

PLATAFORMA POR LA REINDUSTRIALIZACION TERRITORIAL

SUELO INDUSTRIAL DE CALIDAD

Este documento refleja, desde la experiencia y demandas de las empresas, lo que valoran a la hora de ubicarse en un suelo industrial u otro.

Es un documento es válido para la planificación de nuevo suelo industrial o para acometer mejoras en los ya existentes.

1.- ENTORNO

- **Ubicación Geográfica.** Donde está ubicado el suelo industrial es valorable para los planes de expansión o de cubrir un mercado. Así como para tener en cuenta el clima que puede afectar a los costes energéticos y a la adaptación de la obra.
- **Orografía.** Se valora mucho tener un suelo llano y sin pendientes. Lugares donde no hay movimientos de tierra, si sea susceptible de inundaciones por estar en valles o zonas plubiales, si existen rios o acuíferos subterrneos,...
- **Zonas cercanas existentes.** Que vecinos se tienen, empresas, zonas rurales, zonas urbanas, es importante ya que la inversión realizada suele ser a futuro.
- **Planificación de las zonas colindantes.** Conocer la planificación a medio y largo plazo para los terrenos cercanos, saber si tienen una finalidad acorde con la actividad empresarial o bien si va a ser un perjuicio para la misma.

2.- VIAS DE COMUNICACIÓN

- **Acceso salida y entrada.** Se valora como es el acceso de salida y entrada a la parcela industrial, si la vía está en buen estado, si tiene acceso complicado para vehículos grandes, si tiene tráfico denso, ...
- **Carreteras.** A mejor tipo de vía terrestre que una con el acceso a la empresa más valoración tendrá. Tener una autovía cercana siempre es mejor que una carretera nacional. Ojo con los tramos de autopista, que puede condicionar mucho la decisión. Además de la existencia y cercanía a estas vía también se valora el tiempo de recorrido hasta los grandes núcleos o lugares de cambio de vías de transporte (como aeropuertos, estaciones de ferrocarril y puertos).
- **Ferrocarril, Aeropuertos y Puerto.** La posibilidad que hay o existe en un futuro de poder de tener los tres lo más cercanos posible.

PLATAFORMA POR LA REINDUSTRIALIZACION TERRITORIAL

- **Puertos Secos.** Ante la posibilidad de distanciamiento de cualquier medio de comunicación diferente al transporte terrestre el poder disponer cerca de un puerto seco o una zona logística es altamente positivo.

3.- SERVICIOS BÁSICOS:

- **Salida de Vehículos** Cada empresa debe disponer al menos una salida de vehículos sin necesidad de tener un vado permanente.

- **Aparcamientos** Una zona cercana a cada empresa con una media de 5 aparcamientos por cada 500 metros cuadrados de empresa, correctamente señalizado.

- **Directorios** Crear un las zonas comunes o entradas y salidas de la zona empresarial, unos directorios de las empresas allí ubicadas. Es importante nombrar a un responsable de ir actualizando y cuidando dicho directorio.

- **Señales de Calles** Nos creemos que con los GPS y la geolocalización existente en los dispositivos móviles la señalítica con los nombres de las calles no son importantes, y es un error frecuente. Para un ahorro de costes es importante pensar en una señal que informe en los cruces de varias calles.

- **Señalítica Vertical** Una zona industrial si se caracteriza es por la cantidad de vehículos de todas clases y de distintas nacionalidades que transitan, por ello una correcta y lógica señalización es importante para evitar accidentes. También hay que tener en cuenta la canalización del tráfico para evitar aglomeraciones o dificultades en el acceso y la salida.

- **Señalítica Horizontal** De la misma forma que la vertical la horizontal es fundamental para el correcto funcionamiento del tráfico. Su mantenimiento es importante por su deterioro constante. No aconsejamos la colocación de señales de control de velocidad como montículos, etc. dado el gran peso de los vehículos que transitan por las calles.

- **Calles amplias-** Los camiones de gran dimensión son usuarios fijos de las zonas industriales, y muchas veces tienen que maniobrar y estacionar en ellas. Por ese motivo y para que no dificulten el tráfico, crear calles amplias agiliza esta tarea.

- **Bordillos y aceras.** Hay que tener en cuenta que estas zonas son lugares de trabajo, donde pocos viandantes las utilizan, por ese motivo es esencial tener unos bordillos que permitan la accesibilidad esporádica para realizar alguna maniobra de entrada y salida de vehículos.

- **Luz** Tener a disposición la cantidad de potencia que necesite una empresa y a un coste totalmente de mercado. Además de agilizar las gestiones para que su instalación sea inmediata.

PLATAFORMA POR LA REINDUSTRIALIZACION TERRITORIAL

- **Agua** Tanto la disposición de acceso de agua en caudal suficiente para el desarrollo de la actividad empresarial, como de la presión óptima, son algunas cosas a tener en cuenta. Además de agilizar y reducir tanto los trámites como los tiempos para su puesta en funcionamiento.

- **Gas** Disponer de una acometida de gas para la empresa es un valor añadido para algunos procesos que las empresas necesitan.

- **Bocas de Incendio** El incendio es una de los peligros más básicos que todas las empresas tienen o que puede llegar a través de un incendio cercano. Tener bocas de incendios correctamente distribuidas y listas para funcionar hace que el peligro se reduzca.

4.- MANTENIMIENTO

- **Programa de Mantenimiento** Más importante que construir es mantenerlo en perfecto estado. No siempre se hace y en muchos casos lo que parecía un lugar atractivo y práctico para desarrollar una actividad empresarial acaba por ser todo lo contrario. Haciendo que el lugar no sea atractivo para nuevas inversiones, para desarrollar nuevos proyectos y para mantener los existentes.

Para evitar que esto se produzca es vital a la misma vez que se está creando una zona hacer dos cosas; la primera construir de manera que sea muy sencillo y económico el mantenimiento de la misma y segundo, crear un planing de mantenimiento detallado (desde el responsable, el supervisor, los tipos de materiales, el coste, la periodicidad, etc.)

5.- SERVICIOS AVANZADOS

Esta clase de servicios cada vez más son demandados o tenidos en cuenta por las empresas para decidir si es el lugar adecuado para ellas.

- **Fibra optica** Con el paso de tiempo la tecnología está más presente en el día a día de las empresas, cada vez más el flujo de información por la red es mayor y los tiempos de respuesta más cortos, por ello tener una infraestructura de telecomunicaciones fiable y rápida como es la fibra óptica es muy importante.

- **Gas alta presión** Existen procesos productivos que su “combustible” es el gas, pues bien el gas de alta presión es muy valorado por ser más económico y permite a la empresa ser más competitivo en el mercado.

- **Seguridad** Muchas de las zonas de trabajo suelen estar alejados de los centros urbanos, suelen ser grandes extensiones, con varias zonas de acceso y salida, en resumen un lugar apto para la posibilidad de realizar actividades delictivas. Garantizar

PLATAFORMA POR LA REINDUSTRIALIZACION TERRITORIAL

la seguridad de cualquier empresa, a través de los distintos dispositivos de seguridad que existen en el mercado,

- **Servicios Ambulancia** Este servicio es importante para actividades donde pueda suceder algún accidente laboral y el traslado al hospital requiera de tiempo que puede ser vital. El disponer de un servicio de ambulancia dotado de un SAMU es un valor añadido.

- **Depuradora agua** Un correcto sistema de depuración de agua, con sus avisos correspondientes, así como la orientación y seguimiento sobre como mejorar la eficiencia en el vertido de agua a la red publica.

- **Otro tubo para nuevas acciones** La previsión para poder aplicar futuros avances a las empresas es importante. Para ello dejar libre una canalización donde en un futuro poderla utilizar para añadir más servicios a las empresas.

6.- SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

- **Guarderia** Cada vez más el lugar de trabajo está lejano a la vivienda habitual dificultando el contacto con los recién nacidos. Disponer de un espacio cercano al trabajo y con unas condiciones económicas y de servicio buenas, mejora la productividad y eficiencia de los trabajadores de estas empresas.

- **Restauración** Disponer de servicios de bares y restaurantes cercanos al lugar de trabajo, con una calidad precio interesante.

7.- DISEÑO

- **Coste = mercado** Importante tener en cuenta el coste del metro cuadrado con lo que se ofrece tanto en lugares cercanos, como en otras áreas similares.

- **Agente urbanizador** Tener un agente urbanizador, con una reputación consolidada y que va a responder en plazos al proyecto presentado.

- **Máximo aprovechamiento de la parcela** El ofrecer una máximo aprovechamiento de la parcela para que así el coste se pueda reducir.

- **Reducción Impositiva.** Tener una ventaja económica como es la reducción de los impuestos a tener que pagar en un área o en otra es importante para la decisión.

- **Zonas verdes y equipamiento** Planificar la utilización de las zonas verdes y equipamiento con el mismo fin que se pretende realizar un polígono. Mantener estas

PLATAFORMA POR LA REINDUSTRIALIZACION TERRITORIAL

zonas bien cuidadas y que sean un buen reflejo de la imagen que se pretende dar a la zona.

- **Coordinación Urbanismo-Industria-Asoc Empr** Vital para el diseño de un área de estas características. Tiene que haber comunicación y decisiones en conjunto, entre el que autoriza y controla la obra, la industria y las empresas.

8.- TRAMISTES ADMINISTRACION

- **Agilidad** Los tiempos para las empresas son vitales y el poder reducir los mismos por parte de los trámites administrativos es en muchas ocasiones el éxito o no de los primeros meses.

- **Licencias actividad** Un trámite que debe de ser rápido y claro, además de siempre informativo y coordinado con la empresa, que no entienda de estas normativas.

- **Intermedicación con luz, agua, gas, fibra, etc.** La contratación de los servicios, los trámites con cada uno de los interlocutores son una labor tediosa y que en la mayoría de casos hacen incrementar el coste y dedicarle una gran cantidad de tiempo. Tener un interlocutor que gestione todos ellos es un salto de calidad.

9.- DIFUSIÓN

- **Fomentar las empresas, capacidades, proyectos, etc.** Hablar de los logros, mejoras y todo lo positivo de las empresas, en los canales de comunicación. Con el objeto de fomentarlas y dar a conocer su existencia.

- **Fomenar el área** Informar de la existencia y bondades del área productiva, sus avances y nuevos proyectos. Ser un foco de noticias y positividad.

10.- AGENTES SOCIALES

Igual de importante que el lugar y sus condiciones son los agentes sociales que tienen afectados. Son los que colaboran o dificultan la actividad empresarial.

- **Ayuntamiento –Concejalía Industria** Hoy por hoy el consistorio municipal es el “arquitecto” del futuro en un territorio. Es quien va a decidir que va a ser un municipio en los próximos años. Por eso conocer los planes de desarrollo empresarial y las expectativas, así como el papel dentro del Ayuntamiento que tiene la concejalía de industria es importante para decidir el lugar.

- **Asociación Empresarios** Tener una representatividad empresarial que defienda los intereses de las empresas y su territorio es un valor añadido.

PLATAFORMA POR LA REINDUSTRIALIZACION TERRITORIAL

- **Agentes de Investigación (Institutos tecnol, universidades, etc.)** Disponer en el mismo área de agentes sociales que ayudan a la investigación y desarrollo de las empresas repercute en positivo el avance y crecimiento.

- **Institutos de Formación Profesional** Tener un ciclo de formación profesional vinculado a la actividad de la empresa en un lugar cercano que ofrezca una posibilidad de contratación de personal altamente cualificado.

11.- VECINOS

- **Empresas tractoras** Tener empresas que sean tractoras, es decir, que subcontraten algunos servicios productivos y que tengan un ámbito de venta internacional para sectores punteros hace que las empresas más pequeñas vayan creciendo a su lado.

- **Empresas similares** Tener empresa similares a las que se va a contruir es importante, porque desde la colaboración, hace que una empresa pequeña se convierte en una empresa grande, para poder ofrecer el servicio mucho más amplio.

- **Empresas Complementarias** Importante tener empresas que realicen un servicio complementario ya que hace que clientes y proveedores esten cerca y puedan adaptar su trabajo.