

RE-DISEÑO Y REVITALIZACIÓN DE ESPACIOS PRODUCTIVOS: LA COMPETITIVIDAD INDUSTRIAL DE LA MANO DE LA REGENERACIÓN URBANA

Posted on 15/12/2022 by Jokin Etxebarria

El diseño y desarrollo de los espacios físicos destinados a procesos productivos han sido históricamente cuestión de debate tanto desde una vertiente de “modelo de producción” como desde una perspectiva de convivencia e integración con los espacios urbanos donde ocurren actividades de la vida diaria. Quizás bajo el mantra “*not in my backyard*” y por la búsqueda de suelo barato que permitiera una mayor rentabilidad, los espacios productivos fueron desconectándose físicamente de las zonas urbanas, invadiendo antiguos espacios naturales.

En las últimas décadas, los procesos de transformación que se está dando en la economía han evolucionado hacia procesos productivos ambientalmente más sostenibles y hacia una industria cada vez más inteligente e intensiva en conocimiento y tecnología. La necesidad de contar con talento especializado y un ecosistema innovador es ahora una pieza importante para la competitividad de las empresas industriales. Talento y ecosistema que parece concentrarse en torno a zonas urbanas y con cierto dinamismo. La evolución que puede observarse en el estado de algunas zonas industriales que a duras penas logran albergar nuevas empresas ha evidenciado que la total desconexión de las zonas urbanas quizás no sea ya la mejor opción desde el punto de vista de la competitividad de estos espacios (menos aún si se pretende albergar empresas de intensidad tecnológica alta).

En este sentido, muchos de los polígonos industriales presentan grandes oportunidades de regeneración desde una perspectiva integral que posibilite dar soporte y aportar valor a las empresas industriales actuales y de futuro. Para ello es necesario abordar los procesos con una mirada multidimensional, que contemple la competitividad de las empresas pero mire más allá y aborde temas como el cuidado del medio ambiente, el ocio o el bienestar de las personas. Este enfoque facilitará su conexión con el entorno urbano y la sociedad y, como consecuencia, reforzará la atracción de talento y la mejora de las capacidades industriales.

Se pueden distinguir seis dimensiones complementarias de análisis y regeneración de espacios empresariales.

Empleo y actividad económica. Se analizar la actividad económica y el tipo de empleo que albergan los parques empresariales. Entre otros, el peso de los distintos sectores de actividad presentes, el tamaño de las empresas, el empleo generado, la intensidad tecnológica y de conocimiento de las empresas o la evolución de la actividad económica a lo largo del tiempo. El análisis trata de obtener información que permita entender las dinámicas empresariales, de innovación y de emprendimiento en torno al espacio productivo.

Energía. Se analizan los aspectos relacionados con el consumo energético (en base a los sectores de actividad, la antigüedad de las construcciones etc.), la proveniencia de su generación o la disponibilidad de infraestructuras y equipamientos para el aprovisionamiento de energías renovables entre otros.

Ecología y paisaje. Consiste en obtener una foto de la situación ambiental y paisajística del polígono. Se deben analizar entre otros las zonas verdes existentes, su distribución, su accesibilidad, el arbolado urbano, las vías pecuarias o la existencia de infraestructura verde (vegetación vertical, pérgolas vegetadas, cubiertas vegetadas etc.) y azul (biocanales de agua y vegetación, superficie permeables, jardín de lluvia, tanques de captación de agua etc.) entre otros.

Movilidad y espacio público. En el ámbito de la movilidad se tienen en cuenta factores de

proximidad y centralidad del polígono tanto desde el punto de vista de la actividad económica que alberga como de las personas que trabajan en el área bajo análisis. Es importante analizar los diferentes métodos de transporte (transporte público, aeropuertos, trenes de mercancías etc.), los diferentes costes de transporte o las barreras infraestructurales que puedan existir entre otros. La movilidad es de hecho un aspecto clave tanto desde el punto de vista ambiental como de conexión con los entornos urbanos. En el ámbito del espacio público se deben identificar espacios de encuentro como plazas y ejes comerciales existentes en el mismo polígono o proximidades, los espacios estanciales, viales, aceras, el grado de integridad en itinerarios cotidianos etc. Además se debe tratar de considerar y analizar el marco de gestión de estos espacios y su modelo de gobernanza.

Edificación y patrimonio. Se contempla aspectos relacionados con la tipología de edificación, el uso del suelo, la altura de la edificación, la proporción de usos productivos sobre usos lucrativos, el sistema constructivo, su año de construcción, el tamaño de las parcelas construidas o su grado de utilización y nivel de obsolescencia (parcelas vacantes, en venta, en alquiler etc.). También se tienen en cuenta elementos identitarios y de convivencia que puedan ser de relevancia tales como construcciones industriales singulares, elementos patrimoniales con impacto en el paisaje, proyectos vecinales de intervención participativa, espacios de actividades temporales para el ocio u otros elementos de similares características.

Planteamiento y normativa. Contempla el análisis de los planes estratégicos, planes de ordenación o normativa que esté relacionada de forma directa o indirecta con la actividad de los parques empresariales. Sirve para obtener información de los ámbitos de ordenación existentes tanto en fase de desarrollo como desarrollados (suelo urbanizable, áreas de planeamiento remitido, áreas de planeamiento específico etc.). Este análisis da una visión de la edificabilidad remanente y también proporciona conocimiento e información sobre ámbitos regulados mediante norma zonal susceptible de transformación. Además, no solo se deben analizar las ordenanzas o planes relacionados con la planificación y uso del suelo sino también aquellos planes y estrategias orientadas al fomento de la competitividad empresarial, el fomento del emprendimiento, la planificación del entorno urbano o planes relacionados con la transición ecológica vigentes en el área de actuación. El objetivo es lograr la mayor cantidad de sinergias posibles y alinear el diseño del espacio público con el contenido que se necesita tanto desde las empresas como desde la ciudadanía.

Además del análisis e interpretación de datos, documentación, planes etc., a la hora de llevar a cabo un proceso de estas características es interesante tener en cuenta otros dos aspectos.

Proceso participativo. Todo el proceso puede además alimentarse de procesos participativos donde recoger las percepciones y deseos de empresas y la ciudadanía, tratando de asegurar que los desarrollos de espacios productivos son amigables y están conectados con el entorno urbano. Estos procesos deben servir también para poder enfocar y filtrar la amplia información obtenida de los distintos análisis, permitiendo dar con objetivos y actuaciones concretas.

Plan de Regeneración y Competitividad. Contar con información tan amplia finalmente permite fijar objetivos y actuaciones concretas en las diferentes vertientes para ser desplegadas de manera escalonada y coherente.



Artículo incluido en la [publicación de invierno de NAIDER](#)

