

LOCALIZACION DE TERRENOS PARA LA INSTALACION DE UN POLIGONO INDUSTRIAL

José Antonio ALVAREZ-CANAL MARTINEZ	Economista
Margarita JIMENEZ GARCIA	Geógrafa
Maria Luisa VIEJO ALVAREZ	Economista

Gabinete de Planificación Diputación de León

1.- INTRODUCCION.

Uno de los elementos básicos para el desarrollo de la economía de un territorio, es la existencia de una oferta de suelo industrial lo suficientemente competitiva y extensa como para permitir el asentamiento de todo tipo de industrias.

En la generación de suelo industrial el tiempo aparece como una variable crítica, dado que la creación del mismo tiene un proceso lo suficientemente largo como para que se efectúe sobre él la planificación estratégica más adecuada.

El estudio que aquí se presenta trata de analizar un conjunto de factores de localización que se han considerado básicos para conseguir la ubicación óptima de un polígono industrial; el estudio teórico se ha puesto en práctica en una zona concreta de la provincia de León con objeto de poder determinar sus puntos "óptimos" de localización industrial.

2.- FACTORES DE LOCALIZACION.

La localización de suelo industrial "óptimo" va a depender de numerosos factores; unos de carácter económico

como son; los relacionados con el mercado, con el factor trabajo, o con las economías de aglomeración, y otros de carácter no económico los cuales cada vez tienen más influencia en la decisión de localización encontrándose entre éstos los factores relacionados con las condiciones de vida o con la existencia de interés de las instituciones de la zona. Los factores no económicos inciden más como causa de rechazo si no existen en la zona, frente a otras que los ofrezcan como ventajas.

En nuestro estudio y con independencia de las variables que se deban considerar atendiendo a las características específicas de cada industria a instalar, se han planteado los siguientes factores de localización con el objetivo básico de que el terreno reúna las condiciones más eficaces que lo hagan "óptimo" :

- PROXIMIDAD A LAS PRINCIPALES VIAS DE COMUNICACION.

Como primer factor de localización se establece el que los terrenos se encuentren próximos y con fácil acceso a un eje de comunicaciones (carretera y FF.cc.), en un intento de acercar las empresas instaladas al mercado en que van a situar sus productos.

- DISPONIBILIDAD DE MANO DE OBRA.

Es necesaria la existencia de mano de obra en número suficiente, cualificada, y competitiva, que garantice sin estrangulamientos la estructura de los futuros puestos de trabajo. Asimismo un adecuado clima laboral facilitaría los asentamientos.

- EXISTENCIA DE TERRENOS EN CONDICIONES PARA SER CONVERTIDO EN SUELO INDUSTRIAL.

Será preciso que el terreno cuente con extensión suficiente, infraestructuras básicas o con posibilidades de ser dotadas de manera inmediata y que el ordenamiento urbanístico se encuentre definido.

- INEXISTENCIA EN SU ENTORNO DE SUELO INDUSTRIAL.

Evitando en lo posible la competencia con otras actuaciones ya en marcha promovidas por iniciativas tanto públicas como privadas.

- SINERGIAS EN LA ZONA DE INFLUENCIA.

Se busca la aparición de sinergias que ayuden a dinamizar la economía de la comarca.

- INTERES INSTITUCIONAL.

El Municipio en el que se vaya a instalar el polígono, debe tener una clara conciencia de favorecer el asentamiento industrial con medidas como: facilitar licencias de obras, colaborar en los servicios básicos, medidas fiscales que favorezcan las instalaciones industriales, ayudas de puesta en marcha..., en una palabra, que exista un interés para la instalación del Polígono Industrial.

- CONDICIONES AMBIENTALES

La capacidad de una zona para atraer el asentamiento de nuevas industrias, basada en la existencia de un entorno ambiental y urbanístico atractivo, que facilite unas condiciones mejores de vida.

3.- NUESTRA EXPERIENCIA: PUESTA EN PRACTICA EN EL NOROESTE DE LEON.

Varios Municipios leoneses situados en la comarca del Bierzo, han venido realizando en los últimos años inversiones encaminadas a dotar de suelo industrial a sus respectivos términos municipales, en un intento de contar con la condición indispensable para la reactivación o el despegue económico. No obstante y a pesar del esfuerzo realizado por todos ellos, la falta de recursos económicos o simplemente la falta de una planificación con vista a posibilidades futuras, ha dado lugar de que el suelo industrial ofertado actualmente en aquella comarca no reúna excesivas condiciones competitivas, para convertirse en el pilar de industrialización que necesita el Bierzo.

Teniendo en cuenta los antecedentes existentes, se planteó para esta comarca un estudio dirigido a localizar suelo industrial óptimo para la ubicación de lo que pudiera llamarse "El Gran Polígono Industrial Dinamizador del Bierzo". Es estudio se desarrolló en las siguientes fases:

3.1. Análisis previo de la comarca objeto de estudio.

De este análisis, resulta lo siguiente:

a) Sobre aspectos generales

La Comarca del Bierzo se encuentra situada al Noroeste de la provincia de León y limita con el Principado de Asturias, las provincias de Lugo y Orense y las comarcas leonesas de Maragatería, Cabrera y Montaña Central. Su superficie es de 3.036 Km²

b) Sobre población

Según el avance del Censo de población referido a 1.991, la comarca tiene 151.011 habitantes de hecho cuya distribución por edades es: de 0 a 14 años el 21%, de 15 a 34 años el 31%, de 35 a 64 años el 35%, de 65 y más años el 13%. Como dato significativo decir que la población descendió con respecto al censo de 1.986 un 3,50%.

c) Sobre estructura productiva

Se han tomado datos de la situación de licencias fiscales referidos a 1.989 cuyo resultado es:

	<u>Industria</u>	<u>Construcción</u>	<u>Comercio</u>	<u>Transporte</u>	<u>Servicios</u>
Numero	756	1.001	4.525	5.514	1.822

La actividad empresarial se encuentra localizada en los municipios de Ponferrada con 8.338 licencias y Bembibre con 1.269, que representan el 70% del total.

d) Sobre carreteras

Red Nacional

- Nacional VI Madrid-Coruña. Recorre el Bierzo desde el Puerto de Manzanal hasta el de Piedrafita. Su trazado vertebrará núcleos urbanos importantes como Bembibre, Ponferrada, Villafranca del Bierzo. La intensidad media diaria de vehículos está por encima de 2.000 vehículos.

- Nacional 120 Logroño-Orense-Vigo por Puente de Domingo Flórez, que coincide en el tramo Astorga-Ponferrada con la N-VI.

Red Regional Básica

- C-631 Ponferrada-La Espina. Comunica a los municipios mineros de Toreno, Páramo del Sil y Palacios con Ponferrada, y es la comunicación que existe entre Villablino y Ponferrada.

Red Regional Complementaria.

En la Comarca existen 260 Km. de carreteras de este tipo que comunican a varios de los municipios más importantes del Bierzo con Ponferrada y con la red nacional (Vega de Espinareda, Arganza, Cacabelos y Camponaraya).

Red Provincial

La red provincial es aproximadamente de 760 km.; cubre las carencias de comunicación entre los pequeños núcleos de población.

Nuevos proyectos

Se han planteado diversos proyectos de mejora de la red.:

- Desdoblamiento N-VI, con lo que se conseguiría una comunicación fluida entre Galicia y toda Castilla y León, a partir de Benavente.

- Autovía Ponferrada-Villablino. Será una obra importante para el desarrollo de la Comarca.

Algunas características

- La Nacional VI tiene en algunos tramos del recorrido por el Bierzo saturación de tráfico.

- La C-631 de Ponferrada a Villablino es un tramo problemático, a pesar de haber mejorado considerablemente en los últimos años.

- En general la red de Diputación Provincial, presenta problemas de ancho de plataforma y en determinadas travesías de núcleos urbanos.

e) Sobre ferrocarril

En la Comarca Existen:

- Ferrocarril vía estrecha denominado de la M.S.P., que une Ponferrada y Villablino.

- Línea de Renfe Palencia-La Coruña, con características tales como: vía única electrificada al 100%, con control de tráfico centralizado. Desde La Barrosa se llega a Monforte de Lemos y desde aquí se bifurca una dirección hacia La Coruña y otra dirección hacia Vigo.

Se observó que la línea presenta un importante grado de saturación, sobre todo en el tramo Astorga-Ponferrada, al tener que circular a baja velocidad, dado el trazado sinuoso de la misma.

Nuevos proyectos

De vía León-Monforte apta para velocidad de 160 Km/hora. Desdoblamiento contemplado en el Plan Transporte Ferroviario (P.T.F.) aprobado en Consejo de Ministros de 30-4-87.

f) Sobre Infraestructuras Básicas.

En la zona objeto del estudio, existen 11 núcleos sin servicio de abastecimiento de agua, 42 sin saneamiento y 147 sin depuración.

Los núcleos principales cuentan con estas infraestructuras en condiciones aceptables.

g) Sobre Vivienda

Según datos de la Encuesta sobre Infraestructura y Equipamiento Local 1.986 elaborada por este Gabinete, el número total de viviendas ocupadas en la comarca era en aquella fecha de 25.209, y 1.952 viviendas desocupadas.

Las viviendas construidas de protección oficial durante los años 1.987 a 1.991 fué de 2.035, de las cuales 336 lo fueron por promoción pública y 1.699 como promoción privada.

h) Sobre Planeamiento urbanístico

Teniendo en cuenta que el planeamiento es uno de los factores que pueden condicionar la localización inmediata de suelo industrial, a continuación se relacionaron los municipios de la Comarca del Bierzo que tienen aprobado alguno de los instrumentos de planeamiento urbanístico que pueden facilitar la creación de suelo industrial:

- Municipios con Planeamiento Municipal aprobado definitivamente:

AYUNTAMIENTOS	INSTRUMENTO URBANIS.	APROBACION
CABAÑAS RARAS	Normas Subsidiarias	24-09-91
CAMPONARAYA	Normas Subsidiarias	20.03-91
IGUEÑA	Normas Subsidiarias	09-04-87
NOCEDA DEL BIERZO	Normas Subsidiarias	09-07-91
PONFERRADA	Plan General	28-12-89
TORENO	Normas Subsidiarias	17-05-91
VILLADECANES	Normas Subsidiarias	12-02-88

- Municipios con planeamiento municipal en tramitación.

AYUNTAMIENTOS	INSTRUMENTO URBANIS.	SITUACION DE LA TRAMITACION
BEMBIBRE	Normas Subsidiarias	En trámite
CARRACEDELO	Normas Subsidiarias	Aprobado provisio- nalmente
FABERO	Normas Subsidiarias	Presentado para In- formación y Avance
PUENTE DOMINGO F.	Normas Subsidiarias	Presentado para In- formación y Avance
VILLAFRANCA BIERZO	Normas Subsidiarias	Aprobado provisio- nalmente
CACABELOS	Normas Subsidiarias	Pendiente de con- tratar
VEGA DE ESPINAREDA	Normas Subsidiarias	Pendiente aprobac. definit. por C.P.U.

- Municipios con convenios aprobados para realizar Planeamiento en 1.992.

AYUNTAMIENTO	INSTRUMENTO URBAN.
MOLINASECA	Normas Subsidiarias
CUBILLOS DEL SIL	Normas Subsidiarias

i) Sobre suelo industrial ya existente.

En el último año la oferta de suelo industrial disponible en la Comarca, se ha incrementado considerablemente como consecuencia de la entrada en funcionamiento de pequeños polígonos promovidos, en su mayoría, por los Ayuntamientos respectivos.

La situación resumida de suelo industrial en la Comarca del Bierzo, es la siguiente:

UBICACION	M/2 SUPERFICIE	E S T A D O	PROMOCION
CABAÑAS RARAS	280.000	Disponible a falta de pavimentar	PUBLICA
CAMPONARAYA	85.000	Disponible	PUBLICA
TORAL DE LOS V.	90.000	Disponible	PUBLICA
PONFERRADA	105.000	En construcción	PRIVADA
IGUEÑA	20.000	En estudio. Plan RECHAR	PUBLICA
FABERO	80.000	En estudio. Plan RECHAR	PUBLICA

j) Resultados del Análisis precedente.

- La Comarca del Bierzo es paso obligado y punto estratégico de comunicaciones entre Galicia y la Meseta, sobre todo el eje que forma la N-VI y la línea del ferrocarril Palencia-La Coruña, lo que la convierte en un lugar con condiciones para la instalación de industrias, por lo que sería preciso planificar la oferta de suelo industrial.

- El factor mano de obra tiene un nivel suficiente para ser utilizado como variable que ayude a potenciar la creación del tejido industrial que se pueda formar con la creación de un polígono industrial, tanto si tenemos en cuenta el factor edad (en torno al 31% tiene entre 15 y 34 años, y aproximadamente el 35% está entre 34 y 64 años), como la cualificación profesional (en la actualidad se imparten prácticamente todas las especialidades de formación profesional, y la Universidad de León ofrece titulaciones relacionadas con la gestión de empresas, con sectores especializados como Tecnología de los Alimentos o Veterinaria, o de tipo técnico comunes a cualquier actividad, como Ingeniería Técnica Industrial).

- La Comarca presenta condiciones óptimas para su transformación al sector industrial, teniendo en cuenta sobre todo la crisis que actualmente están atravesando los sectores de agricultura y minería, base de la economía de la misma.

- Los servicios básicos (infraestructuras, vivienda, educación, sanidad, ocio...) se encuentran a niveles aceptables para afrontar las situaciones que se puedan provocar con una futura industrialización de la comarca.

- Del análisis de la estructura productiva, se desprende que la demanda de suelo industrial está concentrada en el municipio de Ponferrada, donde se encuentran instaladas más del 60% de las empresas actualmente existentes en la Comarca, y en el que está ubicado el 45% de la actividad industrial.

3.2 Determinación de las posibles zonas de ubicación.

Del conjunto de factores de localización reseñados en el punto 2, se consideró el de "Proximidad a las Principales Vías de Comunicación", como el factor prioritario para

seleccionar la ubicación estratégica de los terrenos. La aplicación de dicho factor a las características socioeconómicas generales analizadas de la zona, dió lugar a establecer las siguientes posibles ubicaciones:

ZONA	MUNICIPIOS QUE COMPRENDE
a	Bembibre, Folgoso de la R., Torre del Bierzo
b	Castropodame, Congosto
c	Cubillos del Sil, Molinaseca, Ponferrada
d	Cabañas R., Camponaraya, Cacabelos
e	Carracedelo, Villadecanes
f	Villafranca del Bierzo, Corullón

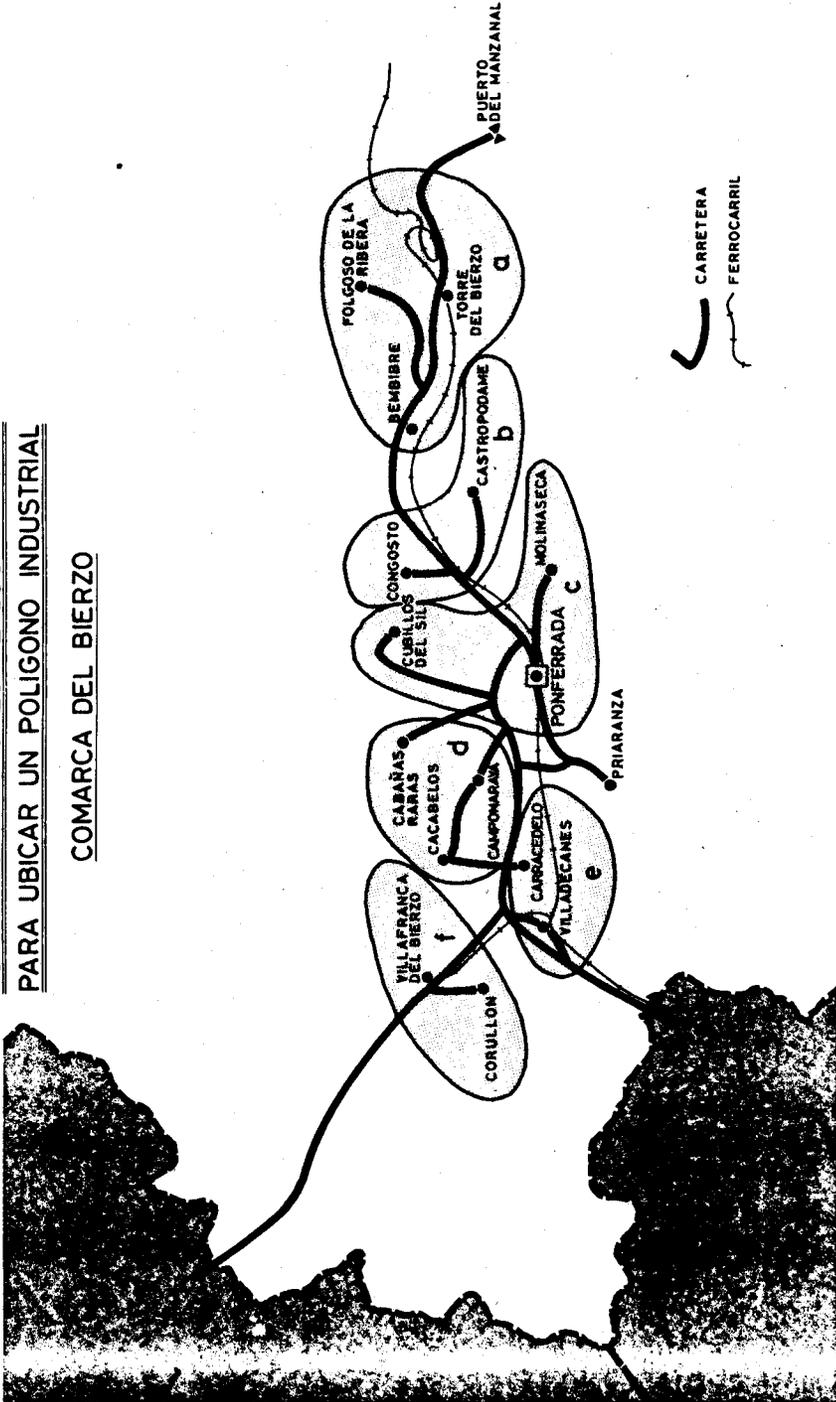
La existencia en las zonas d) y e), de polígonos industriales en funcionamiento, y la situación periférica de la zona f) con respecto a los núcleos de Ponferrada y Bembibre donde se encuentran instaladas el mayor número de empresas, hizo que se redujera la preselección a las zonas a), b) y c).

En la última fase del estudio se trató de cuantificar el peso que tenían los restantes factores de localización reseñados anteriormente, en cada una de las zonas preseleccionadas, para lo que se realizó un estudio "in situ" lo que permitió obtener conclusiones particulares de cada una de ellas, localizándose cuatro terrenos concretos con condiciones para instalar en los mismos un polígono industrial:

NUM.	MUNICIPIO DE LOCALIZACION	ZONA
1	Bembibre	a
2	Congosto	b
3	Ponferrada	c
4	Cubillos del Sil	c

ZONAS CON FACTORES DE LOCALIZACION
PARA UBICAR UN POLIGONO INDUSTRIAL

COMARCA DEL BIERZO



DETERMINACION DE ZONAS DE UBICACION.

LOCALIZACION DE TERRENOS
 =====
 RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

NUM.	MUNICIPIO DE LOCALIZACION	SUPERFICIE DISPONIBLE M2	PROPIEDAD DE LOS TERRENOS	CARACTERISTICAS DEL TERRENO	SITUACION URBANISTICA	OTRA INFORMACION
1	BEMBIERE	300.000	Ayto. y Part.	Llano	N.S. redactadas Pendientes	Zona reindus.minera
2	CONGOSTO	860.000	Junta Vecinal	2 Alturas	N.S. Redacción	
3	PONFERRADA	495.000	Particulares	Ligera pendien.	Plan General	Existencia demanda
4	CUBILLOS DEL SIL	1.500.000	Junta Vecinal	Llano	N.S.En trámite	En el municipio se encuentra instalada una central térmica

4.- CONCLUSIONES.

a) Analizados los factores de localización indicados a lo largo de este informe, existen al menos cuatro terrenos con condiciones para ubicar en el mismo un polígono industrial, éstos son: Localización nº 1 en término municipal de Bembibre, localización nº 2 en término municipal de Congosto, localización nº 3 en término municipal de Ponferrada, y localización nº 4 en término municipal de Cubillos del Sil.

b) Del análisis particularizado de cada localización anterior, se indica:

- Si se decide la instalación de un polígono industrial de tamaño grande, es decir con una superficie superior a 800.000 m², en nuestro criterio, el terreno más adecuado sería la localización nº 4 en Cubillos del Sil, ya que presenta características favorables como: superficie adecuada, propiedad pública en disponibilidad de cesión del terreno, llano, con comunicación suficiente y previsiblemente mejorable.

Los inconvenientes que presenta; funcionamiento de una central térmica en el municipio y proximidad a otro polígono industrial, se podrían transformar en condiciones favorables, si se diseñasen actuaciones estratégicas de efectos sinérgicos para el polígono.

- Si en lugar de construir un gran polígono industrial, se decidiese la construcción de un polígono de tipo medio con una superficie entre 200.000 y 400.000 m², consideramos como más apropiada la localización nº 1 situada en el término municipal de Bembibre, dado que además presenta las siguientes características: cubriría la oferta hoy inexistente de suelo industrial de la zona Sureste de la Comarca, y serviría de ayuda para paliar las situaciones de crisis de una amplia zona minera.