico
7. Tipología de suelo integrado en Polígonos Logísticos, Zonas de Actividades Logísticas (ZAL) o Centros de Transporte.

TALLER DE TRABAJO

Promoción inmobiliaria en zonas logísticas ya consolidadas.

A. LA LOGÍSTICA AEROPORTUARIA.

TALLER DE TRABAJO.

La logística aeroportuaria. El Centro de Carga Aérea de Barajas.

B. LA LOGÍSTICA MARÍTIMA.



TALLER DE TRABAJO.

El puerto marítimo desde la perspectiva logística. Ejemplo de Cartagena.

TALLER DE TRABAJO

Polígonos logísticos relacionados con puertos marítimos.

TALLER DE TRABAJO

Puerto HUB. Hub, como centro logístico de distribución en grandes puertos.

C. LA LOGÍSTICA DE PUERTOS SECOS.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué es un puerto seco?

1. La creciente demanda de terminales intermodales de mercancías en el centro de la península.
2. Puertos secos en desarrollo.

TALLER DE TRABAJO

El Puerto Seco de Coslada.

D. LA LOGÍSTICA INTERMODAL Y FERROVIARIA

TALLER DE TRABAJO

Plataforma Logística de Zaragoza.

1. Comunidad y ayuntamiento juntos y con visión de futuro.
2. PLAZA -Plataforma Logística de Zaragoza- = plena intermodalidad (combinación – carretera - ferrocarril - avión)

TALLER DE TRABAJO.

Los megaparques logísticos para evitar los microparques. La experiencia de Arpegio en el Corredor del Henares. Parque Industrial R.2

TALLER DE TRABAJO.

La logística en la alimentación. El caso de Mercamadrid.

TALLER DE TRABAJO.

La logística en los centros de transporte de mercancías. El Centro de Transportes de Mercancías de Madrid, CTM.

TALLER DE TRABAJO.

La Red Logística de RENFE. El Centro Logístico Madrid-Abroñigal y el Centro Logístico de Villaverde.

TALLER DE TRABAJO.

Las plataformas logísticas de iniciativa privada en Madrid.

TALLER DE TRABAJO.

Las zonas industriales y logísticas de la Comunidad de Madrid.



TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Claves para elegir la nave logística perfecta por tamaño, altura, profundidad y diseño.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Soluciones logísticas automatizadas de almacenaje y flujo de materiales
Automatización de procesos logísticos con instalación de electrovías.

Capítulo 12. La promoción industrial en los parques logísticos.

1. Cliente logístico y promotor inmobiliario especializado en industrial y logística.
2. Promoción inmobiliaria de naves logísticas.
 - a. Autopromoción de naves logísticas.
 - b. Compra de nave logística.
 - c. Construcción "llave en mano" de nave logística.
 - d. Project Management de naves logísticas.

TALLER DE TRABAJO

La externalización de la logística por grandes fabricantes.

CHECK-LIST

¿Qué relación hay entre el segmento industrial logístico, la demanda ocupacional, evolución de las rentas y rentabilidades?

Fijación de la renta por la diferencia de capacidad de almacenaje entre una nave con altura de 7 metros y una de 12 metros.

PARTE CUARTA.

¿Quién promueve suelo industrial?

Capítulo 13. Agentes promotores de suelo industrial público

1. Administración central
2. Comunidad Autónoma.
3. Corporaciones locales.

TALLER DE TRABAJO.

Promoción estatal. Ejemplo de promoción de convenio entre el SEPES y un ayuntamiento.

1. Redacción del Plan Parcial Estudio de Impacto Ambiental
2. Anteproyecto de Urbanización del Polígono Industrial

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Extremadura.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales



de Galicia.

TALLER DE TRABAJO.

Promoción desde Comunidades Autónomas. Incentivos para la promoción inmobiliaria de polígonos industriales en Galicia. Ley 5/2017 de fomento de implantación de iniciativas empresariales para el fomento de la implantación de iniciativas empresariales en Galicia

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Decreto 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las directrices y plan de ordenación territorial del suelo industrial de la región de Murcia.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas Plan Industrial de la Región de Murcia 2008-2013 (PIRM 2008-2013).

Fomento y desarrollo de áreas de actividad industrial. Facilitar y desarrollar infraestructuras energéticas. Implantación de un Plan de Desarrollo Logístico. Optimización del área del Puerto de Cartagena.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas Proyecto de decreto por el que se aprueban las Áreas Industriales Prioritarias de la Comunitat Valenciana y se crea la figura de Municipio Industrial Estratégico.

TALLER DE TRABAJO.

Promoción desde el ayuntamiento. Promoción de un polígono por una promotora que concurre a un concurso municipal.

Capítulo 14. El municipio: Sin voluntad municipal no hay polígono.

1. Los municipios y el suelo industrial.
2. Exigencias municipales específicas relacionadas con los polígonos.

PARTE QUINTA.

Urbanismo industrial: si me recalifica habrá industria y trabajo en su ayuntamiento.

Capítulo 15. El Plan General de Ordenación Urbana -PGOU- y los polígonos industriales.

TALLER DE TRABAJO.

La administración ante la transformación urbanística para uso industrial. Precauciones.

TALLER DE TRABAJO

PGOU y los polígonos industriales.

1. Normas urbanísticas del PGOU
2. Clase de suelo de uso productivo.
3. Clases de suelo estandarizado.
4. Zonas en suelo urbano consolidado
5. Zonas en suelo urbano no consolidado.
6. Criterios de localización propuestos por el Plan



- a. Actividad industrial en general.
- b. Actividades ligadas a la ciudad.
- c. Actividades diversas ligadas a las vías de comunicación
- d. Actividades especializadas

TALLER DE TRABAJO.

Modificaciones puntuales para incorporar al suelo urbanizable programado con uso global industrial, parte de suelo no urbanizable común.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico de elaboración de un plan parcial.

TALLER DE TRABAJO

La parcelación urbanística en suelo industrial

TALLER DE TRABAJO

Las ordenanzas de edificación de polígonos industriales.

TALLER DE TRABAJO

Las precauciones en la reserva de espacios libres y dotacionales.

TALLER DE TRABAJO.

El registro municipal de solares industriales. La experiencia de Elche.

TALLER DE TRABAJO.

Los puertos secos de Castilla la Mancha. Evaluación medioambiental de una Plataforma Logística e Intermodal (PSI).

TALLER DE TRABAJO.

Evaluación y Control Ambiental relativa a un proyecto de fábrica en Murcia.

Capítulo 16. Plan Parcial de un polígono. Documentación del plan parcial.

1. Introducción.

2. Memoria

3. Planos.

- a. Planos informativos.
- b. Planos definitivos o de proyecto.

4. Ordenanzas.

5. Plan de etapas.

6. Estudio económico-financiero

7. Documentación complementaria de los planes parciales que tengan objeto urbanizaciones de iniciativa particular.

TALLER DE TRABAJO.

Dictamen sobre modificación puntual de un Plan Parcial Industrial y efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.



TALLER DE TRABAJO.

Formularios: Modelo de Plan Parcial industrial.

1. Memoria justificativa

2. Información

2.1. Ámbito y Descripción del Sector

- Situación
- Orografía
- Información catastral
- Uso actual del suelo
- Comunicaciones
- Saneamiento
- Energía eléctrica

2.2. Infraestructuras existentes. Conexión.

- Comunicaciones
- Acceso
- Abastecimiento
- Evacuación de aguas residuales
- Energía eléctrica
- Telefonía
- Red de gas

2.3 Situación actual del planeamiento

2.4 Tramitación del Plan Parcial

2.5 Ejecución del Plan Parcial

2.6 Contenido del Plan Parcial

3. Memoria justificativa de la propuesta

3.1 Criterios generales

3.2 Objetivos fundamentales

3.3 Solución adoptada

- Acceso y viario
- Aparcamientos
- Parcelación
- Espacios libres y zonas verdes
- Parcela dotacional de carácter general
- Parcela dotacional local
- Cesión de aprovechamiento
- Condicionantes

3.4 Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres

3.5 Calidad urbana

3.6 Barreras urbanísticas

3.7 Sistema de Actuación

3.8 Plazos de ejecución

4. Plan de etapas

4.1 Ejecución, conservación y mantenimiento, plazos y garantías de las obras de urbanización

4.2 Conclusión

5. Estudio económico y financiero

6. Ordenanzas reguladoras

TALLER DE TRABAJO.



Formularios: Modelo de Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Caso real.

- 1. Introducción, documentos y normativa.**
- 2. Memoria informativa.**
- 3. Memoria justificativa**
- 4. Planos de información.**
- 5. Normas urbanísticas.**
- 6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.**
- 7. Planos de ordenación.**
- 8. Informe de sostenibilidad económica.**
- 9. Documento de refundición del plan de ordenación municipal.**

TALLER DE TRABAJO

Precauciones en vías y movimiento circulatorio dentro del polígono industrial.

1. El movimiento del vehículo. Calzadas y aparcamientos.

- 1.1. Parámetros fundamentales del trazado
- 1.2. Elementos de la sección transversal.
- 1.3. Tipos de calzadas de viario urbano.
- 1.4. Parámetros de dimensionamiento: las plazas de aparcamiento.
- 1.5. Tipos de espacios de aparcamiento.
- 1.6. Posibilidad de aparcamiento en viario.
- 1.7. Algunas recomendaciones para el diseño del espacio del aparcamiento.

2. Intersecciones y enlaces.

- 2.1. El espacio de los encuentros: cruces y plazas.
- 2.2. Criterios generales de diseño de los encuentros como puntos críticos del transporte.
- 2.3. Tipos de encuentros.
- 2.4. Los pasos de peatones.
- 2.5. Intersecciones elementales.
- 2.6. Intersecciones canalizadas.
- 2.7. Intersecciones semaforizadas.
- 2.8. Rotondas.
- 2.9. Enlaces.
- 2.10. Algunas recomendaciones para el diseño del espacio viario.

3. Sección constructiva de la calle

- 3.1. El firme. Definiciones y funciones.
- 3.2. Capas que componen el firme.
- 3.3. Tipos de firmes.
- 3.4. Algunas recomendaciones para el diseño del firme.

PARTE SEXTA.

¿Es mi polígono o parque empresarial un conjunto inmobiliario?

Capítulo 17. El parque empresarial como conjunto inmobiliario.

1. Fundamentación de la pluralidad de inmuebles

- a. Pluralidad de edificaciones y/o construcciones.



b. Unidad funcional.

2. Los conjuntos inmobiliarios en la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal

a. Introducción.

b. Regulación de los conjuntos inmobiliarios

3. ¿Qué debemos destacar de la reforma de la LPH en materia de complejos urbanísticos?

4. ¿Cómo afecta el carácter supletorio del Código Civil a los complejos urbanísticos?

5. ¿Merece la pena someter la urbanización al régimen de la Propiedad Horizontal?

TALLER DE TRABAJO

¿Es aplicable la Ley de Propiedad horizontal (LPH) a un polígono industrial?

(Ver el formulario Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico).

PARTE SÉPTIMA.

Formularios

1. Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial.

2. Modelo de Plan Parcial industrial.

3. Normas urbanísticas del Plan parcial con reparcelación de un polígono industrial

4. Normativa de usos, ordenanzas y edificación para zonas industriales.

5. Pliego de cláusulas económico-administrativas que regirán la enajenación, de las parcelas del polígono industrial, propiedad del ayuntamiento, por procedimiento abierto y de forma de concurso.

6. Pliego de condiciones en oferta de compra, opción de compra y derecho de superficie de suelo industrial a empresa pública de suelo.

7. Pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación, mediante concurso público de suelo de uso de equipamiento en Parque Tecnológico.

8. Condiciones generales de venta de parcelas gravadas con censo.

9. Modelo de Ordenanzas reguladoras del polígono industrial.

10. Procedimiento de tramitación de licencia para autorización previa de construcciones industriales

11. Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico.

PARTE OCTAVA

Formularios. Contrato de opción a compra del polígono industrial

1. Contrato de opción a compra del polígono industrial.

2. Condiciones generales de venta de parcelas en el polígono industrial

3. Bases de comercialización de parcelas logísticas e instalaciones en el centro de transportes de mercancías de interés autonómico.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.**
- **Promoción inmobiliaria de suelo industrial.**
- **Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.**
- **Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos.**
- **El parque empresarial como conjunto inmobiliario.**
- **Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial.**
- **Parques tecnológicos y científicos.**
- **La promoción industrial en los parques logísticos.**
- **La parcelación urbanística en suelo industrial**
- **Plan Parcial industrial.**



PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.



1. Políticas de suelo industrial.