

INFORME CBRE DEL MERCADO INMOBILIARIO LOGÍSTICO EN ZARAGOZA



- 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.

12 de marzo de 2019

Polígonos industriales, parques empresariales y logísticos.

Plataforma Plaza continúa siendo la ubicación más demandada por más del 50% de las empresas.

Para 2019 se prevé una tendencia muy positiva del sector logístico en las ubicaciones más demandadas, ayudando a dinamizar el mercado y a renovar el stock. Zaragoza se ha consolidado como uno de los principales mercados a nivel nacional, particularmente en el sector logístico, donde se ha logrado una absorción de 100.000m² en proyectos en su mayoría "llave en mano", según datos de CBRE. De este modo, la absorción ha sido ligeramente superior a la de 2017, cuando alcanzó 90.000 m². Esta cifra resulta significativa y positiva, particularmente por la ausencia de promociones a riesgo, casi inexistentes, y en especial si tenemos en cuenta que la mayoría de la absorción se ha producido en espacios liberados por empresas reubicadas en nuevas instalaciones, destacando una mayoría de proyectos "llave mano".

En Zaragoza existe una gran demanda de edificios prime en el Área Central de Negocios sin cubrir. La oportunidad vendrá de aquellos propietarios de edificios excelentemente ubicados cuyas características no se ajustan a las demandas del mercado; reposicionar estos activos, hacerlos más atractivos para el ocupante y destacarlos dentro de la oferta existente, centrándose en que tengan unas instalaciones y estándares adecuados a las expectativas de los ocupantes más exigentes, hará que aumenten ocupación y renta, y por tanto rentabilidad y liquidez."



Respecto a la rentas, se ha producido un ligero incremento durante 2018 pero aún estamos lejos de las rentas máximas vividas en Zaragoza en los años 2006 – 2008, pese a ello la tendencia es positiva tanto en rentas como precios de venta.”

Las grandes parcelas de más de 50.000 m², ya son excepcionalmente escasas en las zonas más demandadas o consolidadas, principal argumento para ampliar PLAZA pues lo contrario podría penalizar la llegada de algunos operadores y/o promotores logísticos. En caso de seguir esta carencia en el medio plazo, serán otras ubicaciones las que irán absorbiendo estas nuevas oportunidades tal como Villanueva, Empresarium y Malpica.

Algunas de las tendencias a nivel nacional se encuentran reflejadas en el área de Zaragoza, según señala Larrazábal: “La demanda permanecerá muy activa en toda España durante el próximo año, con gran interés en la puesta en marcha de nuevos proyectos y en el desarrollo y compra de suelo logístico, destacando además la irrupción del e-commerce en las ciudades para inmuebles de 3.000 y 5.000 m²”.

Para 2019 podemos prever, por tanto, una tendencia en el inmobiliario de la región con promoción logística en las ubicaciones más demandadas, ayudando a dinamizar el mercado y renovar el stock.

El suelo ha sido el producto más demandado este año de nuevo, destacando particularmente el polígono Plaza, única zona donde se ha promovido a riesgo y la ocupación ha sido máxima.

Es precisamente en este espacio donde se han transaccionado dos parcelas de 40.000 m², dando lugar a la transacción más importante del año y que resultará de aún mayor relevancia durante el presente año, cuando el proyecto sea tangible. Según ha destacado Miguel Ángel Gómez Rando, director de CBRE Zaragoza, “este proyecto introducirá además un nuevo promotor internacional en Zaragoza, gracias al cual se prevé una mayor dinamización del mercado”. “Siguiendo una tendencia que se inició hace ya dos años, Plaza ha sido enclave de operaciones ‘llave en mano’ que, durante 2019, culminarán en traslados y ampliaciones de operadores ya instalados en la plataforma”, ha subrayado.

Cabe destacar, por otra parte, que, pese a que la oferta de suelo sigue siendo alta en Zaragoza, no sólo en Plaza gracias a su proyecto de ampliación, sino también en otras ubicaciones como Villanueva, Pedrola y Malpica, existe una cierta dificultad para encontrar parcelas con superficies superiores a los 50.000m².

La zona en la que se ubica el Plaza sigue siendo la más demandada, con la preferencia de más del 50% de las empresas, fundamentalmente por su extraordinaria ubicación próxima a la A2, con facilidades de transporte y conexión con el aeropuerto, que tiene un estupendo funcionamiento en el ámbito de las mercancías. De hecho, según ha señalado Larrazábal, “el eje A-2 abarcó el

66% de la contratación en 2017, suponiendo uno de los porcentajes más altos a nivel nacional”.



No obstante, hay también un importante crecimiento en el eje de la zona norte, destacando Villanueva, donde se han firmado algunos de los proyectos “llave en mano” más representativos de los últimos años. En contraposición, desciende el interés en zonas como la A68, donde sería necesaria una mejora de las infraestructuras.



NECESIDADES Y ESPACIOS

Más del 65% de las empresas demandan naves de la más alta calidad (AAA), con alturas superiores a 10,5 m, una magnitud que va en aumento. Además, se solicita un amplio patio de maniobras (ocupación máxima del 50/60%), alto ratio de muelles de carga (recomendable 1 muelles / 500 m²) y buenas medidas contra incendios.

Hay además un importante crecimiento de empresas que precisan espacios de mayor tamaño, con medidas superiores a 5.000 m², un espacio complejo de conseguir en la zona para este tipo de sectores en naves de tipo B, por lo que es necesaria una homogeneización con regiones cercanas.

Larrazábal ha recordado que otro de los aspectos clave de la transformación de los espacios logísticos es la presencia cada vez más palpable y evidente del e-commerce. “Aunque España aún está lejos de las cifras de países de nuestro entorno como Francia o Reino Unido, las compras online mantienen un fuerte aumento sostenido que se traduce en un amplio margen de crecimiento directamente relacionado con espacios logísticos”, ha destacado.

Dada su naturaleza, el futuro a corto plazo permite prever proyectos en las proximidades de las ciudades, las llamadas Plataformas de Distribución Urbana, en las que se valora laampa y aparcamientos para los vehículos de reparto cuando se encuentran fuera del núcleo urbano o zonas residenciales más consolidadas. También son muy valorados los muelles para furgonetas, así como las distancias próximas a los principales núcleos de población.

Este tipo de plataformas, que tiene una alta demanda tanto por parte de los operadores finales como de las principales empresas especializadas, tienen una operativa por la cual no se prevé que almacenen apenas stock.

BOLETIN INMOBILIARIO ZARAGOZA

INTRODUCCIÓN

Hemos asistido este 2018 a la consolidación de Zaragoza como una de las alternativas de garantía a Madrid y Barcelona, destacando la actividad en los sectores logístico y residencial, e incluso oficinas.

Cerramos 2018 con unos datos excelentes en diferentes sectores, sobre todo Residencial donde la ciudad de Zaragoza se ha consolidado como uno de los principales mercados de obra nueva de España (TOP3 Nacional en unidades transaccionadas), en Oficinas donde la contratación anual se ha incrementado un 65% hasta casi los 30.000 m², y logístico donde pese a la preocupante escasez de oferta de producto de calidad, se han conseguido alcanzar los 100.000 m², la mayoría de ellos correspondientes a proyectos "llaves mano" así como a las naves que en este movimiento liberaban los operadores.

Por el contrario, tenemos el sector de Locales Comerciales donde es más que evidente el parón, especialmente en el sector de la Moda, y todo ello pese al alto interés por parte de inversores y a la frenética actividad en zona centro en lo referente a Restauración.

Apuntar también la considerable reducción del volumen de inversión logística, donde pese a los activos incluidos en un notable portfolio logístico, no se realizó ninguna operación *single asset* como en 2017, reduciendo considerablemente el volumen de inversión final.

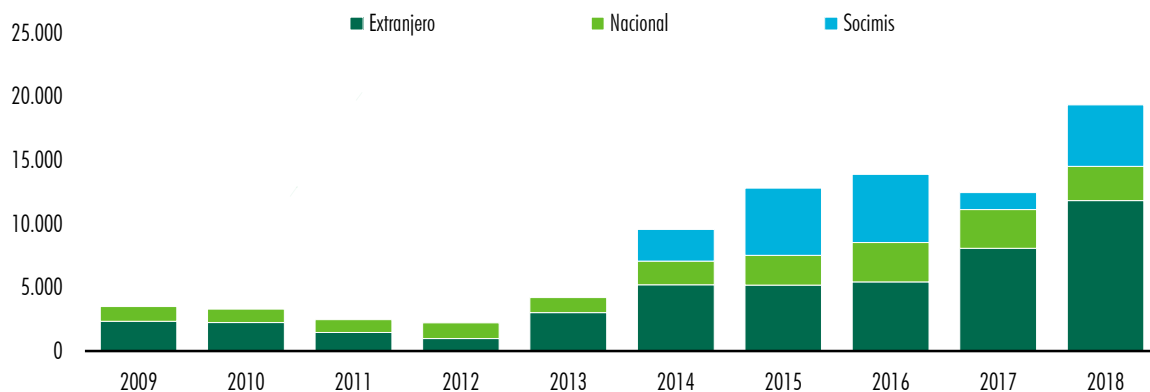
Las principales actuaciones en 2019 en el mercado inmobiliario deberían ir enfocadas a lo siguiente,

- La promoción logística especialmente en las ubicaciones más demandadas, ayudando con ello a dinamizar el mercado y renovar el stock, siendo estos factores determinantes para atraer inversión.
- Encontrar mecanismo de perfecta coexistencia entre la viabilidad de las nuevas aperturas de locales comerciales y la rentabilidad de los inversores y/o propietarios.
- Renovar parte de la oferta existente en el mercado de oficinas, sin ello será muy difícil que la tendencia positiva continúe más allá de este año pese al notable incremento de la demanda.
- Seguir con la actividad promotora residencial explorando nuevas vías como la rehabilitación, especialmente en zona Centro y el desarrollo de nuevos sectores aparcados por la crisis

La tendencia en rentas y precios ha de seguir moderada pese a la presión inversora de producto de calidad, con ello, el dinamismo en el mercado seguirá incrementándose mientras no exista un déficit de producto tal como podría ser la situación en logístico y oficinas.

Por todo ello, durante 2019 hemos de seguir la senda trazada en los últimos años, atentos también a la incorporación de las nuevas tecnologías al sector destacando aquellas que permiten completos análisis de suelos, creación y visualización de espacios de oficinas, estudio del comportamiento de los consumidores, así como la industrialización de algunos de los procesos que permitirán reducir costes y sobre todo plazos.

Volumen de Inversión Inmobiliaria en España por origen del inversor



Fuente: CBRE



ANNA ESTEBAN MUELA
RESPONSABLE OFICINAS REGIONALES CBRE
DIRECTORA OFICINA CBRE BARCELONA

Nos encontramos en un momento maduro del ciclo, como refleja el amplio interés inversor y la alta demanda ocupante en casi todos los mercados y tipologías de activos. La diferenciación, la gestión activa de los espacios y la adaptación a los requisitos de estos ocupantes, son los ángulos principales de valor en momentos como este en que la expectativa de compresión de rentabilidades es ya escasa y el crecimiento de rentas ha hecho en gran parte de los usos mucho de su recorrido.



MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ
CBRE ZARAGOZA



DEMANDA



OFERTA



RENTAS



RENTABILIDADES

EL SUELO CONTINÚA SIENDO EL PRODUCTO ESTRELLA

El suelo ha vuelto a ser el producto más demandado un año más, destacando PLAZA entre todas las ubicaciones. Es la única zona donde se ha promovido a riesgo y donde el insuficiente producto disponible se ha ocupado rápidamente. A finales de 2018, se han vendido dos parcelas de 40.000 m² siendo la transacción más importante del año. Además, la relevancia de la operación será mucho más visible a finales de 2019 cuando el proyecto sea tangible introduciendo un nuevo promotor internacional en Zaragoza, que dinamizará el mercado con producto de calidad.

El resto de las operaciones de suelo en PLAZA, en su mayoría, se han tratado de compras para poder realizar operaciones "llaves en mano". Durante 2019 podremos ver como se convierten en realidad tanto traslados como ampliaciones de operadores ya instalados en Plataforma, continuando la tendencia existente desde finales de 2017.

Importante comprobar al respecto del proyecto de ampliación de PLAZA, así como las operaciones realizadas en otras ubicaciones como Villanueva, Pedrola y Malpica, aunque la oferta de suelo sigue siendo alta en Zaragoza, si bien, existe dificultad para encontrar parcelas de superficies considerables, > 50,000 m² en las principales ubicaciones.

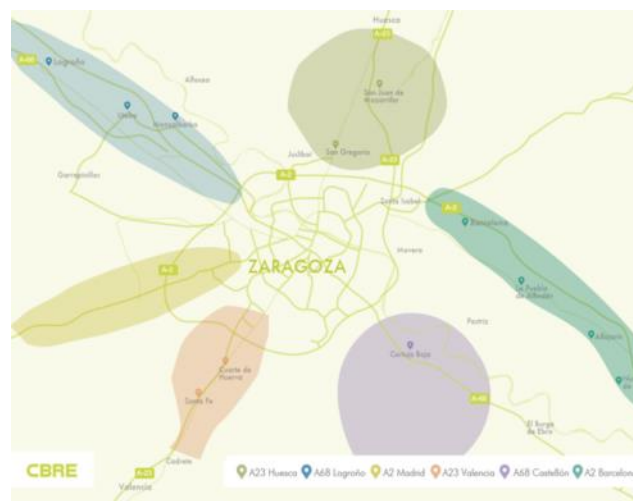
INEXISTENCIA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS A RIESGO

Durante 2018 se ha registrado una contratación de algo más de 100.0000 m² logísticos, cifra ligeramente superior a la alcanzada en 2017, con 90.000 m². A pesar de ser una cifra muy inferior a la registrada en Madrid, Barcelona o Valencia, es significativa, especialmente si tenemos en cuenta que apenas se han realizado promociones a riesgo y la mayoría de la contratación se ha producido en los espacios que han quedado liberados por empresas que se han instalado en sus nuevas instalaciones, la mayoría proyectos "llaves mano" firmados entre 2016 y 2017. Es en alguno de estos proyectos logísticos donde incluso han llegado a pre-alquilarse antes de ser liberados, lo que demuestra el apetito y necesidades del mercado por parte de los operadores logísticos, quienes cada vez son más exigentes con las características que han de cumplir estos inmuebles.

Con total seguridad, de haberse realizado más proyectos a riesgo también habrían sido absorbidos, penalizando de este modo la contratación final, por lo que esperamos que durante 2019 siga esa tendencia positiva en la demanda pese a que los proyectos actualmente en fase de entrega cubrirían tan solo el 25% de la necesidad del año anterior.

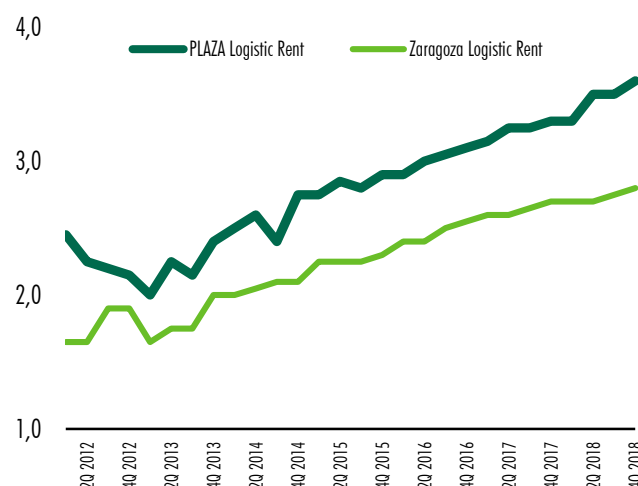
Por ello, creemos importante la labor de promoción privada recuperando una actividad promotora que desde comienzos de esta década se ha mantenido hibernante, con ello conseguiremos dinamizar el mercado, incrementar el número de operaciones y los datos absolutos de contratación, así como dotar al mercado de un parque logístico de calidad y acorde a las actuales características demandadas por los operadores.

Principales zonas industriales y logísticas



Fuente: CBRE

Evolución Rentas Logística



Fuente: CBRE

Volumen Mercancías Principales Aeropuertos

Aeropuertos	MERCANCÍA	
	Total	% Inc 2018 /s 2017
ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS	518.858.994	9,9%
BARCELONA-EL PRAT	172.939.998	10,8%
ZARAGOZA	166.833.763	17,3%
VITORIA	62.156.227	2,8%
GRAN CANARIA	19.166.163	5,8%
VALENCIA	14.499.793	10,5%
TENERIFE-NORTE	12.669.965	-4,3%
SEVILLA	12.561.953	17,2%
PALMA DE MALLORCA	10.018.045	-1,7%
ALICANTE-ELCHE	4.013.880	-25,2%
TOTAL	1.010.873.428	9,9%

Fuente: AENA

PLAZA, CONTINÚA SIENDO EL POLÍGONO MÁS DEMANDADO

La A2 - Madrid sigue siendo la zona más demandada con diferencia por más del 50% de las empresas, especialmente en lo referente a la actividad logística y de inversión. El buen funcionamiento del aeropuerto en términos de tráfico mercancías así como el tirón de empresas como Inditex, Mercadona y BSH, han conseguido que se firmen en esta ubicación la práctica totalidad de las operaciones más importantes. También es destacable el crecimiento experimentado por el eje de la zona Norte, sobre todo en Villanueva donde se han firmado algunos de los “llaves en mano” más representativos de los últimos años, por el contrario, descende el interés por zonas como A68 – Logroño (Pedrola – Figueruelas) y A2 – Barcelona (Malpica), donde se hace muy necesaria la mejora de las infraestructuras actuales aprovechando su excelente ubicación y mix de empresas.

Más del 65% de las empresas demandan naves de calidad AAA, las cuales han de constar de una altura libre superior a los 10,5 metros, amplio patio de maniobras (ocupación máxima del 50/60%), alto ratio de muelles de carga (recomendable 1 muelle/500 m²), altas medidas contra – incendios (rociadores, exutorios, sectores independientes, etc).

Es destacable el incremento de las empresas que necesitan espacios superiores a 5.000 m², superficie considerable para una ciudad como Zaragoza donde además es complicado conseguir este tipo de sectores en naves Tipo B, de ahí que se haga necesaria la homogeneización con las regiones cercanas.

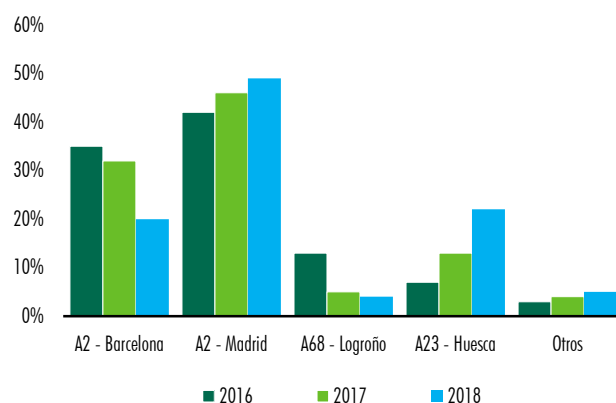
EL CAMBIO EN LAS NECESIDADES Y POR TANTO EN LOS ESPACIOS

El e-commerce es, sin ninguna duda, una realidad cada vez más tangible y está modificando el modo de entender la logística y el almacenaje, las necesidades de los ocupantes y características de los inmuebles logísticos e incluso, comerciales.

Las compras online no dejan de crecer en España pese a que aún estamos lejos de los datos registrados en otros países como Francia o Reino Unido, por ello queda un amplio margen de crecimiento y esperamos que la demanda de espacios logísticos relacionados con el sector siga creciendo durante los próximos años. El futuro son los proyectos logísticos sostenibles, especialmente en la última milla, donde las restricciones al tráfico en las principales ciudades son cada vez mayores y se van a ir extendiendo paulatinamente en todas ellas, pese a todo, el tráfico de mercancías dentro de las ciudades aumenta de manera exponencial, siendo vital dar con una solución.

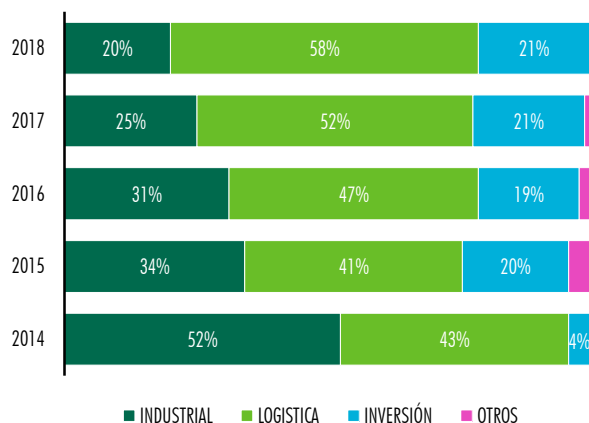
Los inmuebles requeridos por esta tipología de empresas denominados Plataformas de Distribución Urbana, no son del todo homogéneos; valorando la compra y aparcamientos para los vehículos de reparto en caso de encontrarse fuera del núcleo urbano o zonas residenciales más consolidadas, y muelles para furgonetas y distancias a los principales núcleos de población, así como comunicaciones para los más céntricos y facilidades para la legalización de esta nueva actividad. No obstante, debido a la operativa, estos inmuebles no van a almacenar apenas stock. Estamos comprobando como este tipo de Plataformas tiene una alta demanda tanto por parte de los operadores finales como de las principales empresas especializadas en este tipo de logística.

Demanda por zona, 2018



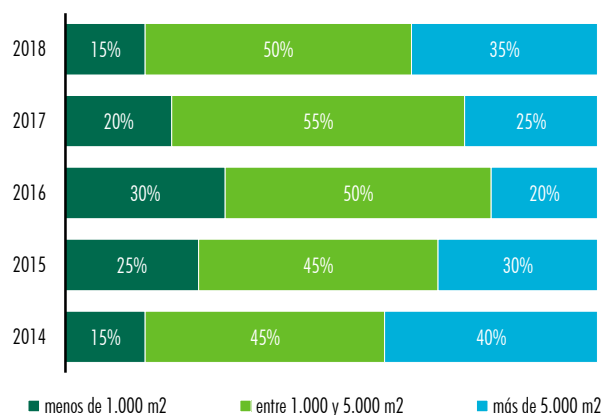
Fuente: CBRE

Demanda por tipología de empresa



Fuente: CBRE

Demanda por superficie



Fuente: CBRE

LAS ENTREVISTAS

**CRISTINA EGUILIOR VICENTE**

Directora Nacional Tasaciones

Cristina Eguilior se unió a CBRE en 2014 para impulsar el servicio de Tasaciones Inmobiliarias. Desde su incorporación ha liderado una gran variedad de proyectos, posicionando a CBRE como una de las Tasadoras de referencia, consiguiendo la homologación por parte de las Entidades Financieras más representativas de España,

Cristina, CBRE se ha consolidado como una de las tasadoras más relevantes, que tipología de cliente es el más común entre los que tenéis y con qué finalidad realizan la tasación?

Los principales clientes de una sociedad de tasación son las Entidades Financieras, este es también el caso de CBRE Valuation Advisory S.A. Este hecho está directamente relacionado con la necesidad de financiación, finalidad más habitual para la que se solicita una tasación. Las tasaciones también son útiles para el asesoramiento en el valor de un inmueble en un proceso de compra-venta, conocimiento patrimonial, así como para distintos trámites con la Administración.

Asistimos a una apreciación de valores en todos los sectores y activos o todavía hay alguno en los que continúa el ajuste de los valores?

Se han ido recuperado los valores en la mayoría de las tipologías (viviendas, locales, oficinas, naves...) aunque no de igual forma ni con la misma intensidad. Influye no solo el producto inmobiliario sino lógicamente la zona geográfica (las provincias no se comportan todas de la misma manera, tampoco las capitales de provincia, las ciudades de tamaño medio y las zonas rurales) y la ubicación dentro de los núcleos de población (centro, periferia, nuevos desarrollos...). Los terrenos (urbanos y urbanizables) siguen su propio ritmo y la casuística es enorme.

Como de ajustadas son y que validez tienen las Valoraciones automáticas que podemos encontrar en algunos portales inmobiliarios, como puede ser tasacionescbre.com?

Hay que distinguir entre las estimaciones automáticas, que nos acercan a un entorno de valor y son muy útiles para tomar ciertas decisiones y las tasaciones oficiales, que son aquellas que incluyen la visita al activo a tasar y la comprobación de todas las características y variables que la normativa exige, tales como los datos registrales, catastrales, características principales del inmueble,... Cualquier formato puede ser válido siempre que recoja las necesidades concretas en cada caso y este realizado por profesionales.

**EVA JODAR LÓPEZ**

Directora Soluciones a Clientes; Global Workplace Solutions

Eva Jodar, se incorporó en CBRE en Julio 2007 en su condición de Directora Agencia de Oficinas de la oficina de Barcelona y Consultoría. Desde Octubre 2016 es Directora a nivel Nacional de Client Solutions dando un servicio personalizado a alguna de las mayores compañías a nivel mundial siendo todo un referente en el mercado inmobiliario nacional.

Eva, cuáles son los principales factores decisivos en el cambio de oficinas en la actualidad?

Actualmente los motivos por los que las empresas deciden cambiarse de oficina se deben principalmente a la búsqueda de consolidación o reubicación por crecimiento, búsqueda de edificios de mayor calidad y con servicios. Y antes estos cambios, las empresas cada vez valoran más los aspectos relacionados con la sostenibilidad y el bienestar que aportan los espacios a los usuarios de los mismos.

Asistimos a la consolidación de los espacios flexibles en el sector oficinas como una alternativa sólida, qué ventajas aportan?

Los espacios flexibles o de co-working aportan flexibilidad a las empresas pero también nuevas dinámicas y comunidades. En algunos casos y para proyectos determinados, las empresas deciden ocupar de forma temporal este tipo de espacios, pero cada vez, hay un mayor número de empresas que se implantan al 100% en centros de co-working. Los servicios que ofrecen, la flexibilidad y la facilidad en la implantación son elementos clave para considerar estos espacios una alternativa muy atractiva.

Desde Client Solutions, cuáles son las necesidades más comunes que os trasladan las principales compañías?

Las empresas cada vez más ponen mayor foco en el talento y los espacios de trabajo se convierten en una herramienta importante para la atracción y fidelización del mismo. Las oficinas deben ser de calidad, con buenas instalaciones técnicas, modernas, con plantas diáfanas y con capacidad a albergar empresas con ratios de ocupación cada vez menores en busca de la eficiencia.

IMPRESIONES DESDE CBRE ZARAGOZA

"El futuro del retail se está basando cada vez más la omnicanalidad, ya que los consumidores son mucho más exigentes y necesitan cubrir todas sus necesidades a través de la experiencia única de compra adquirida en la tienda además de poder realizar su adquisición desde cualquier punto y/o dispositivo. Todo ello, se está trasladando incluso al sector de restauración donde la mayoría de establecimientos a través de su imagen y decoración, sirven de reclamo a los consumidores pudiendo además obtener los productos mediante nuevas APP."

Alicia Noguera, High Street Retail

"En Zaragoza existe una gran demanda de edificios prime en el Área Central de Negocios sin cubrir. La oportunidad vendrá de aquellos propietarios de edificios excelentemente ubicados cuyas características no se ajustan a las demandas del mercado; reposicionar estos activos, hacerlos más atractivos para el ocupante y destacarlos dentro de la oferta existente, centrándose en que tengan unas instalaciones y estándares adecuados a las expectativas de los ocupantes más exigentes, hará que aumenten ocupación y renta, y por tanto rentabilidad y liquidez."

Lola Hernández, Arquitectura

"2018 ha sido año récord desde el inicio de la crisis, en inversión inmobiliaria con papel protagonista de fondos internacionales y en la desinversión de activos por las grandes firmas. El incremento en el nº de transacciones se ha consolidado en las capitales de provincia, especialmente en las mejor localizadas como es el caso de Zaragoza, siendo alternativa a la falta de producto de calidad en los núcleos principales. Esto ha llevado a que sea relevante la búsqueda de profesionalidad en el sector para dar soporte a estas operaciones inmobiliarias."

Victoria Delgado, Valoraciones

"El mercado de oficinas se consolida tras dos años consecutivos con unos resultados de absorción muy positivos. Pese a que todavía queda un largo recorrido en el incremento de rentas, apreciamos ligeros incrementos en zonas prime y en especial en aquellos edificios más consolidados. Por otro lado observamos un incremento significativo en la demanda de espacios de calidad, cada vez más orientados al bienestar de los trabajadores y restando importancia a su ubicación, pese a que sigue siendo el principal factor decisor."

Adrián Laporta, Oficinas

"2018 ha sido un año continuista, durante el cual se han absorbido 100.000 m² de espacio logístico a pesar de la falta de promociones a riesgo. Esperamos que en 2019 se incremente esa cifra gracias a la llegada de nuevas promociones de gran calidad todas ellas en PLAZA. Respecto a la rentas, se ha producido un ligero incremento durante 2018 pero aún estamos lejos de las rentas máximas vividas en Zaragoza en los años 2006 – 2008, pese a ello la tendencia es positiva tanto en rentas como precios de venta."

Joaquín Chéliz, Industrial y Logística

"La promoción residencial sigue con mucha fuerza en la ciudad de Zaragoza por lo que prevemos el ritmo de ventas se siga manteniendo en los próximos 12 – 18 meses. Es importante y cada vez más crear proyectos flexibles fácilmente adaptables a los requerimientos de los compradores, más exigentes en estos momentos ante la amplia oferta existente."

Ofelia Gracia, Residencial

"Las grandes parcelas de más de 50.000 m², ya son excepcionalmente escasas en las zonas más demandadas o consolidadas, principal argumento para ampliar PLAZA pues lo contrario podría penalizar la llegada de algunos operadores y/o promotores logísticos. En caso de seguir esta carencia en el medio plazo, serán otras ubicaciones las que irán absorbiendo estas nuevas oportunidades tal como Villanueva, Empresarium y Malpica. Todavía es muy pronto para retomar nuevos desarrollos aparcados durante la pasada crisis."

Jorge Nebra, Suelo Industrial

"Durante 2018 se ha incrementado la actividad inversora en las ciudades alternativas a Madrid y Barcelona. Se trata de mercados muy consolidados donde las rentabilidades son superiores y no existe tanta presión compradora pudiendo, además, optar a activos CORE en los principales sectores. Importante también apuntar el incremento del interés inversor en sector alternativos tal como Residencias Tercera Edad o de Estudiantes, Hospitales,... donde se pueden conseguir rentabilidades superiores altamente estables."

Miguel Ángel Gómez, Inversión

SÍGUENOS



@cbre_es



cbre españa



CBREGroup



cbrespain

GLOBAL RESEARCH AND CONSULTING

This report was prepared by the CBRE Spain Research Team which forms part of CBRE Global Research and Consulting — a network of preeminent researchers and consultants who collaborate to provide real estate market research, econometric forecasting and consulting solutions to real estate investors and occupiers around the globe.

DISCLAIMER

CBRE Limited confirms that information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt their accuracy, we have not verified them and make no guarantee, warranty or representation about them. It is your responsibility to confirm independently their accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

Para más información:

Research España

Lola Martínez Brioso

Directora Nacional Research España CBRE

+34 91 598 1900

lola.martinez@cbre.com

Delegación Regional

Miguel Ángel Gómez Rando

CBRE Zaragoza

+34 976 48 46 35

miguelangel.gomez@cbre.com

Sólo puede haber un número uno

CBRE, líder en asesoramiento inmobiliario en 2019*

100.000 m² suelo industrial

50.000 m² naves industriales

**85 % de cuota de mercado de oficinas entre Consultoras
Inmobiliarias y Agentes Profesionales**

Gestionamos más de 200.000 m² de naves logísticas

**Valoración y Tasación de más de 4.000 MM € en activos
inmobiliarios en la Comunidad de Aragón**

***Líder entre las consultoras inmobiliarias con una cuota de mercado superior al 50% en Zaragoza
en Oficinas, Suelo Logístico, Inversión, Industrial y Logístico y Retail High Street**

VGP

*“Desde VGP, valoramos muy positivamente el asesoramiento diligente y la implicación
dinámica de los equipos de CBRE en la operación”*

Adquisición de 120.000 m² en PLAZA para desarrollar el mayor Proyecto a
riesgo de la historia de Zaragoza

Bantierra

*“en Caja Rural de Aragón, Bantierra, homologamos a compañías con las que compartimos
valores. Con nuestra colaboración ayudamos a generar presente y futuro”*

Homologación como Tasadora

CBRE
cbre.es



CURSO/GUÍA PRÁCTICA POLÍGONOS INDUSTRIALES, PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
PARTE PRIMERA.	20
Suelo industrial.	20
Capítulo 1. Suelo industrial.	20
1. Políticas de suelo industrial.	20
2. Política Estatal de Desarrollo Industrial	22
a. Disponibilidad y cualificación de la Fuerza de Trabajo	22
b. Obras socio-económicas	23
3. El desarrollo del suelo industrial en Europa.	23
4. Zonas industriales	25
- Zonas mixtas (vivienda e industria).	25
- Zonas suburbanas aisladas con industria.	25
- Zonas dedicadas a Gran Industria.	25
- Zonas dedicadas a Mediana Industria.	25
- Zonas reservadas a Industria Peligrosa.	25
5. Polos y polígonos Industriales	26
6. El casco urbano y las limitaciones industriales.	27
7. Limitaciones para Industrias molestas e insalubres	29
a. Solicitud de licencia.	30
b. Tramitación municipal.	30
c. Remisión a la Comisión Provincial.	31
d. Comprobación. Resolución.	32
TALLER DE TRABAJO.	34
Conflictos de competitividad en suelo industrial entre Comunidades Autónomas.	34
1. Barcelona y Madrid pierden competitividad por las ayudas de autonomías limítrofes al suelo industrial.	34
2. La emigración de empresas de Cataluña y Madrid por el sobreprecio del suelo industrial.	36
Capítulo 2. ¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?	41
1. Estudio de mercado: preguntar al empresariado local.	41
2. Criterios para la creación de polígonos industriales	43
a. Criterios de localización	43
b. Fases de planificación, comercialización y conservación.	44
c. Criterios de precios	45
Capítulo 3. Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.	46
¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?	46
1. El Plan Director y precomercialización.	46
2. Comercialización de parques empresariales.	47
3. Innovación en el Plan Director y diferenciación para mejorar el marketing.	49
4. Comercialización y Marketing de áreas empresariales. Métodos.	49



5. Fases en la comercialización	50
a. Estudio de alternativas estratégicas de comercialización.	50
b. Elaboración del plan integral de comercialización.	50
Cronograma	50
Estrategia de comercialización	51
Análisis de inversiones TIR/VAN	51
Análisis de inversiones	51
Inventariado de clientes estratégicos (promotores o grandes consumidores de suelo)	51
Distribución en planta y parcelario	51
Definición de las alianzas estratégicas	51
c. Precomercialización de un área piloto.	51
d. Comercialización de un área piloto.	52
e. Precomercialización del resto del ámbito	52
f. Comercialización del resto del ámbito.	53
6. Política de comunicación ajustada al marketing.	53
7. Clases de Marketing.	54
a. Marketing Directo	54
b. Marketing personal con clientes potenciales.	54
8. El proceso de marketing de un área empresarial	54
a. Definición de la tipología del área empresarial tras los estudios de mercado.	54
b. Análisis de la competencia. Benchmarking.	55
c. Cuadro de análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO)	55
9. Prima de riesgos y rentabilidad de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).	55
TALLER DE TRABAJO	58
Todo lo que hay que saber ANTES de promover un polígono industrial.	58
Consideraciones a tener en cuenta en la promoción de áreas o polígonos industriales.	58
Consideración general.	58
Consideraciones preliminares.	58
Consideraciones para el desarrollo.	59
Todo lo que hay que saber antes de promover un polígono industrial.	61
Localización (diagnóstico integral del lugar, impacto ambiental, cálculo de la extensión, superficie a ocupar, ubicación idónea, servicios, accesos y plan de movilidad).	61
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).	61
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).	61
TALLER DE TRABAJO	80
Análisis estratégico de la situación del suelo destinado a actividades económicas.	80
1. Cuantificación de las necesidades de suelo para actividades económicas en función de la creación neta de empleo	80
2. Metodología en metros de suelo demandados	80
3. Inventario de polígonos industriales existentes en la zona.	80
4. Análisis para gestionar el suelo por parte de los agentes y operadores de suelo	80
5. Análisis de los precios del suelo según zonas	80
6. Determinar qué zonas sufren la mayor presión relativa de demanda	80
7. Determinar el tiempo estimado hasta el agotamiento del stock de suelo	80
8. Establecer las necesidades de suelo adicional por zonas	80
TALLER DE TRABAJO.	103
El éxito de un polígono industrial es saber elegir el tipo de espacio productivo.	
Tamaños básicos y subdivisiones parcelarias.	103

Tipología de los espacios productivos.	103
Según usos	103
Según tamaño	104
Según tamaño de parcela	104
TALLER DE TRABAJO.	106
Claves de un polígono, según se trate de grandes, medianas o pequeñas empresas.	
Semilleros de empresas.	106
Factores de localización según naturaleza de la empresa	106
1. Grandes empresas industriales	106
2. Pequeñas y medianas empresas.	106
3. Actividades industriales emergentes (semilleros de empresas).	107
CHECK-LIST	109
Realización de un Plan director de comercialización relacionado con el plan de negocio y el estudio de rentabilidades (TIR / VAN)	109
Ejercicio Práctico partiendo del Plan de Negocio, se pretende lo siguiente:	109
Elaborar el Plan Director	109
Elaborar el Plan de Precomercialización	109
Elaborar el Plan de Comercialización	109
Establecer la estrategia de Comunicación	109
Elaborar el Plan de Marketing (incl. DAFO)	109
Elaborar la Cuenta de Resultados Previsional y estudio de rentabilidades (TIR / VAN)	109
PARTE SEGUNDA.	110
¿Dónde se promueve suelo industrial?	110
Capítulo 4. Microlocalización o emplazamiento de complejos industriales.	110
1. Urbanismo industrial.	110
a. Característica y Tipo de Producción.	112
b. Condiciones geográficas, topográficas, geológicas, hidrogeológicas, ecológicas, etc.	113
c. Existencia de fuentes de energías o redes energéticas.	113
d. Posibilidades de acceso por diferentes medios de transportes.	113
2. Datos necesarios para la microlocalización.	114
a. Planos Topográficos de la zona y del lugar de ubicación de la Planta.	114
b. Datos climatológicos	115
c. Informe de microlocalización. Requisitos.	116
3. El plan de planta o complejo industrial	118
4. Las redes técnicas	120
5. Bases de Diseño de las Vías Interiores de una Planta o Complejo Industrial.	120
a. Línea de Fachada	121
b. Edificio	121
c. Redes Técnicas Exteriores	121
d. Ancho de Faja (A.F.)	121
e. Ancho de Media Faja (A.M.F.)	121
f. Ancho de Pavimento	121
g. Franja de Servicio (F.S.)	121
h. Zonas de carga y descarga de la industria	123
6. Las ampliaciones futuras en el Plan General de Planta.	125
Capítulo 5. Todo lo que hay que saber sobre localización de polígonos industriales.	127

1. Localización industrial en base a tipología de los espacios productivos. _____	127
2. Integración con respecto a las áreas o núcleos urbanos. _____	128
3. Impacto ambiental de un parque industrial. _____	130
La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. _____	130
Declaración de Impacto medioambiental. _____	130
Impacto ambiental _____	131
Estudio de Impacto Ambiental _____	132
Acciones de la actuación sometidas a evaluación _____	133
1. Fase de planeamiento _____	133
2. En la fase de urbanización _____	133
3. Fase de explotación _____	134
Ventajas e inconvenientes _____	134
TALLER DE TRABAJO _____	137
Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial. _____	137
1. Estudio de viabilidad técnica y económica. _____	138
2 Adquisición de suelo. _____	138
3 Planeamiento. _____	138
4. Urbanización _____	139
5. Impacto ambiental. _____	139
6. Protección de la salud. _____	141
TALLER DE TRABAJO _____	142
Análisis de las consecuencias de la mala ubicación de un polígono industrial. _____	142
CHECK-LIST _____	149
Describe los errores más frecuentes en la elección de suelo para promover un polígono industrial. _____	149
¿Cuáles son las precauciones antes de promover un polígono industrial? _____	149
¿Los parques logísticos son cosa de grandes promotores? _____	149
¿Dónde invertir en micropolígonos? _____	149
PARTE TERCERA. _____	150
¿Qué se promueve? _____	150
Capítulo 6. Polígonos industriales _____	150
1. ¿Cómo definen los fondos FEDER a un polígono industrial? _____	150
2. Características de un polígono industrial _____	151
3. ¿Qué requiere un polígono empresarial moderno? _____	152
a. Servicios comunes generales _____	153
Instalaciones y servicios complementarios _____	153
Servicios de seguridad _____	154
Servicios generales de Administración Pública. "Ventanilla única". _____	154
Servicios de Mantenimiento _____	154
Servicios de recogida de residuos _____	154
Servicios de Telecomunicaciones _____	155
b. Servicios opcionales _____	155
Servicios de telecomunicaciones avanzadas _____	155
Servicios de recogida de residuos personalizada _____	156
Mantenimiento y servicios generales _____	156
c. Otros servicios complementarios de los polígonos industriales. _____	156

4. Estudio del emplazamiento naves industriales.	158
5. El terreno y la cimentación para naves y locales industriales	160
Capítulo 7. Polígonos industriales BÁSICOS.	164
1. El polígono industrial de toda la vida. Un modelo esencial en poblaciones en desarrollo.	164
a. Destino principal.	164
b. Requisitos y aspectos de localización.	165
c. Tamaños de los polígonos.	165
d. Edificabilidades brutas.	166
e. Servicios al polígono.	166
2. El polígono de toda la vida tiene múltiples formas.	166
a. Minipolígono.	166
b. Seudo-rurales.	167
3. ¿Qué es un pequeño polígono?	168
a. Tamaño del polígono.	168
b. Tamaño de parcela.	168
c. Edificabilidades brutas.	168
d. Variaciones respecto al uso.	168
e. Localización.	168
f. Crecimiento y organización por fases.	169
4. ¿Qué es un polígono mediano?	169
a. Tamaño	169
b. Edificabilidad bruta.	170
c. Zonificación y usos.	170
5. ¿Qué es un gran polígono industrial?	170
a. Tamaño.	170
b. Localización.	171
c. Zonificación y usos.	171
d. Edificabilidades brutas.	171
e. Desarrollo según fases.	171
6. Polígonos especializados. El reciclaje y medioambiente.	171
a. Tamaño	171
b. Edificabilidades brutas.	172
c. Limitaciones de uso.	172
TALLER DE TRABAJO	176
Los polígonos industriales del sector agroalimentario.	176
Bodega de González Byass en Rueda (Valladolid)	176
Instalaciones para Viñedos Barón de Ley en Bergasa (La Rioja)	176
Instalaciones de Dr. Schär en Alagón (Zaragoza)	176
Planta de Rokspring - GM Food Ibérica en Torrejón de Ardoz (Madrid)	176
Instalaciones de Lácteas del Jarama en Fuente el Saz del Jarama (Madrid)	176
Instalaciones de Bell Food Group en Fuensalida (Toledo)	176
TALLER DE TRABAJO.	181
¿Se puede modernizar un polígono viejo o es mejor partir de cero?	182
1. Revitalización de piezas o tejidos industriales históricos degradados.	182
2. Planeamiento de intervenciones urbanísticas para reactivar antiguos complejos industriales.	183
a. Integración en la trama urbana.	183
b. Análisis urbanístico del "núcleo industrial".	184
c. Tipo de planeamiento urbanístico aplicable.	185

TALLER DE TRABAJO. _____ 186

La legalización de polígonos de hecho en el medio rural. _____ 186

1. Consolidación/legalización de enclaves no planificados en el medio rural. _____ 186

2. Localización. Consolidación de la edificación y la parcelación. _____ 187

3. Condiciones para su reordenación. Legalización y consolidación. _____ 187

4. Ámbito de planeamiento urbanístico. Consolidación y reurbanización. _____ 188

TALLER DE TRABAJO _____ 189

La integración de un micropolígono en una pequeña ciudad. _____ 189

TALLER DE TRABAJO. _____ 191

La moda de las naves nido. _____ 191

TALLER DE TRABAJO _____ 193

Modelo de ficha técnica de un Polígono Industrial. _____ 193

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). _____ 193

Capítulo 8. Parques empresariales. _____ 196

1. Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos. _____ 196

2. Viveros de empresas y centros empresariales. _____ 196

3. Planificación de un Parque Empresarial _____ 198

4. Diseño de un parque empresarial. _____ 200

Viario. _____ 201

Acerados. _____ 201

Aparcamientos. _____ 201

Asignación de usos _____ 202

Áreas ajardinadas _____ 202

Equipamiento _____ 202

Parcelario _____ 202

Infraestructuras hidráulicas. _____ 202

Otras redes _____ 203

Ordenanzas municipales. _____ 203

Entidades de Conservación. _____ 203

Condiciones estéticas _____ 203

Plantaciones _____ 203

5. Aspectos urbanísticos de los parques empresariales. _____ 203

a. Instrumentos de intervención para las nuevas instalaciones. _____ 204

b. Instrumentos jurídico-urbanísticos de producción eficaz de suelo y actividades empresariales. _____ 205

TALLER DE TRABAJO _____ 207

Desarrollo real de un parque empresarial _____ 207

TALLER DE TRABAJO _____ 214

Modelo de ficha técnica Parque empresarial. _____ 214

Edificio de oficinas en bloques totalmente independientes. Desarrollo de oficinas de gran tamaño dentro del Parque Empresarial con fachada a autovías principales. _____ 215

Capítulo 9. Parques tecnológicos y científicos.	218
1. ¿Cuál es la diferencia entre un parque científico y un parque tecnológico?	218
2. Parques tecnológicos.	219
3. ¿Qué son las Plataformas Tecnológicas? Relación con el parque científico tecnológico.	221
¿Qué es un parque científico tecnológico?	221
TALLER DE TRABAJO	224
Parque Tecnológico de Reciclado (PTR) de Zaragoza	224
TALLER DE TRABAJO	226
Clúster. Parque tecnológico de ciencias de la salud (PTS) de Andalucía.	226
Capítulo 10. ¿Qué es un clúster?	230
¿Qué es un clúster? ¿Por qué un clúster en los parques tecnológicos? Clúster en España.	230
TALLER DE TRABAJO	233
Los clústeres empresariales gallegos.	233
Ley 13/2011, de 16 de diciembre, reguladora de la política industrial de Galicia. Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.	233
Creación.	233
Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.	234
Funciones.	234
Ayudas destinadas a clústeres empresariales.	235
Capítulo 11. Plataformas logísticas.	236
1. Introducción a la logística.	236
2. Concepto de plataforma logística.	239
3. Claves de la promoción de parques logísticos.	239
a. Características del edificio logístico.	241
b. La intermodalidad.	242
c. El desarrollo urbanístico de un parque logístico.	242
d. Las ventajas que ofrecen las plataformas logísticas	242
4. Estabilidad en sus rentabilidades.	244
5. Los protagonistas del sector logístico.	245
6. Mercado Inmobiliario Logístico	245
7. Tipología de suelo integrado en Polígonos Logísticos, Zonas de Actividades Logísticas (ZAL) o Centros de Transporte.	246
TALLER DE TRABAJO	247
Informe de consultoría sobre la inversión inmobiliaria logística en España.	247
1. Contexto económico	247
2. El comercio electrónico	247
3. Infraestructuras y transportes	247
4. ¿Dónde se encuentran las principales áreas logísticas?	247
5. Mercado de ocupación logística	247
La contratación de espacios logísticos	247
La evolución de las rentas	247
Oferta logística inmediata y futura	247
6. Hotspots logísticos	247
7. Mercado de Inversión	247
8. Retos y Oportunidades	247

NIIF 16: una nueva era para los alquileres	247
La logística urbana	247
TALLER DE TRABAJO	302
Promoción inmobiliaria en zonas logísticas ya consolidadas.	302
SUELO LOGÍSTICO EN AUGÉ	303
ZONA DE MADRID	303
GETAFE	303
ILLESCAS	304
SAN FERNANDO DE HENARES	304
CABANILLAS DEL CAMPO	304
ZONA DE BARCELONA	304
PI CAN MARGARIT, SANT ESTEVE DE SESROVIRE	304
LLIÇA D'AMUNT	305
PORT BCN – ZAL – BZ	305
A. LA LOGÍSTICA AEROPORTUARIA.	316
TALLER DE TRABAJO.	316
La logística aeroportuaria. El Centro de Carga Aérea de Barajas.	316
B. LA LOGÍSTICA MARÍTIMA.	318
TALLER DE TRABAJO.	318
El puerto marítimo desde la perspectiva logística. Ejemplo de Cartagena.	318
TALLER DE TRABAJO	327
Polígonos logísticos relacionados con puertos marítimos.	327
Vigo.	327
A Coruña.	328
Gijón.	328
TALLER DE TRABAJO	329
Puerto HUB. Hub, como centro logístico de distribución en grandes puertos.	329
Algeciras, Las Palmas de Gran Canaria, Bilbao, Ferrol y Valencia.	329
C. LA LOGÍSTICA DE PUERTOS SECOS.	331
TALLER DE TRABAJO.	331
¿Qué es un puerto seco?	331
1. La creciente demanda de terminales intermodales de mercancías en el centro de la península.	331
2. Puertos secos en desarrollo.	332
TALLER DE TRABAJO	336
El Puerto Seco de Coslada.	336
D. LA LOGÍSTICA INTERMODAL Y FERROVIARIA	337
TALLER DE TRABAJO	337
Plataforma Logística de Zaragoza.	337
1. Comunidad y ayuntamiento juntos y con visión de futuro.	337
2. PLAZA -Plataforma Logística de Zaragoza- = plena intermodalidad (combinación – carretera - ferrocarril - avión)	339
TALLER DE TRABAJO.	342
Los megaparques logísticos para evitar los microparques. La experiencia de Arpegio	

en el Corredor del Henares. Parque Industrial R.2	342
TALLER DE TRABAJO.	344
La logística en la alimentación. El caso de Mercamadrid.	344
TALLER DE TRABAJO.	346
La logística en los centros de transporte de mercancías. El Centro de Transportes de Mercancías de Madrid, CTM.	346
TALLER DE TRABAJO.	348
La Red Logística de RENFE. El Centro Logístico Madrid-Abroñigal y el Centro Logístico de Villaverde.	348
TALLER DE TRABAJO.	350
Las plataformas logísticas de iniciativa privada en Madrid.	350
TALLER DE TRABAJO.	352
Las zonas industriales y logísticas de la Comunidad de Madrid.	352
TALLER DE TRABAJO	360
Caso práctico. Claves para elegir la nave logística perfecta por tamaño, altura, profundidad y diseño.	360
TALLER DE TRABAJO	362
Caso práctico. Soluciones logísticas automatizadas de almacenaje y flujo de materiales Automatización de procesos logísticos con instalación de electrovías.	362
Capítulo 12. La promoción industrial en los parques logísticos.	364
1. Cliente logístico y promotor inmobiliario especializado en industrial y logística.	364
2. Promoción inmobiliaria de naves logísticas.	365
a. Autopromoción de naves logísticas.	365
b. Compra de nave logística.	366
c. Construcción "llave en mano" de nave logística.	367
d. Project Management de naves logísticas.	367
TALLER DE TRABAJO	369
La externalización de la logística por grandes fabricantes.	369
CHECK-LIST	381
¿Qué relación hay entre el segmento industrial logístico, la demanda ocupacional, evolución de las rentas y rentabilidades?	381
Fijación de la renta por la diferencia de capacidad de almacenaje entre una nave con altura de 7 metros y una de 12 metros.	381
PARTE CUARTA.	382
¿Quién promueve suelo industrial?	382
Capítulo 13. Agentes promotores de suelo industrial público	382
1. Administración central	382
2. Comunidad Autónoma.	383
3. Corporaciones locales.	384
TALLER DE TRABAJO.	386
Promoción estatal. Plan Inmobiliario Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.	386



TALLER DE TRABAJO.	421
Promoción estatal. Ejemplo de promoción de convenio entre el SEPES y un ayuntamiento.	421
1. Redacción del Plan Parcial Estudio de Impacto Ambiental	421
2. Anteproyecto de Urbanización del Polígono Industrial	422
TALLER DE TRABAJO	423
Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Andalucía.	423
TALLER DE TRABAJO	440
Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia de Desarrollo Industrial de Canarias 2009-2020 (EDIC).	440
TALLER DE TRABAJO	459
Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Extremadura.	459
TALLER DE TRABAJO	478
Promoción desde Comunidades Autónomas. Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia.	478
TALLER DE TRABAJO.	506
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	506
TALLER DE TRABAJO	614
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.	614
TALLER DE TRABAJO	645
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.	645
TALLER DE TRABAJO	669
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.	669
1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.	669
a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria	669
b. La adscripción a dichas entidades de gestión será "universal, obligatoria y automática".	670
2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas).	673
a. Área industrial básica	673
b. Área industrial consolidada	673
c. Área industrial avanzada	674
3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales	675
Naturaleza y régimen jurídico	675
Sujetos integrantes	675
Funciones	676

Legitimación y contenido de la solicitud de constitución	677
Estatutos	678
Negociación del convenio	679
Aprobación provisional	679
Asamblea de ratificación	680
Autorización de la constitución y firma del convenio	680
Publicidad y registro	681
Periodo de vigencia	682
Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad	682
Del cumplimiento de las obligaciones	683
Régimen de organización y funcionamiento	684
Órganos de la entidad	684
La asamblea general	684
Funciones de la asamblea general	685
Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales	685
Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general	686
Impugnación de los acuerdos de la asamblea general	686
Elección de la junta directiva	687
Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva	688
La presidencia de la entidad	689
La gerencia	689
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización	689
Disolución	690
Foro consultivo de participación	690
4. Zonas de "enclave tecnológico"	691
5. Marca de calidad "municipio industrial estratégico"	691
Reconocimiento como municipio industrial estratégico	691
Procedimiento de declaración	691
Revocación	692
Municipio logístico estratégico	692
TALLER DE TRABAJO.	694
Promoción desde el ayuntamiento. Promoción de un polígono por una promotora que concurre a un concurso municipal.	694
Capítulo 14. El municipio: Sin voluntad municipal no hay polígono.	695
1. Los municipios y el suelo industrial.	695
2. Exigencias municipales específicas relacionadas con los polígonos.	696
PARTE QUINTA.	704
Urbanismo industrial: si me recalifica habrá industria y trabajo en su ayuntamiento.	704
Capítulo 15. El Plan General de Ordenación Urbana -PGOU- y los polígonos industriales.	704
TALLER DE TRABAJO.	704
La administración ante la transformación urbanística para uso industrial. Precauciones.	704
TALLER DE TRABAJO	708
PGOU y los polígonos industriales.	708
1. Normas urbanísticas del PGOU	708
2. Clase de suelo de uso productivo.	708
3. Clases de suelo estandarizado.	710
4. Zonas en suelo urbano consolidado	711

5. Zonas en suelo urbano no consolidado.	712
6. Criterios de localización propuestos por el Plan	715
a. Actividad industrial en general.	715
b. Actividades ligadas a la ciudad.	715
c. Actividades diversas ligadas a las vías de comunicación	716
d. Actividades especializadas	717
TALLER DE TRABAJO.	718
Modificaciones puntuales para incorporar al suelo urbanizable programado con uso global industrial, parte de suelo no urbanizable común.	718
TALLER DE TRABAJO.	721
Caso práctico de elaboración de un plan parcial.	721
TALLER DE TRABAJO	728
La parcelación urbanística en suelo industrial	728
1. Prototipos edificatorios industriales y de actividad como estándares urbanísticos.	728
2. Ordenación parcelaria y trama viaria.	729
3. Forma de la parcela: relación frente-fondo.	731
4. Zonificación a partir de la ordenación parcelaria. Definición de tipologías edificatorias.	732
5. Parcelación y tipo edificatorio. Dimensiones y niveles de ocupación.	732
6. Características físicas de la parcela.	736
Tamaño.	736
Frente.	736
Relación frente-fondo.	736
Forma.	737
7. Agregación y segregación parcelaria.	737
8. Versatilidad y capacidad de adaptación parcelaria.	738
TALLER DE TRABAJO	740
Las ordenanzas de edificación de polígonos industriales.	740
1. Condiciones de utilización de los espacios libres interiores de parcela.	740
Superficie libre.	740
Aparcamiento.	741
Carga y descarga.	741
Restricciones a la utilización de espacios libres.	741
Ajardinamiento y arbolado.	741
a. Organización del espacio privado.	742
b. El aparcamiento interior de la parcela.	742
c. Áreas de carga y descarga en el interior de la parcela.	742
2. El edificio y sus condiciones de relación con la parcela.	743
Tipo edificatorio.	743
Coeficiente de edificabilidad	743
Alturas	744
Retranqueos.	744
Separación de edificios.	744
3. Tipología edificatoria.	745
a. Industria nido.	745
b. Industria pequeña.	745
c. Industria mediana.	746

4. Modelo básico de ordenanza municipal para polígonos industriales. _____	746
TALLER DE TRABAJO _____	750
Las precauciones en la reserva de espacios libres y dotacionales. _____	750
1. Reservas y estándares. _____	750
2. Espacios verdes de uso público. Criterios generales. _____	750
Localización y configuración de espacios verdes _____	751
3. Usos dotacionales y los servicios al polígono. _____	753
Localización en el polígono. _____	753
TALLER DE TRABAJO. _____	756
El registro municipal de solares industriales. La experiencia de Elche. _____	756
TALLER DE TRABAJO. _____	759
Los puertos secos de Castilla la Mancha. Evaluación medioambiental de una Plataforma Logística e Intermodal (PSI). _____	759
TALLER DE TRABAJO. _____	767
Evaluación y Control Ambiental relativa a un proyecto de fábrica en Murcia. _____	767
TALLER DE TRABAJO _____	776
Entidad Urbanística de Conservación, con la denominación "Comunidad de gestión del área industrial", regulándose sus funciones y régimen. (Caso de Murcia. Ley 10/2018, de 9 de noviembre, de Aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la Generación de Empleo Estable de Calidad). _____	776
Infraestructuras industriales, turísticas y abastecimiento y sostenibilidad energética _____	776
Infraestructuras industriales _____	776
Mejora de la gestión y modernización de las áreas industriales de la Región de Murcia _____	776
Conservación y mantenimiento de la urbanización en las áreas industriales de la Región de Murcia _____	777
Convenio regulador entre ayuntamiento y Comunidad de gestión del área industrial para la efectividad del deber de conservación y mantenimiento de la urbanización. _____	778
Constitución de la comunidad de gestión del área industrial _____	779
Régimen de funcionamiento _____	780
Municipio Industrial Excelente _____	782
TALLER DE TRABAJO _____	785
Casos prácticos. Precauciones en contaminación de suelos en polígonos industriales. Suelos contaminados en polígonos industriales. _____	785
¿En la instalación se han utilizado históricamente fosas sépticas o pozos para la eliminación de efluentes residuales? _____	786
¿A lo largo de la historia de la instalación se han producido derrames o fugas que hayan podido afectar al suelo? _____	786
¿Se encuentra el suelo de la instalación pavimentado con hormigón o asfalto en su totalidad? _____	786
¿Posee el pavimento grietas o zonas degradadas que indiquen su mal estado? _____	786

- ¿Existe una pendiente acusada en los terrenos donde se ubica la instalación? ____ 786
- ¿Existe un acceso restringido a los almacenamientos de sustancias peligrosas? ____ 786
- ¿Anteriormente al inicio de su actividad se han desarrollado otras actividades que hayan podido afectar al suelo? _____ 786
- ¿Existe un acceso restringido a los almacenamientos de sustancias peligrosas? ____ 786
- ¿Existen distintas redes de drenaje para la recogida de aguas pluviales e industriales? _____ 786
- ¿Se realizan revisiones periódicas y mantenimiento de las redes de drenaje? ____ 786
- ¿Se almacenan, manipulan o utilizan en la instalación sustancias clasificadas como tóxicas o muy tóxicas? _____ 786
- ¿Se almacenan, manipulan o utilizan en la instalación sustancias clasificadas como nocivas? _____ 786
- ¿Dispone su instalación de una gran superficie libre en el exterior ____ 786
- donde eventualmente se almacenan materiales a la intemperie? _____ 786
- ¿Los productos utilizados en la instalación se mantienen normalmente en sus envases originales? _____ 786
- ¿Existen depósitos de combustible enterrados que no hayan sido sometidos a pruebas de estanqueidad? _____ 787
- ¿Están dotados de sistemas de contención de derrames todos los depósitos que alberguen sustancias peligrosas? _____ 787
- ¿Los cubetos de contención de derrames poseen las dimensiones adecuadas para albergar todo el material almacenado en el depósito? _____ 787
- ¿Los depósitos de sustancias peligrosas están dotados de sistemas de detección de fugas? _____ 787
- ¿Existen cubiertas que protejan de la lluvia los almacenamientos de sustancias o residuos peligrosos? _____ 787
- ¿En el caso de depósitos aéreos, disponen éstos de alguna estructura que permita sobreelevarlos? _____ 787
- ¿Los depósitos ubicados en el exterior poseen algún sistema de protección frente a la corrosión? _____ 787
- ¿Las zonas habilitadas para la carga y descarga de materiales peligrosos poseen sistemas de contención de derrames y recogida ante posibles goteos? _____ 787
- ¿Existe un sistema de tuberías que permita conducir los materiales almacenados desde sus depósitos hasta el punto de aplicación? _____ 787
- ¿Existen arquetas ubicadas en la zona de producción? _____ 787
- ¿Existen materiales para la contención y recogida de derrames en lugares próximos a los almacenamientos de sustancias peligrosas? _____ 787
- ¿Se dispone de una zona de almacenamiento de residuos peligrosos de acuerdo a la legislación vigente? _____ 787
- ¿El tiempo de almacenamiento de los residuos peligrosos supera los seis meses? _ 787
- ¿Existen transformadores que sospeche que pueda contener PCB's ? _____ 787
- En caso de realizar la limpieza y mantenimiento de los vehículos en la propia instalación, ¿se realizan estas operaciones en una zona habilitada para ello? ____ 788
- En caso de que la instalación disponga de un sistema para el tratamiento de los efluentes residuales, ¿éste cuenta con los sistemas de contención adecuados? __ 788

¿Existe algún sistema de recogida de las aguas de incendio? _____	788
Capítulo 16. Plan Parcial de un polígono. Documentación del plan parcial. _	845
1. Introducción. _____	845
2. Memoria _____	848
3. Planos. _____	852
a. Planos informativos. _____	852
b. Planos definitivos o de proyecto. _____	853
4. Ordenanzas. _____	855
5. Plan de etapas. _____	858
6. Estudio económico-financiero _____	859
7. Documentación complementaria de los planes parciales que tengan objeto urbanizaciones de iniciativa particular. _____	862
TALLER DE TRABAJO. _____	863
Dictamen sobre modificación puntual de un Plan Parcial Industrial y efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. _____	863
TALLER DE TRABAJO. _____	869
Formularios: Modelo de Plan Parcial industrial. _____	869
1. Memoria justificativa _____	869
2. Información _____	870
2.1. Ámbito y Descripción del Sector _____	870
Situación _____	870
Orografía _____	870
Información catastral _____	870
Uso actual del suelo _____	870
Comunicaciones _____	871
Saneamiento _____	871
Energía eléctrica _____	871
2.2. Infraestructuras existentes. Conexión. _____	871
Comunicaciones _____	871
Acceso _____	871
Abastecimiento _____	872
Evacuación de aguas residuales _____	872
Energía eléctrica _____	873
Telefonía _____	873
Red de gas _____	873
2.3 Situación actual del planeamiento _____	873
2.4 Tramitación del Plan Parcial _____	874
2.5 Ejecución del Plan Parcial _____	874
2.6 Contenido del Plan Parcial _____	874
3. Memoria justificativa de la propuesta _____	876
3.1 Criterios generales _____	876
3.2 Objetivos fundamentales _____	876
3.3 Solución adoptada _____	877
Acceso y viario _____	877
Aparcamientos _____	877
Parcelación _____	878
Espacios libres y zonas verdes _____	878
Parcela dotacional de carácter general _____	878
Parcela dotacional local _____	878
Cesión de aprovechamiento _____	879
Condicionantes _____	879

3.4	Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres	879
3.5	Calidad urbana	881
3.6	Barreras urbanísticas	881
3.7	Sistema de Actuación	882
3.8	Plazos de ejecución	882
4.	Plan de etapas	882
4.1	Ejecución, conservación y mantenimiento, plazos y garantías de las obras de urbanización	882
4.2	Conclusión	882
5.	Estudio económico y financiero	883
6.	Ordenanzas reguladoras	883
TALLER DE TRABAJO.		891
	Formularios: Modelo de Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Caso real.	891
1.	Introducción, documentos y normativa.	891
2.	Memoria informativa.	891
3.	Memoria justificativa	891
4.	Planos de información.	891
5.	Normas urbanísticas.	891
6.	Catálogos de bienes y espacios protegidos.	891
7.	Planos de ordenación.	891
8.	Informe de sostenibilidad económica.	891
9.	Documento de refundición del plan de ordenación municipal.	891
TALLER DE TRABAJO		940
	Precauciones en vías y movimiento circulatorio dentro del polígono industrial.	940
1.	El movimiento del vehículo. Calzadas y aparcamientos.	940
1.1.	Parámetros fundamentales del trazado	940
1.2.	Elementos de la sección transversal.	942
1.3.	Tipos de calzadas de viario urbano.	945
1.4.	Parámetros de dimensionamiento: las plazas de aparcamiento.	946
1.5.	Tipos de espacios de aparcamiento.	947
1.6.	Posibilidad de aparcamiento en viario.	947
1.7.	Algunas recomendaciones para el diseño del espacio del aparcamiento.	948
2.	Intersecciones y enlaces.	950
2.1.	El espacio de los encuentros: cruces y plazas.	950
2.2.	Criterios generales de diseño de los encuentros como puntos críticos del transporte.	951
2.3.	Tipos de encuentros.	951
2.4.	Los pasos de peatones.	952
2.5.	Intersecciones elementales.	953
2.6.	Intersecciones canalizadas.	953
2.7.	Intersecciones semaforizadas.	954
2.8.	Rotondas.	955
2.9.	Enlaces.	957
2.10.	Algunas recomendaciones para el diseño del espacio viario.	958
3.	Sección constructiva de la calle	959
3.1.	El firme. Definiciones y funciones.	959
3.2.	Capas que componen el firme.	961
3.3.	Tipos de firmes.	963
3.4.	Algunas recomendaciones para el diseño del firme.	964

PARTE SEXTA.	967
¿Es mi polígono o parque empresarial un conjunto inmobiliario?	967
Capítulo 17. El parque empresarial como conjunto inmobiliario.	967
1. Fundamentación de la pluralidad de inmuebles	967
a. Pluralidad de edificaciones y/o construcciones.	967
b. Unidad funcional.	968
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	968
a. Introducción.	968
b. Regulación de los conjuntos inmobiliarios	969
3. ¿Qué debemos destacar de la reforma de la LPH en materia de complejos urbanísticos?	970
4. ¿Cómo afecta el carácter supletorio del Código Civil a los complejos urbanísticos?	973
5. ¿Merece la pena someter la urbanización al régimen de la Propiedad Horizontal?	976
TALLER DE TRABAJO	979
¿Es aplicable la Ley de Propiedad horizontal (LPH) a un polígono industrial?	979
(Ver el formulario Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico).	979
PARTE SÉPTIMA.	980
Formularios	980
1. Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial.	980
2. Modelo de Plan Parcial industrial.	996
3. Normas urbanísticas del Plan parcial con reparcelación de un polígono industrial	1016
4. Normativa de usos, ordenanzas y edificación para zonas industriales.	1028
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.	1034
6. Pliego de condiciones en oferta de compra, opción de compra y derecho de superficie de suelo industrial a empresa pública de suelo.	1047
7. Pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación, mediante concurso público de suelo de uso de equipamiento en Parque Tecnológico.	1089
8. Condiciones generales de venta de parcelas gravadas con censo.	1155
9. Modelo de Ordenanzas reguladoras del polígono industrial.	1158
10. Procedimiento de tramitación de licencia para autorización previa de construcciones industriales	1162
11. Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico.	1165
PARTE OCTAVA	1179
Formularios. Contrato de opción a compra del polígono industrial	1179
1. Contrato de opción a compra del polígono industrial.	1179
2. Condiciones generales de venta de parcelas en el polígono industrial	1185
3. Bases de comercialización de parcelas logísticas e instalaciones en el centro de transportes de mercancías de interés autonómico.	1193

¿QUÉ APRENDERÁ?

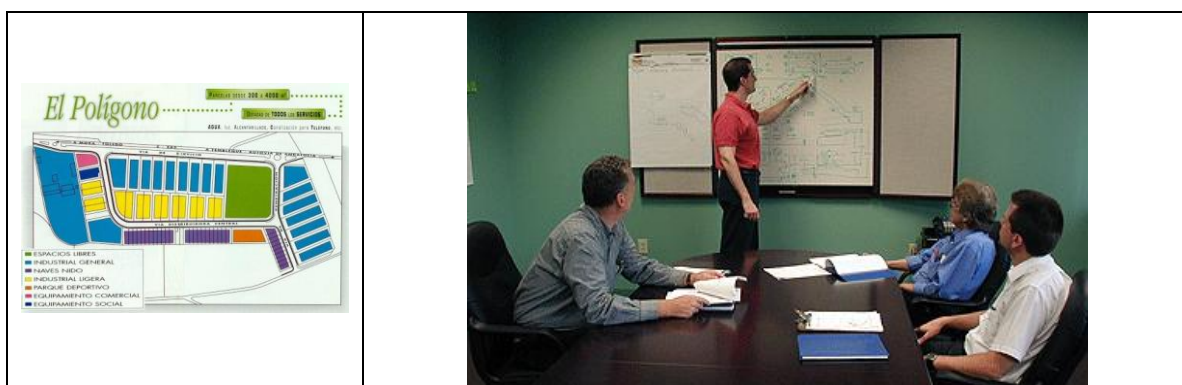


- **Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.**
- **Promoción inmobiliaria de suelo industrial.**
- **Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.**
- **Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales,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