

INFORME DE RENTAS DE NAVES LOGÍSTICAS.



- **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.**

27 de julio de 2020

[POLÍGONOS INDUSTRIALES, PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS. + Formularios](#)

Según datos del Informe Inmologístico elaborado por la consultora Colliers International, relativo al primer semestre de 2020, el sector inmologístico se ha mantenido estable en los seis primeros meses del año y es el que mejor ha resistido el impacto del Covid-19 respecto a otros mercados inmobiliarios.

La cifra de absorción en la Zona Centro (Madrid, Guadalajara y Toledo), ha aumentado significativamente respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando una superficie de 218.677 m² frente a los 158.508 m² contratados en el primer semestre de 2019, lo que supone un incremento del 38%. En Barcelona, la superficie contratada ha sido de 198.000 m², un 41% inferior respecto al mismo semestre del ejercicio anterior, si bien es cierto que en 2019 tan sólo dos operaciones concentraron cerca de 150.000 m². Por último, en Valencia la contratación se ha situado en 52.000 m², registrando un notable descenso con respecto a los 234.948 m² contratados en los seis primeros meses del año pasado, pero que se explica por el impasse del confinamiento y el retraso en la entrega de alguno de los proyectos más significativos previstos en este primer semestre.

Las rentabilidades prime han experimentado un leve repunte tanto en Madrid como en Valencia respecto al segundo semestre de 2019, situándose en 5% y 6,15% respectivamente, sin embargo, en Barcelona, continúan manteniéndose estables en torno al 5,5%.

Por su parte, las rentas en zonas prime se mantienen estables en las zonas más demandadas del territorio nacional (5,5€/m²/mes en Madrid y 7€/m²/mes en



Barcelona) y sufren una ligera bajada en Valencia, situándose en 4,40 €/m²/mes.





1º SEMESTRE 2020 | ESPAÑA

INFORME INMOLOGÍSTICO





Contents

Contexto macro-económico	3
Inmologística y COVID-19	6
Análisis de mercado	9
• Madrid	10
• Barcelona	16
• Valencia	20
Diario de una pandemia	24
Nuestra opinión de mercado	26

Contexto macro-económico

PERSPECTIVAS PARA 2020

La crisis sanitaria del COVID-19 ha convulsionado la economía de todos los países afectando de una manera negativa en sus fundamentales económicos. La caída del turismo, la reducción de la producción industrial, la disminución del consumo y el aumento del paro son algunos de los efectos inmediatos que ha provocado esta crisis.

España se presenta algo más vulnerable que nuestros vecinos europeos, no sólo por haber sido uno de los países más golpeados por la pandemia, sino también por la dependencia al turismo y las incertidumbres en materia económica de las políticas del Gobierno. Antes de iniciarse la crisis, las previsiones de las nuevas políticas del Gobierno ya apuntaban a un aumento del gasto público y una subida de impuestos, en este nuevo contexto el aumento de la presión fiscal para contener el déficit aparece inevitable, complicando un poco más la reactivación económica, la creación de empleo y la atracción de inversión.

Un aspecto importante a destacar de esta crisis es la aceleración de las tendencias que ya se habían iniciado hace unos años, como son las nuevas formas de trabajo – teletrabajo – y el comercio electrónico. En el año 2019 el comercio electrónico alcanzó un volumen de 48.000 millones de euros con un crecimiento del 24,4% respecto al año anterior. Durante estos últimos 4 meses hemos sido testigos de como el e-commerce se ha

disparado, alcanzando incluso tasas de crecimiento superiores al 70% en algunas actividades. No cabe duda de que el sector logístico tendrá un muy buen comportamiento este año en España y será uno de los protagonistas destacados, junto con el mercado residencial en alquiler.

- La economía española, que había cerrado el año 2019 con un crecimiento del PIB del 1,78% frente al 0,96% de la Eurozona, se ha visto muy perjudicada por esta crisis. En marzo de 2020, con apenas dos semanas de confinamiento, el PIB sufrió una caída intertrimestral del -5,2%, y para el segundo trimestre se espera que sea superior al -20%. En el segundo semestre del año se prevé una cierta recuperación que permitirá suavizar la caída del PIB a final del año, probablemente superior al 12,5%. Las previsiones para 2021 apuntan a un crecimiento del PIB en torno al 7%, aunque habrá que esperar dos o tres años más para alcanzar los niveles de 2019.
- Por su parte, la inflación durante los últimos tres meses se ha mantenido en terreno negativo (en abril -0,7%, mayo -0,95 y junio -0,3%). Para final de año se estima que se sitúe próximo al 0% y para el año 2021 en torno al 1%, aunque es posible que los estímulos económicos del BCE para combatir la pandemia puedan tensionar algo más los precios al alza.

- Las exportaciones e importaciones de mercancías en los primeros 4 meses del año se redujeron en más de un 12% respecto del año anterior, siendo abril el peor mes con caídas superiores al 35%. Para la segunda mitad del año la actividad irá poco a poco normalizándose.
- El desempleo también se ha visto muy afectado. Las políticas del Gobierno en apoyo a los ERTes han permitido a corto plazo contener parcialmente la destrucción de empleo, pero no han sido suficientes. En este primer semestre se registraron 700.000 parados más y para final de año se espera que la tasa de paro alcance el 18,2% con 850.000 nuevos parados. Para el año 2021 se prevé un mejor comportamiento del mercado laboral con una tasa de paro del 16,7%.





GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DEL PIB

La crisis sanitaria del COVID-19 esta afectando de lleno en la economía de todos los países especialmente aquellos con mayor dependencia al turismo. La buena marcha de la economía española, que había cerrado el año 2019 con un crecimiento del PIB del 1,78% frente al 0,96% de la Eurozona, se ha visto truncada por esta crisis, y las previsiones para 2020 no son nada halagüeñas. El primer trimestre presentó una caída intertrimestral del -5,2% y para el segundo se espera que se sitúe entorno a -20%.

Para el cierre del año 2020 el Banco de España estima un rango de caída interanual entre el -9,0% y el -12,5%, por su parte BBVA lo sitúa en el -11,5%, FUNCAS en el -9,8% y el FMI en el -12,8%. Para el año 2021, se espera una recuperación gradual y la previsiones son mucho más positivas, van desde un crecimiento del 6,3% (FMI) al 7,8% (FUNCAS).

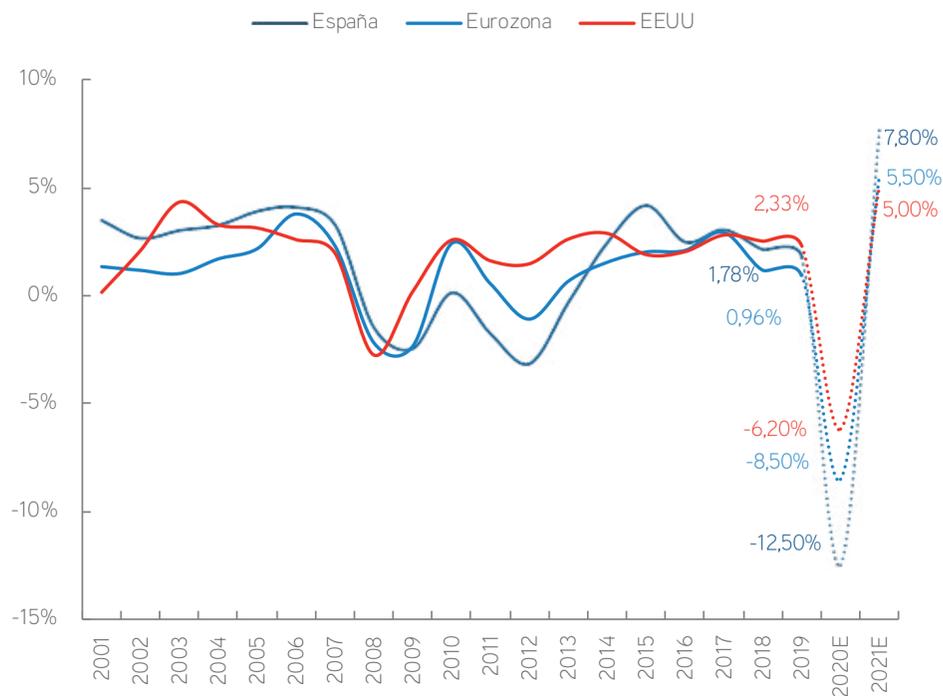


GRÁFICO 2: BONOS 10 AÑOS – PRIMA DE RIESGO

La rentabilidad de los bonos a 10 años de los principales países de la zona euro se mantienen estables con un ligero repunte en estos últimos meses. El bono español cerró junio de 2020 con una rentabilidad del 0,52%, pero llegó a alcanzar el 0,82% en abril. Por su parte el bono alemán con una rentabilidad del -0,25% sigue manteniendo cotas negativas. A pesar de la difícil situación económica no se esperan cambios significativos en la rentabilidad de los bonos a corto plazo, en buena parte debido a las medidas de estímulos económicos que el BCE aprobó en marzo para combatir la pandemia. La prima de riesgo de España respecto a Alemania se ha reducido significativamente desde 400 pb en el año 2012 a tan sólo 77 pb en junio de 2020, aunque hay que destacar el repunte que tuvo de 125 pb el pasado mes de abril.

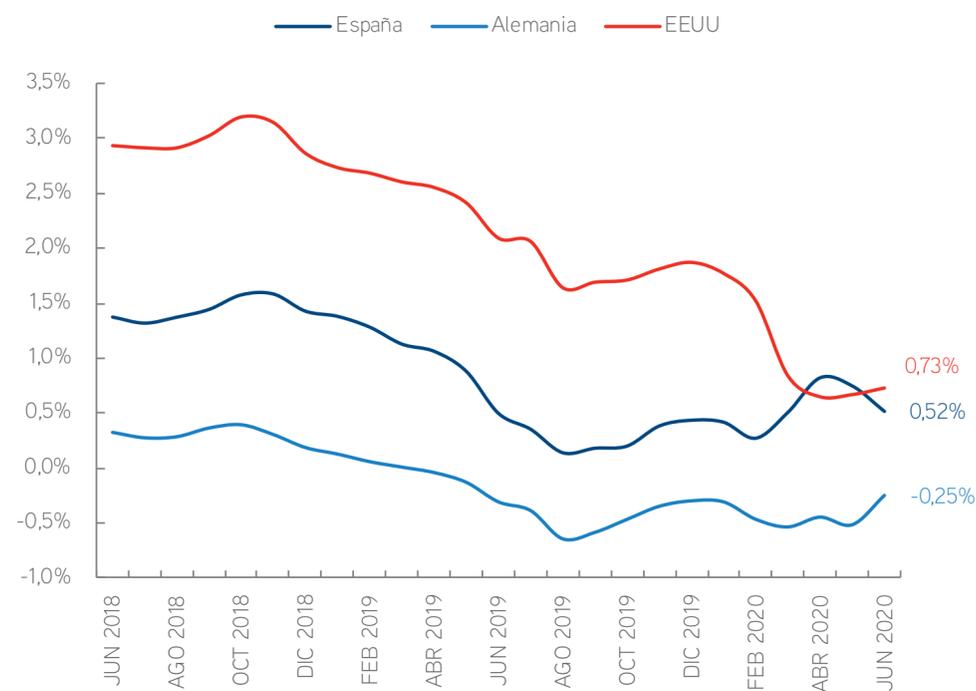
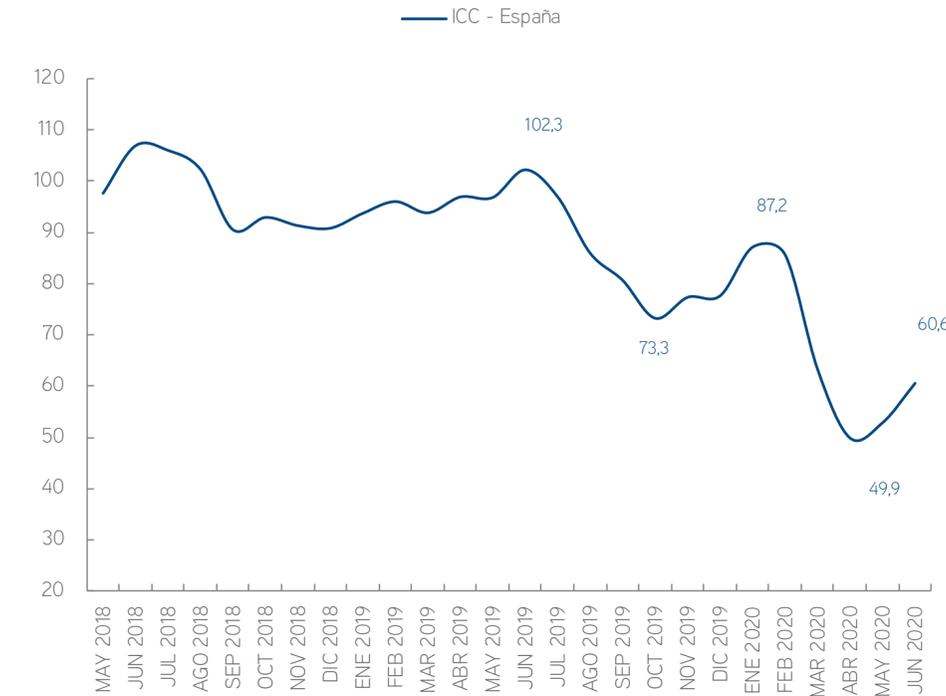


GRÁFICO 3: CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

Durante el primer semestre del 2019 la confianza del consumidor se mantuvo estable en torno a los 100 puntos. A partir de Julio de 2019 se inicia una senda bajista hasta alcanzar un primer mínimo de 73,3 puntos en octubre de 2019, y un segundo mínimo de 49,9 puntos en el mes de abril de 2020 coincidiendo con el confinamiento por la pandemia.

En junio, tras el desconfinamiento, la confianza del consumidor ha mejorando situándose en 60,6 puntos. No obstante en términos interanuales presenta una caída -40,8% y aún se encuentra en niveles muy alejados de la situación pre-covid (87,2).



Fuente gráfico 1: INE, Eurostat - Previsiones: Funcas, CE
Fuente gráfico 2: BCE, BE, Agencia Reuters
Fuente gráfico 3: CIS

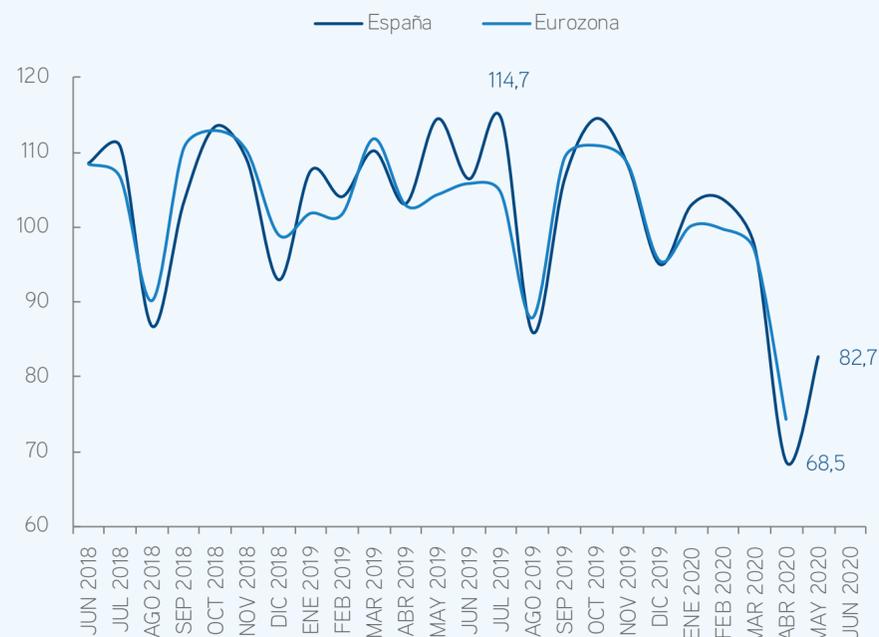


GRÁFICO 4: EVOLUCIÓN DE LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Como consecuencia de la paralización casi total del tejido productivo durante el confinamiento, el índice de producción industrial alcanzó en abril de 2020 su cota más baja (68,5 puntos) con una caída interanual del 33,6%. En mayo se recuperó parcialmente la actividad, y el índice alcanzó los 82,7 puntos, pero aún muy alejados de los niveles de hace un año (-27,8%).

Todos los sectores y actividades presentan tasas anuales de crecimiento negativo, los mayores descensos se producen en bienes de consumo duradero (-40,9%) y bienes de equipo (-39,7%).

Las actividades con mayores descensos en su producción son confección de prendas de vestir (-80,6%) y fabricación de vehículos (-63,1%), y las que menos reducen son la Industria química (-13,4%), captación, depuración y distribución (-13,6%) e Industria del papel (-14,5%). Por ámbito geográfico los mayores descensos se producen en Illes Balears (-35,8%), Aragón (-33,8%) y Galicia (-33,6%), y los menores en Murcia (-17,0%), Castilla La Mancha (-20,6%), Canarias (-22,2%) y Madrid (-23,3%).



Fuente gráfico 4: INE, BCE
Fuente gráfico 5: ME, MHAP y BE
Fuente gráfico 6: INE, OCDE



GRÁFICO 5: COMERCIO EXTERIOR

Las exportaciones españolas de mercancías durante el periodo de enero-abril de 2020 alcanzaron una cifra de 83.945 millones de euros, que supone una caída de -12,4% respecto el mismo periodo del año anterior. Por su parte, las importaciones (93.126 millones de euros) decrecieron un -12,8%, y el déficit comercial alcanzó los 9.179 millones de euros.

El mes de abril arrojó las peores cifras. Las exportaciones llegaron a decrecer un -39,3% en términos interanuales y las importaciones un -37,2% respecto al año anterior. Para el segundo semestre se espera una recuperación progresiva.

Nota: en abril 2020* se reflejan los datos acumulados de los últimos 12 meses.

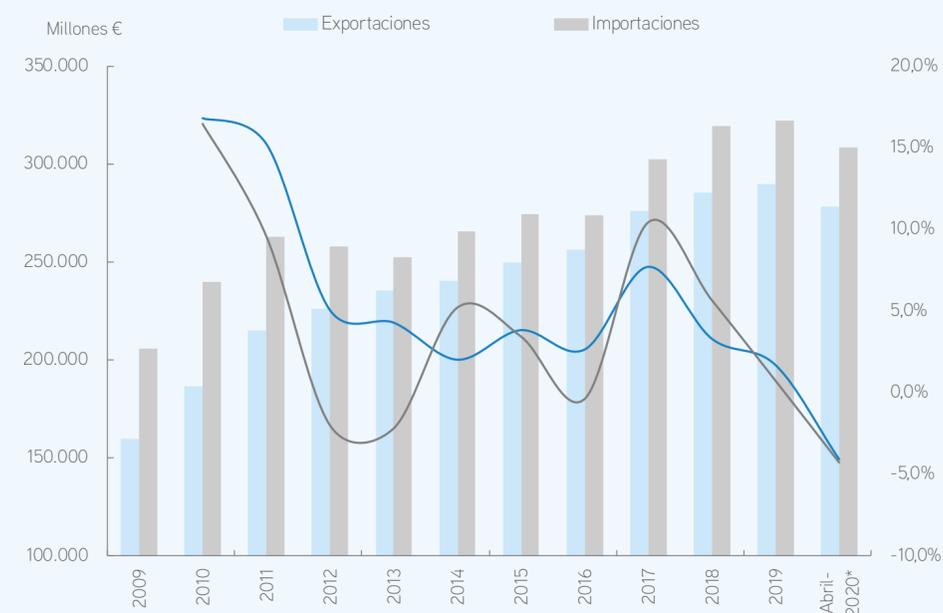
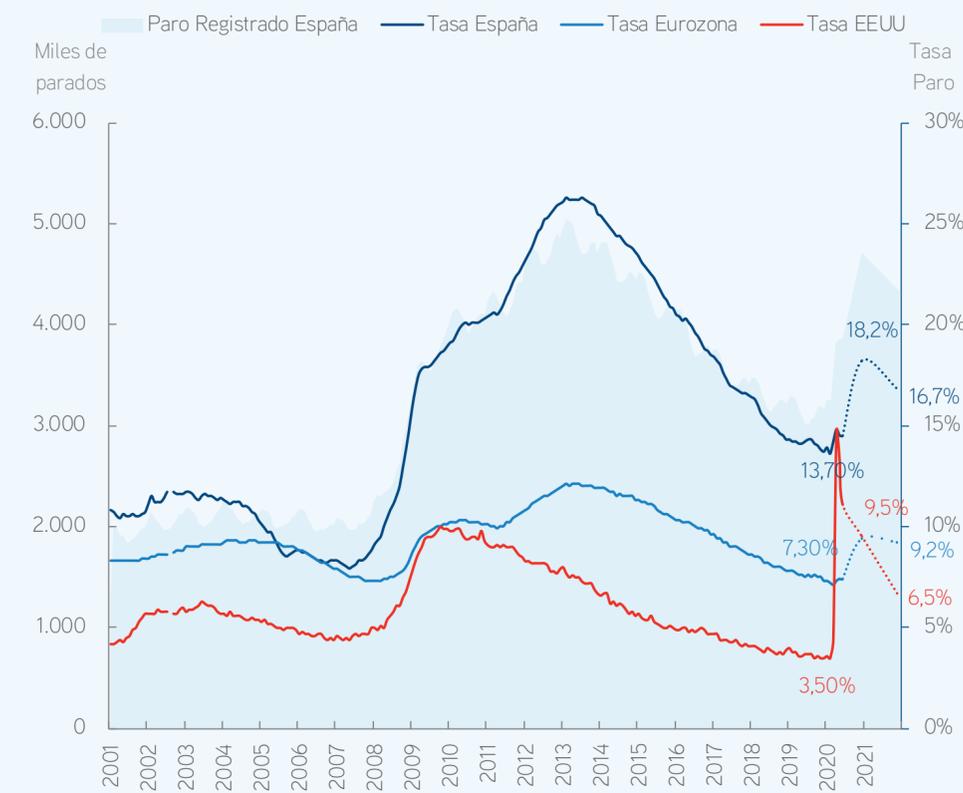


GRÁFICO 6: EVOLUCIÓN DEL DESEMPLEO

En julio de 2019 se alcanzó la mínima cifra de paro registrado en los últimos 10 años (3.011.433). En diciembre con una tasa de paro del 13,7% se rompió la tendencia descendente que se había iniciado en 2013. En febrero de 2020 el paro registrado se incrementó en 235.000 personas sobre el mínimo alcanzado el pasado julio. La crisis sanitaria ha acelerado de una manera drástica este cambio de tendencia, que a pesar de las medidas del Gobierno para contener la destrucción de empleo, en junio de 2020 se registraron 615.000 parados más en un intervalo de apenas 4 meses. Las previsiones para 2020 son bastantes negativas, se estima que desempleo alcance el 18,2% con un incremento de 850.000 parados más. Para el 2021 se espera una recuperación del empleo con una tasa de paro registrado del 16,7%.



Fuente gráfico 4: INE, BCE
Fuente gráfico 5: ME, MHAP y BE
Fuente gráfico 6: INE, OCDE

Inmologística antes del COVID-19 (Q1)

Durante los últimos años, hemos sido testigos directos de los cambios y tendencias del mercado logístico.

La evolución ascendente del e-commerce, nos lleva confirmando desde hace un tiempo que ha venido para quedarse, como consecuencia directa de los cambios en nuestros hábitos de consumo.

El creciente interés en el sector inmologístico por parte de inversores constata que se percibe como un sector estable y en auge, que se reinventa constantemente para adaptarse a las nuevas situaciones y necesidades.

Esta tendencia ha continuado presente durante el primer trimestre de este año, la contratación de espacios logísticos se ha mantenido estable, siendo en Madrid superior a la del mismo periodo del año anterior, e inferior en Valencia y en Barcelona, donde ha sufrido una caída a causa, entre otras cosas, de la escasa oferta logística disponible.

En la zona centro, la superficie logística contratada durante los tres primeros meses de este año, ha sido de

132.000 m², situando la tasa de disponibilidad a finales de marzo en 7,73%, y con una previsión de entrega a corto-medio plazo de 425.000 m² correspondientes a desarrollos logísticos en construcción y más de 1,9 mill. de metros cuadrados de proyectos (especulativos y llaves en mano).

Con todo esto, resulta sencillo afirmar que el sector inmologístico, que durante años fue considerado el “patito feo” del inmobiliario, se ha convertido en uno de los protagonistas absolutos del mercado inmobiliario español.

“

El primer trimestre del año hacía prever un ejercicio de extraordinaria relevancia para el Inmologístico

Jorge Zayas
Director I&L

”

PAST

Inmologística durante el COVID-19 (Q2)

TODAY

Todos los sectores se han visto terriblemente afectados durante la pandemia, y el sector inmologístico no ha sido una excepción.

Durante estos tres meses, ha habido diversas opiniones sobre el impacto que esta situación, tendrá finalmente en la economía española, teniendo en cuenta nuestro bajo tejido empresarial y nuestra gran dependencia de sectores como el turismo.

Lo cierto es que nadábamos en una marea de incertidumbre, en la que era difícil predecir acontecimientos.

En cuanto al sector de Logística y Transporte, podemos afirmar, que ha sido el protagonista indiscutible en estos meses. Ha quedado reflejado que se trata de una pieza clave para el buen funcionamiento de la economía española. ¿Se ha traducido esto en un aumento considerable de demanda de espacios logísticos por parte de los operadores? Esta tendencia venía claramente definida ya en años anteriores. Fundamentalmente, lo que se ha visto incrementado ha sido la demanda de espacios logísticos con alquileres de un año o periodos inferiores, para cubrir, de forma puntual, el aumento de trabajo en empresas de distribución generado durante la crisis del Covid-19.

A pesar de que, durante esta crisis, algunas empresas han anunciado apertura de grandes centros logísticos, como, por ejemplo, Amazon, que abrirá su segundo centro en Madrid a finales de este año en Alcalá de Henares, son decisiones que corresponden a planes de negocio y expansión aprobados antes del Covid-19. Es posible que grandes empresas decidan reforzar su apuesta mediante la apertura de nuevos centros, pero la tendencia actual

es la dilatación en el tiempo de la toma de este tipo de decisiones. Fondos e inversores, han mantenido una actitud prudente, sin dejar de estudiar nuevos proyectos donde invertir su capital, pero siempre atentos a previsiones económicas y sanitarias.

A día de hoy, con datos contrastados, podemos decir que el segundo trimestre de este año se ha mantenido estable para el sector a pesar de las circunstancias. La absorción en zona centro durante este periodo ha sido de 86.615 m², siendo la contratación total del primer semestre de 218.680 m², y las rentas se siguen manteniendo estables con una ligera tendencia alcista. El parque logístico actual en zona centro es de más de 10 mill. de metros cuadrados y la tasa de disponibilidad se ha visto incrementada debido a la entrega de proyectos que estaban en fase de construcción.

Todo esto nos lleva a pensar que el sector Inmologístico tiene aún mucho recorrido y sigue despertando un gran interés por parte de inversores nacionales e internacionales.

“

El Covid-19 ha puesto en evidencia el enorme atractivo de un sector que durante años ha sido considerado un mercado menor en el inmobiliario

Oriol Gual
Associate Director I&L | Barcelona Office

”

Inmologística después del COVID-19

Es en este tipo de situaciones cuando se precipitan los cambios que ya venían dándose previamente de forma paulatina.

Nos hemos visto forzosamente obligados a recurrir al e-commerce durante el confinamiento para cubrir todas nuestras necesidades. Durante un tiempo, el comercio electrónico ha sido nuestra única vía para cubrir la mayoría de las necesidades que teníamos confinados en nuestras casas. Probablemente, ahora ya terminado el estado de alarma y abiertos todos los comercios, recuperemos parte de nuestros hábitos de consumo pre-covid, pero siempre manteniéndonos en un porcentaje de compras on-line muy superior al anterior a la crisis.

Los operadores y empresas de distribución han sido puestos a prueba y han tenido que solucionar, a marchas forzadas, las deficiencias que tenían para poder dar servicio al gran repunte de demanda que se ha generado.

Se han reinventado sobre la marcha y en tiempo récord, la situación lo requería. Ahora que vivimos en esta "nueva normalidad", gran parte de estos cambios y sistemas de

trabajo, quedarán implantados de forma permanente en sus estrategias comerciales, lo que afectará directamente al sector Inmologístico que será el encargado de dar respuesta y cubrir la demanda de espacio logístico por parte de operadores.

Dentro de toda esta lamentable situación, podemos atisbar una rápida recuperación y un repunte del sector Inmologístico a medio plazo.

“

El inmologístico encara el segundo semestre del año con grandes expectativas, especialmente en términos de inversión.

Rafael Paz
Director | Valencia Office

”

FUTURE

Análisis de mercado

El sector inmologístico se ha mantenido estable durante el primer semestre de 2020. Al igual que el resto de sectores, se ha visto claramente castigado durante la crisis sanitaria, pero no tan duramente como otras ramas del sector inmobiliario. Podemos decir que, si bien es cierto que durante el segundo trimestre del año, la mayoría de movimientos por parte de operadores e inversores se han paralizado, el primer trimestre ha mantenido un buen ritmo, por lo que en términos generales, el balance del semestre, a pesar de las circunstancias es positivo.

La cifra de absorción en la zona centro, ha aumentado de forma significativa respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando una superficie de 218.677 m² frente a los 158.508 m² contratados en el H1 2019, lo que supone un incremento del 38%, en Barcelona, la superficie contratada en este semestre ha sido de 198.000 m², un 41% inferior a la cifra contratada en el anterior ejercicio, si bien es cierto que en 2019 hubo dos operaciones que concentraron cerca de 150.000 m², y por último, en Valencia la contratación se ha situado en la cifra de 52.000 m², se trata de un notable descenso con respecto a los 234.948 m² contratados en H1 2019, pero que se explican por el impasse del confinamiento y el retraso de la entrega de alguno proyectos, por lo que esperamos un final de año con mucho movimiento de contratación.

El volumen de inversión en España se sitúa en cifras cercanas a los 425 M€ en estos 6 meses. Los inversores han mostrado

cautela durante el segundo trimestre, pero ya en junio han vuelto a reanudar el estudio de activos logísticos para futuras inversiones y se han cerrado ya algunas operaciones, por lo que se prevé una segunda mitad del año más dinámica.

Teniendo en cuenta las circunstancias, y con las previsiones de rápida recuperación que tiene el sector, además de los proyectos que se han formalizado durante los primeros días del mes de julio, aún con una contratación significativamente inferior que en el H1 de 2019, las perspectivas son que, al menos, se igualen las cifras del ejercicio anterior.

Las yields han experimentado un leve repunte tanto en Madrid como en Valencia respecto al H2 de 2019, situándose en 5% y 6,15% respectivamente, sin embargo, en Barcelona, continúan manteniéndose estables en torno al 5,5%.

Las rentas en zonas prime se mantienen estables en las zonas más demandadas del territorio nacional (5,5€/m²/mes en Madrid y 7€/m²/mes en Barcelona) y sufren una ligera bajada en Valencia, situándose en 4,40 €/m²/mes.

1º SEMESTRE 2020	PRIME RENT	PRIME YIELD
Madrid	5,50 €/m ²	5,00%
Barcelona	7,00 €/m ²	5,50%
Valencia	4,40 €/m ²	6,15%

GRÁFICO 7: PRIME YIELD

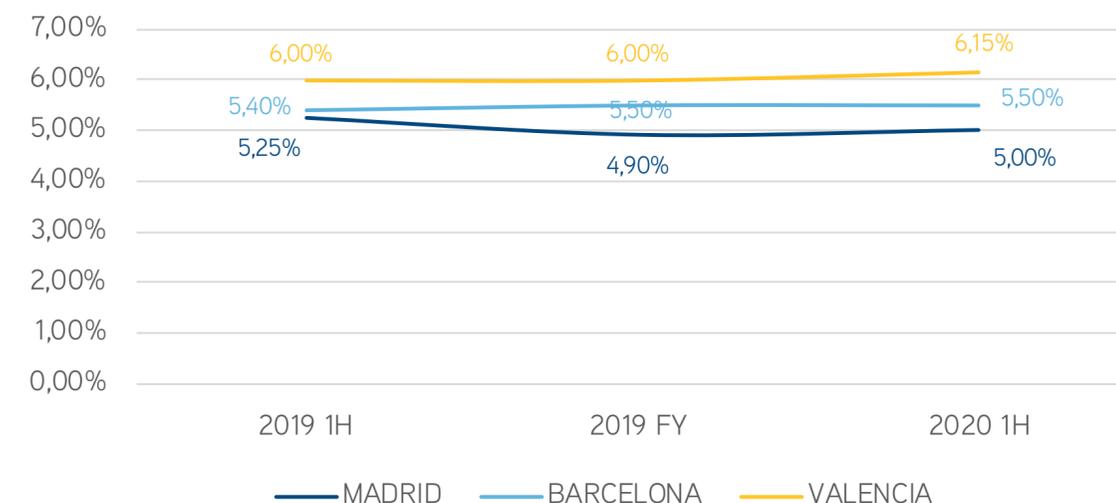
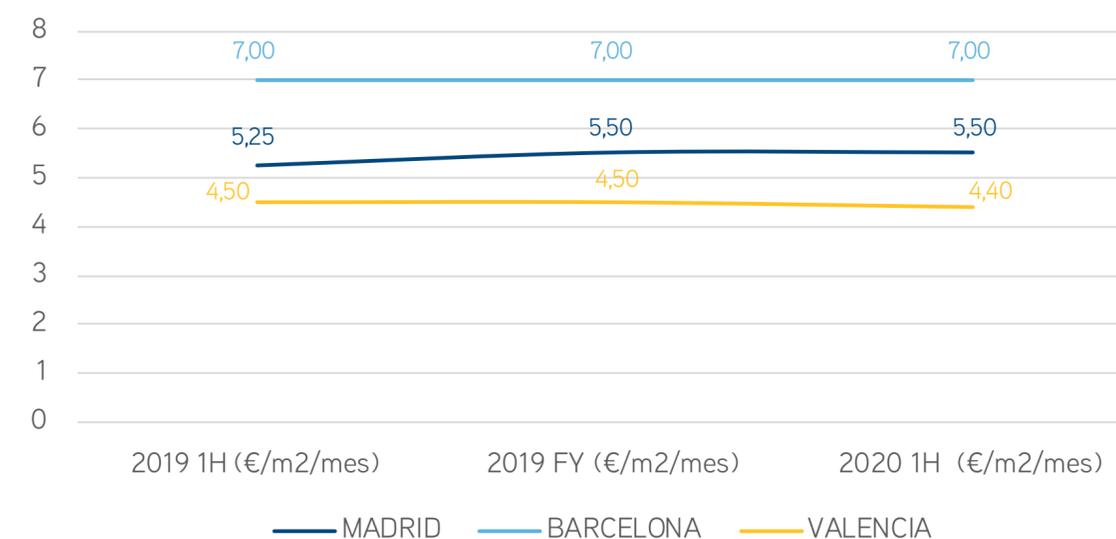
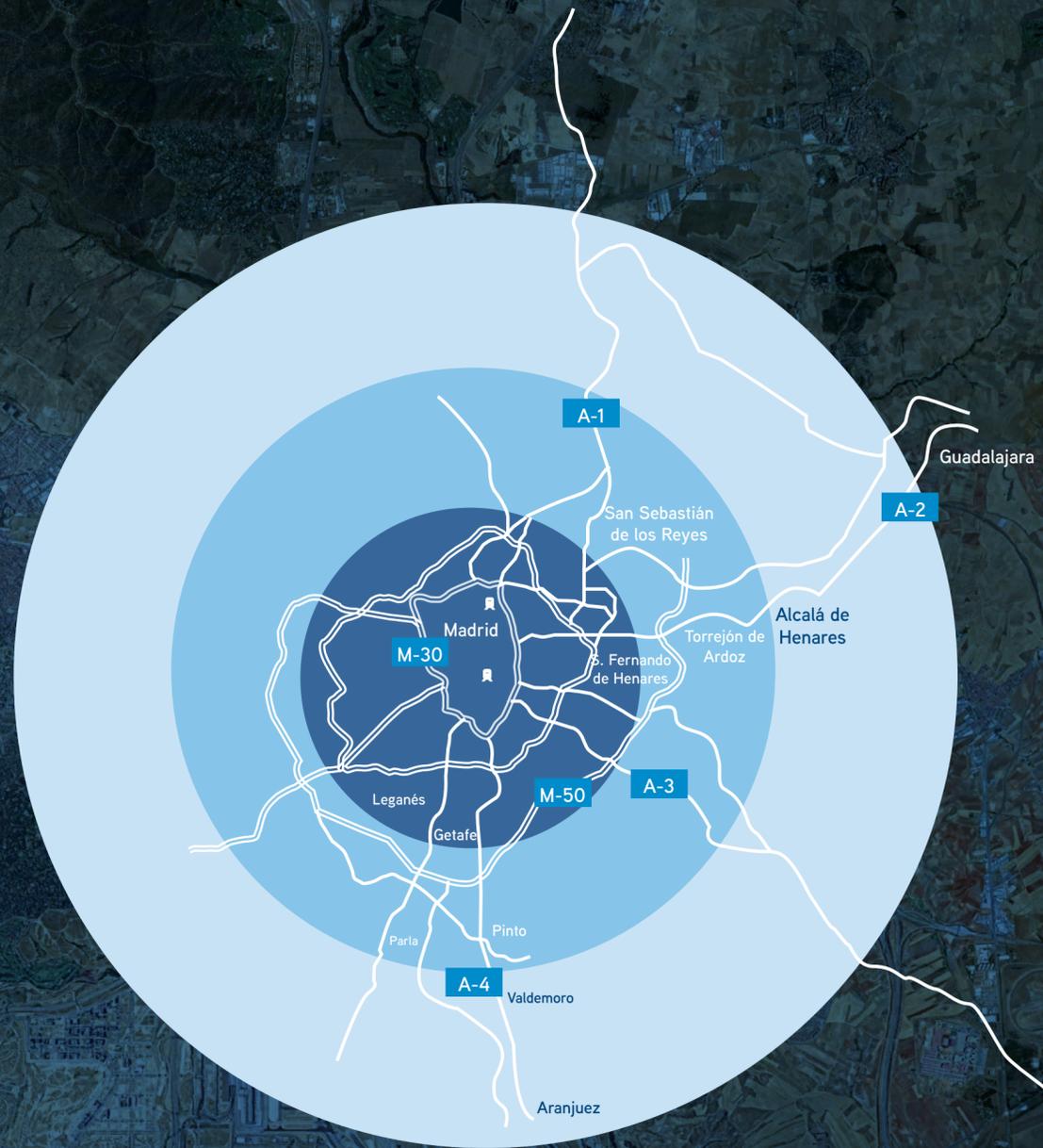


GRÁFICO 8: PRIME RENTS





ANÁLISIS DE MERCADO

MADRID

Evolución de rentas A-2 Corredor del Henares

GRÁFICO 9: PRIMERA CORONA (€/M²/MES)

ESTABILIDAD

Las rentas no han sufrido variaciones con respecto al periodo anterior



GRÁFICO 10: SEGUNDA CORONA (€/M²/MES)

ESTABILIDAD

En la Segunda Corona apreciamos la misma tendencia que la Primera Corona

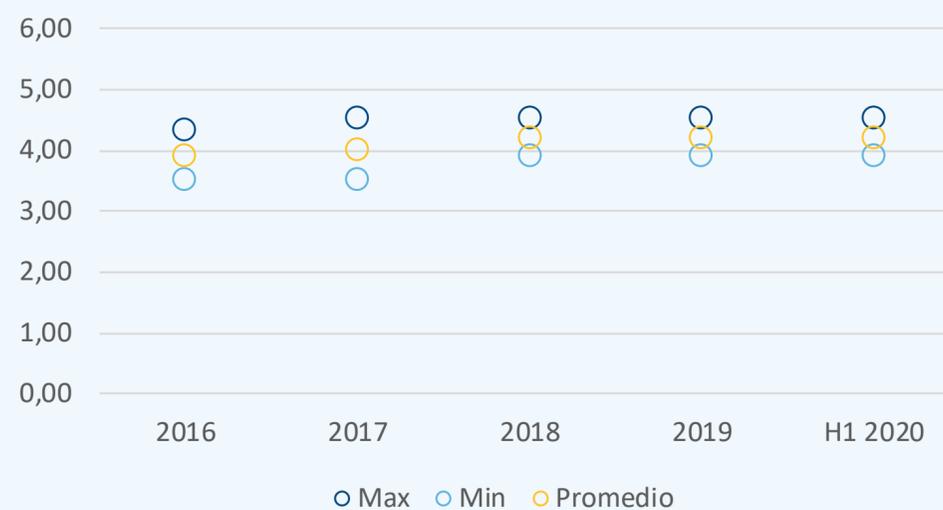


GRÁFICO 11: TERCERA CORONA (€/M²/MES)

ESTABILIDAD

Predomina la misma tendencia que en Primera y Segunda Corona



Evolución de rentas A-4

GRÁFICO 12: PRIMERA CORONA (€/M²/MES)

EQUILIBRIO

Se mantienen las rentas máximas y en las mínimas se aprecia un pequeño ascenso



GRÁFICO 13: SEGUNDA CORONA (€/M²/MES)

LEVE INCREMENTO

Tanto las rentas máximas como las mínimas suben moderadamente

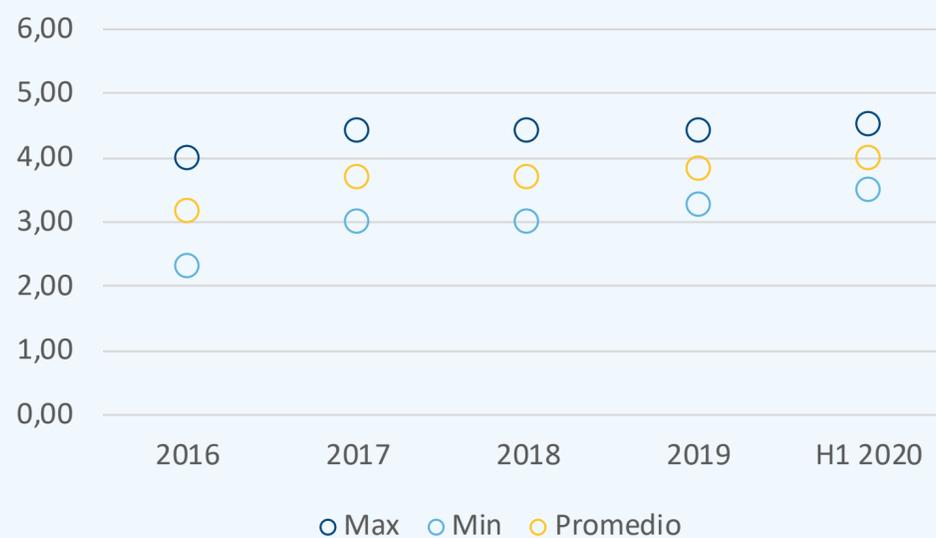


GRÁFICO 14: TERCERA CORONA (€/M²/MES)

INCREMENTO

Suben las rentas de manera más notable que en Segunda Corona a causa de aumento de demanda y mejora en la calidad del producto



GRÁFICO 15: COMPARABLE DE RENTAS

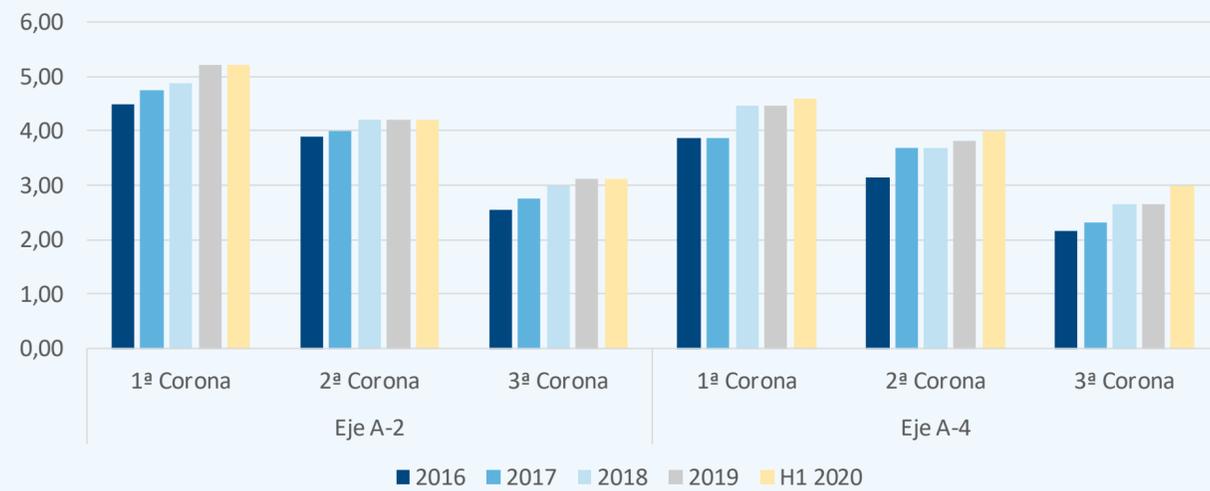


GRÁFICO 16: TASA DE DISPONIBILIDAD

Tomando 2018 como el año en que el mercado inmologístico vuelve a su actividad normal, a día de hoy, la tasa de disponibilidad se ha visto incrementada en un 2,49%.



Fuente gráficos 15 y 16: Colliers International



GRÁFICO 17: CUOTA DE ABSORCIÓN

La cifra de contratación en el 1º semestre de 2020 ha sido superior en 60.000 m² respecto al mismo periodo del año anterior.

El Corredor del Henares (A-2) ha sido el más demandado, registrando el 76,19% de la superficie contratada, mientras que el 14,95% de la absorción se ha concentrado en el Eje A-4. La previsión para 2020 es que, al menos, se alcancen los niveles de 2019.



GRÁFICO 18: YIELD

Las Yields siguen una línea estable con discretas fluctuaciones.



Fuente gráficos 17 y 18: Colliers International

GRÁFICO 19: OFERTA DISPONIBLE Y FUTURA EN ZONA CENTRO

189.395 m² prealquilados de proyectos en construcción

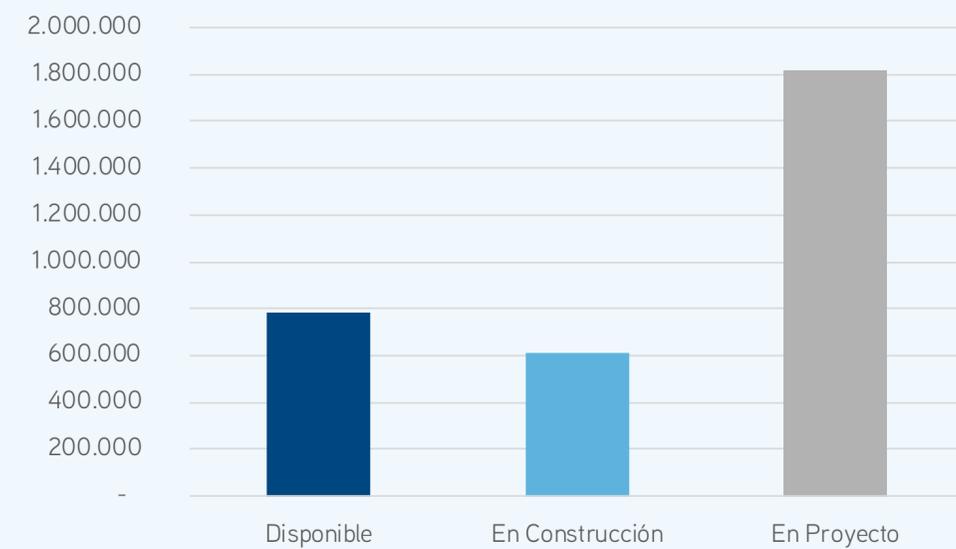


GRÁFICO 20: OFERTA DISPONIBLE Y FUTURA EN EJE A-2

152.395 m² prealquilados de proyectos en construcción

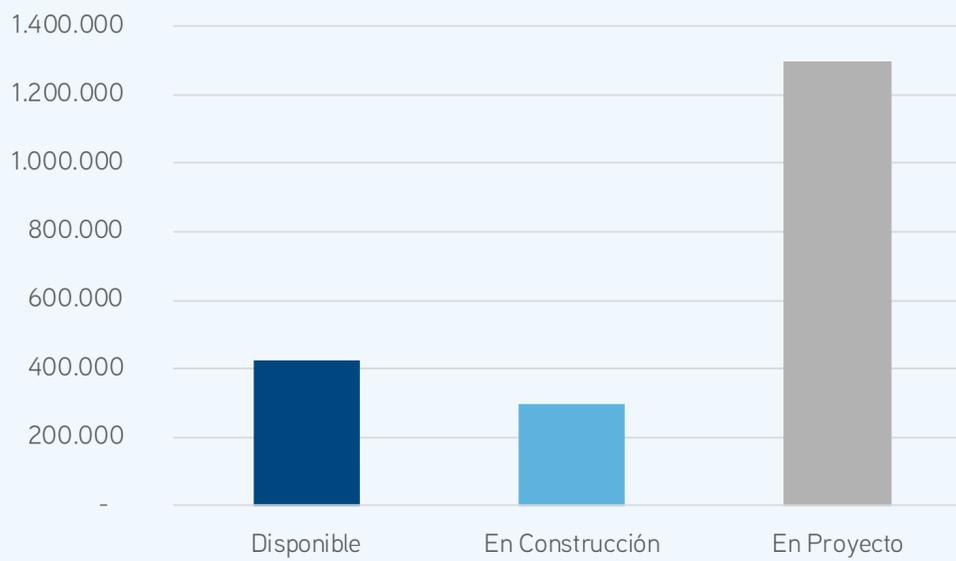
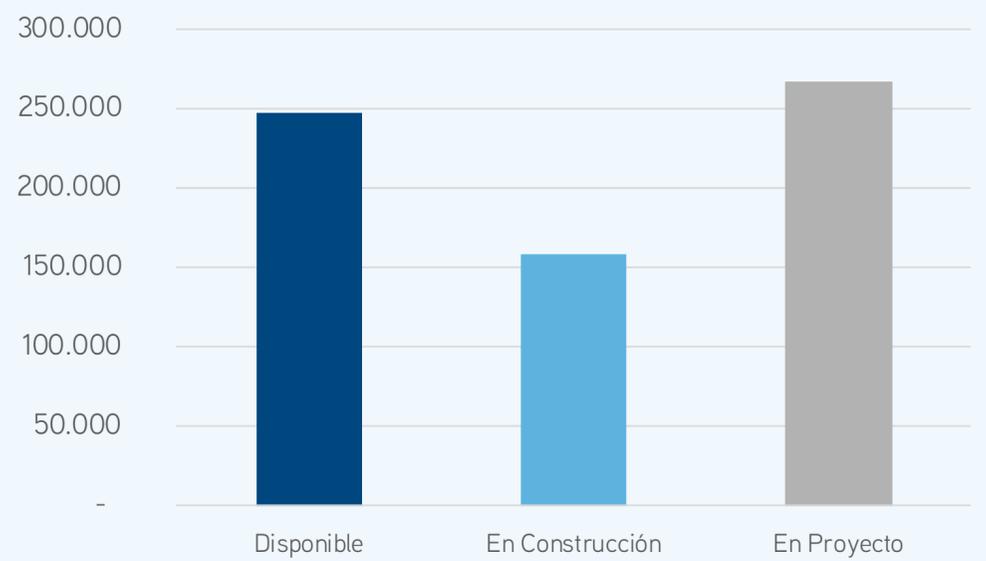
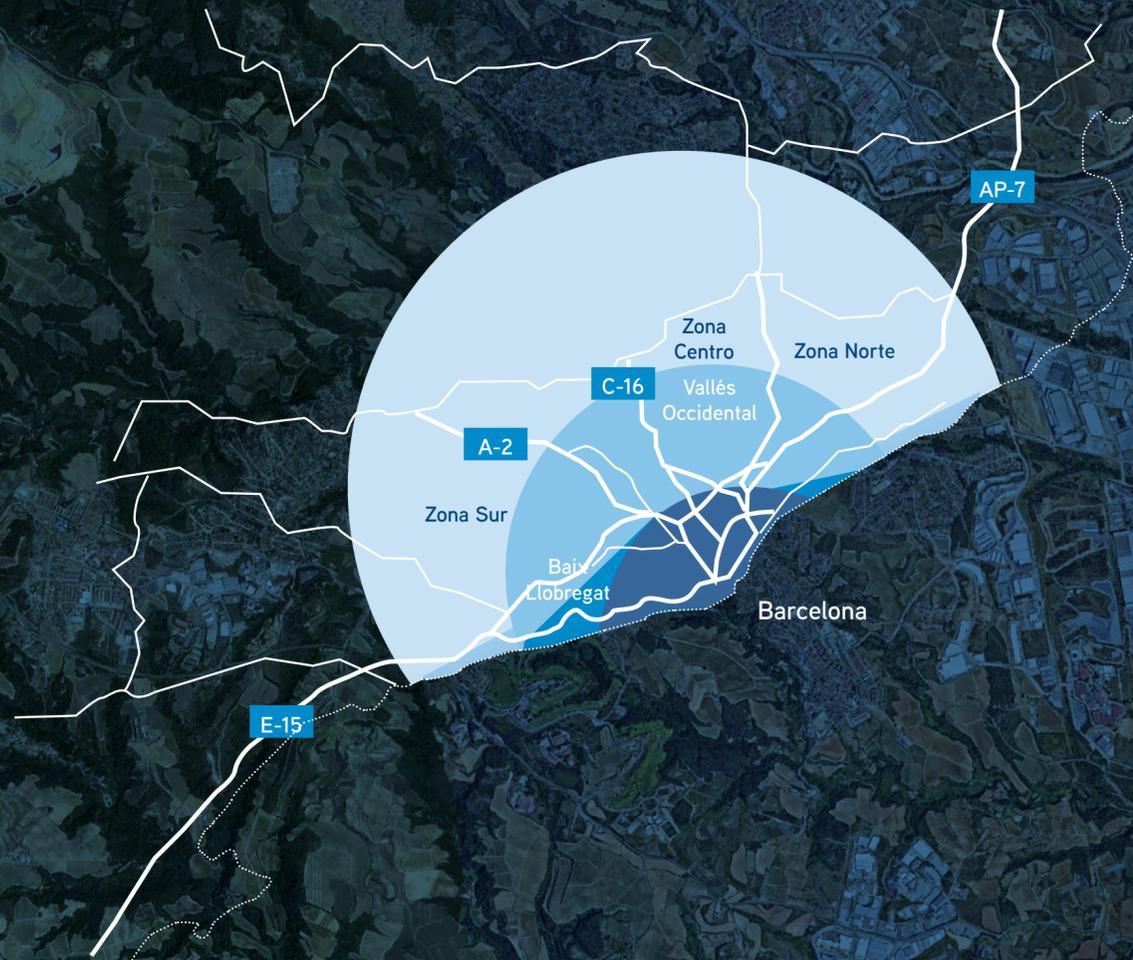


GRÁFICO 21: OFERTA DISPONIBLE Y FUTURA EN EJE A-4

27.620 m² prealquilados de proyectos en construcción





ANÁLISIS DE MERCADO

BARCELONA

Evolución de rentas

GRÁFICO 22: PRIMERA CORONA (€/M²/MES)

Rentas estables tanto máximas como mínimas pese a la incertidumbre actual.

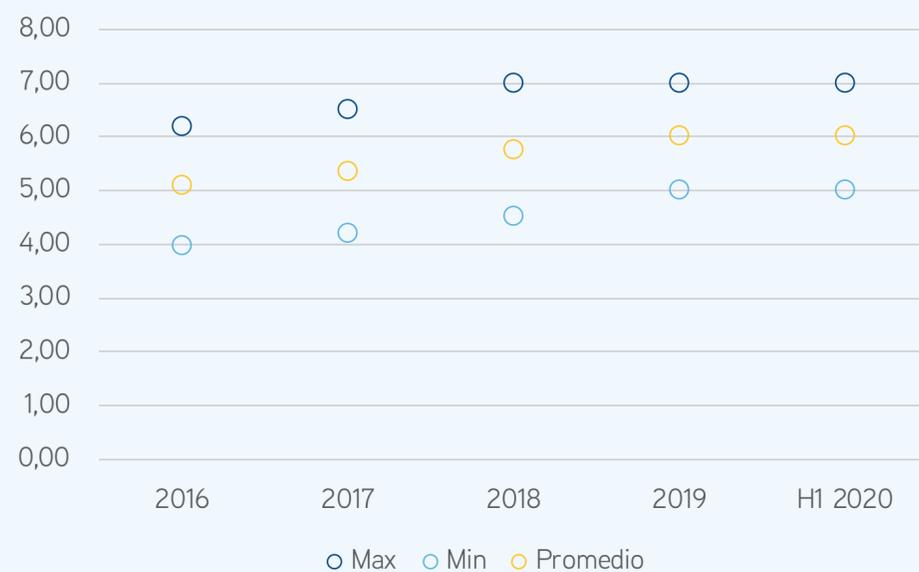


GRÁFICO 23: SEGUNDA CORONA (€/M²/MES)

Ligero ajuste de rentas más motivado por las particularidades de los contratos firmados que por una rebaja estructural

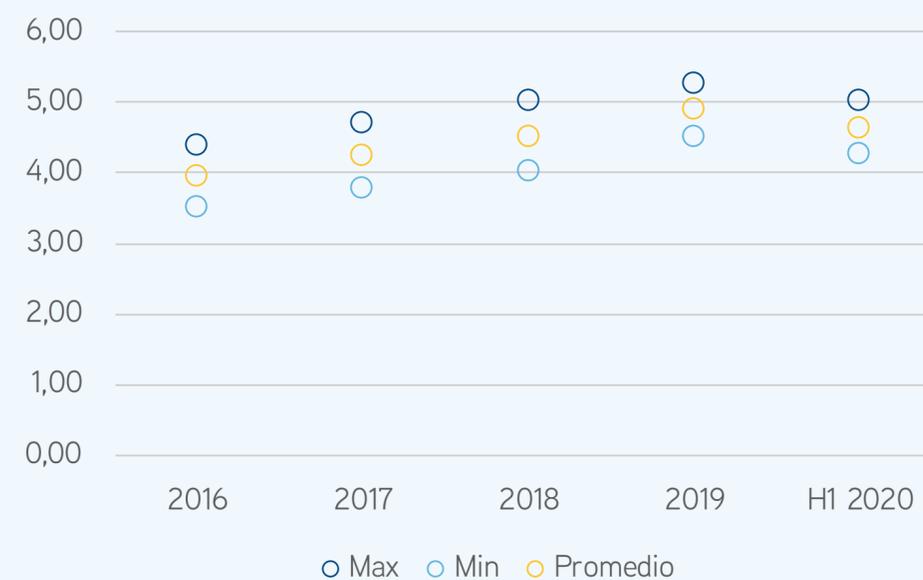


GRÁFICO 24: TERCERA CORONA (€/M²/MES)

Leve tendencia a la baja por el incremento de oferta en 2ª Corona

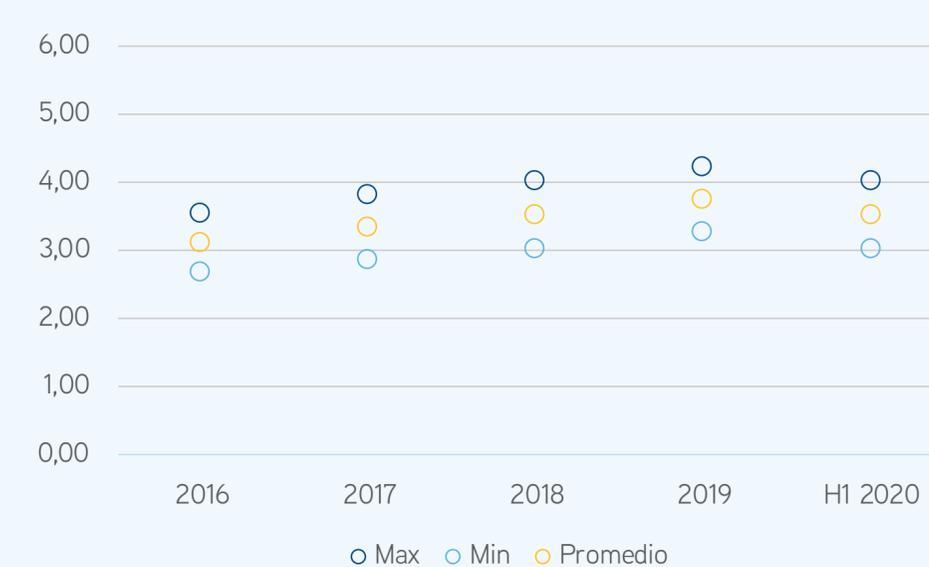




GRÁFICO 25: COMPARABLE DE RENTAS

Los alquileres en el área de Barcelona se mantienen estables con ligera tendencia a la baja por ajustes puntuales durante la pandemia.

La previsión es que sigan igual en los próximos meses, compensándose la falta de oferta con una cierta ralentización en la demanda.



GRÁFICO 26: TASA DE DISPONIBILIDAD

La disponibilidad de activos logísticos de calidad sigue por debajo del 3%.

La falta de grandes bolsas de suelo se ha unido a que un número importante de los nuevos proyectos han sido promociones llaves en mano.



Fuente gráficos 25 y 26: Colliers International

GRÁFICO 27: CUOTA DE ABSORCIÓN

Si bien el confinamiento debido a la pandemia del COVID-19 afectó de forma muy importante a la contratación de abril y mayo, en junio se ha producido un importante incremento. Aun así, ya se venía detectando una cierta ralentización en comparación con el año anterior debido, en gran medida, a la falta de oferta de calidad en la 1ª y 2ª corona.

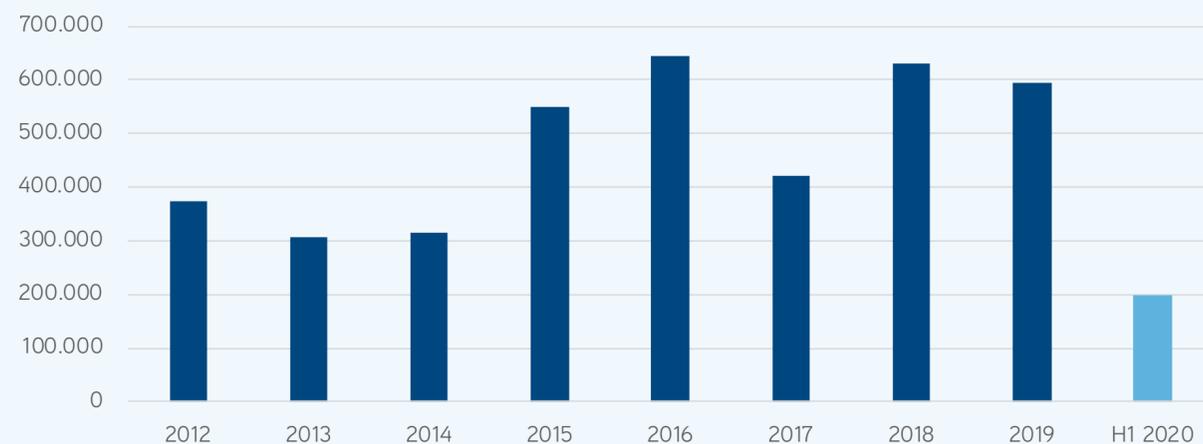


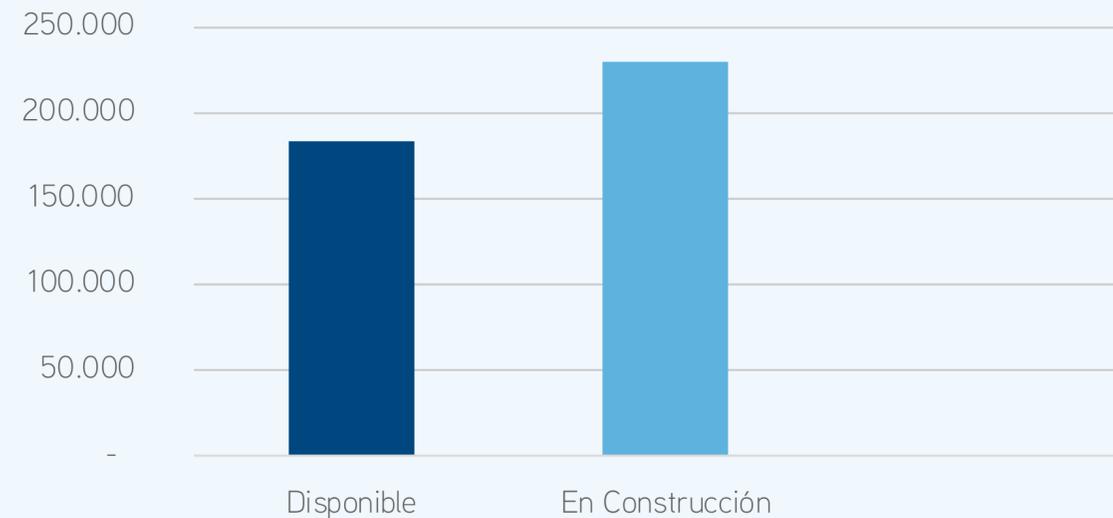
GRÁFICO 28: YIELD

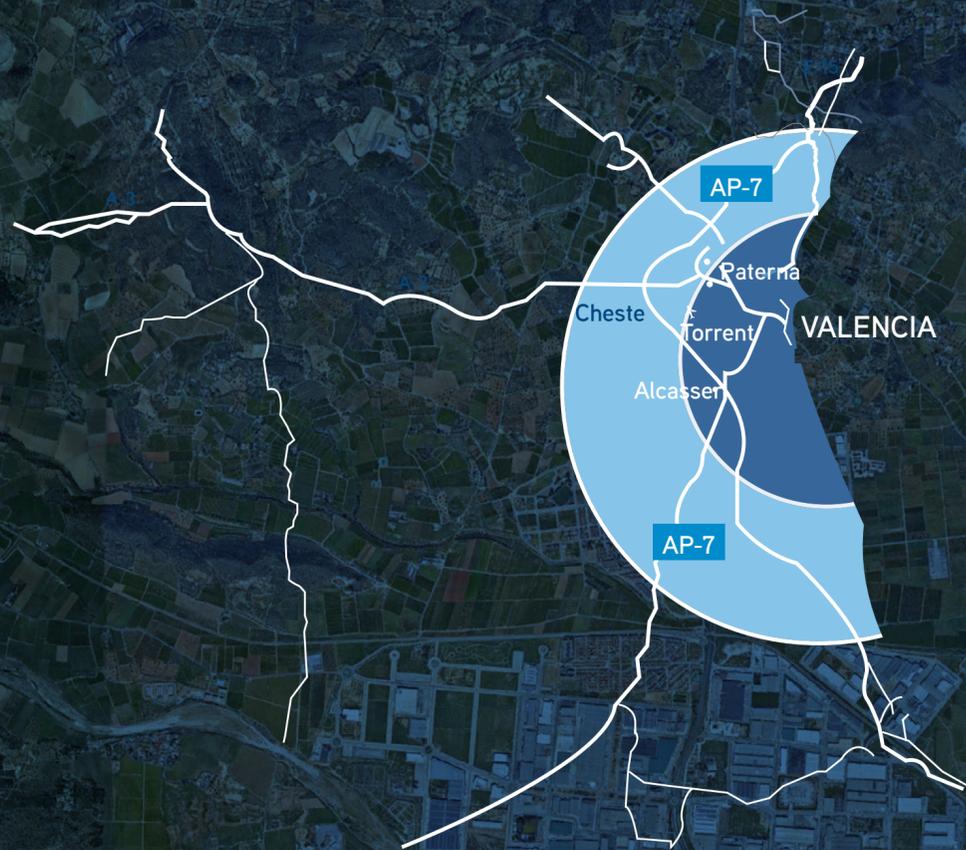
Nos encontramos en un momento de fuerte incertidumbre. Aun así, dado el gran interés que despierta en los inversores institucionales el sector logístico, se observa como las Yields en zonas prime siguen manteniéndose estables en torno al 5,5%.



GRÁFICO 29: OFERTA DISPONIBLE Y FUTURA

Como hemos visto anteriormente, la oferta disponible es escasa. Si bien existen cerca 250.000m² en desarrollo, un alto porcentaje equivalen a proyectos Llave en Mano. Es pues previsible que siga habiendo demanda no cubierta.





ANÁLISIS DE MERCADO

VALENCIA

Evolución de rentas

GRÁFICO 30: EJE CENTRO (€/M²/MES)

Rentas máximas de producto prime estables. Ligero ajuste en las mínimas en activos de menor calidad.

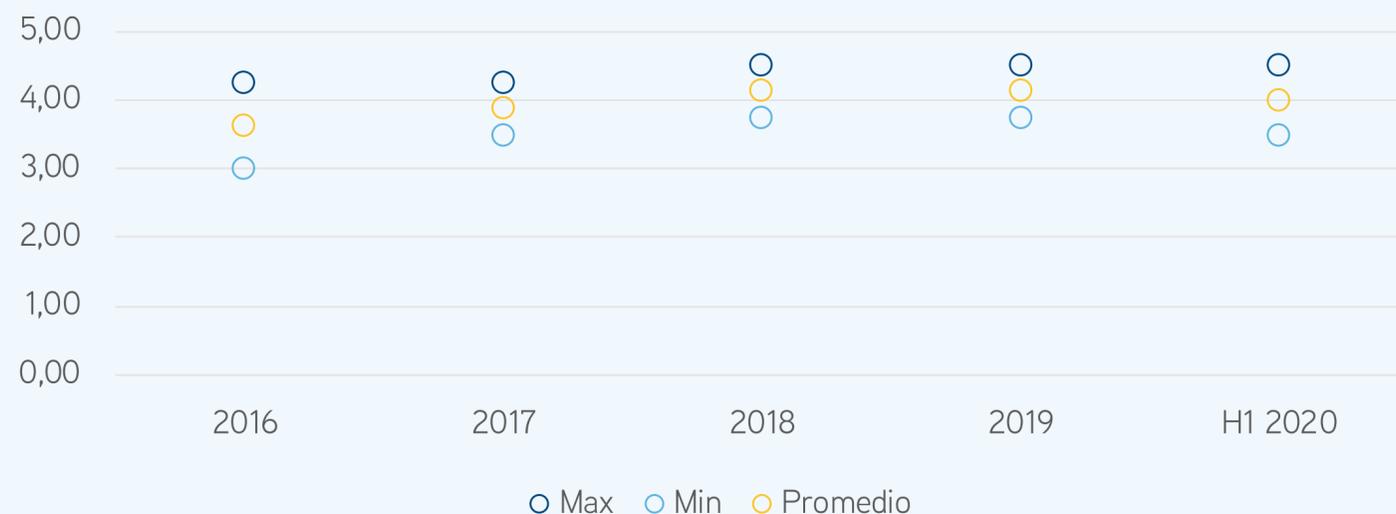


GRÁFICO 32: PISTA ADEMUZ (€/M²/MES)

Ligero ajuste de rentas máximas ante la disponibilidad de mas proyectos en eje centro.

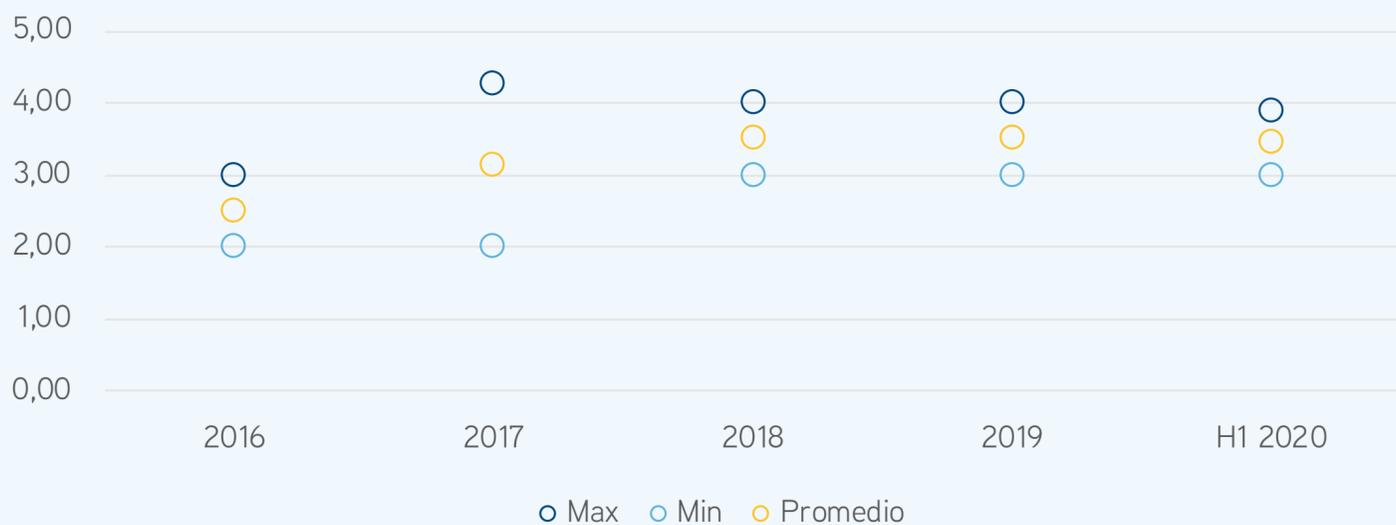


GRÁFICO 31: EJE SUR (€/M²/MES)

Rentas se mantienen estables ante la escasez de nuevos desarrollos con disponibilidad inmediata en este eje.

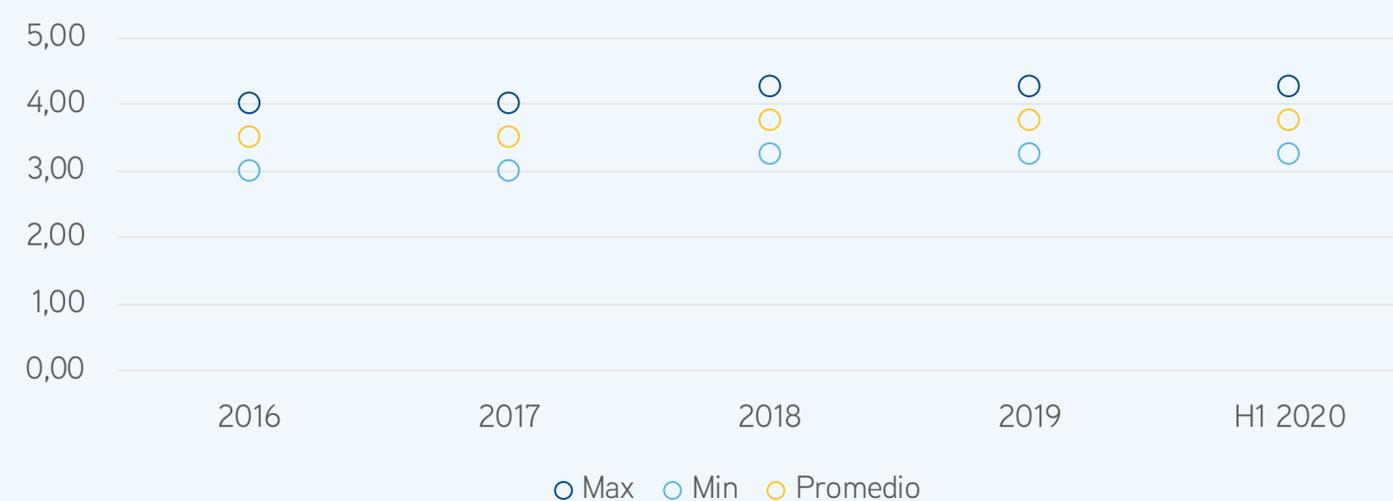


GRÁFICO 33: EJE NORTE (€/M²/MES)

Rentas se mantienen estables



GRÁFICO 34: COMPARABLE DE RENTAS

Los precios de los alquileres en Valencia de momento se mantienen estables respecto a 2019. Tendencia a la estabilización y posiblemente algún ligero ajuste derivado de la incertidumbre.



GRÁFICO 35: TASA DE DISPONIBILIDAD

La tendencia en los últimos años ha sido descenso de disponibilidad de activos logísticos como consecuencia del aumento de la demanda, sin embargo vemos un ligero incremento en la disponibilidad por encontrarse algunos de ellos en plena fase de comercialización. Es previsible que vuelva a bajar cara al último trimestre.



Fuente gráficos 34 y 35: Colliers International

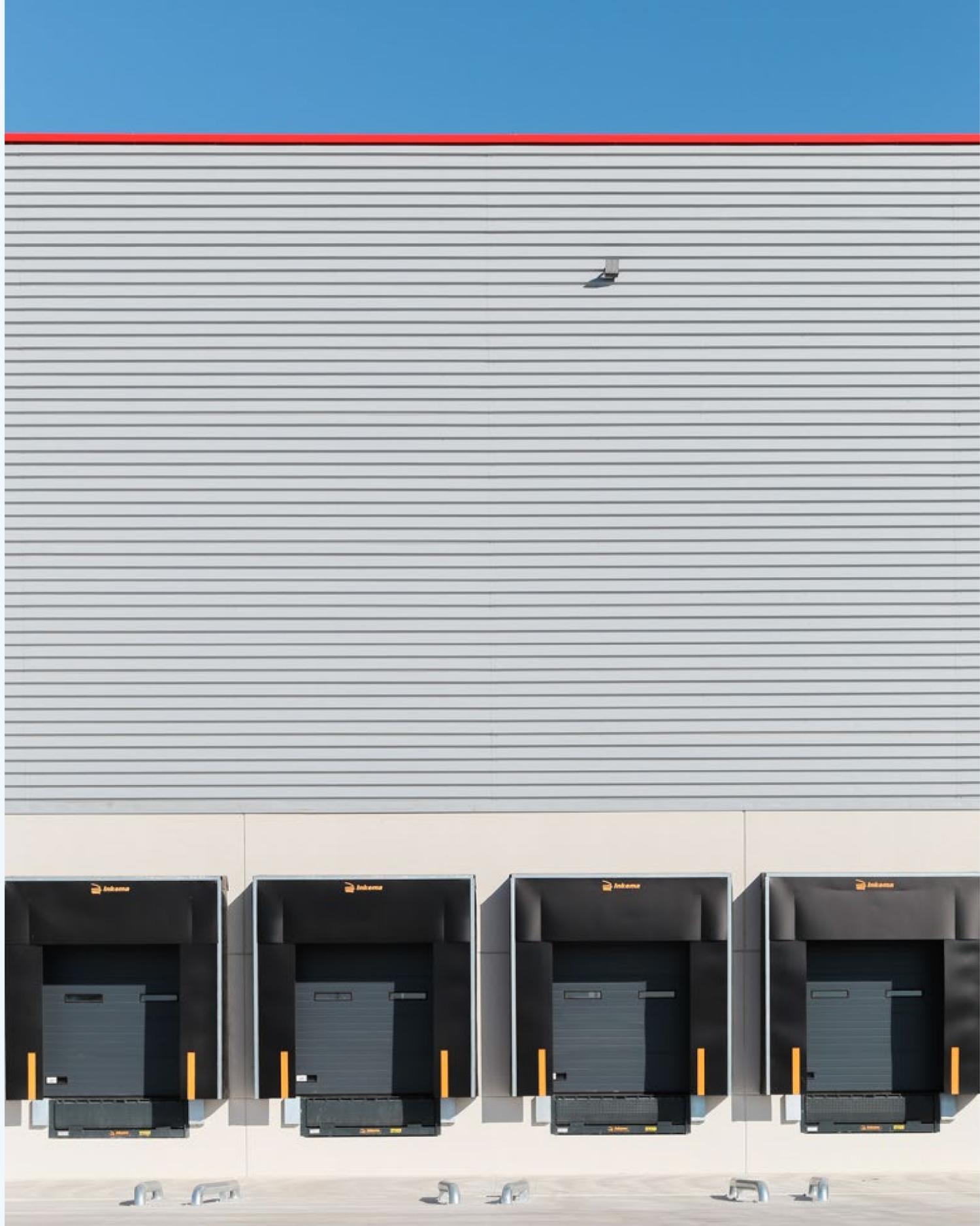


GRÁFICO 36: CUOTA DE ABSORCIÓN

La cifra de contratación aún es bastante baja en relación a 2019, la incertidumbre durante el periodo de confinamiento ha ralentizado la toma de decisiones. Esperamos que muchas operaciones que están en negociación se concreten de cara al final del año para alcanzar niveles similares a los de 2017 - 2018.

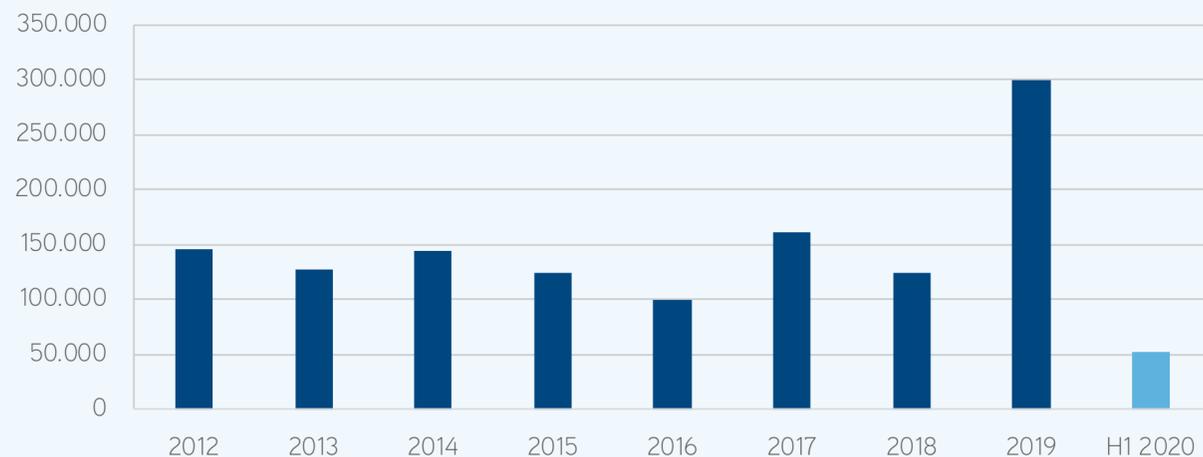


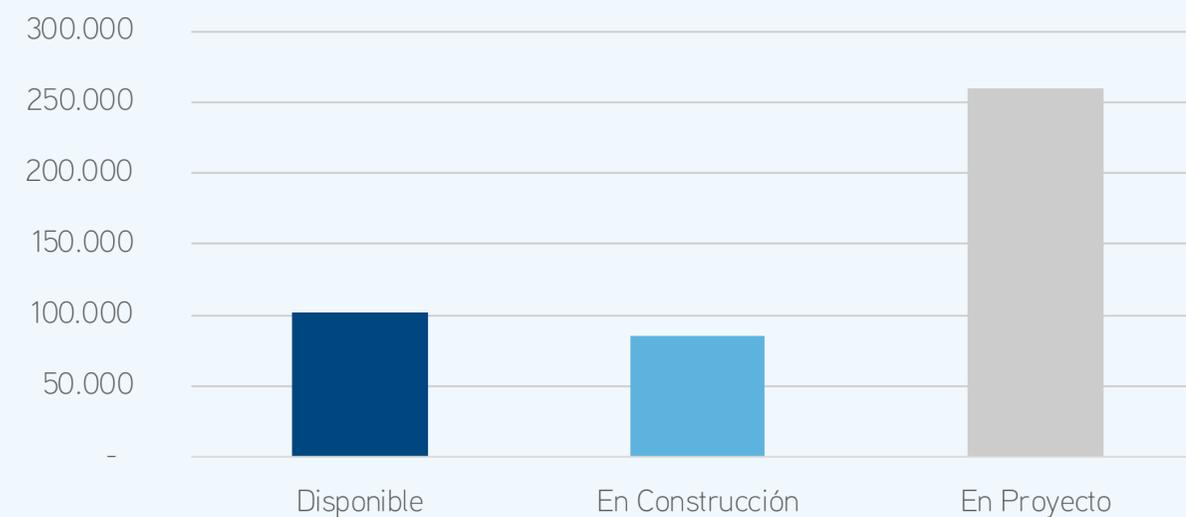
GRÁFICO 37: YIELD

Durante este periodo la tendencia de compresión de la prime yield se estabiliza y sufre una ligera subida hasta el 6,15%. Sin embargo es previsible que cara a final de año vuelva a contraerse porque la demanda sigue activa y hay poco producto disponible.



GRÁFICO 38: OFERTA DISPONIBLE Y FUTURA

La cifra de oferta disponible sigue siendo moderada y es previsible que se absorba sin problema durante lo que queda de 2020,. En cuanto a los proyectos en construcción (85,000 m²) no representan ninguna disrupción en el mercado. Anticipamos que parte de la oferta proyecto tendrá que seguir esperando a posible llaves en mano / pre alquileres



DIARIO DE UNA PANDEMIA

SECTOR INMOLOGÍSTICO

En el mes de marzo aún se notó la inercia que arrastraba el mercado del Q1 de este año. El número de operaciones formalizadas y movimientos en el mercado inmologístico durante este mes, es visiblemente superior al de los meses siguientes.

Si analizamos los meses de abril y mayo, resulta evidente que el mercado se ha visto profundamente afectado a causa de la pandemia. La mayor parte de los movimientos registrados corresponden a actividad de Fondos e Inversores, en detrimento de las operaciones de contratación de espacios logísticos por parte de operadores.

Sólo a partir del mes de junio, se atisba una reactivación del mercado que retorna a la tendencia del primer trimestre.

Marzo

3 *Alloga amplía sus instalaciones en Toledo*
Añade un total de 10.000 m² a su plataforma en Borox, sumando así 42.000 m².

Amazon abrirá un Segundo Centro Logístico en la Comunidad de Madrid

Continúa con sus planes de expansión en España construyendo un nuevo centro logístico de más de 100.000 m² en Alcalá de Henares.

4 *Nuveen Real Estate incrementa su cartera logística en España*
La plataforma tiene aproximadamente 46.000 m² de superficie, se encuentra ubicada en Salvatierra (Álava) y se suma a los otros 3 activos (Madrid, Valencia y Vizcaya) adquiridos anteriormente.

6 *Merlin Properties aumenta su stock logístico*
La compañía ha terminado las obras de sus proyectos en Pinto, Ribarroja y ZAL de Sevilla alquilados a Media Markt, Dachser y Amazon respectivamente. Asimismo, continúan con las obras en Azuqueca y Seseña con Carrefour y Carreras como inquilinos.

Empiezan las obras en P3 Illescas

La plataforma, de 47.000 m² construidos, está ubicada en el municipio de Illescas (Toledo), su fecha de entrega estimada será Q3 2020. Se trata de un proyecto a riesgo, el primero para el fondo en nuestro país.

10 *Nuveen Real Estate incrementa su cartera logística en España*
La plataforma tiene aproximadamente 46.000 m² de superficie, se encuentra ubicada en Salvatierra (Álava) y se suma a los otros 3 activos (Madrid, Valencia y Vizcaya) adquiridos anteriormente.

11 *GLS ya opera desde su nueva plataforma logística de Barcelona*
El inmueble tiene una superficie construida aproximada de 9.000 m² y se encuentra ubicado en la población de Santa Perpetua de Mogoda.

Amazon inaugurará su Centro Logístico en Sevilla después del verano

Adelantan así la apertura de estas instalaciones, cuya previsión inicial era 2021. Se trata de un nuevo centro logístico robotizado ubicado en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla) que será uno de los más grandes de Europa.

13 *Spearvest aterriza en el Sector Inmologístico de nuestro país*
Adquiere unas instalaciones logísticas de cross-docking de 6.900 m² en Plaza Zaragoza.

18 *Delin alquila parte de su plataforma logística en Alcalá de Henares*
La entrega del proyecto está prevista para el Q3 de este año. El futuro inquilino ocupará una superficie de 7.600 m² con un contrato de larga duración.

20 *Merlin emite comunicado a la CNMV*
La Compañía «continúa con las obras en aquellos activos donde la normativa estatal o la emanada de autoridades de rango menor lo permite y reevaluará a futuro el inicio y los plazos de ejecución de aquellos proyectos cuyas obras aún no se han iniciado, en función de la duración de la situación de emergencia».

Crece la demanda de almacenes a consecuencia del COVID-19

El estado de alarma acentúa la necesidad por parte de empresas del sector de la Alimentación de superficies logísticas y de almacenaje para abastecer al mercado nacional.

25 *Solicitan al Gobierno la suspensión temporal de obras en construcción*
Ante la propagación del virus, arquitectos e ingenieros solicitan al Ministerio de Trabajo la suspensión de obras para garantizar las condiciones de seguridad. Asimismo, CCOO ha reclamado la suspensión de las obras de las nuevas instalaciones de Amazon en Sevilla tras haberse detectado ya 5 casos positivos entre los trabajadores.

2020

Abril

6 *La Plataforma Central Iberum se consolida como referente logístico*
La Plataforma, ubicada en Illescas, cuenta con la presencia de Grupo Inditex, H&M y Amazon, entre otros.

20 *Bimbo se traslada al CTC de Coslada*
La compañía traslada su plataforma de distribución a esta nave Cross-docking de 7.600 m², que anteriormente estaba ocupada por DHL.

28 *Mountpark desarrolla 86.200 m² en Illescas*
El activo, actualmente en construcción, tendrá las más altas calidades, y su previsión de entrega es Q4 2020

29 *FM Logistic estrena instalaciones*
La compañía ha inaugurado plataforma logística cross-docking en Ribarroja de 3.500 m².
Panattoni desarrollará una plataforma logística
"Panattoni Madrid Park Este" ubicado en Torija (Guadalajara), tendrá una superficie construida de 28.400 m² sobre una parcela de 55.000 m². El proyecto se desarrollará a riesgo con una previsión de entrega de Q1 2021.

Mayo

5 *El Proyecto G-Park Illescas ha sido finalizado*
Gazeley ha completado la construcción de la plataforma logística en Illescas de 37.000 m².

8 *Segro se consolida en el mercado inmolegístico español*
Segro Logistics Park Getafe I y II han sido arrendadas casi en su totalidad y ha encontrado inquilino para su proyecto en Rubí. La sociedad tiene además previsto desarrollar dos nuevos proyectos en Getafe y Coslada.

21 *Mileway (Blackstone) invierte en Sevilla*
La compañía ha adquirido una nave en Sale & Leaseback de 5.600 m² en el municipio de Dos Hermanas.

28 *Delin Property añade a Arvato a su lista de inquilinos para Alcalá de Henares*
La compañía ha arrendado a Arvato una nave 11.000 m² en su proyecto DCAM Alcalá que tiene previsión de entrega en Q3 de este año.

Junio

3 *La plataforma de TXT en Fontanar ya está operativa*
El operador ya está instalado en la superficie logística contratada a Pulsar Properties ocupando una superficie de 19.500 m².

5 *Logicor amplía instalaciones para Leroy Merlin*
El gigante del bricolaje ocupa actualmente una superficie de 105.000 m² en la plataforma que Logicor posee en Torija (Guadalajara). Se prevé que la ampliación, de casi 19.000 m² adicionales, estará disponible en el Q1 de 2021.

12 *Realterm compra su primer activo Logístico en España*
La plataforma tiene una superficie construida de 6.700 m², está ubicada en Palau-solità i Plegamans (Barcelona) y se encuentra actualmente arrendada.
Seur estrena sus instalaciones en Illescas
El operador ha inaugurado su plataforma de 37.000 m² arrendada a Goodman, en la que ha unificado los centros logísticos de Alcalá de Henares y Getafe.

15 *Goodman invierte en Barcelona*
El activo adquirido por Goodman recientemente tiene una superficie de 37.000 m² y se encuentra en la población de Montcada I Reixac. La inversión ha sido de 9M€ aproximadamente y la promotora tiene intención de reformar las instalaciones antes de sacarlas a mercado.

16 *Tristan y Kefren apuestan por el inmolegístico*
La Joint Venture formada por ambas sociedades, que ya adquirió a principios de año varios activos en Azuqueca de Henares (Guadalajara), prevé invertir 200M€ diversificando zonas.

19 *Se inician las obras de Montepino en Sant Esteve Sesrovires*
La plataforma logística tendrá una superficie de 10.500 m² y estará disponible en 2021.

24 *Prologis saca a mercado 13.000 m² en alquiler*
La plataforma logística está ubicada en el municipio de Azuqueca de Henares y está dividida en dos módulos independientes.

26 *Patrizia adquiere 47.000 m² en Barcelona*
El grupo alemán ha comprado las instalaciones del Parque Industrial de Proveedores de Seat, ubicado en Abrera. El volumen de la operación ha sido de 26M€. Colliers ha asesorado al vendedor, Liberbank, en la operación.

Nuveen suma 66.300 m² a su cartera logística en España
Se trata de dos naves logísticas ubicadas en La Plataforma Central Iberum de Illescas (Toledo).

Amazon anuncia apertura de estación logística en Leganés
El centro logístico tendrá una superficie de 24.700 m².

Nuestra opinión de mercado

En apariencia, este podría ser el período más complicado para hacer previsiones y dar una foto exacta de la situación de mercado y como evolucionará y acabará hasta finales de este atípico 2020.

Hemos tenido que estar atentos a todos los movimientos y situaciones dispares que ha generado esta crisis sanitaria, que en principio parecía no afectar al mercado Inmologístico, pues la fuerte inercia que venía desde finales de 2019 y los 3 primeros meses “limpios” del 2020, indicaba que todo seguiría igual: seguían en marcha los proyectos especulativos, la construcción de las plataformas que estaban en marcha continuaban dentro de la normalidad respetando plazos de entrega, la contratación de superficies logísticas se mantenía estable y el interés de los fondos en encontrar activos para sus inversiones era frenético.

Este estado permaneció hasta entrado ya el segundo trimestre, donde la prudencia se hizo la protagonista. Todos los movimientos anteriores se paralizaron, incluso las construcciones ya iniciadas (por decreto), y el ritmo se volvió lento pasando a “modo expectación”.

Aun así, el optimismo era la actitud reinante: la mayoría de los implicados en esta rama tenían ese sentimiento de confianza de que esta parada sería pasajera, y así fue. El mercado despertó de nuevo en mayo y junio, y, la actividad surgió de nuevo a través de la contratación de superficies para dar servicios a los nuevos criterios de consumo de la población.

El interés por localizar ubicaciones y posicionarse en zonas de proximidad al casco urbano aumentó más aún, aunque ya era objetivo prioritario de fondos y operadores. La búsqueda de grandes naves para aumentar stockaje y, algo que desde siempre “daba respeto”, como era la construcción a riesgo de naves de cross-docking, pasaron a estar en el punto de mira de promotores y fondos.

Se puede decir que, el mercado de las naves con instalaciones de frío es fluctuante, vuelve a ponerse en marcha, en parte por los ya citados nuevos hábitos de consumo, y, por que se torna atractivo para los inversores, ya que los contratos exigidos para este modelo son de más larga duración y obligado cumplimiento.

No podemos dejar de mencionar el suelo como uno de los “favoritos” a la hora de invertir en el sector. El suelo finalista el más atrayente, con tendencia a parcelas cada vez de tamaño más reducido, o, junto con antiguas instalaciones para demolición, o reconversión de edificios que a la postre proporcionan yields más altas, dado que la ubicación que se persigue está en polígonos súper consolidados que se sitúan en los alrededores de las capitales.

También se aprecia crecimiento en el interés por los suelos en desarrollo a falta de grandes parcelas, pero siempre con una perspectiva en cuanto a plazos de desarrollo máximo de 18 meses.

Puede parecer que estemos en una absoluta normalidad, pero, aunque aparentemente la dinámica es la misma, las cosas han cambiado. Los contratos de alquiler son de menor duración y mayores incentivos, la obtención de financiación resulta complicada, y la toma de decisiones es más lenta. Los períodos de Due Diligence se amplían y, se tienen ahora en cuenta más que nunca para hacer efectiva una inversión, los datos de absorción, disponibilidad y proyectos a futuro en competencia.

Pero en resumen, y con todas estas variaciones, el mercado Inmologístico sigue generando gran interés y proporcionando gran seguridad a un medio plazo cierto, con unas rentas que se mantienen estables y unas yield porcentualmente estables con alguna pequeña variación al alza.



Q1 2020

- Absorción estable
- Creciente interés por parte de fondos en el sector
- Proyectos y desarrollos en marcha

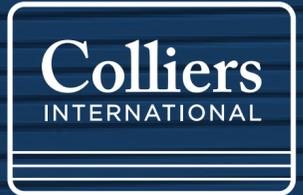
Q2 2020

- Construcciones paralizadas
- Toma de decisiones dilatadas en el tiempo
- Incremento de contratos con duración menor a la habitual

H2 2020

- Reactivación del Sector
- Reanudación de obras
- Ligero repunte de yields
- Creciente interés en Cross-docking, zonas próximas a núcleos urbanos, instalaciones de frío y suelo industrial

NUESTROS EXPERTOS



Jorge Zayas
Director | Industrial & Logistics
jorge.zayas@colliers.com



Oriol Gual
Associate Director | Barcelona Office
oriol.gual@colliers.com



Rafael Paz
Director | Valencia Office
rafael.paz@colliers.com



Jorge Laguna
Director | Bussines Intelligence
jorge.laguna@colliers.com

OFICINAS

Madrid

Paseo de la Castellana, 141
Edificio Cuzco IV - 14th Floor 28046
T. +34 91 579 84 00

Barcelona

C/ Pau Claris, 165
08037
T. +34 93 410 26 80

Valencia

Avda. de Aragón, 30
46021
T. +34 93 410 26 80

Málaga

Plaza de la Solidaridad, 12
29006
T. +34 607 73 85 25

colliers.spain@colliers.com



Los contenidos elaborados por COLLIERS INTERNATIONAL SPAIN, S.L. (en adelante, "Colliers International") están protegidos por derechos de autor, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Conforme a lo establecido en los artículos 17 y siguientes del citado texto legal, se prohíbe a los usuarios la reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, sin la previa autorización por escrito de Colliers International, de los contenidos elaborados por Colliers International, disponiendo, en exclusiva, de los derechos de explotación de dichos contenidos.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA POLÍGONOS INDUSTRIALES, PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
Introducción.	20
PARTE PRIMERA.	22
Suelo industrial.	22
Capítulo 1. Suelo industrial.	22
1. Políticas de suelo industrial.	22
2. Política Estatal de Desarrollo Industrial	24
a. Disponibilidad y cualificación de la Fuerza de Trabajo	24
b. Obras socio-económicas	25
3. El desarrollo del suelo industrial en Europa.	25
4. Zonas industriales	27
- Zonas mixtas (vivienda e industria).	27
- Zonas suburbanas aisladas con industria.	27
- Zonas dedicadas a Gran Industria.	27
- Zonas dedicadas a Mediana Industria.	27
- Zonas reservadas a Industria Peligrosa.	27
5. Polos y polígonos Industriales	28
6. El casco urbano y las limitaciones industriales.	29
7. Limitaciones para Industrias molestas e insalubres	31
a. Solicitud de licencia.	32
b. Tramitación municipal.	32
c. Remisión a la Comisión Provincial.	33
d. Comprobación. Resolución.	34
TALLER DE TRABAJO.	36
Conflictos de competitividad en suelo industrial entre Comunidades Autónomas.	36
1. Barcelona y Madrid pierden competitividad por las ayudas de autonomías limítrofes al suelo industrial.	36
2. La emigración de empresas de Cataluña y Madrid por el sobreprecio del suelo industrial.	38
Capítulo 2. ¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?	43
1. Estudio de mercado: preguntar al empresariado local.	43
2. Criterios para la creación de polígonos industriales	45
a. Criterios de localización	45
b. Fases de planificación, comercialización y conservación.	46
c. Criterios de precios	47
Capítulo 3. Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.	48
¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?	48
1. El Plan Director y precomercialización.	48
2. Comercialización de parques empresariales.	49
3. Innovación en el Plan Director y diferenciación para mejorar el marketing.	51



4. Comercialización y Marketing de áreas empresariales. Métodos.	51
5. Fases en la comercialización	52
a. Estudio de alternativas estratégicas de comercialización.	52
b. Elaboración del plan integral de comercialización.	52
Cronograma	52
Estrategia de comercialización	53
Análisis de inversiones TIR/VAN	53
Análisis de inversiones	53
Inventariado de clientes estratégicos (promotores o grandes consumidores de suelo)	53
Distribución en planta y parcelario	53
Definición de las alianzas estratégicas	53
c. Precomercialización de un área piloto.	53
d. Comercialización de un área piloto.	54
e. Precomercialización del resto del ámbito	54
f. Comercialización del resto del ámbito.	55
6. Política de comunicación ajustada al marketing.	55
7. Clases de Marketing.	56
a. Marketing Directo	56
b. Marketing personal con clientes potenciales.	56
8. El proceso de marketing de un área empresarial	56
a. Definición de la tipología del área empresarial tras los estudios de mercado.	56
b. Análisis de la competencia. Benchmarking.	57
c. Cuadro de análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO)	57
9. Prima de riesgos y rentabilidad de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).	57
TALLER DE TRABAJO	60
Todo lo que hay que saber ANTES de promover un polígono industrial.	60
Consideraciones a tener en cuenta en la promoción de áreas o polígonos industriales.	60
Consideración general.	60
Consideraciones preliminares.	60
Consideraciones para el desarrollo.	61
Localización (diagnóstico integral del lugar, impacto ambiental, cálculo de la extensión, superficie a ocupar, ubicación idónea, servicios, accesos y plan de movilidad).	62
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).	62
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).	62
TALLER DE TRABAJO	81
Análisis estratégico de la situación del suelo destinado a actividades económicas.	81
1. Cuantificación de las necesidades de suelo para actividades económicas en función de la creación neta de empleo	81
2. Metodología en metros de suelo demandados	81
3. Inventario de polígonos industriales existentes en la zona.	81
4. Análisis para gestionar el suelo por parte de los agentes y operadores de suelo	81
5. Análisis de los precios del suelo según zonas	81
6. Determinar qué zonas sufren la mayor presión relativa de demanda	81
7. Determinar el tiempo estimado hasta el agotamiento del stock de suelo	81
8. Establecer las necesidades de suelo adicional por zonas	81
TALLER DE TRABAJO.	104
El éxito de un polígono industrial es saber elegir el tipo de espacio productivo. Tamaños básicos y subdivisiones parcelarias.	104



Tipología de los espacios productivos.	104
Según usos	104
Según tamaño	105
Según tamaño de parcela	105
TALLER DE TRABAJO.	107
Claves de un polígono, según se trate de grandes, medianas o pequeñas empresas.	
Semilleros de empresas.	107
Factores de localización según naturaleza de la empresa	107
1. Grandes empresas industriales	107
2. Pequeñas y medianas empresas.	107
3. Actividades industriales emergentes (semilleros de empresas).	108
CHECK-LIST	110
Realización de un Plan director de comercialización relacionado con el plan de negocio y el estudio de rentabilidades (TIR / VAN)	110
Ejercicio Práctico partiendo del Plan de Negocio, se pretende lo siguiente:	110
Elaborar el Plan Director	110
Elaborar el Plan de Precomercialización	110
Elaborar el Plan de Comercialización	110
Establecer la estrategia de Comunicación	110
Elaborar el Plan de Marketing (incl. DAFO)	110
Elaborar la Cuenta de Resultados Previsional y estudio de rentabilidades (TIR / VAN)	110
PARTE SEGUNDA.	111
¿Dónde se promueve suelo industrial?	111
Capítulo 4. Microlocalización o emplazamiento de complejos industriales.	111
1. Urbanismo industrial.	111
a. Característica y Tipo de Producción.	113
b. Condiciones geográficas, topográficas, geológicas, hidrogeológicas, ecológicas, etc.	114
c. Existencia de fuentes de energías o redes energéticas.	114
d. Posibilidades de acceso por diferentes medios de transportes.	115
2. Datos necesarios para la microlocalización.	115
a. Planos Topográficos de la zona y del lugar de ubicación de la Planta.	115
b. Datos climatológicos	116
c. Informe de microlocalización. Requisitos.	117
3. El plan de planta o complejo industrial	119
4. Las redes técnicas	121
5. Bases de Diseño de las Vías Interiores de una Planta o Complejo Industrial.	121
a. Línea de Fachada	122
b. Edificio	122
c. Redes Técnicas Exteriores	122
d. Ancho de Faja (A.F.)	122
e. Ancho de Media Faja (A.M.F.)	122
f. Ancho de Pavimento	122
g. Franja de Servicio (F.S.)	122
h. Zonas de carga y descarga de la industria	124
6. Las ampliaciones futuras en el Plan General de Planta.	126
Capítulo 5. Todo lo que hay que saber sobre localización de polígonos industriales.	128



1. Localización industrial en base a tipología de los espacios productivos.	128
2. Integración con respecto a las áreas o núcleos urbanos.	129
3. Impacto ambiental de un parque industrial.	131
La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.	131
Declaración de Impacto medioambiental.	131
Impacto ambiental	132
Estudio de Impacto Ambiental	133
Acciones de la actuación sometidas a evaluación	134
1. Fase de planeamiento	134
2. En la fase de urbanización	134
3. Fase de explotación	135
Ventajas e inconvenientes	135
Capítulo 6. Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.	138
1. Estudio de viabilidad técnica y económica.	139
2 Adquisición de suelo.	139
3 Planeamiento.	139
4. Urbanización	140
5. Impacto ambiental.	140
6. Protección de la salud.	142
TALLER DE TRABAJO	143
Análisis de las consecuencias de la mala ubicación de un polígono industrial.	143
CHECK-LIST	150
Describe los errores más frecuentes en la elección de suelo para promover un polígono industrial.	150
¿Cuáles son las precauciones antes de promover un polígono industrial?	150
¿Los parques logísticos son cosa de grandes promotores?	150
¿Dónde invertir en micropolígonos?	150
PARTE TERCERA.	151
¿Qué se promueve?	151
Capítulo 7. Polígonos industriales	151
1. ¿Cómo definen los fondos FEDER a un polígono industrial?	151
2. Características de un polígono industrial	152
3. ¿Qué requiere un polígono empresarial moderno?	154
a. Servicios comunes generales	154
Instalaciones y servicios complementarios	154
Servicios de seguridad	155
Servicios generales de Administración Pública. "Ventanilla única".	155
Servicios de Mantenimiento	155
Servicios de recogida de residuos	155
Servicios de Telecomunicaciones	156
b. Servicios opcionales	156
Servicios de telecomunicaciones avanzadas	156
Servicios de recogida de residuos personalizada	157
Mantenimiento y servicios generales	157
c. Otros servicios complementarios de los polígonos industriales.	157
4. Estudio del emplazamiento naves industriales.	159



5. El terreno y la cimentación para naves y locales industriales _____	161
Capítulo 8. Polígonos industriales BÁSICOS. _____	165
1. El polígono industrial de toda la vida. Un modelo esencial en poblaciones en desarrollo. _____	165
a. Destino principal. _____	165
b. Requisitos y aspectos de localización. _____	166
c. Tamaños de los polígonos. _____	166
d. Edificabilidades brutas. _____	167
e. Servicios al polígono. _____	167
2. El polígono de toda la vida tiene múltiples formas. _____	167
a. Minipolígono. _____	167
b. Seudo-rurales. _____	168
3. ¿Qué es un pequeño polígono? _____	169
a. Tamaño del polígono. _____	169
b. Tamaño de parcela. _____	169
c. Edificabilidades brutas. _____	169
d. Variaciones respecto al uso. _____	169
e. Localización. _____	169
f. Crecimiento y organización por fases. _____	170
4. ¿Qué es un polígono mediano? _____	170
a. Tamaño _____	170
b. Edificabilidad bruta. _____	171
c. Zonificación y usos. _____	171
5. ¿Qué es un gran polígono industrial? _____	171
a. Tamaño. _____	171
b. Localización. _____	172
c. Zonificación y usos. _____	172
d. Edificabilidades brutas. _____	172
e. Desarrollo según fases. _____	172
6. Polígonos especializados. El reciclaje y medioambiente. _____	172
a. Tamaño _____	173
b. Edificabilidades brutas. _____	173
c. Limitaciones de uso. _____	173
TALLER DE TRABAJO _____	177
Los polígonos industriales del sector agroalimentario. _____	177
Bodega de González Byass en Rueda (Valladolid) _____	177
Instalaciones para Viñedos Barón de Ley en Bergasa (La Rioja) _____	177
Instalaciones de Dr. Schär en Alagón (Zaragoza) _____	177
Planta de Rokspring - GM Food Ibérica en Torrejón de Ardoz (Madrid) _____	177
Instalaciones de Lácteas del Jarama en Fuente el Saz del Jarama (Madrid) _____	177
Instalaciones de Bell Food Group en Fuensalida (Toledo) _____	177
Capítulo 9. ¿Se puede modernizar un polígono viejo o es mejor partir de cero? _____	183
1. Revitalización de piezas o tejidos industriales históricos degradados. _____	183
2. Planeamiento de intervenciones urbanísticas para reactivar antiguos complejos industriales. _____	184
a. Integración en la trama urbana. _____	184
b. Análisis urbanístico del "núcleo industrial". _____	185
c. Tipo de planeamiento urbanístico aplicable. _____	186
Capítulo 10. La legalización de polígonos de hecho en el medio rural. _____	187
1. Consolidación/legalización de enclaves no planificados en el medio rural. _____	187



2. Localización. Consolidación de la edificación y la parcelación. _____	188
3. Condiciones para su reordenación. Legalización y consolidación. _____	188
4. Ámbito de planeamiento urbanístico. Consolidación y reurbanización. _____	189
TALLER DE TRABAJO _____	190
La integración de un micropolígono en una pequeña ciudad. _____	190
TALLER DE TRABAJO. _____	192
La moda de las naves nido. _____	192
TALLER DE TRABAJO _____	194
Modelo de ficha técnica de un Polígono Industrial. _____	194
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). _____	194
Capítulo 11. Parques empresariales. _____	197
1. Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos. _____	197
2. Viveros de empresas y centros empresariales. _____	197
3. Planificación de un Parque Empresarial _____	199
4. Diseño de un parque empresarial. _____	201
Viario. _____	202
Acerados. _____	202
Aparcamientos. _____	202
Asignación de usos _____	203
Áreas ajardinadas _____	203
Equipamiento _____	203
Parcelario _____	203
Infraestructuras hidráulicas. _____	203
Otras redes _____	204
Ordenanzas municipales. _____	204
Entidades de Conservación. _____	204
Condiciones estéticas _____	204
Plantaciones _____	204
5. Aspectos urbanísticos de los parques empresariales. _____	204
a. Instrumentos de intervención para las nuevas instalaciones. _____	205
b. Instrumentos jurídico-urbanísticos de producción eficaz de suelo y actividades empresariales. _____	206
TALLER DE TRABAJO _____	208
Desarrollo real de un parque empresarial _____	208
TALLER DE TRABAJO _____	215
Modelo de ficha técnica Parque empresarial. _____	215
Edificio de oficinas en bloques totalmente independientes. Desarrollo de oficinas de gran tamaño dentro del Parque Empresarial con fachada a autovías principales. _____	216
Capítulo 12. Parques tecnológicos y científicos. _____	219
1. ¿Cuál es la diferencia entre un parque científico y un parque tecnológico? _____	219
2. Parques tecnológicos. _____	220



3. ¿Qué son las Plataformas Tecnológicas? Relación con el parque científico tecnológico. _____	222
¿Qué es un parque científico tecnológico? _____	223
TALLER DE TRABAJO _____	225
Parque Tecnológico de Reciclado (PTR) de Zaragoza _____	225
TALLER DE TRABAJO _____	227
Clúster. Parque tecnológico de ciencias de la salud (PTS) de Andalucía. _____	227
Capítulo 13. ¿Qué es un clúster? _____	231
¿Qué es un clúster? ¿Por qué un clúster en los parques tecnológicos? Clúster en España. _____	231
TALLER DE TRABAJO _____	234
Los clústeres empresariales gallegos. _____	234
Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial	234
Los clústeres empresariales gallegos _____	234
Capítulo 14. Plataformas logísticas. _____	237
1. Introducción a la logística. _____	237
2. Concepto de plataforma logística. _____	240
3. Claves de la promoción de parques logísticos. _____	240
a. Características del edificio logístico. _____	242
b. La intermodalidad. _____	243
c. El desarrollo urbanístico de un parque logístico. _____	243
d. Las ventajas que ofrecen las plataformas logísticas _____	243
4. Estabilidad en sus rentabilidades. _____	245
5. Los protagonistas del sector logístico. _____	246
6. Mercado Inmobiliario Logístico _____	246
7. Tipología de suelo integrado en Polígonos Logísticos, Zonas de Actividades Logísticas (ZAL) o Centros de Transporte. _____	247
TALLER DE TRABAJO _____	249
Informe de consultoría sobre la inversión inmobiliaria logística en España. _____	249
1. Contexto económico _____	249
2. El comercio electrónico _____	249
3. Infraestructuras y transportes _____	249
4. ¿Dónde se encuentran las principales áreas logísticas? _____	249
5. Mercado de ocupación logística _____	249
La contratación de espacios logísticos _____	249
La evolución de las rentas _____	249
Oferta logística inmediata y futura _____	249
6. Hotspots logísticos _____	249
7. Mercado de Inversión _____	249
8. Retos y Oportunidades _____	249
NIIF 16: una nueva era para los alquileres _____	249
La logística urbana _____	249
TALLER DE TRABAJO _____	304
Promoción inmobiliaria en zonas logísticas ya consolidadas. _____	304
SUELO LOGÍSTICO EN AUJE _____	305
ZONA DE MADRID _____	305



GETAFE _____	305
ILLESCAS _____	306
SAN FERNANDO DE HENARES _____	306
CABANILLAS DEL CAMPO _____	306
ZONA DE BARCELONA _____	306
PI CAN MARGARIT, SANT ESTEVE DE SESROVIRES _____	306
LLIÇÀ D'AMUNT _____	307
PORT BCN - ZAL - BZ _____	307
A. LA LOGÍSTICA AEROPORTUARIA. _____	318
TALLER DE TRABAJO. _____	318
La logística aeroportuaria. El Centro de Carga Aérea de Barajas. _____	318
B. LA LOGÍSTICA MARÍTIMA. _____	320
TALLER DE TRABAJO. _____	320
El puerto marítimo desde la perspectiva logística. Ejemplo de Cartagena. _____	320
TALLER DE TRABAJO _____	329
Polígonos logísticos relacionados con puertos marítimos. _____	329
Vigo. _____	329
A Coruña. _____	330
Gijón. _____	330
TALLER DE TRABAJO _____	331
Puerto HUB. Hub, como centro logístico de distribución en grandes puertos. _____	331
Algeciras, Las Palmas de Gran Canaria, Bilbao, Ferrol y Valencia. _____	331
C. LA LOGÍSTICA DE PUERTOS SECOS. _____	333
TALLER DE TRABAJO. _____	333
¿Qué es un puerto seco? _____	333
1. La creciente demanda de terminales intermodales de mercancías en el centro de la península. _____	333
2. Puertos secos en desarrollo. _____	334
TALLER DE TRABAJO _____	338
El Puerto Seco de Coslada. _____	338
D. LA LOGÍSTICA INTERMODAL Y FERROVIARIA _____	339
TALLER DE TRABAJO _____	339
Plataforma Logística de Zaragoza. _____	339
1. Comunidad y ayuntamiento juntos y con visión de futuro. _____	339
2. PLAZA -Plataforma Logística de Zaragoza- = plena intermodalidad (combinación - carretera - ferrocarril - avión) _____	341
TALLER DE TRABAJO. _____	344
Los megaparques logísticos para evitar los microparques. La experiencia de Arpegio en el Corredor del Henares. Parque Industrial R.2 _____	344
TALLER DE TRABAJO. _____	346
La logística en la alimentación. El caso de Mercamadrid. _____	346
TALLER DE TRABAJO. _____	348
La logística en los centros de transporte de mercancías. El Centro de Transportes de	



Mercancías de Madrid, CTM. _____	348
TALLER DE TRABAJO. _____	350
La Red Logística de RENFE. El Centro Logístico Madrid-Abroñigal y el Centro Logístico de Villaverde. _____	350
TALLER DE TRABAJO. _____	352
Las plataformas logísticas de iniciativa privada en Madrid. _____	352
TALLER DE TRABAJO. _____	354
Las zonas industriales y logísticas de la Comunidad de Madrid. _____	354
TALLER DE TRABAJO _____	362
Caso práctico. Claves para elegir la nave logística perfecta por tamaño, altura, profundidad y diseño. _____	362
TALLER DE TRABAJO _____	364
Caso práctico. Soluciones logísticas automatizadas de almacenaje y flujo de materiales Automatización de procesos logísticos con instalación de electrovías. _____	364
Capítulo 15. La promoción industrial en los parques logísticos. _____	366
1. Cliente logístico y promotor inmobiliario especializado en industrial y logística. _____	366
2. Promoción inmobiliaria de naves logísticas. _____	367
a. Autopromoción de naves logísticas. _____	367
b. Compra de nave logística. _____	368
c. Construcción "llave en mano" de nave logística. _____	369
d. Project Management de naves logísticas. _____	369
TALLER DE TRABAJO _____	371
La externalización de la logística por grandes fabricantes. _____	371
CHECK-LIST _____	383
¿Qué relación hay entre el segmento industrial logístico, la demanda ocupacional, evolución de las rentas y rentabilidades? _____	383
Fijación de la renta por la diferencia de capacidad de almacenaje entre una nave con altura de 7 metros y una de 12 metros. _____	383
PARTE CUARTA. _____	384
¿Quién promueve suelo industrial? _____	384
Capítulo 16. Agentes promotores de suelo industrial público _____	384
1. Administración central _____	384
2. Comunidad Autónoma. _____	385
3. Corporaciones locales. _____	386
TALLER DE TRABAJO. _____	388
Promoción estatal. Plan Inmobiliario Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. _____	388
TALLER DE TRABAJO. _____	423
Promoción estatal. Ejemplo de promoción de convenio entre el SEPES y un ayuntamiento. _____	423
1. Redacción del Plan Parcial Estudio de Impacto Ambiental _____	423
2. Anteproyecto de Urbanización del Polígono Industrial _____	424



TALLER DE TRABAJO _____	425
Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Andalucía. ____	425
TALLER DE TRABAJO _____	442
Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia de Desarrollo Industrial de Canarias 2009-2020 (EDIC). _____	442
TALLER DE TRABAJO _____	461
Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Extremadura. _____	461
TALLER DE TRABAJO _____	480
Promoción desde Comunidades Autónomas. Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia. _____	480
TALLER DE TRABAJO. _____	508
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 _____	508
TALLER DE TRABAJO _____	522
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. _____	522
TALLER DE TRABAJO _____	524
Promoción desde Comunidades Autónomas Plan Industrial de la Región de Murcia. _____	524
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. _____	524
TALLER DE TRABAJO _____	548
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. _____	548
1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales. _____	548
a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria _____	548
b. La adscripción a dichas entidades de gestión será "universal, obligatoria y automática". _____	549
2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas). _____	552
a. Área industrial básica _____	552
b. Área industrial consolidada _____	552
c. Área industrial avanzada _____	553
3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales _____	554
Naturaleza y régimen jurídico _____	554
Sujetos integrantes _____	554
Funciones _____	555
Legitimación y contenido de la solicitud de constitución _____	556
Estatutos _____	557
Negociación del convenio _____	558
Aprobación provisional _____	558
Asamblea de ratificación _____	559
Autorización de la constitución y firma del convenio _____	559
Publicidad y registro _____	560



Periodo de vigencia _____	561
Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad _____	561
Del cumplimiento de las obligaciones _____	562
Régimen de organización y funcionamiento _____	563
Órganos de la entidad _____	563
La asamblea general _____	563
Funciones de la asamblea general _____	564
Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales _____	564
Coefficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general _____	565
Impugnación de los acuerdos de la asamblea general _____	565
Elección de la junta directiva _____	566
Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva _____	567
La presidencia de la entidad _____	568
La gerencia _____	568
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización _____	568
Disolución _____	569
Foro consultivo de participación _____	569
4. Zonas de "enclave tecnológico" _____	570
5. Marca de calidad "municipio industrial estratégico» _____	570
Reconocimiento como municipio industrial estratégico _____	570
Procedimiento de declaración _____	570
Revocación _____	571
Municipio logístico estratégico _____	571
TALLER DE TRABAJO _____	573
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. _____	573
TALLER DE TRABAJO. _____	601
Promoción desde el ayuntamiento. Promoción de un polígono por una promotora que concurre a un concurso municipal. _____	601
Capítulo 17. El municipio: Sin voluntad municipal no hay polígono. _____	602
1. Los municipios y el suelo industrial. _____	602
2. Exigencias municipales específicas relacionadas con los polígonos. _____	604
PARTE QUINTA. _____	612
Urbanismo industrial: si me recalifica habrá industria y trabajo en su ayuntamiento. _____	612
Capítulo 18. El Plan General de Ordenación Urbana -PGOU- y los polígonos industriales. _____	612
1. La administración ante la transformación urbanística para uso industrial. Precauciones. _____	612
2. PGOU y los polígonos industriales. _____	614
a. Normas urbanísticas del PGOU _____	614
b. Clase de suelo de uso productivo. _____	615
c. Clases de suelo estandarizado. _____	617
d. Zonas en suelo urbano consolidado _____	618
e. Zonas en suelo urbano no consolidado. _____	619
f. Criterios de localización propuestos por el Plan _____	622
1. Actividad industrial en general. _____	622
2. Actividades ligadas a la ciudad. _____	622
3. Actividades diversas ligadas a las vías de comunicación _____	622
4. Actividades especializadas _____	623
TALLER DE TRABAJO. _____	624



Caso práctico. Modificaciones puntuales para incorporar al suelo urbanizable programado con uso global industrial, parte de suelo no urbanizable común. ____ 624

Capítulo 19. La parcelación urbanística en suelo industrial _____ 627

1. Prototipos edificatorios industriales y de actividad como estándares urbanísticos. 627
2. Ordenación parcelaria y trama viaria. _____ 628
3. Forma de la parcela: relación frente-fondo. _____ 629
4. Zonificación a partir de la ordenación parcelaria. Definición de tipologías edificatorias. _____ 631
5. Parcelación y tipo edificatorio. Dimensiones y niveles de ocupación. _____ 631
6. Características físicas de la parcela. _____ 635
 - Tamaño. _____ 635
 - Frente. _____ 635
 - Relación frente-fondo. _____ 635
 - Forma. _____ 636
7. Agregación y segregación parcelaria. _____ 636
8. Versatilidad y capacidad de adaptación parcelaria. _____ 637

Capítulo 20. Las ordenanzas de edificación de polígonos industriales. _____ 639

1. Condiciones de utilización de los espacios libres interiores de parcela. _____ 639
 - Superficie libre. _____ 639
 - Aparcamiento. _____ 640
 - Carga y descarga. _____ 640
 - Restricciones a la utilización de espacios libres. _____ 640
 - Ajardinamiento y arbolado. _____ 640
 - a. Organización del espacio privado. _____ 641
 - b. El aparcamiento interior de la parcela. _____ 641
 - c. Áreas de carga y descarga en el interior de la parcela. _____ 641
2. El edificio y sus condiciones de relación con la parcela. _____ 642
 - Tipo edificatorio. _____ 642
 - Coeficiente de edificabilidad _____ 642
 - Alturas _____ 643
 - Retranqueos. _____ 643
 - Separación de edificios. _____ 643
3. Tipología edificatoria. _____ 644
 - a. Industria nido. _____ 644
 - b. Industria pequeña. _____ 644
 - c. Industria mediana. _____ 645
4. Modelo básico de ordenanza municipal para polígonos industriales. _____ 645

Capítulo 21. Las precauciones en la reserva de espacios libres y dotacionales. 649

1. Reservas y estándares. _____ 649
2. Espacios verdes de uso público. Criterios generales. _____ 649
 - Localización y configuración de espacios verdes _____ 650
3. Usos dotacionales y los servicios al polígono. _____ 652
 - Localización en el polígono. _____ 652

TALLER DE TRABAJO. _____ 655

El registro municipal de solares industriales. La experiencia de Elche. _____ 655

TALLER DE TRABAJO. _____ 658

Los puertos secos de Castilla la Mancha. Evaluación medioambiental de una



Plataforma Logística e Intermodal (PSI). _____	658
TALLER DE TRABAJO. _____	666
Caso práctico. Evaluación y Control Ambiental relativa a un proyecto de fábrica en Murcia. _____	666
TALLER DE TRABAJO _____	675
Caso práctico. 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). _____	675
Infraestructuras industriales, turísticas y abastecimiento y sostenibilidad energética _____	675
Infraestructuras industriales _____	675
Mejora de la gestión y modernización de las áreas industriales de la Región de Murcia _____	675
Conservación y mantenimiento de la urbanización en las áreas industriales de la Región de Murcia _____	676
Convenio regulador entre ayuntamiento y Comunidad de gestión del área industrial para la efectividad del deber de conservación y mantenimiento de la urbanización. _____	677
Constitución de la comunidad de gestión del área industrial _____	678
Régimen de funcionamiento _____	679
Municipio Industrial Excelente _____	681
TALLER DE TRABAJO _____	684
Casos prácticos. Precauciones en contaminación de suelos en polígonos industriales. Suelos contaminados en polígonos industriales. _____	684
¿En la instalación se han utilizado históricamente fosas sépticas o pozos para la eliminación de efluentes residuales? _____	685
¿A lo largo de la historia de la instalación se han producido derrames o fugas que hayan podido afectar al suelo? _____	685
¿Se encuentra el suelo de la instalación pavimentado con hormigón o asfalto en su totalidad? _____	685
¿Posee el pavimento grietas o zonas degradadas que indiquen su mal estado? _____	685
¿Existe una pendiente acusada en los terrenos donde se ubica la instalación? _____	685
¿Existe un acceso restringido a los almacenamientos de sustancias peligrosas? _____	685
¿Anteriormente al inicio de su actividad se han desarrollado otras actividades que hayan podido afectar al suelo? _____	685
¿Existe un acceso restringido a los almacenamientos de sustancias peligrosas? _____	685
¿Existen distintas redes de drenaje para la recogida de aguas pluviales e industriales? _____	685
¿Se realizan revisiones periódicas y mantenimiento de las redes de drenaje? _____	685
¿Se almacenan, manipulan o utilizan en la instalación sustancias clasificadas como tóxicas o muy tóxicas? _____	685
¿Se almacenan, manipulan o utilizan en la instalación sustancias clasificadas como nocivas? _____	685



¿Dispone su instalación de una gran superficie libre en el exterior _____	685
donde eventualmente se almacenan materiales a la intemperie? _____	685
¿Los productos utilizados en la instalación se mantienen normalmente en sus envases originales? _____	685
¿Existen depósitos de combustible enterrados que no hayan sido sometidos a pruebas de estanqueidad? _____	686
¿Están dotados de sistemas de contención de derrames todos los depósitos que alberguen sustancias peligrosas? _____	686
¿Los cubetos de contención de derrames poseen las dimensiones adecuadas para albergar todo el material almacenado en el depósito? _____	686
¿Los depósitos de sustancias peligrosas están dotados de sistemas de detección de fugas? _____	686
¿Existen cubiertas que protejan de la lluvia los almacenamientos de sustancias o residuos peligrosos? _____	686
¿En el caso de depósitos aéreos, disponen éstos de alguna estructura que permita sobreelevarlos? _____	686
¿Los depósitos ubicados en el exterior poseen algún sistema de protección frente a la corrosión? _____	686
¿Las zonas habilitadas para la carga y descarga de materiales peligrosos poseen sistemas de contención de derrames y recogida ante posibles goteos? _____	686
¿Existe un sistema de tuberías que permita conducir los materiales almacenados desde sus depósitos hasta el punto de aplicación? _____	686
¿Existen arquetas ubicadas en la zona de producción? _____	686
¿Existen materiales para la contención y recogida de derrames en lugares próximos a los almacenamientos de sustancias peligrosas? _____	686
¿Se dispone de una zona de almacenamiento de residuos peligrosos de acuerdo a la legislación vigente? _____	686
¿El tiempo de almacenamiento de los residuos peligrosos supera los seis meses? _	686
¿Existen transformadores que sospeche que pueda contener PCB's ? _____	686
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? ___	687
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?__	687
¿Existe algún sistema de recogida de las aguas de incendio? _____	687
Capítulo 22. Plan Parcial de un polígono. Documentación del plan parcial. _	743
1. Introducción. _____	743
2. Memoria _____	745
3. Planos. _____	750
a. Planos informativos. _____	750
b. Planos definitivos o de proyecto. _____	751
4. Ordenanzas. _____	753
5. Plan de etapas. _____	756
6. Estudio económico-financiero _____	757
7. Documentación complementaria de los planes parciales que tengan objeto	



urbanizaciones de iniciativa particular. _____	760
TALLER DE TRABAJO. _____	761
Dictamen sobre modificación puntual de un Plan Parcial Industrial y efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. _____	761
TALLER DE TRABAJO. _____	767
Formularios: Modelo de Plan Parcial industrial. _____	767
1. Memoria justificativa _____	767
2. Información _____	768
2.1. Ámbito y Descripción del Sector _____	768
Situación _____	768
Orografía _____	768
Información catastral _____	768
Uso actual del suelo _____	768
Comunicaciones _____	769
Saneamiento _____	769
Energía eléctrica _____	769
2.2. Infraestructuras existentes. Conexión. _____	769
Comunicaciones _____	769
Acceso _____	769
Abastecimiento _____	770
Evacuación de aguas residuales _____	770
Energía eléctrica _____	771
Telefonía _____	771
Red de gas _____	771
2.3 Situación actual del planeamiento _____	771
2.4 Tramitación del Plan Parcial _____	772
2.5 Ejecución del Plan Parcial _____	772
2.6 Contenido del Plan Parcial _____	772
3. Memoria justificativa de la propuesta _____	774
3.1 Criterios generales _____	774
3.2 Objetivos fundamentales _____	774
3.3 Solución adoptada _____	775
Acceso y viario _____	775
Aparcamientos _____	775
Parcelación _____	776
Espacios libres y zonas verdes _____	776
Parcela dotacional de carácter general _____	776
Parcela dotacional local _____	776
Cesión de aprovechamiento _____	777
Condicionantes _____	777
3.4 Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres _____	777
3.5 Calidad urbana _____	779
3.6 Barreras urbanísticas _____	779
3.7 Sistema de Actuación _____	780
3.8 Plazos de ejecución _____	780
4. Plan de etapas _____	780
4.1 Ejecución, conservación y mantenimiento, plazos y garantías de las obras de urbanización _____	780
4.2 Conclusión _____	780
5. Estudio económico y financiero _____	781
6. Ordenanzas reguladoras _____	781
TALLER DE TRABAJO. _____	789
Formularios: Modelo de Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Caso real. _____	789



1. Introducción, documentos y normativa.	789
2. Memoria informativa.	789
3. Memoria justificativa	789
4. Planos de información.	789
5. Normas urbanísticas.	789
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.	789
7. Planos de ordenación.	789
8. Informe de sostenibilidad económica.	789
9. Documento de refundición del plan de ordenación municipal.	789
TALLER DE TRABAJO	838
Precauciones en vías y movimiento circulatorio dentro del polígono industrial.	838
1. El movimiento del vehículo. Calzadas y aparcamientos.	838
1.1. Parámetros fundamentales del trazado	838
1.2. Elementos de la sección transversal.	840
1.3. Tipos de calzadas de viario urbano.	843
1.4. Parámetros de dimensionamiento: las plazas de aparcamiento.	844
1.5. Tipos de espacios de aparcamiento.	845
1.6. Posibilidad de aparcamiento en viario.	845
1.7. Algunas recomendaciones para el diseño del espacio del aparcamiento.	846
2. Intersecciones y enlaces.	848
2.1. El espacio de los encuentros: cruces y plazas.	848
2.2. Criterios generales de diseño de los encuentros como puntos críticos del transporte.	849
2.3. Tipos de encuentros.	849
2.4. Los pasos de peatones.	850
2.5. Intersecciones elementales.	851
2.6. Intersecciones canalizadas.	851
2.7. Intersecciones semaforizadas.	852
2.8. Rotondas.	853
2.9. Enlaces.	855
2.10. Algunas recomendaciones para el diseño del espacio viario.	856
3. Sección constructiva de la calle	857
3.1. El firme. Definiciones y funciones.	857
3.2. Capas que componen el firme.	859
3.3. Tipos de firmes.	861
3.4. Algunas recomendaciones para el diseño del firme.	862
PARTE SEXTA.	865
¿Es mi polígono o parque empresarial un conjunto inmobiliario?	865
Capítulo 23. El parque empresarial como conjunto inmobiliario.	865
1. Fundamentación de la pluralidad de inmuebles	865
a. Pluralidad de edificaciones y/o construcciones.	865
b. Unidad funcional.	866
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	866
a. Introducción.	866
b. Regulación de los conjuntos inmobiliarios	867
3. ¿Qué debemos destacar de la reforma de la LPH en materia de complejos urbanísticos?	868



4. ¿Cómo afecta el carácter supletorio del Código Civil a los complejos urbanísticos? **871**

5. ¿Merece la pena someter la urbanización al régimen de la Propiedad Horizontal? **874**

TALLER DE TRABAJO _____ **877**

¿Es aplicable la Ley de Propiedad horizontal (LPH) a un polígono industrial? _____ **877**

(Ver el formulario Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico). **877**

PARTE SÉPTIMA. _____ **878**

Formularios _____ **878**

1. Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial. _____ **878**

2. Modelo de Plan Parcial industrial. _____ **894**

3. Normas urbanísticas del Plan parcial con reparcelación de un polígono industrial **914**

4. Normativa de usos, ordenanzas y edificación para zonas industriales. _____ **926**

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. _____ **932**

6. Pliego de condiciones en oferta de compra, opción de compra y derecho de superficie de suelo industrial a empresa pública de suelo. _____ **945**

7. Pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación, mediante concurso público de suelo de uso de equipamiento en Parque Tecnológico. _____ **987**

8. Condiciones generales de venta de parcelas gravadas con censo. _____ **1053**

9. Modelo de Ordenanzas reguladoras del polígono industrial. _____ **1056**

10. Procedimiento de tramitación de licencia para autorización previa de construcciones industriales _____ **1060**

11. Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico. _____ **1063**

PARTE OCTAVA _____ **1077**

Formularios. Contrato de opción a compra del polígono industrial _____ **1077**

1. Contrato de opción a compra del polígono industrial. _____ **1077**

2. Condiciones generales de venta de parcelas en el polígono industrial _____ **1083**

3. Bases de comercialización de parcelas logísticas e instalaciones en el centro de transportes de mercancías de interés autonómico. _____ **1091**



¿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.**



Introducción.



La inversión inmobiliaria en polígonos industriales, parques empresariales y logísticos se está viendo favorecida por la aparición del comercio electrónico que está afectando a todo tipo de naves, desde las grandes de logística general hasta las pequeñas o de cercanía de logística de última milla.

La evolución de los polígonos logísticos es especialmente importante en las regiones que contienen puertos o aeropuertos importantes, o que albergan concentraciones de industria, pero lo que realmente ha disparado la inversión en polígonos logísticos ha sido la modernización de las cadenas de suministro. A medida que los minoristas, los fabricantes y los distribuidores adoptan nuevos modelos de negocio, como el comercio electrónico, están repensando las formas en que los productos van de la fábrica al consumidor.

Estos esfuerzos están estimulando la construcción de bienes inmuebles logísticos en áreas clave, es decir, más cerca de grandes concentraciones de consumidores o de nodos de distribución vitales. Otros factores, como la disponibilidad de suelo, el coste de la mano de obra y los niveles de apoyo e incentivos del gobierno, pueden influir en la inversión en polígonos industriales y logísticos.

Estados Unidos es el mercado logístico más desarrollado del mundo. En Europa, donde los clústeres son impulsados principalmente por la reconfiguración estructural de la cadena de suministro del continente, la actividad de construcción es relevante pero menor que en los EE. UU. La mayoría de los clústeres europeos tienen menos de la mitad del stock moderno de clústeres comparables de los EE. UU. ¿La razón? Que Europa va por detrás en la implantación del comercio electrónico, una realidad que ha afectado a los centros comerciales y que ha revolucionado el mercado inmobiliario industrial y logístico.

En MIPIM se ha analizado la inversión industrial en Europa y se ha destacado el trabajo innovador que se está realizando en la logística de la última milla.

La demanda de bienes inmuebles logísticos (almacenes, centros de distribución) seguirá creciendo impulsada por la aceleración de las ventas de comercio electrónico.



El producto llave en mano (contrato de obra de nave industrial llave en mano) es un producto bastante atractivo para futuros inversores que se realiza mediante dos modalidades (i) un llave en mano a medida, conforme a las especificaciones técnicas del cliente, o (ii) un llave en mano genérico desde el diseño hasta la entrega de llaves. Esta modalidad incluye la búsqueda de suelo, la gestión de los proyectos y la dirección de obra.

A modo de ejemplo, Merlin Properties ha firmado con Carrefour un contrato 'llave en mano' para construir y alquilar al grupo de distribución una nave de 98.757 metros cuadrados en el que, según la socimi, constituye el mayor contrato de alquiler de superficie logística de la historia.

Otra operación cada vez más frecuente es el Lease back inmobiliario de naves industriales. Por ejemplo, en Cabanillas (Guadalajara), Merlin ha comprado una nave logística de 15.075 metros cuadrados, que seguirá alquilada con un contrato a 10 años y rentabilidad bruta del 6,2%. Lo que no impide que también en Cabanillas, Merlin haya promovido dos naves logísticas de 42.500 metros cuadrados con una rentabilidad bruta estimada del 7,7%.

Por lo tanto es imprescindible posicionarse en la construcción industrial porque el mercado inmobiliario necesita de naves de última generación, con lo que el inversor se enfrentará a problemas urbanísticos, arquitectónicos y financieros.

De estas cuestiones se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de polígonos industriales, parques empresariales y logísticos.



PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.



1. Políticas de suelo industrial.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados