

LA DEMANDA DE IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL. VALLADOLID (1.984 - 88)

Mario PÉREZ ANTOLÍN
Departamento de Planeamiento y
Gestión Urbanística del Ayuntamiento
de Valladolid.

1. LA RECUPERACIÓN DE LA DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL. COMPORTAMIENTO RECIENTE.

El análisis de la demanda industrial en estos últimos 5 años (exceptuando a 1.989) hecho a partir de las peticiones de licencia de apertura municipal, demuestra en el tiempo una clara progresión o aceleración de la demanda toda vez que los porcentajes de incremento de las peticiones, con respecto al primer año (1.984), se disparan a medida que nos acercamos al último año de la serie. Metodológicamente habría que hacer una pequeña aclaración y es que, si bien la explotación del listado de licencias es un medio adecuado para dimensionar en la ciudad la demanda de nuevas instalaciones industriales (y el suelo que implica), tiene el inconveniente de soslayar dos fenómenos de interés como son el nº de licencias pedidas pero que son desestimadas (y dentro de éstas las que provocan desestimación) y, por otro lado, el hecho de que existe un nº de licencias que no corresponde a nuevas industrias sino a la reforma o, si cabe, ampliación de alguna ya existente, sin representar por tanto un aumento de suelo industrial (y, casi siempre sin petición de licencia de obras).

No obstante y a pesar de ello se puede concluir que la evolución es suficientemente significativa de un aumento de la demanda. Así, podemos comprobar (ver gráficos del plano 2) cómo adjudicando la base 100 para 1.984, en 1985 el porcentaje fué de 153% pasando al 300% en 1.986. En 1.987 existe un cierto "respiro" pero en 1.988 se refuerza la progresión hasta llegar al 484%.

Entendemos que estos años estudiados se corresponden para el caso de Valladolid con la salida de la crisis económica y la recuperación consiguiente de la demanda, que se ve indicada claramente en la demanda de la inversión en nuevas instalaciones y suelo, la cual precede en uno o dos años al empleo directo generado.

2. LA DEMANDA DE APERTURAS EN POLÍGONO Y FUERA DE ÉL.

Metodológicamente hemos creído conveniente analizar por separado las pe-

taciones en los dos polígonos con ordenación urbanística por medio de Plan Parcial y, por otra parte, la demanda en el resto de suelo industrial. Cabría haber hecho dentro de este último grupo alguna subdivisión más, dado que en él se encuentran ubicaciones tan dispares como las de implantaciones de grandes factorías y las de los enclaves informales de pequeña industria de diverso tipo.

Sin embargo, dada la falta de ampliación de las industrias grandes en general, de los locales en particular, tras la crisis, la demanda que hemos llamado "fuera de polígono" tiene el común denominador de pertenecer mayoritariamente a la categoría de pequeña industria. Así, tenemos que las industrias de más de 5 trabajadores con respecto a las licencias allí pedidas sólo alcanza fuera de polígono el 6,5% y, con respecto al porcentaje de licencias de apertura concedidas no llega más allá del 11%.

Es justamente este pequeño grupo de industrias de más de 5 trabajadores que se localiza fuera de polígono la que busca la localización en tipologías de suelo como los llamados "sectores de parcelación industrial a pie de carretera principal", desglosándose del siguiente modo en ellos.

Tabla 1. Peticiones de aperturas en los Sectores de parcelación a pie de carretera.

Industrias de 6 a 10 empleados.....	26%
Industrias de 11 a 20 empleados.....	26%
Industrias de 21 a 50 empleados.....	40%
Industrias de 50 a 100 empleados.....	6%

En cuanto a la relación existente entre demanda de localización en suelo de polígono y demanda fuera de él, según la división primeramente e puesta, hay que decir que, aunque el nº de solicitudes tiende a igualarse en la suma de todos los años, con un 48% para el primero y un 52% para el segundo, esto puede resultar engañoso, toda vez que el porcentaje de suelo ocupado por la industria y el nº de trabajadores ocupados es mucho mayor en el caso de la industria de polígono, resultando una clara dicotomía que se manifiesta del siguiente modo: Mediana empresa con cierta exigencia de suelo - localización preferente en los polígonos; Pequeña industria puntual, poco consumidora de suelo, más versátil en cuanto a localización de emplazamiento y menos solvente - localización fuera de polígonos. Dejamos al margen algunas iniciativas puntuales entre mediana y gran industria que se localizan fuera de los polígonos por alguna razón especial como es el caso de Asientos Bertrand Faure S.A. que se localizó en la carretera de Burgos ("El Berrocal").

Por otra parte los llamados sectores de parcelación a pie de carretera han tenido, a efectos del tipo de industria albergada, un comportamiento relativamente parecido al de los polígonos propiamente dichos, Argales y San Cristóbal.

Tabla 2. Localización de las peticiones de apertura para industria.
1.984 / 88.

<u>Año</u>	<u>En polígono</u>	<u>Fuera de polígono</u>	<u>Total</u>	<u>% (Base 1.984)</u>
1984	16	16	32	100 %
1985	25	24	49	153 %
1986	37	59	96	300 %
1987	51	48	99	309 %
1988	80	75	155	484 %
Total	209	222	431	
% S/Total	48 %	52 %		

3. EVOLUCIÓN DE LA LOCALIZACIÓN ESPACIAL DE LA DEMANDA EN GENERAL Y FUERA DE POLÍGONOS.

Analizando, con ayuda del plano nº 1, la cuota de participación industrial en todo el espacio construído, según señalaba el P.G.O.U. (datos de 1.980) existían una serie de áreas que des collaban por su más alta densidad industrial, entre ellos se encontraban las "unidades de segmentación" 3311 y 5312 analizadas en el Plan que corresponden básicamente a grandes unidades como los talleres de Renfe y al Polígono de Argales (en ellos se superaba el 25 de porcentaje de uso industrial sobre la superficie construída total. A este área habría que unir 2 apéndices que corresponderían a las industrias localizadas a lo largo de la carretera de Madrid y a las localizadas en el Callejón de la Alcoholera (segmento 33.24).

Otra gran zona de máxima densificación industrial era la correspondiente a la parte Norte de la ciudad, al oeste del Pisuegra. Concretamente las unidades de segmentación 3421 y las 3424 y 2423. Destaca en particular el primero de los sectores, que corresponde al "Sector de parcelación a pie de carretera de Burgos llegando al 30,5 % (el valor más alto de todas las áreas de análisis).

La otra gran zona de localización industrial era la correspondiente a la zona Noreste t Este de la ciudad, aunque aquí no se alcanzasen valores tan altos como los anteriores. Los máximos relativos se correspondían a los segmentos 3112 con un 9 % 3212 con el 10 %, la 3221 con el 8,1% y la 2211 con el 10 %. Estos segmentos estaban unidos sin solución de continuidad por otras zonas con una densidad media que oscilaba entre el 3,4 % la mínima y el 5,7 % la máxima, formando toda una gran corona circular que ocupaba (y ocupa) el este de la ciudad, hasta unirse con los talleres de la Renfe.

Pues bien, la parte de demanda industrial fuera de polígonos durante los últimos años ha presionado en general precisamente sobre las zonas con mayor densidad. Para analizar esta nueva variable, lo que hemos hecho es realizar una representación gráfica de las peticiones de demanda industrial con su distribución en el plano, siguiendo la subdivisión que proporcionan los distritos postales. (ver su esquema en plano nº 2)

Superponiendo ambos planos, densidad industrial en 1.980 y demanda industrial en 1.984-88, conseguimos reforzar las conclusiones. Efectivamente, los máximos de demanda para el total de los 3 años se localizan en los distritos 9 y 12, justamente donde se encuentra el mayor porcentaje de densidad industrial (en el primer caso) y donde hay porcentajes altos y medios (para el segundo), si bien el distrito 8 no muestra esta presión de demanda, porque no contemplamos los polígonos Argales y San Cristóbal (que es justo la parte no considerada). Analizando la demanda en conjunto sería el distrito 8, otro área de máxima demanda coincidiendo con las unidades de segmentación 3311 y 3312 (que tienen un porcentaje de uso industrial sobre lo construido del 25 %). Por último algunos otros enclaves aislados donde aparecen densidades altas según el Plan son las unidades 3112 y 2211; la primera se corresponde también, como se puede ver, con otro área con un índice relativamente alto de demanda, entre el 10 y el 20 %, el distrito 11; que viene a representar a las industrias localizadas entre el Esgueva, carretera de Cabezón (Cementerio) y San Pedro Regalado. Es un tipo de implantación industrial con un alto carácter marginal. La última unidad de segmentación con un porcentaje alto de densidad es la 2211 que corresponde a una zona de industrialización tradicional y obsoleta que, aunque cuenta con algunas industrias importantes va perdiendo paulatinamente peso en este uso y ganándolo en el uso residencial; incluso algunas de estas industrias se sabe que van a salir próximamente de este área pericentral de transición de la ciudad; por ello no hemos detectado una presión de la demanda muy alta.

El resto de zonas analizadas con respecto a la presión de la demanda tienen un carácter mucho menos importante y, bien corresponden a zonas totalmente exentas de uso industrial en 1.980, como los distritos 14, 6, 1, 4 y 2, o bien presentan índices muy bajos que oscilan entre el 2,5 y el 5 % de peticiones de licencia industrial para los cinco años, como los distritos 3 y 5 entre el 5 % y el 10 % para los distritos 10 y 7.

A continuación se da una descripción de la evolución de la demanda en cada uno de los cinco años, comentando su distribución espacial dentro y fuera de polígono.

Para 1.984 lo más singular, sin duda, fué que la demanda estaba aún contraída, (sólo aparecen 33 peticiones de licencias dentro y fuera de polígonos). Ello quiere decir que los efectos de la crisis, reconversión, etc, estaban presentes. Al ser las peticiones tan escasas es ocioso describir su distribución espacial al ser poco significativa (no obstante los distritos 9 y 13 concentran más de la mitad de las peticiones).

Para el año 1.985 hay que destacar que aún sigue la demanda contraída (sólo aparecen 24 peticiones fuera de polígono y 25 en polígono) con un claro equilibrio entre dentro y fuera. Otro aspecto es la marcada dispersión de los asentamientos entre los distritos 5, 8, 9, 11, y 12; destacando las Avenidas de Burgos y Gijón, es decir, los "sectores" de parcelación industrial informal señalados en el plano como Sa y Sb.

En el año 1.986 se rompe el equilibrio de la demanda y los asentamientos fuera de polígonos se destacan sobre los de dentro (60 peticiones fuera de polígono, frente a 37 dentro). Entre los emplazamientos fuera de po-

lígono destacan tres áreas diferenciadas. La primera hace referencia nuevamente al distrito postal 9, fundamentalmente la Avenida de Burgos y Gijón.

La segunda se refiere al 8, en el sur, destacando la Carretera de Madrid y el Camino Viejo de Simancas. La tercera zona (distinta tanto morfológica como socioeconómicamente de las otras dos) la componen los distritos 11 y 12 sobre todo el último. Se trata de la zona este y norte y las peticiones se producen en áreas de mezcla residencial e industrial (a diferencia de las otras dos áreas en las que se da una segregación funcional) dentro de los barrios marginales o asentamientos anexos de la periferia marginal, con una peor dotación de accesos e infraestructuras. Destacan en este área los emplazamientos en el Barrio de las Flores y Carretera de Villabáñez (área A-f según plano)

En el año 1.987 se da un claro equilibrio de demanda entre los asentamientos dentro de polígonos (San Cristóbal fundamentalmente) y fuera de ellos, teniendo en cuenta que este equilibrio sólo hace referencia al nº de solicitudes y no a la cantidad de suelo nuevo comprometido (51 dentro de polígono, frente a 48 fuera). Dentro de los emplazamientos escogidos fuera de polígono se da un neto predominio de un área, el distrito postal 9, en las Avenidas de Gijón y Burgos.

Le sigue en importancia los distritos 11 y 12 (que, en el año 88 se consolidarán y aumentará su preponderancia, desplazando al distrito 9.

En el año 1.988 resalta la tendencia a la polarización de la demanda solvente de suelo industrial en el polígono de San Cristóbal, mientras que la demanda menos solvente y que no puede pagar los precios de los polígonos busca su localización entre el N y el E, en concreto en el NE, poniendo en evidencia que los polígonos (al menos con el precio usual y con la falta de oferta de naves construidas en venta o alquiler a precios asequibles) no cubren todo el espectro de demanda. La distribución entre polígonos y fuera también es en el 88 equilibrada en cuanto a peticiones (75 y 81).

Cabe señalar que entre 1.984 y 1.988 las peticiones en polígonos han descrito casi perfectamente una progresión geométrica con un aumento en cada año del 50 % sobre el año anterior (16, 25, 37, 51, 81,).

Podemos describir brevemente el peso de cada distrito postal en la presión de la demanda medida por el número de licencias de apertura fuera de polígonos solicitadas entre 1.984 y 88.

Lo más significativo es la marcada concentración espacial puesto que 4 distritos de los 14 (9, 12, 11, 8) concentran así el 70 % de las peticiones de licencia en los 5 años, lo cual unido a que las peticiones dentro de los polígonos se dan en dos de ellos (San Cristóbal 12 y Argales 8) refuerza tal impresión de polarización.

Se puede abundar diciendo que mientras en los distritos 8 y 9 se tiende a aminorar la presión de la demanda en 1.988 en los distritos del este 11 y 12 la tendencia es contraria y los "puntos" máximos se dan en ese año. La explicación podría ser que en los distritos 8 y 9 se da una saturación del suelo vacante ("sectores" a-pie de carretera) mientras que en otros casos, los P.E.R.I.S. de los barrios aprobados están dando co-

bertura para la instalación de industrias, un tanto marginales.

Los restantes distritos tienen un peso en la demanda de aperturas mucho menor, que va de aquéllos casos en que la actividad industrial es puramente testimonial (los 7 y 13) a aquéllos otros que hacen las funciones de zona de transición entre la periferia y el centro, o bien entre dos zonas industriales consolidadas (distrito 10).

Tabla 3. Localización de las peticiones de apertura industrial fuera de polígono por distritos postales.

DISTRITOS	1.984		1.985		1.986		1.987		1.988		Total	
	Nº	% año	Nº	% Total								
1	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2	--	--	--	--	--	--	--	--	1	1,33	1	0,45
3	--	--	1	4,17	2	3,39	--	--	4	5,33	7	3,15
4	1	6,25	--	--	--	--	--	--	--	--	1	0,45
5	--	--	3	12,5	3	5,08	1	2,08	4	5,33	11	4,95
6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7	--	--	2	8,33	3	5,08	2	4,17	6	8	13	5,85
8	2	12,5	4	16,7	14	23,72	4	8,33	5	6,67	29	13,06
9	4	25	5	20,83	9	15,25	19	39,58	9	12	46	20,72
10	2	12,5	1	4,17	3	5,08	5	10,42	4	5,33	15	6,75
11	1	6,25	3	12,5	6	10,17	5	10,42	16	21,33	31	13,96
12	2	12,5	4	16,7	15	25,42	9	18,75	16	21,33	46	20,72
13	4	25	--	--	4	6,78	2	4,17	10	13,33	20	9,00
14	--	--	1	4,17	--	--	--	--	--	--	2	0,90
Total	16	100	24	100	59	100	48	100	75	100	222	100

4. APERTURAS NO REALIZADAS Y PROCESOS ILEGALES FUERA DE POLÍGONOS.

Ya se ha dicho que la estimación del número de peticiones de apertura puede servir para estimar aproximadamente las "constantes" de demanda industrial en la ciudad, pero no es suficiente en cambio para valorar adecuadamente cuál ha sido el grado de implantación industrial pues cada petición no entraña inevitablemente una implantación, dado que puede haber desistimientos bien por problemas de adecuación de la ubicación o bien por problemas de solvencia en la iniciativa.

Sea como fuere, según nuestro estudio el grado de peticiones fallidas toma importancia en las peticiones fuera de polígonos, hasta el punto de que la "morbilidad" de dichas iniciativas industriales alcanzó en los 5 años estudiados un 42 %, con una distribución a lo largo de ellos expuesta a continuación:

Tabla 4. Porcentaje de peticiones de licencia industrial (fuera de polígono) sin concesión de decreto (no concedidas o desistidas).

<u>Año</u>	<u>Total peticiones</u>	<u>Sin concesión</u>	<u>%</u>
1.984	16	8	50 %
1.985	24	7	29 %
1.986	59	24	41 %
1.987	48	24	50 %
1.988	75	31	41 %

Como se puede observar el porcentaje es bastante uniforme a salvo del año 1.985 en el cual probablemente la entrada en vigor del plan hizo en un primer momento seleccionar más las peticiones, aunque quizá el bajo número de éstas se presta a unos resultados más erráticos.

En polígonos el número de peticiones sin decreto es casi insignificante como corresponde a la mayor consolidación y viabilidad del tipo de iniciativas que demandan tales emplazamientos, debido a un mejor soporte financiero y una cobertura de autofinanciación más segura.

Hay otro factor que motiva la diferencia de perseverancia de las iniciativas en polígonos frente a las de fuera de él y es la facilidad de cumplimiento del planeamiento y su desglose normativo. Efectivamente los promotores de iniciativas industriales en el polígono optan por este tipo de suelo especializado en el que caben la mayoría de las iniciativas industriales, frente a lugares promovidos fuera de polígonos en los que a veces no cabe lo pretendido.

Se ha hecho un estudio específico de un grupo de demandas denegadas fuera de polígono por motivos urbanísticos y la primera conclusión que se ha sacado al visitar los emplazamientos es el alto número de peticiones denegadas que, sin embargo, se han seguido de una instalación industri-

al ilegal o informal. Este asunto es de por sí de una gran importancia, particularmente en algunos sectores de la ciudad, extrarradios y barrios marginales y exige sacar conclusiones sobre la adecuación del planeamiento y/o sobre la efectividad de la inspección y la disciplina urbanística.

Las razones que han movido al Ayuntamiento a las denegaciones han sido que las peticiones se localizaban en parcelas para las que el Plan fija unas condiciones de uso o edificación que no permiten albergar lo solicitado. Veamos los diferentes casos presentados:

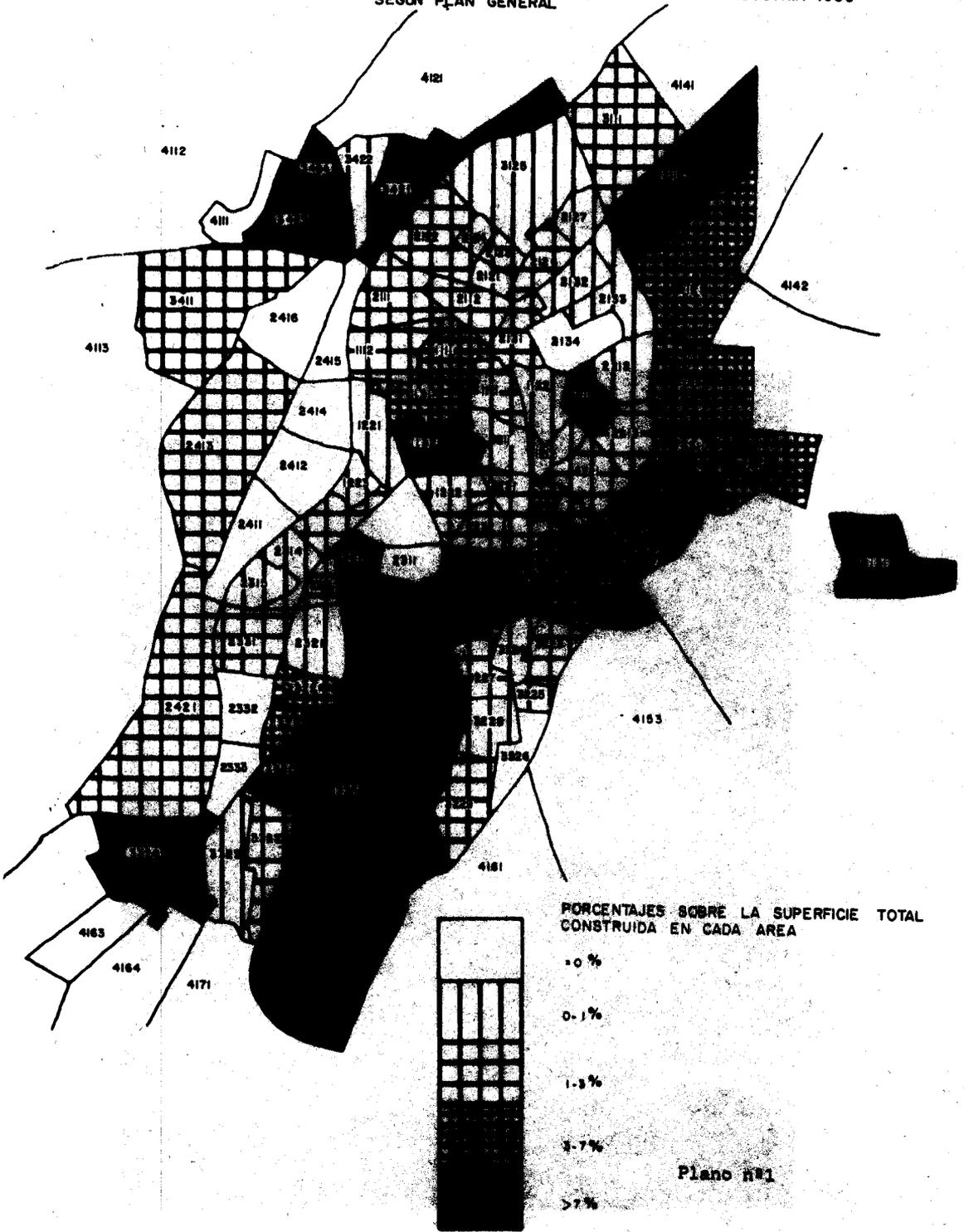
- a) Parcelas con uso propuesto residencial (VE,R1). Representa el 40 % de los casos (en los cuales la petición propone la sustitución del uso residencial). Este caso se da en algunos barrios periféricos y se corresponde con muchos casos de funcionamiento de industrias en la ilegalidad.
- b) Parcelas con uso propuesto de viales.
- c) Parcelas con uso propuesto de parques y jardines.
- d) Parcelas con uso propio de las áreas especiales.
- e) Parcelas con uso industrial pero con parámetros distintos a la solicitud.
- f) Parcelas con clasificación no urbanizable y a veces de especial protección.

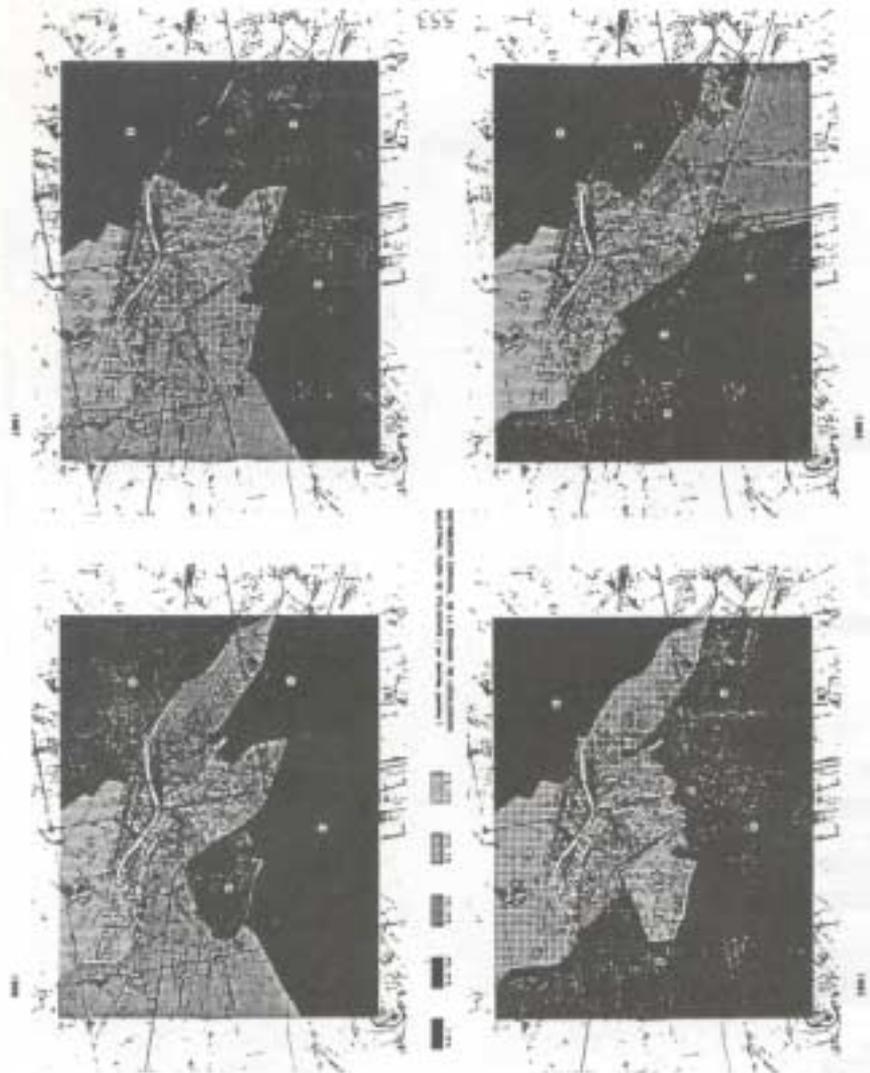
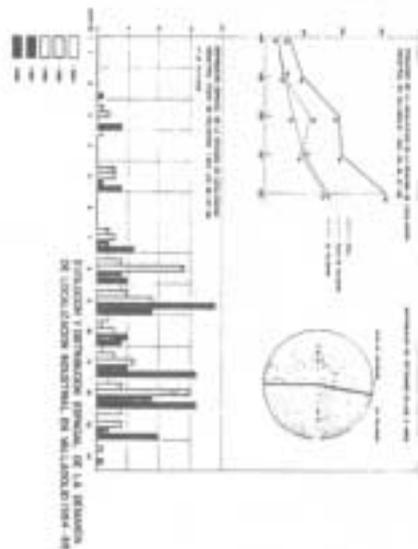
Anteriormente se dijo que hay casos en los que la petición de licencia de apertura, aun cuando sea concedida, no va seguida de licencia de obra mayor. Ello en algunos casos puede corresponder a cambios de actividad sin obras o con obras de tipo menor, pero en otros muchos se dan operaciones sin la debida licencia. Ello no es una afirmación muy aventurada pues solamente consta que hayan concedido licencias de obra mayor sobre el 15 % de los casos de peticiones de licencia de apertura, tal como se desglosa a continuación de los casos de peticiones de licencia de apertura y licencias de obra fuera de polígono.

Tabla 5. Peticiones de licencia de apertura y licencias de obra fuera de polígono.

<u>Año</u>	<u>P. licencia de apertura</u>	<u>P. licencias de obra</u>	<u>%</u>
1984/85/86	99	16	16 %
1987/88	123	17	14 %
Total	222	33	15 %

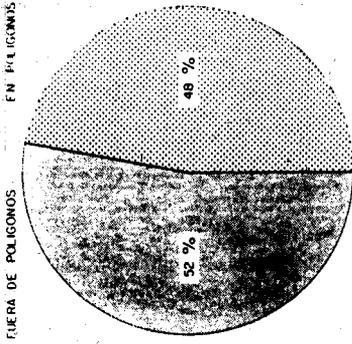
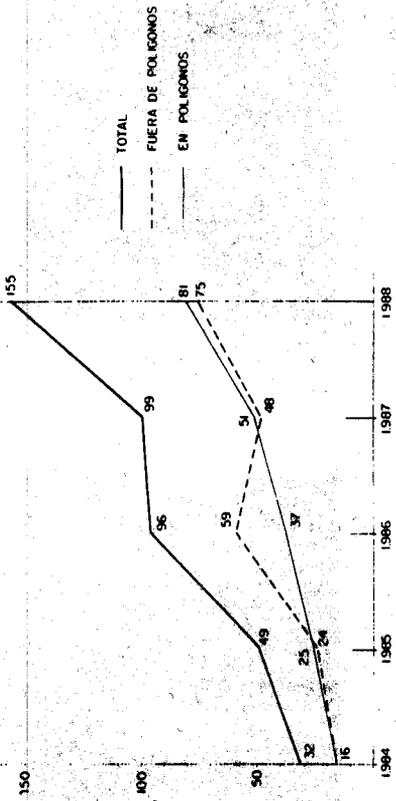
SUPERFICIE CONSTRUIDA DESTINADA A LA INDUSTRIA-1980
 SEGUN PLAN GENERAL





EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA DEMANDA DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL EN VALLADOLID 1984-88

EVOLUCIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE LA DEMANDA DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL EN VALLADOLID 1984-85-86-87-88



DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA DEMANDA DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL FUERA DE POLÍGONOS 1984-85-86-87-88

