

# **TRANSFORMACIÓN DE ZONAS CON SUELO EN DESUSO O DEGRADADAS DE NÚCLEOS URBANOS PARA LA CREACIÓN DE POLOS DE INNOVACIÓN**

*Posted on 23/01/2024 by Naider*

En el año 2000 el ayuntamiento de Barcelona puso en marcha el proyecto 22@ para transformar 200 hectáreas de suelo industrial en declive en el distrito de Poble Nou. Desde su puesta en marcha, el 22@ ha atraído a más de 4.500 empresas, sumando casi 60.000 empleados, en su mayoría altamente cualificados. Desde el comienzo del proyecto, se ha tratado de conservar la mayoría de estructuras industriales existentes, así como de construir vivienda asequible para atraer a jóvenes profesionales. Fue un enfoque visionario en su momento e ilustrativo de las posibilidades de transformación que ofrecen espacios urbanos en desuso o degradados.

La cercanía geográfica entre las empresas tecnológicas y entre estas y centros de creación de conocimiento como universidades, centros de investigación e institutos tecnológicos, favorece la transferencia de conocimiento e impulsa la productividad en el sector.

En particular, el sector digital puede beneficiarse enormemente de esta transferencia de conocimiento. Hay que recordar que en España la contribución de este sector al PIB alcanzó en 2020 el 22% y se espera que alcance el 40% a finales de 2025.

### **Oportunidad:**

Muchas ciudades disponen de suelo en desuso que aporta poco o ningún valor a la economía local. Un claro ejemplo son zonas industriales urbanas que han ido perdiendo actividad en las últimas décadas, convirtiéndose a menudo en zonas degradadas.

Ciertas zonas con suelo en desuso o degradadas tienen potencial como polos de innovación, pudiendo atraer a empresas tecnológicas y centros de creación de conocimiento.

Estas zonas ofrecen las siguientes ventajas:

- Precio por metro cuadrado de oficina más bajo que en zonas comerciales ya consolidadas.
- Al tratarse de zonas dentro o cercanas a los núcleos de población, existe la posibilidad de desplazarse a pie, en bicicleta o en transporte público al lugar de trabajo.
- La disponibilidad de suelo y los bajos precios favorecen no sólo la implantación de las propias empresas tecnológicas y centros de creación de conocimiento, sino también de otros servicios complementarios como guarderías, negocios de restauración, centros deportivos, academias de formación, centros y galerías de arte, etc.
- Muchas antiguas zonas industriales incluyen construcciones con un alto valor patrimonial, las cuales al ser rehabilitadas aportan un valor estético adicional a la zona. Además, al tratarse muchas veces de zonas con grandes espacios sin construir, es posible disponer de zonas verdes y de esparcimiento cercanas al lugar de trabajo.

Además de contar con suelo en desuso o degradado, las zonas a considerar deberían incluir las siguientes características:

- Estar localizadas relativamente céntricas en núcleos urbanos.
- Estar localizadas en núcleos urbanos de tamaño medio o grande y con sistemas locales o regionales de innovación dinámicos, sobre todo en el ámbito digital.
- Contar con edificios en desuso que puedan ser transformados para albergar empresas o centros de creación de conocimiento.
- Pertener a una ciudad o región cuyo gobierno priorice la innovación como motor clave de crecimiento y transformación de la economía local.

### **Otras zonas con potencial de transformación:**

Ejemplos de zonas con suelo en desuso o degradado de núcleos urbanos con potencial de transformarse en polos de innovación:

- **Bilbao:** Zorrotzaurre, Punta Zorrotza y Burtzena/Lutxana (como zona conjunta)
- **Valencia:** La Creu Coberta y Vara de Quart
- **Málaga:** Polígono Industrial Ronda Exterior
- **Lisboa:** litoral, barrios Beato y Marvila

