



68.000 M² INDUSTRIALES CONSTRUIDOS EN UN AÑO



- **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.**

20 de septiembre de 2018

Los polígonos industriales para el sector agroalimentario son parte de las cuestiones tratadas con casos prácticos en la guía práctica inmoley.com de Polígonos industriales, parques empresariales y logísticos.

INBISA Construcción ejecuta más de 68.000 m² en proyectos del sector agroalimentario durante el último año

- La compañía se sitúa como referente nacional en la ejecución de proyectos en el sector agroalimentario gracias a la construcción durante el último año de más de 68.000 m² repartidos por todo el país
- El equipo especializado del Área Operativa Agroalimentaria cuenta con un equipo de profesionales plenamente cualificados que buscan seguir liderando proyectos de calidad y mantener el compromiso con sus clientes

Bilbao, 20 de septiembre de 2018. Durante el último año, **INBISA Construcción** ha ejecutado 8 proyectos que reúnen un total de 68.600 m² a través de su Área Operativa Agroalimentaria.

“Gracias a los trabajos realizados para empresas de alimentación y bebidas durante el último año, nos situamos como un referente nacional en la ejecución de obras en este sector, a la vez que constituye un *expertise* muy importante a la hora de afrontar nuevos trabajos. Las construcciones se reparten por toda la geografía nacional y se caracterizan por presentar un diseño perfectamente integrado en el paisaje y en cuya funcionalidad prima, sobre todo, la sostenibilidad y el cuidado del medio ambiente”, señala **Josetxu Ruiz, responsable del Área Operativa Agroalimentaria de INBISA Construcción.**

Dentro del portfolio de obras ejecutadas por la división de Construcción del **Grupo INBISA** destacan las bodegas vinícolas, en un momento en el que el sector del vino español está aumentando sus cifras y su reconocimiento en el ámbito internacional. Esta tendencia se traslada también a la inversión de las empresas españolas en nuevas y modernas edificaciones.

En este sentido, cabe destacar la construcción de la nueva bodega de González Byass en Rueda (Valladolid) para su marca Beronia. Los trabajos consistieron en la edificación de 2.568 m² y la urbanización de 1.186 m² con accesos diferenciados en función de su uso: visitas, producción y agricultores.



Bodega de González Byass en Rueda (Valladolid)

Las nuevas instalaciones para Viñedos Barón de Ley en el municipio de Bergasa en La Rioja completan el portfolio de trabajos en el sector vinícola de **INBISA Construcción**. El proyecto se ha materializado en una estructura funcional y modulable, compuesto por un edificio de 1.377 m² divididos en dos plantas, que albergará la fase de recepción de la uva, su transformación en mosto y posterior preparación de éste para su transporte a otras bodegas del grupo. Además de una vivienda para el encargado de la explotación.



Bodega de Barón de Ley en Bergasa (La Rioja)

Expertos en la construcción de proyectos de envergadura

La multinacional dedicada a la alimentación sin gluten Dr. Schär confió en **INBISA Construcción** para la ampliación de su factoría situada en el municipio zaragozano de Alagón. Las obras consistieron en sumar 2.600 m² a la planta existente para la instalación de una línea

nueva de producción de pan. Durante 17 meses, la compañía habilitó una nave contigua para el almacenaje de producto acabado y se realizaron trabajos para la adecuación general del complejo. Una vez finalizadas las tareas, las instalaciones ocupan un total 10.550 m² de superficie construida, en una parcela totalmente urbanizada de 13.500m².



Instalaciones de Dr. Schär en Alagón (Zaragoza)

En octubre de 2017 se finalizó la adecuación de la planta de Rockspring ubicada en el Polígono Industrial Casablanca de Torrejón de Ardoz para la implantación de GM Food Ibérica, el mayor grupo alimentario español de distribución mayorista. El trabajo consistió en el acondicionamiento de 21.000 m² destinados a la creación de unas nuevas instalaciones de frío, así como la gestión delegada de la obra.



Planta de Rokspring - GM Food Ibérica en Torrejón de Ardoz (Madrid)

Por su parte, la multinacional norteamericana Jabil de envasado confió en **INBISA Construcción** para ampliar la planta de producción anexa a su centro de innovación

internacional en Tortosa. La obra supuso la creación de un área de inyección de plástico de 2.000 m² para dar servicio a los clientes de todo el continente.

Durante el primer trimestre del año, se ha finalizado la ampliación de las instalaciones de Idilia Foods en Parets del Vallès, destinada a la producción de Nocilla. El proyecto ha dado lugar a la creación de dos edificios: uno de 9.190 m² útiles para el proceso de fabricación, que estará unido a la fábrica actual mediante una pasarela, y otro de 2.040 m² para el almacenamiento de producto acabado, que será un edificio anexo al almacén actual. Además, **INBISA Construcción** ha facilitado la conexión de la factoría con la autovía C-17, mediante la ejecución de un carril de aceleración de 1.300 m².

En la actualidad, **INBISA Construcción** tiene en ejecución dos proyectos ubicados en el centro de la península. El primero de ellos corresponde a la ampliación de las instalaciones de Lácteas del Jarama en Fuente el Saz de Jarama (Madrid). Los trabajos consisten en incrementar en 3.000 m² la superficie de la planta actual que cuenta con 8.000 m². El proyecto, además de optimizar la eficiencia energética de la planta y su productividad, persigue mejorar la seguridad alimentaria de los productos fabricados.



Render de las futuras instalaciones de Lácteas del Jarama en Fuente el Saz el Jarama (Madrid)

Además, se encuentra en marcha la construcción de las nuevas instalaciones de Bell Food Group destinadas al proceso de preparación, salazón, curación y loncheado de un millón de jamones en la localidad toledana de Fuensalida. El proyecto ocupa una superficie construida de 26.000 m², que se completan con 9.000 m² de urbanización y será la planta más grande que la multinacional suiza ha construido hasta ahora en España.



Avance de la construcción de las instalaciones de Bell Food Group en Fuensalida (Toledo)

"El Área Operativa Agroalimentaria de la compañía se compone de profesionales plenamente cualificados que trabajan con precisión y rapidez para controlar los procesos de construcción y llegar a los plazos pactados con los clientes". concluye **Ruiz**

INBISA Construcción

Con más de 35 años de experiencia, la división constructora del Grupo *INBISA* es una de las compañías referentes en el mercado nacional en todos los ámbitos del sector, desarrollando su actividad en las áreas residencial, industrial-logística, terciaria-dotacional y obra civil, tanto en obra nueva como en rehabilitación. Plantea una propuesta de valor, basada en una ejecución impecable y la implementación de las mejores soluciones constructivas. Para ofrecer el mejor servicio al cliente, cuenta con el talento de más de 450 profesionales que trabajan en sus diferentes territoriales y delegaciones en Bilbao, Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia.

Su modelo de gestión sostenible permite afrontar cualquier proyecto con la máxima responsabilidad y compromiso. En la actualidad cuenta con más de 100 obras en ejecución y presta servicio a empresas y organismos públicos de ámbito nacional e internacional.

Más información en: www.INBISAconstruccion.com



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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.

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

TALLER DE TRABAJO.

Conflictos de competitividad en suelo industrial entre Comunidades Autónomas.

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

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

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

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

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

- 1. El Plan Director y precomercialización.**
- 2. Comercialización de parques empresariales.**
- 3. Innovación en el Plan Director y diferenciación para mejorar el marketing.**



4. Comercialización y Marketing de áreas empresariales. Métodos.

5. Fases en la comercialización

- a. Estudio de alternativas estratégicas de comercialización.
- b. Elaboración del plan integral de comercialización.
 - Cronograma
 - Estrategia de comercialización
 - Análisis de inversiones TIR/VAN
 - Análisis de inversiones
 - Inventariado de clientes estratégicos (promotores o grandes consumidores de suelo)
 - Distribución en planta y parcelario
 - Definición de las alianzas estratégicas
- c. Precomercialización de un área piloto.
- d. Comercialización de un área piloto.
- e. Precomercialización del resto del ámbito
- f. Comercialización del resto del ámbito.

6. Política de comunicación ajustada al marketing.

7. Clases de Marketing.

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

8. El proceso de marketing de un área empresarial

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

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

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

- Localización (diagnóstico integral del lugar, impacto ambiental, cálculo de la extensión, superficie a ocupar, ubicación idónea, servicios, accesos y plan de movilidad).
- Urbanización y construcción del polígono industrial (edificación, zonificación, parcelación, movilidad, aparcamientos, equipamientos, redes de servicios, residuos, posición de las edificaciones, forma de los edificios, planeamiento y urbanización).
- Funcionamiento del polígono (gestión del polígono, reglamento consensuado, movilidad, señalización, conservación de edificaciones, mantenimiento de infraestructuras, revisión de equipos mecánicos, coordinación de planes de emergencia, gestión de residuos, vertidos).

TALLER DE TRABAJO

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

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



7. Determinar el tiempo estimado hasta el agotamiento del stock de suelo
8. Establecer las necesidades de suelo adicional por zonas

TALLER DE TRABAJO.

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

Tipología de los espacios productivos.

- Según usos
- Según tamaño
- Según tamaño de parcela

TALLER DE TRABAJO.

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

Factores de localización según naturaleza de la empresa

- 1. Grandes empresas industriales**
- 2. Pequeñas y medianas empresas.**
- 3. Actividades industriales emergentes (semilleros de empresas).**

CHECK-LIST

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

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

- Elaborar el Plan Director
- Elaborar el Plan de Precomercialización
- Elaborar el Plan de Comercialización
- Establecer la estrategia de Comunicación
- Elaborar el Plan de Marketing (incl. DAFO)
- Elaborar la Cuenta de Resultados Previsional y estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

PARTE SEGUNDA.

¿Dónde se promueve suelo industrial?

Capítulo 4. Microlocalización o emplazamiento de complejos industriales.

1. Urbanismo industrial.

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

2. Datos necesarios para la microlocalización.

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

3. El plan de planta o complejo industrial

4. Las redes técnicas



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

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

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

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

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

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

3. Impacto ambiental de un parque industrial.

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

Declaración de Impacto medioambiental.

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

TALLER DE TRABAJO

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

1. Estudio de viabilidad técnica y económica.

2 Adquisición de suelo.

3 Planeamiento.

4. Urbanización

5. Impacto ambiental.

6. Protección de la salud.

TALLER DE TRABAJO

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

CHECK-LIST

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

PARTE TERCERA.

¿Qué se promueve?

Capítulo 6. Polígonos industriales

1. ¿Cómo definen los fondos FEDER a un polígono industrial?



2. Características de un polígono industrial

3. ¿Qué requiere un polígono empresarial moderno?

- a. Servicios comunes generales
 - Instalaciones y servicios complementarios
 - Servicios de seguridad
 - Servicios generales de Administración Pública. "Ventanilla única".
 - Servicios de Mantenimiento
 - Servicios de recogida de residuos
 - Servicios de Telecomunicaciones
- b. Servicios opcionales
 - Servicios de telecomunicaciones avanzadas
 - Servicios de recogida de residuos personalizada
 - Mantenimiento y servicios generales
- c. Otros servicios complementarios de los polígonos industriales.

4. Estudio del emplazamiento naves industriales.

5. El terreno y la cimentación para naves y locales industriales

Capítulo 7. Polígonos industriales BÁSICOS.

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

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

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

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

3. ¿Qué es un pequeño polígono?

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

4. ¿Qué es un polígono mediano?

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

5. ¿Qué es un gran polígono industrial?

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

6. Polígonos especializados. El reciclaje y medioambiente.

- a. Tamaño
- b. Edificabilidades brutas.
- c. Limitaciones de uso.



TALLER DE TRABAJO.

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

- 1. Revitalización de piezas o tejidos industriales históricos degradados.**
- 2. Planeamiento de intervenciones urbanísticas para reactivar antiguos complejos industriales.**
 - a. Integración en la trama urbana.
 - b. Análisis urbanístico del “núcleo industrial”.
 - c. Tipo de planeamiento urbanístico aplicable.

TALLER DE TRABAJO.

La legalización de polígonos de hecho en el medio rural.

- 1. Consolidación/legalización de enclaves no planificados en el medio rural.**
- 2. Localización. Consolidación de la edificación y la parcelación.**
- 3. Condiciones para su reordenación. Legalización y consolidación.**
- 4. Ámbito de planeamiento urbanístico. Consolidación y reurbanización.**

TALLER DE TRABAJO

La integración de un micropolígono en una pequeña ciudad.

TALLER DE TRABAJO.

La moda de las naves nido.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ficha técnica de un Polígono Industrial.

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

Capítulo 8. Parques empresariales.

- 1. Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos.**
- 2. Viveros de empresas y centros empresariales.**
- 3. Planificación de un Parque Empresarial**
- 4. Diseño de un parque empresarial.**
 - Viario.
 - Acerados.
 - Aparcamientos.
 - Asignación de usos
 - Áreas ajardinadas
 - Equipamiento
 - Parcelario
 - Infraestructuras hidráulicas.
 - Otras redes
 - Ordenanzas municipales.



Entidades de Conservación.
Condiciones estéticas
Plantaciones

5. Aspectos urbanísticos de los parques empresariales.

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

TALLER DE TRABAJO

Desarrollo real de un parque empresarial

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ficha técnica Parque empresarial.

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

Capítulo 9. Parques tecnológicos y científicos.

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

TALLER DE TRABAJO

Parque Tecnológico de Reciclado (PTR) de Zaragoza

TALLER DE TRABAJO

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

Capítulo 10. ¿Qué es un clúster?

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

TALLER DE TRABAJO

Los clústeres empresariales gallegos.

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

Creación.

Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.

Funciones.

Ayudas destinadas a clústeres empresariales.

Capítulo 11. Plataformas logísticas.

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



5. Los protagonistas del sector logístico.

6. Mercado Inmobiliario Logístico

7. Tipología de suelo integrado en Polígonos Logísticos, Zonas de Actividades Logísticas (ZAL) o Centros de Transporte.

TALLER DE TRABAJO

Informe de consultoría sobre la inversión inmobiliaria logística en España.

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

TALLER DE TRABAJO

Promoción inmobiliaria en zonas logísticas ya consolidadas.

SUELO LOGÍSTICO EN AUGE

ZONA DE MADRID

GETAFE

ILLESCAS

SAN FERNANDO DE HENARES

CABANILLAS DEL CAMPO

ZONA DE BARCELONA

PI CAN MARGARIT, SANT ESTEVE DE SESROVIRES

LLIÇA D'AMUNT

PORT BCN – ZAL – BZ

A. LA LOGÍSTICA AEROPORTUARIA.

TALLER DE TRABAJO.

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

B. LA LOGÍSTICA MARÍTIMA.

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO

Polígonos logísticos relacionados con puertos marítimos.

Vigo.

A Coruña.

Gijón.

TALLER DE TRABAJO



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

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

C. LA LOGÍSTICA DE PUERTOS SECOS.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué es un puerto seco?

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

TALLER DE TRABAJO

El Puerto Seco de Coslada.

D. LA LOGÍSTICA INTERMODAL Y FERROVIARIA

TALLER DE TRABAJO

Plataforma Logística de Zaragoza.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

La logística en la alimentación. El caso de Mercamadrid.

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

Las plataformas logísticas de iniciativa privada en Madrid.

TALLER DE TRABAJO.

Las zonas industriales y logísticas de la Comunidad de Madrid.

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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



Capítulo 12. La promoción industrial en los parques logísticos.

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

TALLER DE TRABAJO

La externalización de la logística por grandes fabricantes.

CHECK-LIST

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

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

PARTE CUARTA.

¿Quién promueve suelo industrial?

Capítulo 13. Agentes promotores de suelo industrial público

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

TALLER DE TRABAJO.

Promoción estatal. Plan Inmobiliario Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

TALLER DE TRABAJO.

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

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

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia de Desarrollo Industrial de Canarias 2009-2020 (EDIC).

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Extremadura.

TALLER DE TRABAJO

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



de Galicia.

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas Plan Industrial de la Región de Murcia.

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

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

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

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

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

Naturaleza y régimen jurídico

Sujetos integrantes

Funciones

Legitimación y contenido de la solicitud de constitución

Estatutos

Negociación del convenio

Aprobación provisional

Asamblea de ratificación

Autorización de la constitución y firma del convenio

Publicidad y registro

Periodo de vigencia

Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad

Del cumplimiento de las obligaciones

Régimen de organización y funcionamiento

Órganos de la entidad

La asamblea general

Funciones de la asamblea general

Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales

Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general

Impugnación de los acuerdos de la asamblea general

Elección de la junta directiva

Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva



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

4. Zonas de “enclave tecnológico”

5. Marca de calidad “municipio industrial estratégico»

Reconocimiento como municipio industrial estratégico
Procedimiento de declaración
Revocación
Municipio logístico estratégico

TALLER DE TRABAJO.

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

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

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

PARTE QUINTA.

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

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO

PGOU y los polígonos industriales.

- 1. Normas urbanísticas del PGOU**
- 2. Clase de suelo de uso productivo.**
- 3. Clases de suelo estandarizado.**
- 4. Zonas en suelo urbano consolidado**
- 5. Zonas en suelo urbano no consolidado.**
- 6. Criterios de localización propuestos por el Plan**
 - Actividad industrial en general.
 - Actividades ligadas a la ciudad.
 - Actividades diversas ligadas a las vías de comunicación
 - Actividades especializadas

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.



Caso práctico de elaboración de un plan parcial.

TALLER DE TRABAJO

La parcelación urbanística en suelo industrial

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

TALLER DE TRABAJO

Las ordenanzas de edificación de polígonos industriales.

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

TALLER DE TRABAJO

Las precauciones en la reserva de espacios libres y dotacionales.

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



Localización y configuración de espacios verdes

3. Usos dotacionales y los servicios al polígono.

Localización en el polígono.

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

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

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

1. Introducción.

2. Memoria

3. Planos.

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

4. Ordenanzas.

5. Plan de etapas.

6. Estudio económico-financiero

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

TALLER DE TRABAJO.

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

TALLER DE TRABAJO.

Formularios: Modelo de Plan Parcial industrial.

1. Memoria justificativa

2. Información

2.1. Ámbito y Descripción del Sector

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

2.2. Infraestructuras existentes. Conexión.

- Comunicaciones
- Acceso
- Abastecimiento



- Evacuación de aguas residuales
- Energía eléctrica
- Telefonía
- Red de gas
- 2.3 Situación actual del planeamiento
- 2.4 Tramitación del Plan Parcial
- 2.5 Ejecución del Plan Parcial
- 2.6 Contenido del Plan Parcial

3. Memoria justificativa de la propuesta

- 3.1 Criterios generales
- 3.2 Objetivos fundamentales
- 3.3 Solución adoptada
 - Acceso y viario
 - Aparcamientos
 - Parcelación
 - Espacios libres y zonas verdes
 - Parcela dotacional de carácter general
 - Parcela dotacional local
 - Cesión de aprovechamiento
 - Condicionantes
- 3.4 Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres
- 3.5 Calidad urbana
- 3.6 Barreras urbanísticas
- 3.7 Sistema de Actuación
- 3.8 Plazos de ejecución

4. Plan de etapas

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

5. Estudio económico y financiero

6. Ordenanzas reguladoras

TALLER DE TRABAJO.

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

1. Introducción, documentos y normativa.

2. Memoria informativa.

3. Memoria justificativa

4. Planos de información.

5. Normas urbanísticas.

6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.

7. Planos de ordenación.

8. Informe de sostenibilidad económica.

9. Documento de refundición del plan de ordenación municipal.

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Precauciones en vías y movimiento circulatorio dentro del polígono industrial.

1. El movimiento del vehículo. Calzadas y aparcamientos.

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

2. Intersecciones y enlaces.

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

3. Sección constructiva de la calle

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

PARTE SEXTA.

¿Es mi polígono o parque empresarial un conjunto inmobiliario?

Capítulo 17. El parque empresarial como conjunto inmobiliario.

1. Fundamentación de la pluralidad de inmuebles

- a. Pluralidad de edificaciones y/o construcciones.
- b. Unidad funcional.

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

- a. Introducción.
- b. Regulación de los conjuntos inmobiliarios

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

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

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

PARTE SÉPTIMA.

Formularios



1. Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial.
2. Modelo de Plan Parcial industrial.
3. Normas urbanísticas del Plan parcial con reparcelación de un polígono industrial
4. Normativa de usos, ordenanzas y edificación para zonas industriales.
5. Pliego de cláusulas económico-administrativas que regirán la enajenación, de las parcelas del polígono industrial, propiedad del ayuntamiento, por procedimiento abierto y de forma de concurso.
6. Pliego de condiciones en oferta de compra, opción de compra y derecho de superficie de suelo industrial a empresa pública de suelo.
7. Pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación, mediante concurso público de suelo de uso de equipamiento en Parque Tecnológico.
8. Condiciones generales de venta de parcelas gravadas con censo.
9. Modelo de Ordenanzas reguladoras del polígono industrial.
10. Procedimiento de tramitación de licencia para autorización previa de construcciones industriales
11. Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico.

PARTE OCTAVA

Formularios. Contrato de opción a compra del polígono industrial

1. Contrato de opción a compra del polígono industrial.
2. Condiciones generales de venta de parcelas en el polígono industrial
3. Bases de comercialización de parcelas logísticas e instalaciones en el centro de transportes de mercancías de interés autonómico.



¿QUÉ APRENDERÁ?



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



PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.



1. Políticas de suelo industrial.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados