N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:37 Página 12

Los municipios desatienden las zonas industriales en servicios públicos básicos

El futuro pasa por una planificación global multimunicipal

Con la irrupción de las máquinas en la Inglaterra de finales del siglo XIX se inició un imparable proceso de cambio de modelo socioeconómico basado en la disminución del tiempo de trabajo necesario para transformar un recurso en un producto útil, y se da el pistoletazo de salida a la sociedad industrial, que cambiará radicalmente la manera de vivir de las personas y de la que la urbe y sus alrededores se convierten en columna vertebral.
La industrialización y los procesos urbanísticos han venido siendo desde entonces elementos interrelacionados, que se influyen y se determinan mutuamente. Un matrimonio construido sobre la marcha, de manera desordenada, en ocasiones incluso caótica.

Mónica Daluz

Hoy, aún sufrimos las consecuencias de esos asentamientos anárquicos y el país está plagado de polígonos fruto del boom industrial de la década de los 60, período en el que se instala el capital, tanto nacional como extranjero y momento en que comienza a verse con claridad que las industrias no pueden permanecer diseminadas entre las calles de la ciudad. De estos primeros pasos atolondrados se derivan algunas de las contradicciones con las que hoy debe vivir el sector, como la existencia de modernos polígonos, construidos con altos parámetros de calidad en materia medioambiental, de servicios y arquitectónica, a los que para acceder no hay más que una precaria carretera comarcal que provoca una considerable fisura en la optimización de los procesos logísticos de las empresas ubicadas en estos polígonos. Y es que lograr polígonos industriales de alto valor añadido compete también, y especialmente, a las administraciones.

Engullidos por la urbe

Entre los procesos urbanísticos que se han producido a lo largo de la historia y que han sido determinantes para algunas industrias destaca el caso de la Ciudad Condal. A diferencia de las llamadas 'colonias', que emergían junto a ríos y playas, allá por lo años 50, y dada la configuración 'a cuadrículas', del territorio urbano barcelonés, importantes fábricas como Bayer, Damm, Nutrexpa o Mirurgia ocupaban manzanas enteras que hoy se han convertido en oficinas a causa de la presión urbanística del entorno. La expansión de la zona residencial acorraló a las industrias; por un lado, a los ciudadanos les resultaba molesto tener una fábrica cerca de su vivienda y, por otro, los solares fueron recalificados como residenciales dotándolos de un nuevo valor. A esto vino a añadirse la creación de planes urbanísticos que limitaban la expansión de estos complejos fabriles, pero una industria es algo vivo y no puede permanecer inmutable, así que la urbe decidió por ellos y les obligó a cambiar de ubicación.

Imagen de la Antigua Fábrica de Damm en la calle Roselló de Barcelona, con la flota de transporte de la empresa ante la fachada principal. Al lado, imagen actual de la sede de Damm, tomada en el mismo lugar, durante una celebración popular.

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:37 Página 13

Hoy, aún sufrimos las consecuencias de esos asentamientos anárquicos y el país está plagado de polígonos fruto del boom industrial de la década de los 60

Planificación, el quid de la cuestión

En la actualidad los representantes de las asociaciones de los polígonos industriales trabajan con las administraciones para definir las líneas a seguir en la necesaria transformación del concepto de polígono industrial que, por de pronto cuenta con nueva denominación: sector de actividad económica... Arrastramos todavía los excesos de un periodo (los 70 y 80) en el que cada municipio quería tener su área industrial y los polígonos proliferaron desmesuradamente; el caso es que hemos llegado hasta aquí con un caos que debe ser ordenado y el futuro pasa por una planificación de las zonas destinadas a la industria, desde una perspectiva global. La tendencia apunta hacia las planificaciones plurimunicipales. A modo de ejemplo, he aquí un dato; sólo en Cataluña existen 946 municipios y más de 1.700 calificaciones de zonas industriales -aunque algunas son muy pequeñas-. Se requieren nuevas planificaciones que racionalicen y optimicen el espacio, los recursos y los servicios, además de generar también sinergias en conocimiento e investigación.

Hasta ahora, los polígonos industriales se crean sin llevar a cabo una planificación previa del tipo de industria que se instalará. Su nacimiento se viene produciendo más o menos así: una empresa importante busca un lugar para ubicarse y este hecho genera el alumbramiento de un polígono, o bien, el ayuntamiento prevé una zona industrial -tras la recalificación del terreno-, la urbaniza y crea una serie de parcelas, con lo cual el tipo de empresas puede ser absolutamente heterogéneo.

Hoy se pretende planificar mejor y en función del municipio, del espacio, etc., limitar o condicionar el tipo de industria. Si una empresa de industria pesada busca dónde ubicarse se le buscará un sitio más alejados o más idóneo, por comunicación, para este tipo de industria. Si se trata de una empresa tecnológica se puede ubicar más cerca un núcleo urbano porque su

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:37 Página 14

actividad no resulta agresiva. Una planificación global es imprescindible para lograr estos objetivos y la tendencia se dirige a propiciar que las empresas de la misma tipología estén más cercanas unas de otras. Otro elemento a destacar en cuanto a líneas de trabajo futuras es la concentración o densificación del espacio dentro de los polígonos, a acortar las distancias entre empresas.

Los representantes de las asociaciones de los polígonos industriales trabajan con las administraciones para definir las líneas a seguir en la necesaria transformación del concepto de polígono industrial que, por de pronto cuenta con nueva denominación: sector de actividad económica...

Problemática común

Aún son muchos los polígonos industriales que se han visto progresivamente degradados y que adolecen de problemáticas muy básicas a las que urge buscar soluciones. El principal inconveniente reside en la precariedad de las infraestructuras; el acceso a los polígonos suele ser muy complicado y los trasportes públicos no ofrecen una cobertura de calidad. Lo mismo ocurre con las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica, de agua, de teléfono, fibra óptica, accesibilidad a redes inalámbricas, cobertura de telefonía móvil... Tal como declara Josep Miquel Aced, presidente de UPIC, "la solución ha de ser producto de un compendio de elementos y del compromiso a tres bandas: de la empresa privada, de las administraciones y también de la sociedad civil. Pero la administración -puntualiza- tiene la responsabilidad de la planificación".

La vigilancia es otro de los problemas de muchos polígonos, "cuyas empresas -explica Aced- se ven obligadas a hacer el doble desembolso que supone pagar los correspondientes impuestos más un servicio de vigilancia privado."

Además de otros servicios que deben prestar los municipios como el alumbrado público, la recogida de basuras o el mantenimiento de la vialidad que como comenta nuestro interlocutor, "es en teoría obligación de los ayuntamientos pero que, en la práctica, no lleva a cabo".

Instalaciones de Prologis Park Tarancón.

De la colonia al cluster

Primero fue el polígono industrial, que se centra en la economía productiva, en la fabricación de bienes. Más tarde apareció el llamado parque industrial, que concentra tecnología punta y para el que se buscó esta nueva denominación con la finalidad de intentar diferenciarlo de la industria tradicional. En los últimos años han proliferado los parques tecnológicos, que combinan un área dedicada a la investigación y otra dedicada a la producción. Por último, encontramos el concepto de cluster, que basa su razón de ser en la cooperación entre empresas y universidad con el objetivo de innovar; una universidad y toda una serie de empresas de sectores similares que se encuentran en un radio determinado y estén dispuestas a innovar en investigación de modo que lo que se esté investigando para una sea aplicable y aprovechable para otras.

El entorno sí cuenta...

Hasta hace pocos años las industrias han sido entendidas únicamente como puntos de fabricación sin importar su componente estético, obteniendo una visión como simples contenedores de la actividad fabril. La importancia recaía en el interior, en el proceso industrial y la mayor o menor validez arquitectónica se encontraba en función de la rentabilidad económica.

En la actualidad esta visión arquitectónica está cambiando debido en parte al crecimiento masivo de las áreas industriales que se han desarrollado en los últimos años, crecimiento en muchos casos sin cuidado de la planificación y de la estética del conjunto industrial. Además surge por parte de los empresarios la necesidad de crear espacios agradables para sus trabajadores, respetuosos y sostenibles con el medio ambiente, integrados en el entorno que los rodea.

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:37 Página 15

Se requieren nuevas planificaciones que racionalicen y optimicen el espacio, los recursos y los servicios, además de generar también sinergias en conocimiento e investigación.

Esta evolución también se ha dado en los elementos condicionantes para la selección de lugares industriales. Si históricamente se han escogido ubicaciones para las plantas industriales según factores exclusivamente económicos y técnicos, como terreno favorable, fuentes de energía, transporte, mano de obra, magnitud de los mercados o áreas de servicio, impuestos y aranceles, y disponibilidad de los servicios públicos, hoy dicha selección incluye consideraciones en cuanto al ambiente natural y social, y la aceptación de las comunidades que pueden ser afectadas. La meta de crecimiento industrial ya no es suficiente como la única justificación de la construcción de una fábrica en un lugar dado. Lograr la implantación de una industria teniendo en cuenta estas consideraciones ambientales y de integración en su entorno, con mayor independencia de la repercusión en el coste del producto fabricado es hoy posible.

El polígono del siglo XXI está en camino

A diferencia de aquellos que imaginan los parques industriales del futuro como una impecable y robotizada nave más espacial que industrial, el presidente de Upic opina que "se ha hecho mucha ciencia ficción al respecto" pero que la realidad es que "siempre habrá una manufactura, una producción que, aunque en muchos casos se podrá más o menos robotizar, no se podrá fabricar acero, aluminio o determinados productos plásticos, apretando un botoncito... Hay cosas -sentencia- que no se pueden cambiar".

"Lo que sí es cierto -reflexiona Aced- es que se ha producido una evolución tecnológica que ha permitido reducir, y en muchos casos eliminar, el esfuerzo físico, y hoy se tiende a organizar 'cadenas de fábrica', a imagen y semejanza de las cadenas de montaje, como ha hecho la automoción, dedicadas a montar y acoplar piezas que toda una serie de industrias auxiliares le preparan".

Planta del Grupo Damm en el Prat de Llobregat.

El futuro también llegará con retraso a los polígonos en el tema de las zonas de servicios. En este sector el nivel de asociacionismo es francamente bajo y la problemática a la que se enfrentan día a día las industrias ubicadas en muchas de estas zonas industriales, se refiere a temas demasiado básicos como para abordar la promoción de servicios adicionales ya sean de carácter lúdico, como gimnasios, o práctico, como guarderías.

En cualquier caso no se esperan cambios espectaculares en la concepción del polígono industrial. Además, la modernización o es rentable, o no es. Y como nos cuenta Gustavo Cardozo, vicepresidente primero de ProLogis, "en España, el precio del suelo debería abaratarse sustancialmente para compensar el sobrecoste que supone construir un parque moderno, como el ProLogis Park Chanteoloup". Este parque logístico, situado en la localidad francesa de Moissy-Crameyel, próxima a París, "es el más moderno y singular que se haya hecho -explica Cardozo-, por lo menos en Europa. Su alto diseño ecológico y paisajístico, los servicios que ofrece al usuario, la gran cantidad de técnicas innovadoras que han utilizado en su diseño y construcción y la calidad de sus edificios ha hecho que haya sido merecedor de infinidad de premios, tanto a nivel local como europeo, y del reconocimiento general del sector; me gustaría que todos los parques logísticos que se hagan en un futuro siguieran el mismo patrón con el que diseñamos el ProLogis Park Chanteloup, pero en España, el precio del suelo, en estos momentos, hace descartable esa posibilidad".

El futuro nos traerá polígonos de alto valor añadido, con arquitecturas funcionales, singulares y modélicas en consumo de recursos, en calidad paisajística y con servicios que irán desde gestión de depuradoras hasta guarderías, mutuas médicas, áreas recreativas, instalaciones deportivas o centros sociales. Hoy ya existen, aunque sean minoría, pero es el modelo que viene empujando con fuerza y el que ha de acabar imponiéndose.

El futuro nos traerá polígonos de alto valor añadido, con arquitecturas funcionales, singulares y modélicas en consumo de recursos, en calidad paisajística y variedad de servicios. Hoy ya existen, aunque sean minoría, pero es el modelo que viene empujando con fuerza y el que ha de acabar imponiéndose

Parc Alba, parque científico en Cerdanyola del Vallès, Barcelona.

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:37 Página 17

Naves y oficinas; fusión conceptual

La tendencia, desde que Grupo Clapé abordó una nueva generación de parque industrial de diseño, al estilo anglosajón, los Quality Parks, se dirige hacia la convivencia de naves industriales y edificios de oficinas. La nave obsoleta, ubicada en polígonos degradados es un producto a la baja; las empresas buscan parques industriales bien situados, bien comunicados, con una arquitectura de vanguardia y que dispongan de todos los servicios necesarios. De otro modo iría en contra de toda tendencia de fidelización del personal y de las estrategias de responsabilidad social corporativa. En este sentido, la filosofía de muchas compañías que buscan vías para que sus trabajadores perciban la empresa como una prolongación de su vida familiar y social, hace necesaria la creación de nuevas infraestructuras, con espacios destinados al ocio y al relax, así como a servicios diversos (guardería, gimnasio, aparcamiento, complejos deportivos, cafeterías e incluso centros comerciales), que redundarán en una mayor productividad y mejora del ambiente de trabajo. Los parques empresariales e industriales constituyen el marco idóneo para este planteamiento pues se optimizan recursos y aglutinan una serie de ventajas compartidas por todas las compañías instaladas.

Por otra parte, en muchas comunidades autónomas se está trabajando desde las administraciones para establecer una guía de buenas prácticas de paisajismo en polígonos industriales, con el objetivo de definir unos criterios y pautas útiles para todos los promotores en los procesos de proyección y construcción de parques industriales.

Un ejemplo de innovación en parques industriales lo encontramos en Girona. El Sant Gregori Parc Industrial está ubicado dentro de un recinto privado, en régimen de comunidad de propietarios, con servicios comunes (iluminación exterior, mantenimiento de calles, 250 plazas de parking).

En materia de seguridad, el parque está cerrado noches y festivos, las entradas y salidas fuera del horario laboral se realizan con tarjetas de acceso identificadas y dispone de cámaras de videovigilancia en todo el polígono.

Clusterización: cooperar y compartir

En países como EEUU es una realidad, pero en España no hay predisposición a compartir el conocimiento. Tal como reconoce el presidente de UPIC, Josep Miquel Aced "en EEU. los investigadores más prestigiosos los tienen las universidades porque los acuerdos entre empresa y universidad, funcional. Aquí, las empresas quieren organizarse cada una por su cuenta, no son proclives a compartir información. Además, en ocasiones, incluso las universidades no promocionan ni facilitan que puedan producirse acuerdos, en este sentido, en un marco favorable y neutro".

Pero las empresas deberán hacer una apuesta por esta filosofía económica como respuesta al contexto socioeconómico actual. La clusterización constituye una herramienta frente a la globalización y el nuevo escenario sin fronteras, invisible y ciberconectado, una receta basada en alianzas competitivas, con nuevas comunidades que comparten y cooperan en una constelación de cadenas de valor.■

Claves en el futuro de la construcción industrial

Algunas de las consideraciones de los profesores Cruz López y del Caño Gachí de la Escuela Politécnica Superior de la Universidad de La Coruña, sobre las tendencias en la construcción de naves y polígonos industriales se detallan a continuación:

Modulaciones estructurales útiles para cualquier proceso: flexibilidad máxima para el uso de las construcciones, a la vista de los cada vez más reducidos ciclos de vida del producto a fabricar.

Evitar una rigidez excesiva (en general en la concepción de la planta y, en particular, en lo estructural o en las instalaciones, entre otros aspectos) propiciada por una adaptación simplista de las necesidades funcionales del proceso junto con un criterio de mínima inversión.

Recuperación de construcciones industriales de valor histórico.

A largo o muy largo plazo la influencia de la creciente saturación urbana sobre las soluciones para los complejos industriales podrían llevar a posibles localizaciones en islas artificiales, en el caso de poblaciones en zonas costeras, en configuraciones similares a la concebida para el aeropuerto de Kansai (Japón), o bien a edificios industriales en altura (cosa que ya existe, para industria ligera y para almacenamiento) o, incluso, gran altura (rascacielos).

Incremento de la habitabilidad, confort, aislamiento térmico y acústico y seguridad de las construcciones industriales.

Recuperación de enclaves y polígonos industriales y su adecuación a los estándares actuales urbanísticos y de respeto al medio ambiente.

Proliferación de centros de transporte, minipolígonos y parques industriales, tecnológicos, de negocios y mixtos, con cada vez menor saturación del suelo (menos superficie ocupada) y más cantidad de zonas verdes y otras zonas comunes.

Cada vez mayor cantidad de servicios en las zonas industriales.

La importancia de la estética aumentará en el ámbito industrial como consecuencia de la necesidad de la empresa de tener una adecuada imagen.

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:37 Página 18

Entrevista a Josep Miquel Aced Villacampa, presidente de Unión de Polígonos Industriales de Cataluña (Upic)

O apostamos por la industria en serio o seremos el balneario de Europa

Actualmente Upic cuenta con 62 polígonos industriales a través de 30 entidades de polígonos asociadas y su principal función es la de ejercer como interlocutor con las administraciones de las entidades a que representa. Su presidente nos habla de los problemas y también de las soluciones del sector de los polígonos industriales en la zona de Cataluña.

Mónica Daluz

Podemos comenzar con un poco de historia. ¿Cuándo y cómo nacieron los polígonos industriales en España?
Quizás la experiencia mas cercana a lo que entendemos como polígono serrán las antiguas colonias industriales, que aparecieron por toda Cataluña en el siglo XIX, tal y como se desarrollaron en muchas zonas de Europa occidental pero que en Cataluña fueron especialmente numerosas. Nacen cercanas a los ríos, al objeto de aprovechar la energía hidráulica necesaria para mover los telares. Es en la ciudad de Barcelona donde desde el primer tercio del siglo XIX hasta la década de los años 60 en pleno siglo XX, se desarrollan los primeros procesos de industrialización. A partir de los años 70, la Ciudad Condal cede el protagonismo y se deslocaliza hacia los municipios más cercanos del área metropolitana, como L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Esplugues de Llobregat, deslocalización que con los años, estos municipios también han sufrido a favor de otros municipios cercanos. Aparte de Barcelona, el otro gran bloque industrial se sitúa en las comarcas del Valles Occidental y Oriental, como Sabadell, Terrassa y Granollers, que rápidamente reubicaron su importante industria local en su periferia urbana, cosa que Barcelona, limitada por su crecimiento demográfico y por su limitación orográfica y de espacio, no pudo hacer.
En el resto de España, es en Madrid y en el País Vasco donde se desarrolla, en cuanto a polígonos, un proceso más o menos parecido a partir de los años 60.

¿Cuál es el proceso de creación de un polígono industrial? ¿Se puede hablar de distintos tipos de polígonos industriales en función de los sectores empresariales que se instalan?
En ocasiones se inician bajo esta expectativa, pero en muchas ocasiones la realidad modifica la previsión inicial. Dependerá no tanto de la oferta que se haga sino de qué es lo que se demanda en un momento dado y es ahí donde los municipios y las empresas promotoras deben entrar en un proceso de adaptación a las necesidades a cubrir.
En todo caso hoy podemos hablar, con matices, de 6 grandes grupos de sectores de actividad económica entre los que los polígonos industriales para la pequeña y mediana empresa, en Cataluña, siguen teniendo una importancia primordial:
Sectores de actividad económica para la pequeña y mediana empresa: actividad industrial productiva, actividad de transformación, pequeña logística. Localización: en toda Cataluña especialmente cercana al entorno urbano metropolitano y a los ejes de comunicación.
Sectores de actividad logística: Puerto Seco, Zona Franca, Centro Integral de Mercancías. Localización: en función

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:37 Página 19

de una buena movilidad territorial y buenos nudos de accesos territoriales.
Grandes empresas multinacionales en espacios singulares dentro del territorio: Sedes productivas o representativas de grandes empresas. Localización: en el área metropolitana de Barcelona con una alta conectividad con infraestructuras y con una situación permanente de traslado hacia nuevas centralidades.
Empresas medianas de actividad con necesidades específicas: plantas de envase de aguas minerales, industrias textiles, materiales de construcción, industria agroalimentaria. Localización: ligadas al proceso productivo, cerca de las materias primas, fuera de las zonas con más densidad de empresas transformadoras.
Parques empresariales, tecnológicos y científicos: investigación, desarrollo tecnológico.
Industrias urbanas: Actividades de alto valor añadido (artes gráficas, producción audiovisual, editoriales, empresas de telecomunicaciones, sedes corporativas y de I+D).

"Lo que hay que hacer para superar este periodo de crisis es mantener y potenciar la industria"

¿Cuál ha sido la evolución que han experimentado las zonas industriales desde sus inicios hasta la actualidad, teniendo en cuenta que la actividad industrial también ha cambiado?
Sin duda los procesos productivos han comportado un cambio en las necesidades. Quizá no existe una mayor exigencia de cantidad de suelo sino de calidad del mismo. Hoy no se puede concebir el desarrollo de polígonos industriales sin infraestructuras o telecomunicaciones, pero también es necesaria la proximidad de mano de obra cualificada, transporte público, etc. En un polígono industrial lo que confluyen son, ante todo, personas que desarrollan una determinada actividad económica, con necesidades a cubrir tanto profesionales como personales, por ello es necesario que exista oferta de restauración, entidades financieras, servicio de correos, etc.

Al hilo de la pregunta anterior; ahora que el objetivo de los países occidentales es 'quedarnos' con la 'partida' de innovación y con los trabajadores de 'cuello blanco', ¿cómo se traduce ese cambio de paradigma en el polígono industrial de toda la vida?
Apostar por la innovación no significa que desaparezcan los procesos productivos de nuestro país. Al contrario, la proximidad del I+D al proceso productivo debe ser un objetivo claro de nuestra política industrial, quizás no en todos los sectores, pero sí en aque-

Atisreal
Una compañía de BNP PARIBAS
Madrid · Barcelona · Valencia · Sevilla · Málaga · Murcia · Alicante
Zaragoza · Valladolid · Palma de Mallorca · Las Palmas de Gran Canaria

NAVE INDUSTRIAL
P.I. Can calderon - Sant Boi de Llobregat
Superficie total: 650 m²
Nave ideal para almacen
Dispone de todos los servicios
Oficinas totalmente equipadas
Muy bien comunicada por la C-32
ALQUILER

NAVE INDUSTRIAL
P.I. Urvasa - Sta. Perpetua
Superficie total: 3.766 m²
3 muelles de carga
Entrada de camiones
Comunicada por la C-17, AP-7
Cerca del CIM del Vallès
ALQUILER / VENTA

NAVE INDUSTRIAL
P.I. Gran Vía Sur - L'Hospitalet de Llobregat
Superficie total: 2.316 m²
Fachada a la carretera C-31
Ideal para empresa de paquetería y mensajería
Junto a zona comercial Gran Vía 2
ALQUILER

NAVE INDUSTRIAL
P.I. Molí de la Bastida - Rubí
Superficie: 3.267 m²
Excelente imagen
Con todas las instalaciones
Muelle de carga y montacargas
A 500 m de la Autopista AP-7
VENTA

NAVE INDUSTRIAL
P.I. Cova Solera - Rubí
Superficie total: 19.026 m²
Complejo industrial
Dispone de todas las instalaciones para empresas de producción
Muelles de carga
Disponibilidad inmediata
ALQUILER / VENTA

NAVE INDUSTRIAL
P.I. Can Ricart -Pallejà
Superficie total: 720 m²
Nave de 520 m² + oficina 200 m²
Fachada comercial
Buen estado
VENTA

BNP PARIBAS REAL ESTATE
www.atisreal.es
Barcelona - Área Industrial
Paseo de Gracia, 85 - 08008 Barcelona
Tel.: 933 012 010 - Fax: 933 015 606
francesc.pretel@atisreal.com

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:37 Página 20

llos en los que Cataluña ha tenido liderazgo: automoción, farmacéutico, químico, alimentación...

¿Cuál es su reflexión y consejo sobre la situación actual de la industria en nuestro país y los continuos recortes de producción y plantilla que estamos viviendo?

Debemos fijarnos en países que avanzan, como Alemania o Suiza, con grandes empresas que continúan funcionando, y que en su día España fue el país de su deslocalización. De hecho, gran parte del crecimiento de nuestros polígonos se debió a esas inversiones porque aquí los costes de mano de obra, de energía, etc., eran menores. Desde el punto de vista de la cuenta de explotación, deslocalizar aquí era más interesante pero mantuvieron el centro de decisión, el diseño y todo aquello que supone un valor, en el país de origen. La manufactura pura y dura irá siempre al sitio más barato; el valor añadido, como la calidad de la mano de obra del entorno, ya no se va tan fácilmente.

El problema de España es que empresas nacionales potentes tenemos pocas. Las que teníamos se han vendido y el centro de decisión ya no esta aquí.

Desde la Upic tenemos claro que lo que hay que hacer para superar este periodo de crisis es mantener y potenciar la industria. Lo que hace que el país funcione es tener una buena base industrial, eso es lo que nos ha permitido ser una cierta potencia. Si perdemos esto, nos va a ir muy mal... O apostamos por la industria en serio o seremos el balneario de Europa, por lo tanto, nuestra economía dependerá del nivel de vida de otros; no podremos decidir nada.

Los servicios no generan riqueza intrínseca...

Claro; esa demagogia que ha habido en los últimos años sobre que la industria es algo poco valioso, poco moderno, de poco futuro..., ha promocionado la idea de que somos el país de los servicios, pero los servicios necesitan clientes, y si éstos no vienen, si no tienes algo propio y no generas una base sólida, ese panorama de servicios es un peligro. Ahora, con el incremento del paro, todos parecen darse cuenta de la importancia de la industria. Incluso una gran parte de los servicios vive de la industria.

¿Cree que el apoyo a la industria es una cuestión de signo político?

Creo que el apoyo a la industria debería ser una cuestión de política de estado. Las políticas de estado tendrían que estar por encima de los partidos. Los anglosajones lo tiene muy claro; hay cuestiones de estado intocables, si bien hay matices, el espíritu base es el mismo. Aquí, los latinos, decimos: de lo que has hecho tú, pues yo haré todo lo contrario. Fuera de bromas, me consta que, en estos momentos, las administraciones se están poniendo las pilas

¿Hacia dónde vamos?

En la situación actual deberá existir una mayor flexibilidad por parte de los municipios a la hora de establecer límites a determinadas actividades sean industriales o logísticas, siempre que comporten creación de puestos de trabajo y cumplan con la legislación vigente. Es el momento de no dar la espalda a los emprendedores, que encuentren municipios abiertos a poder satisfacer sus necesidades y a hacer renacer un tejido industrial con horizontes nuevos: I+D, adaptación de los procesos industriales tradicionales a las nuevas tecnologías, el resurgir de la industria agroalimentaria, etc. La industria en España deberá continuar siendo el motor de nuestra economía favoreciendo, como ningún otro sector lo hará, la creación de puestos de trabajo. Para ello es necesario, por un lado, mejorar el aprovechamiento urbanístico de los polígonos industriales. El criterio de urbanismo industrial extensivo ha originado una serie de problemas que suponían un incremento en el coste de urbanización por metro cuadrado, incrementando los gastos de mantenimiento y otros como el de la vigilancia, dificultando la movilidad de los usuarios de los polígonos. Hoy muchos municipios han empezado a incorporar revisiones de estos planes. En segundo lugar, previsión suficiente respecto a servicios e infraestructuras. Ante la promoción de nuevos polígonos industriales es necesaria la previsión suficiente tanto desde un punto de vista urbanístico como desde el punto de vista de disponibilidad de la red, al entender que las empresas son entes vivos y con capacidad de crecimiento en cuanto a necesidad de servicios e infraestructuras. Por último, frenar la amenaza que el crecimiento residencial ha supuesto para determinados enclaves industriales, en ocasiones de manera indiscriminada. Es necesaria la integración del polígono en el municipio, como ocurre en varios países europeos acercando servicios que puedan ser compartidos indistintamente por los usuarios de los polígonos y los residentes, pero sin que la actividad económica se vea por ello amenazada.■

"Es necesaria la integración del polígono en el municipio, como ocurre en varios países europeos acercando servicios que puedan ser compartidos indistintamente por los usuarios de los polígonos y los residentes"

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:38 Página 21

Entrevista a Gustavo Cardozo, vicepresidente primero de ProLogis en España

La tendencia al outsourcing logístico e inmobiliario acabará imponiéndose

El responsable de Prologis analiza a lo largo de esta entrevista los días que vive el sector logístico, las consecuencias de la crisis económica y sus efectos sobre el consumo, opina sobre las tendencias del mercado y ofrece algunas recetas a las empresas, para capear el temporal.

Mónica Daluz

Hábleme de los inicios y la evolución de ProLogis y de las particularidades de sus parques.

ProLogis inició en el año 2000 la construcción de su primer parque logístico en España, en la población de Sant Boi de Llobregat (Barcelona), al que denominó ProLogis Park Sant Boi. Este parque consta de cinco naves que suman un total de 115.000 m² de construcción. Una de sus particularidades, y que diferenciaron a este parque del resto construido hasta entonces y que lo convirtieron en una referencia en el sector, fue su diseño funcional, la amplitud de las zonas de maniobra de camiones y amplios viales, minimizando así el congestionamiento de tránsito de camiones y aligerando la operativa de carga y descarga de los mismos. A la vez, se cuidó mucho que cada nave dispusiera de suficientes plazas de parkings para empleados y visitantes en zonas privadas y con un alto ratio de muelles de carga y descarga de camiones. Podemos asegurar que el ProLogis Park Sant Boi fue de los primeros parques logísticos que se hicieron en España donde el diseño funcional, la comodidad para el usuario, la flexibilidad y el respeto por el medio ambiente, prevalecieron muy por encima de la explotación al máximo de la edificabilidad del suelo para hacerlo económicamente más rentable. Este concepto que vino de la mano de ProLogis a España ha provocado poco a poco que se rompa el mito de que los polígonos logísticos o industriales eran polos de contaminación, impacto visual negativo y congestionamiento de tráfico, ya que hemos podido demostrar que estos se pueden diseñar y pueden funcionar en completa armonía con lo que exigen y buscan las comunidades en las que se encuentran implantados.

¿Cuál es la relación entre polígono industrial y parque logístico?, ¿acostumbran a ubicarse juntos?

Digamos que un polígono industrial exige tener empresas de logística o un parque logístico en sus proximidades, ya que toda actividad de producción necesita de la logística para el suministro de la materia prima o piezas necesarias para crear el producto final. Pongamos por ejemplo la SEAT en Martorell, que tiene alrededor un parque logístico de proveedores que están alimentando constantemente la fábrica con los elementos que ésta necesita para la producción de coches. Por el con-

trario, un parque logístico no necesariamente debe tener un polígono industrial en sus proximidades, ya que posiblemente la logística que allí se realice sea para atender el consumo y lo que busca es estar en las proximidades de un gran centro de población o de infraestructuras que faciliten poner las mercancías que ahí se almacenan rápidamente en otros mercados, como podría ser el caso del ProLogis Park Sant Boi, que se encuentra próximo a Barcelona, a su puerto y aeropuerto y con rápida accesibilidad a carreteras que conectan con otros mercados dentro de la península ibérica, y cercano también a la frontera con Francia y el resto de Europa.

¿Cuál es el proceso de creación de un parque logístico?
Para elegir la ubicación de un parque logístico, lo primero que tenemos que asegurarnos es que la zona cuente con accesibilidad a buenas infraestructuras viarias, si es posible, que tenga proximidad a puertos, aeropuertos o redes de tren de mercancías y disponibilidad de mercado laboral competitivo. En España, cada vez más, la logística está dirigida a atender al consumo, con lo cual la proximidad a un gran centro de concentración de consumo es una ventaja. Una vez hecha la elección de la ubicación y asegurarnos de que el suelo cuenta con la clasificación urbanística necesaria para la implantación de este tipo de inmuebles y de que existe o se puede crear fácilmente demanda, y una vez comprado el suelo, el camino para el promotor queda abierto.

"En crisis económicas como la que estamos pasando y cuando vemos que la tasa de desempleo está creciendo a ritmos agigantados, es cuando más echaremos en falta esas empresas que se han ido y que posiblemente no volverán"

¿Cuál ha sido la evolución que han experimentado las zonas industriales y parques logísticos desde sus inicios hasta la actualidad, teniendo en cuenta que la actividad industrial también ha cambiado?
La evolución ha sido muy positiva y a pasos muy rápidos. Una gran mayoría de promotores se ha dado finalmente cuenta que el usuario final de este tipo de inmuebles busca tener algo más que una caja donde guardar sus mercancías. Hoy el usuario de una nave logística realiza actividades complementarias en las naves, ya no sólo el almacenamiento, con lo cual requiere que el inmueble sea de buena calidad, adecuada ubicación, de diseño flexible y funcional, eficiente energéticamente y con una instalación contra incendios segura y de respuesta rápida, y esto es precisamente lo que ProLogis ha ofrecido a sus clientes desde su creación.

Al hilo de la pregunta anterior; ahora que el objetivo de los países occidentales es 'quedarnos' con la 'partida' de innovación y con los trabajadores de 'cuello blanco', ¿cómo se traduce ese cambio de paradigma en el sector logístico y en las características de los parques de servicio logístico?
En mi opinión, los gobiernos de los países occidentales hubieran tenido que invertir más en recursos y así hubieran creado una base para que la actividad productiva hubiera podido permanecer en estos países. En crisis económicas como la que estamos pasando y cuando vemos que la tasa de desempleo está creciendo a ritmos agigantados, es cuando más echaremos en falta esas empresas que se han ido y que posiblemente no volverán. Como decía anteriormente y como consecuencia de la reducción de la actividad productiva, la logística en España se concentra cada vez más en atender al sector del consumo, lo cual es peligroso, porque al descender éste, como está sucediendo, el sector logístico se ve altamente afectado. La tendencia de que la logística atienda más al consumo que a la producción, ha hecho que en los últimos años la construcción de parques logísticos haya proliferado cerca de grandes ciudades como Madrid y Barcelona, o en ciudades equidistantes a éstas y con buenas infraestructuras, como Valencia y Zaragoza.

El logístico es un sector fantástico para analizar los mercados, puede hablarme de las tendencias más significativas sobre los productos más 'viajeros', los más demandados, qué países los fabrican y quiénes los consumen, en fin, los que más beneficios están aportando al sector.
Hasta hace poco y antes de que comenzara la crisis, los productos más demandados eran los tecnológicos, tales como la telefonía móvil, la informática, los videojuegos, la televisión, etc., cuya producción se realiza generalmente en Asia y se consume básicamente en los países occidentales. Por su innovación constante, rotación y baja vida útil, estos productos tecnológicos aportaban altos beneficios al sector logístico en general.

¿De qué modo afecta al sector la actual recesión económica mundial?
La caída del consumo está afectando notablemente al sector de la logística y lo peor aún está por venir. Muchas empresas del sector desaparecerán y otras tendrán que fusionarse para poder subsistir. El camino será largo y doloroso, pero al final el sector saldrá fortalecido.

¿Hacia dónde vamos?
Las empresas requerirán adaptarse rápidamente a las condiciones cambiantes del mercado para obtener éxito, aumentar su competitividad, profesionalidad, flexibilidad y concentrar sus limitados recursos financieros en sus actividades principales y que aporten un valor añadido, y dejar que otros 'expertos' lleven a cabo las actividades secundarias y tomen los riesgos deriva-

dos de las mismas. Es por ello que cada vez más se impondrá la tendencia al outsourcing logístico e inmobiliario, con lo cual los operadores logísticos tienen ahí una cuota de mercado para cubrir y crecer en los próximos años. La externalización logística puede significar un ahorro de costes y una mejora de calidad y servicio para las empresas, logrando con ello ventajas competitivas. Entre las actividades que más se tiende a externalizar se encuentran todas las relacionadas con el almacén, la tramitación de aduanas, el cross-docking y la consolidación, así como todo lo relacionado con el transporte de salida del flujo de mercancías. De la misma manera, con el outsourcing de los bienes inmuebles las empresas, e incluso los mismos operadores logísticos, sustituirán el riesgo de una inversión a muy largo plazo en inmuebles, por flexibles contratos de alquiler a corto-medio plazo, para así poder aumentar su poder de adaptabilidad y evitar al mismo tiempo inmovilizar sus limitados recursos financieros.

¿Puede aportar datos sobre la evolución de la creación de parques logísticos en España en los últimos años?, ¿y las previsiones?

Según los datos que nosotros manejamos, en los últimos años el sector logístico en España ha experimentado un crecimiento que varía entre el 7 - 10 por ciento anual, lo que significa que éste ha podido absorber en total un poco mas de medio millón de metros cuadrados de inmuebles de nueva generación. Afortunadamente y por ser un sector muy especializado, ha existido hasta ahora un equilibrio bastante saludable entre la oferta y la demanda, con lo cual el sector inmobiliario logístico ha sido de los menos perjudicados por la crisis dentro del sector inmobiliario en general. Ahora bien, la mayoría de los promotores del sector no supimos prever a tiempo la magnitud de la crisis que se avecinaba, así que será bastante difícil poder colocar en el mercado esos más de medio millón que se encuentran actualmente en construcción. Sabemos que en las condiciones actuales al mercado le va a costar mucho más absorber la producción actual de naves, lo que unido a que el valor de los inmuebles está cayendo, que muchos sacaron sus cuentas inicialmente con valores mucho más altos que los actuales y que en la mayoría de los casos el mercado no podrá aceptar precios de alquiler superiores a los actuales, hará que muchos de los promotores que hasta ahora no habían sido afectados o no hayan mostrado signos de verse afectados por la crisis, se vean en los próximos meses en graves problemas financieros. Con lo cual se avecinan tiempos difíciles para el sector inmobiliario logístico, pero esperamos que después de la crisis nuestra capacidad de recuperación sea más rápida que la de otros sectores.■

AMAYGAR S.A.
VENTA y ALQUILER

API
COL·LEGIAT Nº 2273/BCN
Perito judicial inmobiliario Nº 492

93 209 32 56

Llorenç del Penedès
500,20 m² planta baja - OBRA NUEVA - Venta y alquiler

450 m² a 850 m²
Son varias naves
OBRA NUEVA
Venta y alquiler
Les Franqueses del Vallès

Vallirana
Naves de 500 m² de planta baja - Vigilancia las 24 horas. - Alquiler
Lavabo hecho. Oficinas acondicionadas. Patio delantero.

Sitges
263 m² planta baja, 115 m² altillo
OBRA NUEVA. Alquiler

Vilanova i La G.
283,51 m² planta baja
235,90 m² altillo. VENTA.
5 plazas de aparcamiento y
patio exterior. Nave esquinera.

Av. Pau Casals, 17 - Desp. Nº2 - 08021 Barcelona - Tel. Fax. 93 209 32 56 - amaygar@amaygar.e.telefonica.net

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:38 Página 24

Miquel Bonilla, director del Institut Català del Sòl

"Nuestro reto es tener suelo para las demandas empresariales que se producirán cuando se invierta el ciclo económico"

El Incasòl es el organismo perteneciente a la Generalitat de Cataluña que actúa, entre otras actividades, como promotor de suelo industrial. Su director nos habla en esta entrevista de la situación que viven hoy los polígonos productivos y de las tendencias a medio plazo.

Mónica Daluz

En los sectores industriales se habla de la tendencia hacia la concentración en un mismo polígono de empresas de actividades similares, algo así como polígonos industriales 'temáticos'. ¿Le parece una idea más bien utópica?, en fin, cuando se plantea la urbanización de un espacio para uso industrial ¿se lleva a cabo una planificación del tipo de empresas que se ubicarán?

Determinar una actuación industrial teniendo en cuenta, de entrada, los usos posteriores que ha de tener en relación a la actividad que desarrolla es realmente complicado, ya que las empresas, sean del sector que sean, se acaban posicionando allí donde les representa una mayor oportunidad; oportunidad de coste, oportunidad de acceso a mano de obra cualifica para el tipo de actividad que desarrolla, etc. Por tanto este elemento es difícil de prever; forma parte de la libertad de ubicación en la circulación de capitales y de las personas. Es cierto que, en determinados ámbitos, se puede tener una previsión más especializada. En cualquier caso lo que nosotros tenemos que hacer es intentar ofertar el espacio necesario para que, ya sea por razones de infraestructura, proximidad o no a los clientes, etc., las empresas que aportan valor añadido estén interesadas en situarse en él.

¿Cómo lo hacen ustedes?

Tenemos en cuenta, entre otros elementos, cuáles son los ámbitos que de manera natural permiten la actuación en el territorio para dotarlos del suelo necesario con el que asegurar la actividad económica presente y futura, zonas que por su posición, o por sus infraestructuras son más estratégicas desde el punto de vista de lo que ha de ser su aportación al desarrollo de su actividad en relación al con junto de la actividad económica sobre el territorio.

Se trata de que tengamos suelo suficiente para que las empresas puedan posicionarse al objetivo de desarrollar su actividad industrial; que no haya empresas que por razones de oportunidad de ubicación no puedan instalarse porque no tengan dónde hacerlo. Ese es el gran reto que tiene el gobierno autonómico, y creo que lo está consiguiendo a través del plan del suelo, que prevé desarrollar 3.500 hectáreas de terreno industrial.

¿Llevan acabo actuaciones de reequilibrio territorial para que todas las poblaciones tengan expectativas de crecimiento?

En efecto, el gobierno tiene la obligación de introducir criterios de actuación para que se desarrolle la actividad industrial y económica sobre la totalidad del territorio, con la finalidad de introducir criterios de racio-

N56 12_25 Dossier.qxd 27/1/09 12:38 Página 25

nalidad y de reequilibrio territorial, de lo contrario habría una tendencia natural a la concentración en determinadas zonas y a la migración de la actividad industrial y, por tanto, de la población. Debemos introducir los elementos de actividad económica, de calidad de vida y de perspectivas de futuro, a lo largo del territorio para que las personas se ganen la vida allí donde están sin tener que emigrar, y puedan dotarse del debido nivel de vida.

Las industrias ubicadas en los polígonos industriales se quejan del deterioro y la degradación de muchas de estas zonas, además del incumplimiento, por parte de algunos ayuntamientos, de la prestación de servicios municipales tales como la iluminación, la seguridad y hasta de recogida de basura. ¿Cómo se pueden evitar estas situaciones?

Es cierto que las empresas deben enfrentarse a todas esas problemáticas. En Cataluña existen alrededor de 600 polígonos industriales, de los cuales el Incasol ha construido unos 200, y los criterios de actuación han sido para todos ellos, muy similares, esto es, en un ámbito determinado provocar una transformación, una urbanización y hacer una oferta de suelo. Una vez definidas las parcelas se ofertaba a las empresas y, en ese momento, el promotor se retiraba ya que, lógicamente, el polígono está situado en un ámbito territorial competencia del municipio correspondiente. Ahí desaparece la responsabilidad del promotor.

Cabe señalar que los polígonos industriales requieren unas atenciones específicas que son diferentes de las atenciones que requiere la actuación municipal en los ámbitos urbano y residencial, aunque hay elementos comunes. En la actualidad, lo que se está haciendo es tratar de determinar un modelo de gestión con el que, partiendo de la posición del promotor, generar unos criterios de actuación sobre el mantenimiento y la prestación de servicios que la puesta en marcha de la actividad del polígono requiere. Se trataría de un compromiso semiobligatorio entre los empresarios que producen y desarrollan su actividad y el ayuntamiento. Pero es una línea en la que estamos trabajando a título de prueba, el modelo en sí, verdaderamente, aún está por definir. Lo que está claro es que el punto de vista es el de elevar la calidad del mantenimiento y conservación de los servicios que se prestan, nunca desde la perspectiva de incrementar costes.

Una óptima gestión del suelo pasa por corregir la tendencia hacia la dispersión que ha caracterizado el suelo industrial. ¿Están ustedes trabajando en proyectos plurimunicipales?

Ese es un elemento importante. El suelo es un bien escaso y no tiene sustitución posible. El desarrollo de actividades industriales en polígonos pequeños, que tienen poca masa critica, aunque es comprensible que pueda haber un deseo por parte de los ayuntamientos de pequeña y mediana dimensión de tener su propio polígono, lo que provoca, al final, es que se produzca una acción, involuntaria, depredadora sobre el territorio, eso significa una dispersión enorme de instalaciones y de infraestructuras de todo tipo; una situación que es insostenible desde todos los puntos de vista. Por tanto, se trata de huir de la tentación de crear múltiples pequeñas unidades y tender hacia proyectos con una masa crítica importante, para tener polígonos industriales de alto nivel, castigando lo mínimo posible el territorio al tiempo que sacando el máximo provecho de las inversiones necesarias que comporta cualquier tipo de actuación.

En estos momentos estamos llevando a cabo varias actuaciones sobre el territorio aplicando estos criterios en comarcas de actuación preferente, que cuentan con la participación de varios municipios.

¿Cuál es en la actualidad el ritmo de comercialización del terreno industrial, en fin, hay mucho suelo esperando comprador?

Lo que es evidente es que hay una ralentización en relación a las ofertas de adquisición de suelo; sin embargo, debo decir que no tenemos grandes excedentes. Pero eso no es lo que más me preocupa, lo verdaderamente importante es cómo nos preparamos para salir de la crisis.

Es evidente que han de llevarse a cabo actuaciones concretas para 'navegar' durante el periodo de crisis y ser capaces de que el ciclo impacte de la manera menor posible sobe el conjunto de la actividad, pero es importante ver cómo nos posicionamos cuando el ciclo cambie de tendencia. La crisis tendrá la dureza que tenga, y nadie se atreve a hacer un pronóstico sobre la fecha en que se producirá la inflexión, pero lo que está claro es que de la crisis saldaremos y cuando llegue el relanzamiento de la actividad económica del país existirá un requerimiento de nuevo suelo para instalar nuevas empresas o ampliar las ya existentes y hemos de ser capaces de tener el suelo preparado.

La nuestra es una actividad orientada al largo plazo y no debemos pararla; a pesar de la crisis continuamos con el programa de suelo que teníamos previsto. Es cierto que desde el punto de vista de su realización demos atemperar, en algún caso, el ritmo que nos marca el ciclo económico, pero nuestro gran reto es tener el suelo necesario para las demandas empresariales que se produzcan cuando el ciclo comience a invertirse.

Ahora que el objetivo de los países occidentales es 'quedarnos' con la 'partida' de innovación y con los trabajadores de 'cuello blanco', ¿cómo se traduce ese cambio de paradigma en el polígono industrial de toda la vida?, ¿se producirá un deslizamiento masivo hacia el parque tecnológico?

Lo que tiene futuro no es el desarrollo de la industria más tradicional, lo que tiene más posibilidades de desarrollo son los nuevos ámbitos de actividad, lo que da valor añadido son las empresas que tienen capacidad de investigar y de orientarse hacia las nuevas tecnologías.

En cualquier caso, la competitividad no podemos relacionarla solamente con la mano de obra; la competitividad tiene que ver con las inversiones en I+D, con los procesos organizativos, con la capacidad de gestión, con la capacidad financiera, etc. Si fuera un problema de mano de obra, en Alemania no habría ni una fábrica de producción...■