

INFORMES INMOBILIARIOS DE SUELO LOGÍSTICO 'AT A GLANCE' DE BNP PARIBAS REAL ESTATE.



- 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.

4 de octubre de 2018

Datos de la inversión inmobiliaria logística en Barcelona, Madrid y Valencia.

Valencia.

- La escasez de producto condiciona la contratación. La contratación registrada en el segundo trimestre del año ha alcanzado la cifra de 29.739 m² distribuidos en cuatro operaciones, lo que sitúa la cifra acumulada del primer semestre en 62.351 m².

Barcelona.

- La contratación por encima de las expectativas. La contratación de superficie logística en Barcelona en el segundo trimestre del año 2018 alcanzó una cifra récord situándose en los 199.208 m², siendo el mejor segundo trimestre en contratación logística desde 2007.

Madrid.

- Época dorada del mercado. La contratación logística en el segundo trimestre del año continuó la buena línea marcada en el trimestre anterior con 227.250 m², manteniéndose en niveles de máximos históricos. En los

primeros seis meses del año se ha llegado a los 452.000 m² de contratación, cifra más alta desde 2007.

El volumen de inversión directa en activos inmobiliarios (oficinas, naves logísticas, hoteles, retail y portfolios residenciales) alcanzó los 3.750 millones de euros en el tercer trimestre, lo que supone un incremento del 84% con respecto al mismo periodo del año anterior, según el informe 'At a Glance' de BNP Paribas Real Estate.

David Alonso, Head of Research de BNP Paribas Real Estate en España, señala que “el exceso de capital, unido al momento álgido del mercado inmobiliario, continúa generando un interés muy elevado entre los principales fondos internacionales por invertir en España. Además, el buen momento por el que pasan los fundamentales del mercado, está generando que fondos de inversión y promotores se decanten por operaciones especulativas mediante la compra suelo para desarrollar producto a corto plazo, entre 12 y 24 meses. Este hecho pone de manifiesto la plena confianza de los inversores por el inmobiliario en España en el corto-medio plazo”.

El volumen de inversión acumulado en 2018 alcanza 7.760 millones de euros, ligeramente inferior al registrado en el mismo periodo de 2017 (-4,2%). La falta de producto en venta, unido a las elevadas pretensiones de algunos propietarios, son dos factores que están generando que muchas operaciones no lleguen a materializarse. Los fondos de inversión siguen siendo los principales compradores. Sus operaciones han representado el 65% del total transaccionado durante el tercer trimestre de año.

El retail sigue siendo el sector que mayor cuota de mercado acapara, con un 31% del total de la inversión. El volumen invertido en activos comerciales durante el tercer trimestre asciende a 1.140 millones de euros. El volumen acumulado del año supera los 3.000 millones de euros. Las rentabilidades continúan en fase de estabilización, situándose en niveles del 3,00% en Prime high street; de entre un 5,00% y 5,25% en el caso de los centros comerciales Prime y de 5,75% para los parques comerciales Prime.

La operación de mayor volumen ha sido la compra del portfolio de cuatro centros comerciales por parte de Vukile a Unibail Rodamco por un volumen aproximado de 490 millones de euros. Destaca también la venta, por parte de El Corte Inglés, de dos locales comerciales ubicados en la calle Princesa de Madrid y en la Gran Vía de Bilbao, por un volumen aproximado de 100 millones de euros. De cara al final de año, se prevé que la actividad inversora en este sector continúe siendo muy elevada. Teniendo en cuenta las operaciones que están actualmente en marcha, BNP Paribas Real Estate estima que se alcance un volumen anual de inversión en retail de más de 4.000 millones de euros, lo que supondría un incremento del 15% sobre el año 2017 (3.475 millones de euros).

OFICINAS Y LOGÍSTICA

En segundo lugar se mantiene la inversión en portfolios residenciales, que ha alcanzado un volumen de 980 millones de euros en el tercer trimestre del año. Según el informe, se observa un interés muy elevado, por parte de los principales fondos de inversión oportunistas, por adquirir carteras de viviendas provenientes, en muchos casos, de los balances de entidades financieras o "servicers". A diferencia de los primeros meses del año, la actividad en el mercado de oficinas ha retomado impulso. El volumen de inversión registrado en el tercer trimestre ha ascendido a 770 millones de euros. La rentabilidad Prime del mercado de oficinas se mantiene en el 3,25% en Madrid y 3,50% en Barcelona.

En este sentido, destacan tres operaciones que suponen más del 50% del total transaccionado: la compra por parte de Blackstone del edificio Planeta en Barcelona por 210 millones de euros; la venta del edificio "Pórtico" en Campo de las Naciones en Madrid, por un volumen aproximado de 117 millones de euros y la venta de cinco edificios en el parque empresarial Avalon al fondo Barings.

Por último, la inversión directa en naves logísticas en rentabilidad ha repuntado considerablemente durante el tercer trimestre. El volumen de inversión registrado en el tercer trimestre ha alcanzado los 475 millones de euros. Esta cifra responde principalmente a la compra por parte de Blackstone del portfolio de naves de Grupo Lar por 100 millones de euros y a la reciente compra por parte de Tritax de la nave de VGP que ocupa Mango en Barcelona por 150 millones de euros. El exceso de capital, el buen momento del mercado y la escasez de producto están generando una presión inversora que se está traduciendo en un ajuste de las rentabilidades Prime, situándose en 5,75% en el tercer trimestre de 2018 en el mercado logístico.

CATALUÑA

Con un volumen de inversión de 475 millones de euros en tercer trimestre del año, se confirma que la normalidad ha regresado al mercado de inversión en Cataluña, donde todos los fondos internacionales están operando de nuevo. Cataluña se encuentra ya el mismo nivel de inversión que registraba antes del referéndum. La escasez de producto y los elevados precios están generando que fondos de inversión se decanten por la compra de suelo para desarrollar producto en ubicaciones demandadas. Destaca el apetito mostrado por las residencias de estudiantes en Barcelona, sobre todo por el desarrollo de nuevos centros en el entorno de las universidades.



At a glance - T2 2018

MERCADO LOGÍSTICO MADRID

ÉPOCA DORADA DEL MERCADO

España sigue creciendo a buen ritmo. La **economía** sigue **inmersa en el proceso de crecimiento consolidado**, la variación anual del PIB en el segundo trimestre del año se ha situado en el entorno del 0,6%. Esta tasa es una décima inferior a la registrada en el primer trimestre del año. Este crecimiento, impulsado por los fundamentales económicos, ha tenido como pilar principal a la demanda doméstica y la estabilidad de la demanda pública. El mercado laboral continúa en expansión, la tasa de paro desciende hasta el 15,28%, habiéndose reducido 1,94 puntos en el último año. Para el 2018 se mantiene la previsión de crecimiento en 2,8% y un 2,5% en 2019.

La **contratación logística** en el segundo trimestre del año continuó la buena línea marcada en el trimestre anterior con 227.250 m², manteniéndose en niveles de máximos históricos. Si se compara con el periodo homólogo del año anterior, se observa cómo la cifra es ligeramente inferior pero manteniéndose por encima de los 200.000 m² de contratación. En los primeros seis meses del año se ha llegado a los 452.000 m² de contratación, cifra más alta desde que se empezaran a contabilizar las operaciones en 2007. Si analizamos la cifra del primer semestre y el mismo dato del año anterior, podemos ver como, a pesar de que 2017 fue un año de contratación récord en el sector logístico, todo apunta que este año se marque un nuevo récord de contratación.

Del total de contratación logística que se realizó en el segundo trimestre del año, **más del 50% se ha localizado en el eje de la A-2**, sumando 118.000 m² de superficie contratada. Aparte del Corredor de Henares, el eje A-4 ha sido la segunda zona más demandada del trimestre, superando los 71.000 m², lo que supone más del 30% del total.

En lo que refiere a **número de operaciones**, este trimestre ha sido un buen trimestre, llegándose a 23 operaciones de alquiler logístico en el mercado de Madrid y su área de influencia. A pesar de haberse hecho 8 operaciones más que en el trimestre anterior, la contratación solo ha aumentado en 7.000 m², lo que supone un tamaño medio de operación de poco más de 10.000 m², mientras que en el primer trimestre de este año, el tamaño medio de operación fue de alrededor de 15.000 m². Cabe destacar en este trimestre tres grandes operaciones, de las cuales, las dos de mayor superficie han sido en el Eje de la A4, concretamente en el Polígono Industrial Los Albardiales en Ontígola. Ambos son proyectos llave en mano y suman alrededor de 65.000 m², que junto con las operaciones de 22.200

y 20.300 m² realizadas en Cabanillas del Campo, suponen el 46% del total de la contratación del trimestre.

La fortaleza de la demanda está presionando la **tasa de disponibilidad** hasta niveles críticos. A pesar de la incorporación paulatina de nuevos proyectos, la superficie disponible continúa menguando, ya que gran parte de la demanda se está dirigiendo a proyectos "llave en mano" o proyectos especulativos (pre-let), como consecuencia del déficit de naves logísticas de calidad disponibles en el mercado. La tasa de disponibilidad se situó a cierre de junio en el 5,01%.

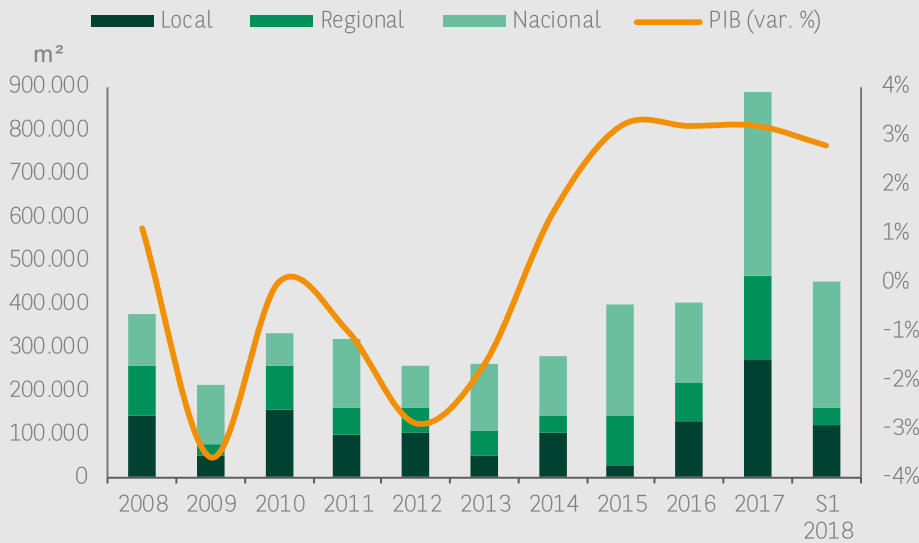
Actualmente, se espera que se incorporen más de dos millones de metros cuadrados de superficie logística al stock durante los próximos 24 meses. Conviene destacar que más del 50% de la nueva oferta se incorporará en un plazo superior a 12 meses pudiéndose demorar en el tiempo. Además, la creciente demanda de naves logísticas de alta calidad hace que estos proyectos sean muy demandados. Ésto hace que, a pesar de aumentar la oferta de naves logísticas, la tasa de disponibilidad continúe en niveles muy bajos.

Fruto del excelente momento de la demanda y de los bajos niveles de disponibilidad existentes, continúa la tendencia **ligera alcista de las rentas**. La renta media del mercado alcanza los 4,3 €/m²/mes, mientras que la renta media PRIME se sitúa en 6,2 €/m²/mes. La operación con la renta más elevada del trimestre ha sido el alquiler de nave en el CTC de Coslada a una renta de 6,2 €/m²/mes. No obstante, en zonas como las áreas adyacentes al Aeropuerto o Mercamadrid, las rentas están en niveles superiores.

La **inversión directa en naves logísticas en rentabilidad** en España no ha sido muy dinámica durante el segundo trimestre. No obstante, el volumen acumulado del primer semestre se aproxima a los 400 millones de euros, lo que nos hace ser optimistas de cara a final de año. Los inversores, ante la ausencia de oferta de producto alquilado, están apostando por desarrollos de proyectos y nuevos productos de inversión. La Yield Prime se sitúa en 5,85% en Madrid y Barcelona.

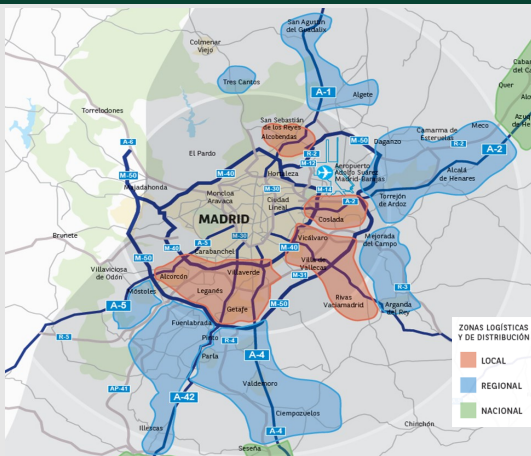
Las **perspectivas** a corto—medio plazo son muy positivas, "el sector sigue viviendo un momento excepcional en Madrid y toda su área de influencia como evidencia el volumen máximo de contratación registrado y las buenas perspectivas en el corto-medio plazo. Creemos que la evolución de los precios seguirá siendo contenida, gracias al equilibrio entre la oferta que se va a incorporar al mercado y la demanda actual".

TAKE-UP

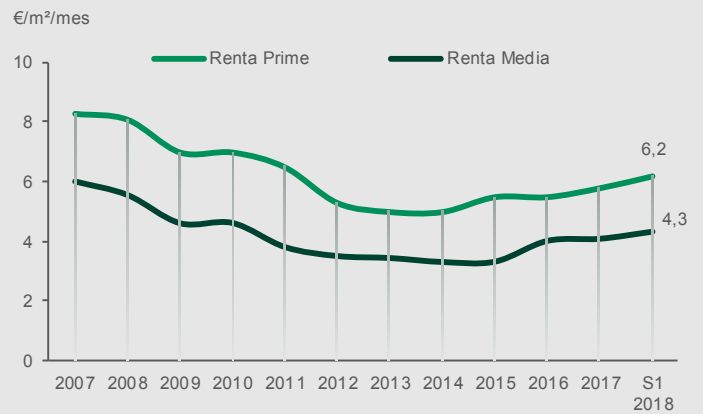


**Contratación
T2 - 2018
227.900 m²**

MAPA LOGÍSTICO MADRID

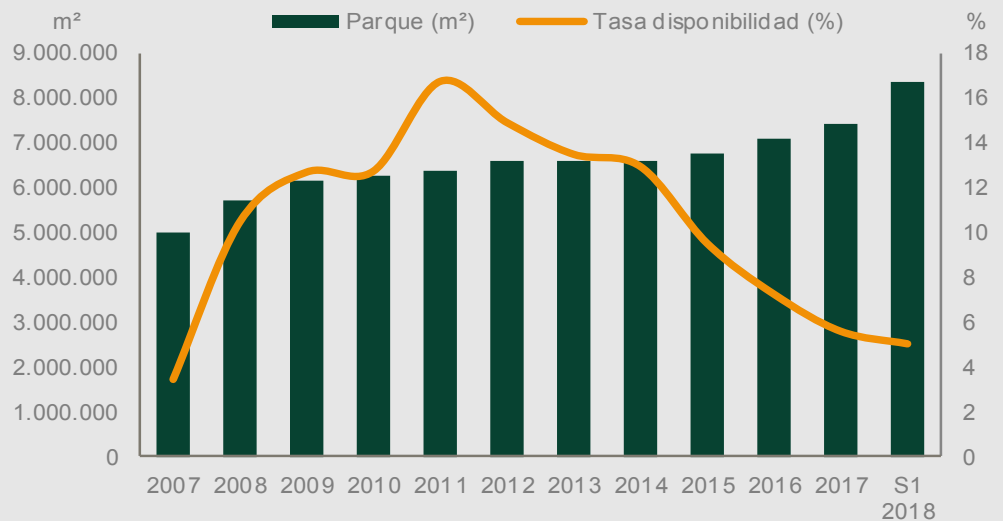


EVOLUCIÓN DE RENTAS

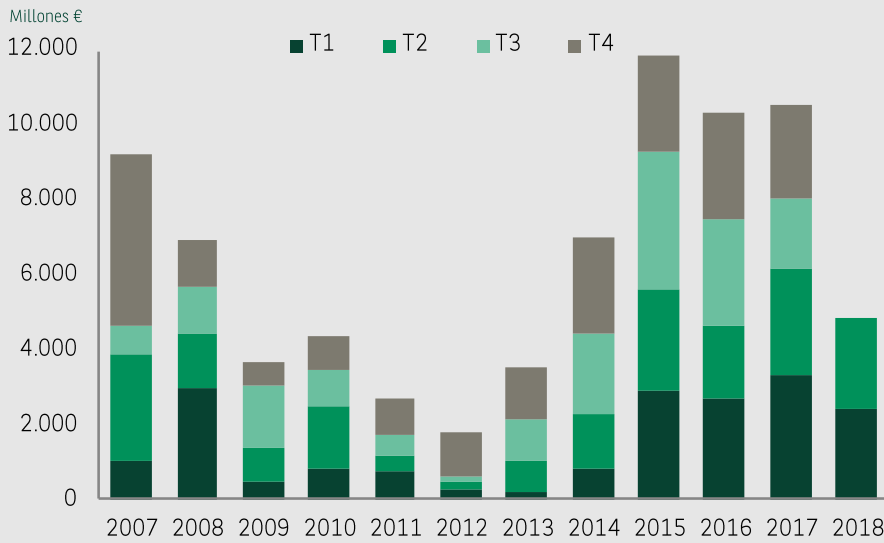


EVOLUCIÓN DE STOCK Y TASA DE DISPONIBILIDAD

**Tasa de
disponibilidad
5,01%**



VOLUMEN DE INVERSIÓN



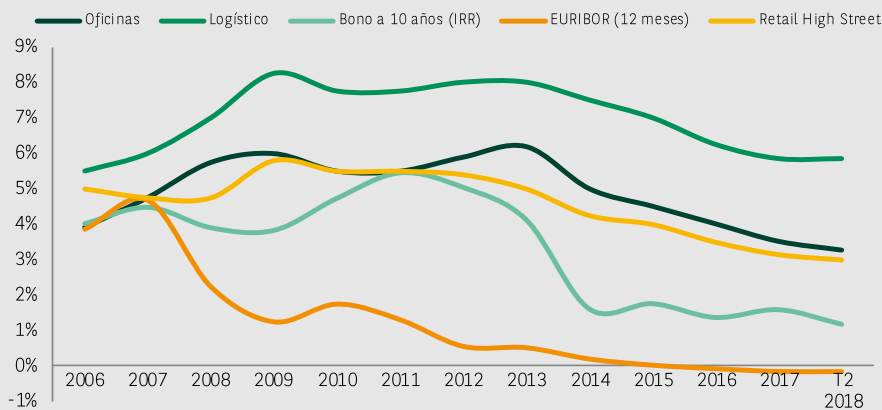
Inversión Logística

390

Inversión total

4.858

RENTABILIDADES



YIELD PRIME

Logístico 5,85%

Oficinas 3,25%

High Street 3,00%

PRINCIPALES OPERACIONES DEL TRIMESTRE

Trimestre	Eje	Corona / Arco	Población	Tipo	Superficie
T2	A-4	3- Nacional	Ontígola	Llave en mano	33.338 m²
T2	A-4	3- Nacional	Ontígola	Llave en mano	33.000 m²
T2	A-2	3- Nacional	Cabanillas del Campo	Alquiler	22.190 m²
T2	A-2	3- Nacional	Cabanillas del Campo	Alquiler	20.390 m²
T2	A-42	1- Local	Getafe	Alquiler	15.000 m²
T2	A-2	1- Local	Coslada	Alquiler	11.580 m²
T2	A-2	1- Local	San Fernando de Henares	Venta usuario	11.179 m²

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

CONTACTOS



Jean Bernar Gaudiin

Director Nacional Industrial y Logística

Tel. : +34 914 549 900

jean-bernard.gaudin@realestate.bnpparibas



David Alonso Fadrique

Director de Research

Tel. : +34 914 549 900

david.alonso-fadrique@realestate.bnpparibas



Daniela Capote

Analista de Research

Tel.: +34 914 549 900

daniela.capote@bnpparibas.com



Leopoldo Guzmán

Analista de Research

Tel.: +34 914 549 900

leopoldo.guzman@bnpparibas.com



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world



At a glance - Q2 2018

MERCADO LOGÍSTICO BARCELONA

LA CONTRATACIÓN POR ENCIMA DE LAS EXPECTATIVAS

La economía española ha continuado con su expansión en lo que llevamos de año y sigue inmersa en el proceso de consolidación con un crecimiento trimestral del 0,7%, en línea con los últimos nueve trimestres. Este crecimiento, impulsado por los fundamentales económicos, ha tenido como pilar principal al consumo privado. En cuanto a las perturbaciones que han afectado a la economía española en los últimos 6 meses, no se ha notado un impacto relevante gracias a la robustez del crecimiento económico español.

La contratación de superficie logística en Barcelona en el segundo trimestre del año 2018 alcanzó una cifra récord situándose en los 199.208 m², siendo el mejor segundo trimestre en contratación logística desde 2007. El acumulado en términos semestrales alcanza los 385.098 m², esto supone un incremento de 63% respecto al primer semestre del año 2017 situándose por encima de la media de los últimos 3 años en un 40%.

El 54% del total de la ocupación del segundo trimestre del año se ha focalizado en el arco regional, donde se han firmado más de la mitad de las operaciones del trimestre y muchas de las operaciones con mayor envergadura. Entre otras, destacan la firma de 48.314 m² por parte de Vente Privée, siendo la operación más importante del trimestre. El 32% de la demanda se ha decantado por el arco nacional, donde destaca la firma de 28.000 m² en Barberá del Vallés. El 14% de la contratación se ha realizado en el arco local.

La superficie disponible en el segundo trimestre sigue disminuyendo ante la falta de entregas y la dinámica contratación. La tasa de disponibilidad, se sitúa en 2,4% y está previsto que siga disminuyendo.

Los precios de alquiler reflejan también ese dinamismo, la escasa oferta mantiene la tendencia de incremento. Por su parte, la renta prime se mantiene con respecto al trimestre anterior en 6,5€/m²/mes, habiéndose

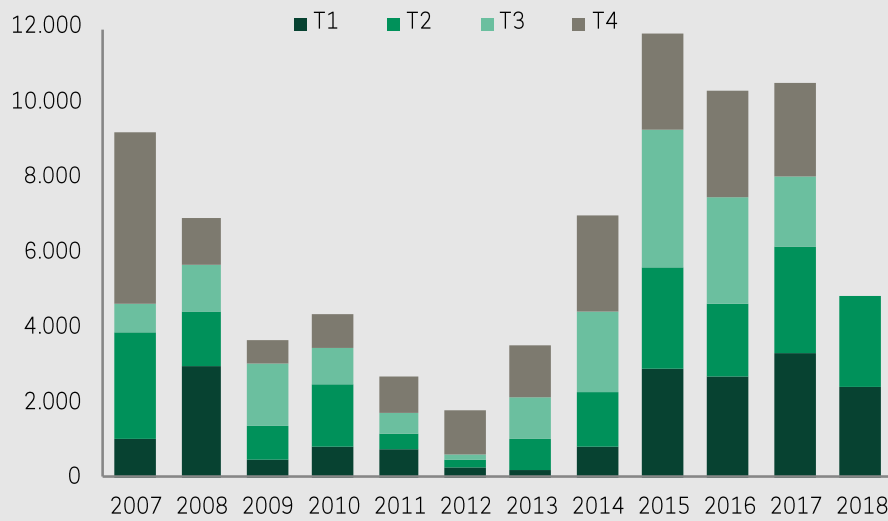
incrementado un 3% desde que cerró el año 2017. En cuanto a las rentas medias de los tres arcos logísticos (local, nacional y regional), se observa un ligero incremento de 2% con respecto a T2 2017, situándose en 4,6 €/m²/mes en el primer semestre de 2018. El empuje en la contratación logística en los últimos meses hace que se esperen incrementos en las rentas en los próximos trimestres.

En cuanto a los nuevos desarrollos se espera que a cierre del 2018 se entreguen alrededor de 60.000m² de naves logísticas. Los promotores ven cada vez más viable los nuevos desarrollos, incluso a riesgo apostando por proyectos especulativos. Se apoyan en la escasez de producto, la perspectiva de mejora de las rentas y aumento de la actividad empresarial.

Con una disponibilidad en mínimos históricos y una contratación dinámica, la maquinaria de la construcción sigue con buen ritmo. Los fondos de inversión han visto una oportunidad en esta situación y están comprando suelo para desarrollar nuevas naves.

Además, el e-commerce continúa creciendo a un ritmo del 20% anual en el volumen de ventas con el consecuente impacto en el sector logístico. Las ventas por este canal electrónico conocido también como Internet de las Cosas, por la vinculación de Internet a los objetos, va a continuar introduciendo cambios y mejoras de eficiencia en la cadena de suministro aumentando el nivel de tecnología e inteligencia artificial. Ambos drivers, tanto la falta de disponibilidad de superficies logísticas, como la necesidad de naves con las especificaciones necesarias para dar soporte a las ventas a través de Internet, harán que en el stock se siga incrementando con productos de calidad.

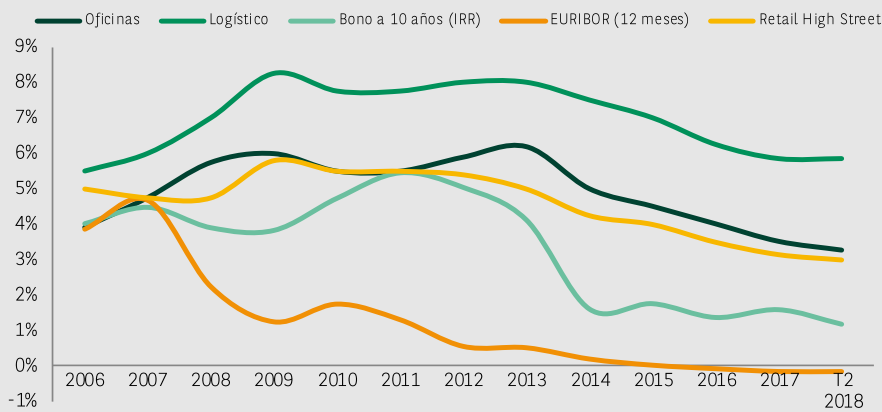
VOLUMEN DE INVERSIÓN



Inversión Logística
390

Inversión total
4.858

RENTABILIDADES



YIELD PRIME

Logístico 5,85%
Oficinas 3,25%
High Street 3,00%

PRINCIPALES OPERACIONES DEL TRIMESTRE

Trimestre	Zona	Corona / Arco	Población	Tipo	Superficie
T2	Baix Penedés	3- Nacional	Santa Oliva	Alquiler	48.314 m²
T2	Vallés Occidental	2- Regional	Barberá del Vallés	Alquiler	28.000 m²
T2	Vallés Oriental	2- Regional	Granollers	Venta usuario	25.000 m²
T2	Baix Llobregat	1- Local	El Prat de Llobregat	Alquiler	25.000 m²
T2	Baix Llobregat	2- Regional	Sant Esteve Sesrovires	Venta usuario	20.500 m²

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

CONTACTOS



Jean Bernar Gaudiin

Director Nacional Industrial y Logística

Tel. : +34 914 549 900

jean-bernard.gaudin@realestate.bnpparibas



David Alonso Fadrique

Director de Research

Tel. : +34 914 549 900

david.alonso-fadrique@realestate.bnpparibas



Daniela Capote

Analista de Research

Tel.: +34 914 549 900

daniela.capote@bnpparibas.com



Leopoldo Guzmán

Analista de Research

Tel.: +34 914 549 900

leopoldo.guzman@bnpparibas.com



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

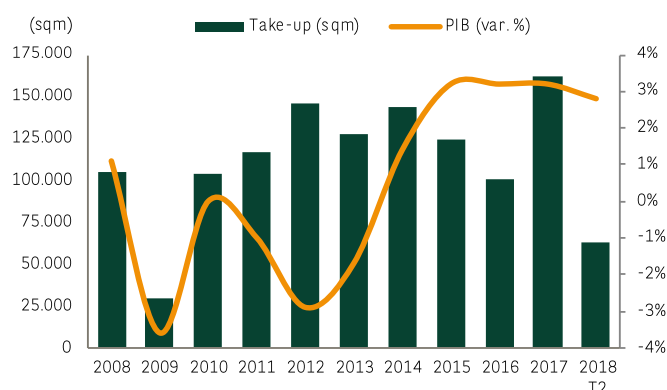


At a glance

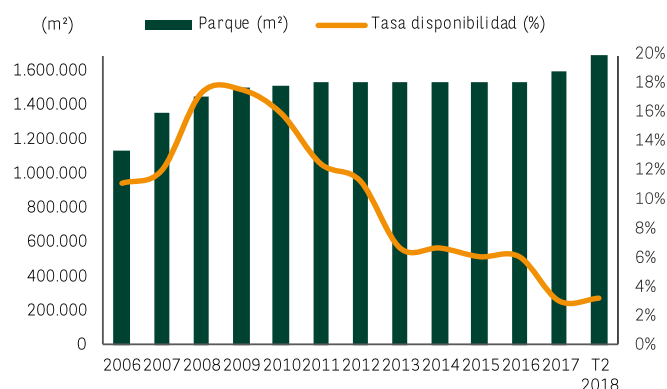
LOGÍSTICA VALENCIA T2 2018

LA ESCASEZ DE PRODUCTO CONDICIONA LA CONTRATACIÓN

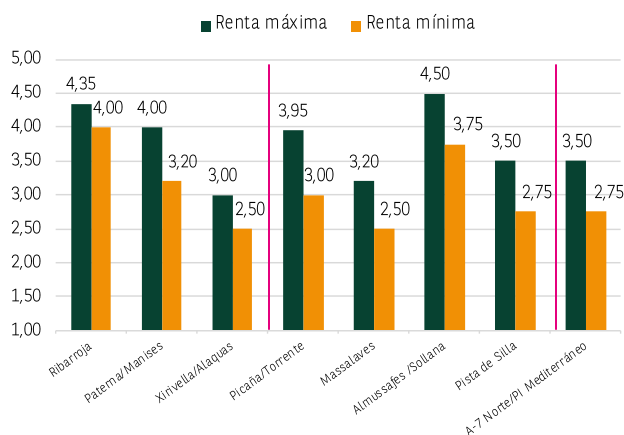
Evolución del volumen de contratación



Evolución de la tasa de disponibilidad



Rentas máximas y mínimas por municipios T2 2018



NECESIDAD DE NUEVAS INSTALACIONES

La ciudad de Valencia tiene una población que se aproxima a los 800.000 habitantes. Si se incluye el área metropolitana, la población total asciende a 1.550.885 habitantes, siendo Valencia la tercera urbe más poblada de España, por detrás de Madrid y Barcelona. El año 2017 cerró con un crecimiento del PIB del 3,2%, por encima de la media nacional. La economía de la región crece por encima del 3% desde el año 2015, impulsado por la creación de empleo, gracias a la reactivación del consumo, la inversión y las expectativas positivas empresariales.

La escasez de superficie disponible está condicionando fuertemente a los usuarios que demandan instalaciones en el mercado valenciano. Además, dado que la escasa superficie disponible se ubica en las zonas PRIME, está provocando que algún operador aplacen la toma de decisiones, a la espera de nueva oferta, en otras zonas con unos precios más competitivos. La contratación registrada en el segundo trimestre del año ha alcanzado la cifra de 29.739 m² distribuidos en cuatro operaciones, lo que sitúa la cifra acumulada del primer semestre en 62.351 m². Cabe destacar que tres de las operaciones realizadas son naves industriales que el propio operador ha reconvertido a la actividad logística, consiguiendo rentas más económicas. La absorción de este semestre se corresponde con la media de años anteriores. Durante el primer semestre de 2018, el tamaño medio asciende a 6.235 m² respecto a los 7.700 m² del 2017, mejor año de la serie histórica.

SE MANTIENE BAJA LA DISPONIBILIDAD

Durante el primer semestre del año se han incorporado al stock casi 100.000 m² de nuevas instalaciones, más del 96% ubicados en Ribarroja. El 76 % de estas nuevas entregas ya están alquiladas. Se ha incrementado ligeramente la tasa de disponibilidad hasta el 3,24%, existiendo a cierre del segundo trimestre 54.163 m² disponibles. Más del 60% de la superficie disponible se concentra en Ribarroja. De cara a los próximos 18 meses, está previsto que se entreguen un gran número de proyectos que aportaran al mercado casi 160.000 m² de nueva superficie, lo que favorecerá que se absorben los niveles de demanda registrados en el primer semestre del 2018 y procesos de unificación de almacenes todavía sin resolver.

MERCADO ATRACTIVO PARA EL INVERSOR

La escasez de disponibilidad, unido al buen momento general del mercado, está generando que las diferencias de rentas entre máximas y mínimas se acorten. Mientras las rentas máximas se mantienen prácticamente en todas las zonas analizadas, las rentas mínimas se están incrementando de manera generalizada.

La renta Prime se mantiene en niveles de 4,35 €/m² en Ribarroja y 4,50 €/m²/mes en el entorno de la fábrica de Ford en Almussafes. En el mercado de inversión, la rentabilidad Prime se sitúa entre el 6,0% y el 6,5%.



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**
 - a. Solicitud de licencia.
 - b. Tramitación municipal.
 - c. Remisión a la Comisión Provincial.
 - d. Comprobación. Resolución.

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.
 - Cronograma
 - Estrategia de comercialización
 - Análisis de inversiones TIR/VAN
 - Análisis de inversiones
 - Inventariado de clientes estratégicos (promotores o grandes consumidores de suelo)
 - Distribución en planta y parcelario
 - Definición de las alianzas estratégicas
- 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.

- Consideración general.
- Consideraciones preliminares.
- Consideraciones para el desarrollo.

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.

Tipología de los espacios productivos.

- Según usos
- Según tamaño
- Según tamaño de parcela

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?

- a. 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
- b. Servicios opcionales
 - Servicios de telecomunicaciones avanzadas
 - Servicios de recogida de residuos personalizada
 - Mantenimiento y servicios generales
- c. 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.

- a. Destino principal.
- b. Requisitos y aspectos de localización.
- c. Tamaños de los polígonos.
- d. Edificabilidades brutas.
- e. Servicios al polígono.

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

- a. Minipolígono.
- b. Seudo-rurales.

3. ¿Qué es un pequeño polígono?

- a. Tamaño del polígono.
- b. Tamaño de parcela.
- c. Edificabilidades brutas.
- d. Variaciones respecto al uso.
- e. Localización.
- f. Crecimiento y organización por fases.

4. ¿Qué es un polígono mediano?

- a. Tamaño
- b. Edificabilidad bruta.
- c. Zonificación y usos.

5. ¿Qué es un gran polígono industrial?

- a. Tamaño.
- b. Localización.
- c. Zonificación y usos.
- d. Edificabilidades brutas.
- e. Desarrollo según fases.

6. Polígonos especializados. El reciclaje y medioambiente.

- a. Tamaño
- b. Edificabilidades brutas.
- c. 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.**
 - a. Integración en la trama urbana.
 - b. Análisis urbanístico del “núcleo industrial”.
 - c. 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.

- Instrumentos de intervención para las nuevas instalaciones.
- 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.

- ¿Cuál es la diferencia entre un parque científico y un parque tecnológico?
- Parques tecnológicos.
- ¿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.

- Introducción a la logística.
- Concepto de plataforma logística.
- Claves de la promoción de parques logísticos.
 - Características del edificio logístico.
 - La intermodalidad.
 - El desarrollo urbanístico de un parque logístico.
 - Las ventajas que ofrecen las plataformas logísticas
- 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

Informe de consultoría sobre la inversión inmobiliaria logística en España.

1. Contexto económico
2. El comercio electrónico
3. Infraestructuras y transportes
4. ¿Dónde se encuentran las principales áreas logísticas?
5. Mercado de ocupación logística
- La contratación de espacios logísticos
- La evolución de las rentas
- Oferta logística inmediata y futura
6. Hotspots logísticos
7. Mercado de Inversión
8. Retos y Oportunidades
- NIIF 16: una nueva era para los alquileres
- La logística urbana

TALLER DE TRABAJO

Promoción inmobiliaria en zonas logísticas ya consolidadas.

SUELO LOGÍSTICO EN AUGE

ZONA DE MADRID

GETAFE

ILLESCAS

SAN FERNANDO DE HENARES

CABANILLAS DEL CAMPO

ZONA DE BARCELONA

PI CAN MARGARIT, SANT ESTEVE DE SESROVIRE

LLIÇA D'AMUNT

PORT BCN – ZAL – BZ

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.

Vigo.

A Coruña.

Gijón.

TALLER DE TRABAJO

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

Algeciras, Las Palmas de Gran Canaria, Bilbao, Ferrol y Valencia.

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 megaparcos logísticos para evitar los microparcos. 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. Plan Inmobiliario Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

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 de Desarrollo Industrial de Canarias 2009-2020 (EDIC).

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.

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. Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.

1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.

- a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria
- b. La adscripción a dichas entidades de gestión será “universal, obligatoria y automática”.

2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas).

- a. Área industrial básica
- b. Área industrial consolidada
- c. Área industrial avanzada

3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales

Naturaleza y régimen jurídico
 Sujetos integrantes
 Funciones
 Legitimación y contenido de la solicitud de constitución
 Estatutos
 Negociación del convenio
 Aprobación provisional
 Asamblea de ratificación
 Autorización de la constitución y firma del convenio
 Publicidad y registro
 Periodo de vigencia
 Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad
 Del cumplimiento de las obligaciones
 Régimen de organización y funcionamiento
 Órganos de la entidad
 La asamblea general
 Funciones de la asamblea general
 Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales
 Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general
 Impugnación de los acuerdos de la asamblea general
 Elección de la junta directiva
 Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva

La presidencia de la entidad
La gerencia
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización
Disolución
Foro consultivo de participación

4. Zonas de “enclave tecnológico”

5. Marca de calidad “municipio industrial estratégico»

Reconocimiento como municipio industrial estratégico
Procedimiento de declaración
Revocación
Municipio logístico 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

- 1. Prototipos edificatorios industriales y de actividad como estándares urbanísticos.**
- 2. Ordenación parcelaria y trama viaria.**
- 3. Forma de la parcela: relación frente-fondo.**
- 4. Zonificación a partir de la ordenación parcelaria. Definición de tipologías edificatorias.**
- 5. Parcelación y tipo edificatorio. Dimensiones y niveles de ocupación.**
- 6. Características físicas de la parcela.**
 - Tamaño.
 - Frente.
 - Relación frente-fondo.
 - Forma.
- 7. Agregación y segregación parcelaria.**
- 8. Versatilidad y capacidad de adaptación parcelaria.**

TALLER DE TRABAJO

Las ordenanzas de edificación de polígonos industriales.

- 1. Condiciones de utilización de los espacios libres interiores de parcela.**
 - Superficie libre.
 - Aparcamiento.
 - Carga y descarga.
 - Restricciones a la utilización de espacios libres.
 - Ajardinamiento y arbolado.
 - a. Organización del espacio privado.
 - b. El aparcamiento interior de la parcela.
 - c. Áreas de carga y descarga en el interior de la parcela.
- 2. El edificio y sus condiciones de relación con la parcela.**
 - Tipo edificatorio.
 - Coefficiente de edificabilidad
 - Alturas
 - Retranqueos.
 - Separación de edificios.
- 3. Tipología edificatoria.**
 - a. Industria nido.
 - b. Industria pequeña.
 - c. Industria mediana.
- 4. Modelo básico de ordenanza municipal para polígonos industriales.**

TALLER DE TRABAJO

Las precauciones en la reserva de espacios libres y dotacionales.

- 1. Reservas y estándares.**
- 2. Espacios verdes de uso público. Criterios generales.**

Localización y configuración de espacios verdes

3. Usos dotacionales y los servicios al polígono.

Localización en el polígono.

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?

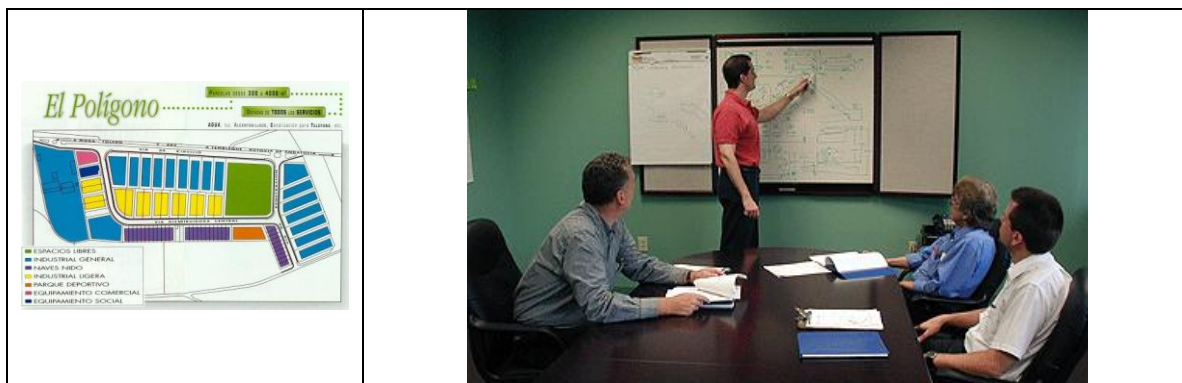


- **Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.**
- **Promoción inmobiliaria de suelo industrial.**
- **Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.**
- **Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, 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.