

# ZONAS INDUSTRIALES



## ¿REGENERACIÓN URBANA O SUSTITUCIÓN DE USOS?

**M. Beatriz Romera Megías, arquitecta. Junio 2015**

Consejería de Fomento y Vivienda a través del proyecto CGI3002/IDIV, financiado 80% fondos FEDER.

Actividad PIE 13/183 Grupo de Innovación Docente



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía  
**CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA**



**Unión Europea**

Fondo Europeo  
de Desarrollo Regional



# REGENERACIÓN URBANA: ZONAS INDUSTRIALES

**RELACIÓN  
INDUSTRIA - CIUDAD**

**Recorrido histórico**

**Intervenciones en la  
ciudad existente**

**Áreas industriales**

**ZONAS INDUSTRIALES  
EN LA TRAMA URBANA**

**Actuaciones en zonas industriales degradadas**

**REGENERACIÓN URBANA  
EN NUESTRA LEGISLACIÓN**

**Breve análisis del tratamiento normativo  
de las áreas industriales degradadas**

**REGENERACIÓN URBANA:  
ZONAS INDUSTRIALES**

**Apuntes de  
ideas**

**Evolución de la industria**

**Propuestas de intervención**

# CIUDAD – INDUSTRIA. RECORRIDO HISTÓRICO

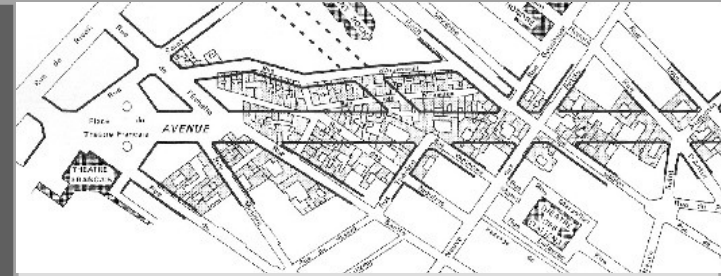
**SIGLO XIX**



**Población:  
TRASLADO  
del campo  
a la ciudad**

## EFFECTOS

**Hacinamiento  
Infravivienda**



**Intervenciones sobre la ciudad existente (embrión R. Urbana)**

**1ª MITAD  
SIGLO XX**



**Aumento  
PRODUCCIÓN  
INDUSTRIAL**

**Incompatibilida  
d actividades  
industriales  
insalubres con  
el medio urbano**



**Traslado industria + vivienda  
obrero a la periferia**

**2ª MITAD  
SIGLO XX**



**CIUDAD  
DIFUSA  
Crecimiento  
en el  
territorio**

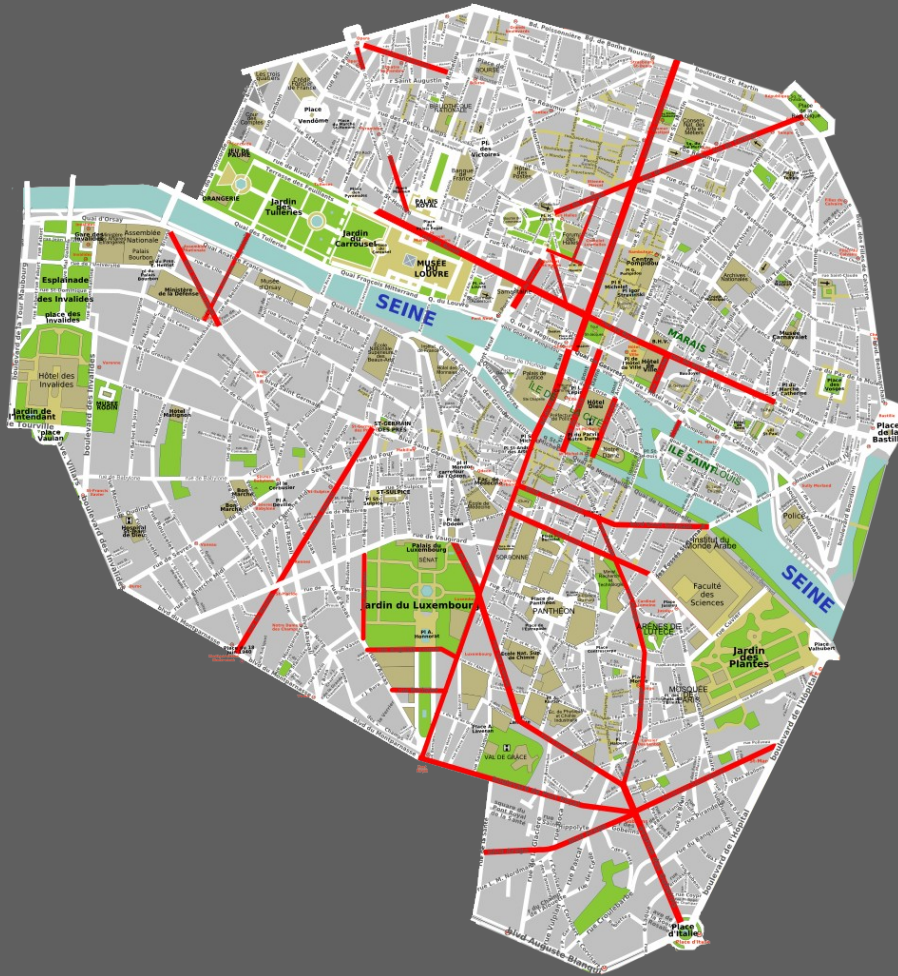
**La ciudad  
absorbe las  
áreas  
industriales.  
Traslado y  
degradación**



**Intervención en áreas  
industriales obsoletas**

# SIGLO XIX. INTERVENCIONES SOBRE LA CIUDAD

## PLAN HAUSSMANN (PARÍS 1852-1870)



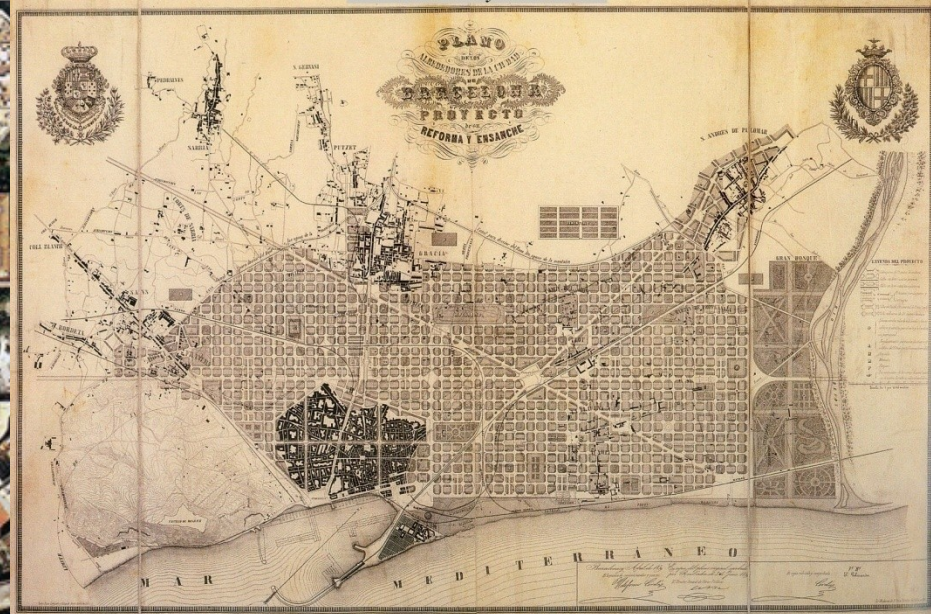
-Reordenación de la ciudad con nuevas arterias

-Actuaciones relativas a las infraestructuras (alcantarillado, alumbrado, etc.)

-Implantación de equipamientos y zonas verdes.

# SIGLO XIX. INTERVENCIONES SOBRE LA CIUDAD

## PLAN CERDÁ (BARCELONA 1859)

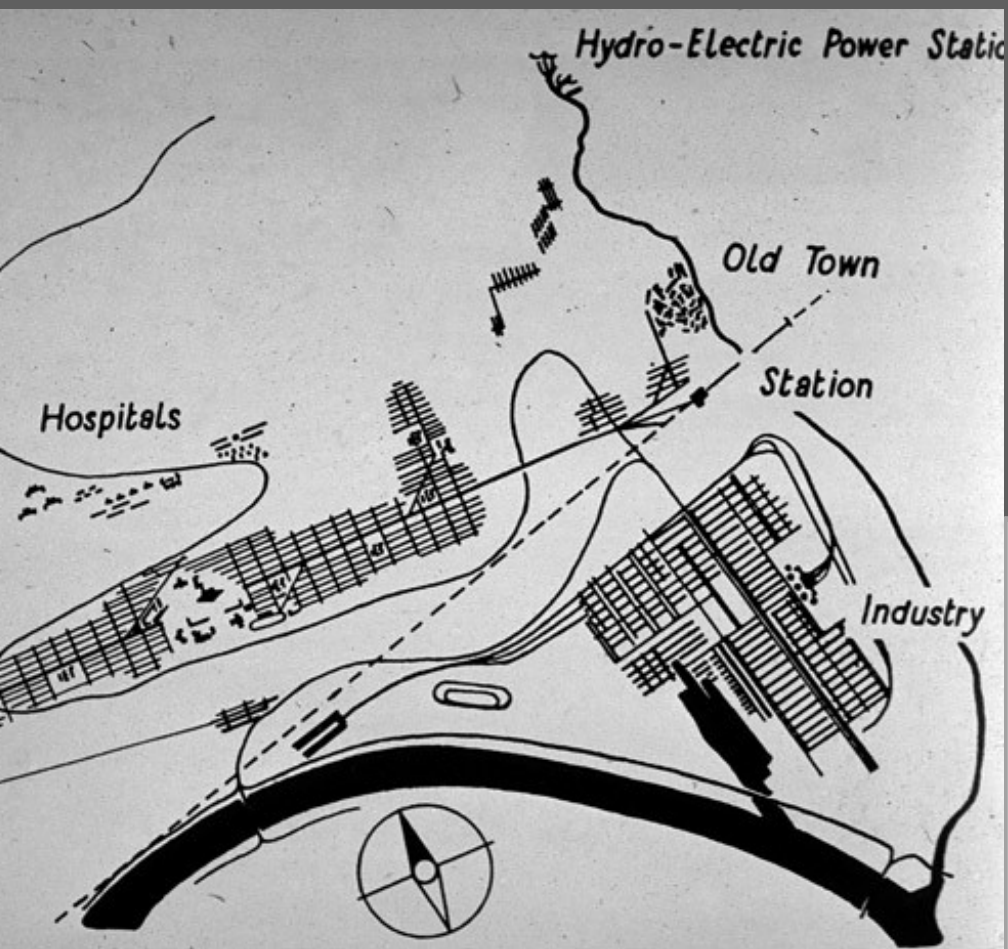


-Sistema de calles en cuadrícula.

-Estudio de la manzana. Patio: introducción de luz y aire en viviendas.

# SIGLO XX (1ª MITAD). ÁREAS INDUSTRIALES

## LA CIUDAD INDUSTRIAL DE TONY GARNIER (1917)

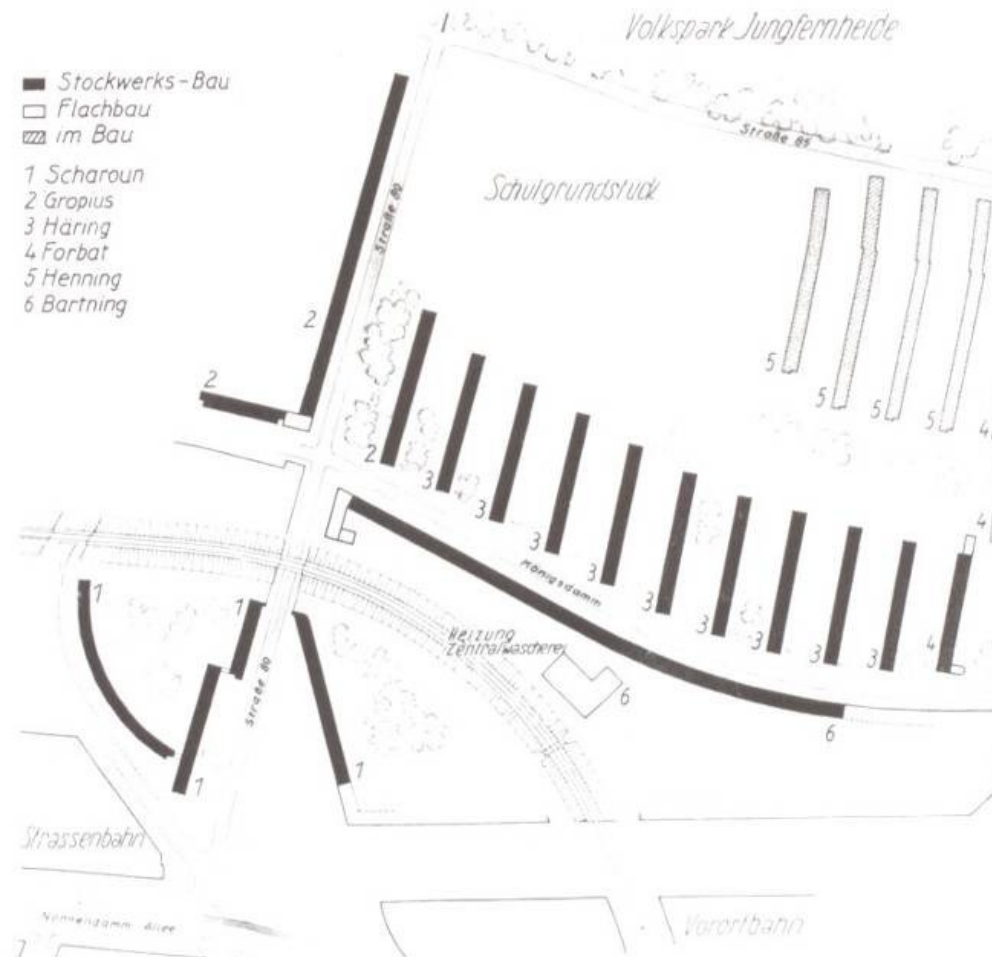


Garnier, Cité Industrielle: o centro (com edifícios para reuniões em forma de losango) e moradias, 1917. (Fonte: FRAMPTON, 1997)

- Zonificación: industria, residencia y servicios.
- Circulación basada en una retícula flexible.
- Se mantiene la escala humana.

# SIGLO XX (1ª MITAD). ÁREAS INDUSTRIALES

## SIEDLUNGEN ALEMANAS: SIEMENSSTADT (1929-1931)



-Cercanía a la fábrica Siemens.

-Mejora de la calidad de vida a través de estrategias urbanas.

-Estudio de artilugios en viviendas para mejora de iluminación.

# SIGLO XX (2ª MITAD). ÁREAS INDUSTRIALES



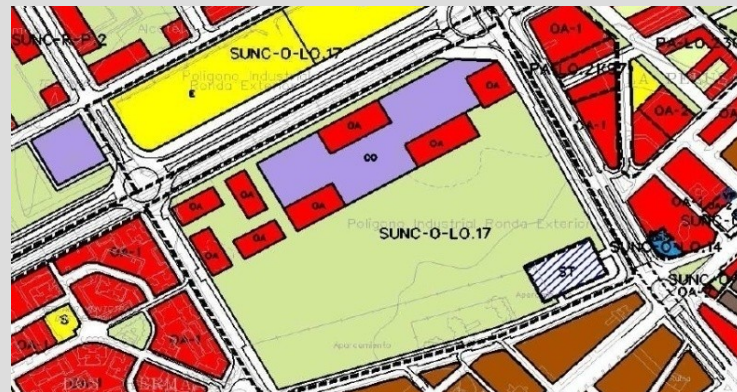
## Operaciones de ¿REGENERACIÓN URBANA?



### PLAN ZORROZAURRE (Bilbao)

5.000 nuevas viviendas

Zona de Serv. Terciarios (sede BBK e Ingeniería IDOM -- nuevos “polos de atracción”) + Hospital  
Traslado de actividades económicas



### PGOU Málaga. Área Repsol

Propuesta “emblemática” (área de centralidad)

Parque + edificio comercial

1.331 viviendas nuevas

Serv. Terciarios + empresariales + residencia



# ZONAS INDUSTRIALES ---- SUSTITUCIÓN DE USOS

## OPERACIONES DE ¿REGENERACIÓN URBANA?

Basadas en creación de VACÍOS URBANOS para:



SUSTITUCIÓN DE USOS INDUSTRIALES POR VIVIENDA + OCIO + CULTURA

Concepto sustitución OPUESTO al de R.U.

No se regenera la zona o el uso.  
Sólo medidas de transformación física

“Gentrificación” del uso industrial

¿Son necesarias +?

Excedente de viviendas nuevas en la ciudades

¿Cuántos “polos de atracción” necesita una ciudad?

Operación especulativa (rentas más altas)

*“El número de jóvenes profesionales capaces de comprar apartamentos céntricos y la cantidad de poder adquisitivo de los consumidores para apoyar nuevos “Outlets” e instalaciones de ocio no es infinita”. Jones y Evans (2000).*

# ZONAS INDUSTRIALES ---- SUSTITUCIÓN DE USOS

## LA REGENERACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES EN NUESTRA LEGISLACIÓN

NORMATIVA	OBJETO	MEDIDAS
Ley 8/2013 de R. Urbana	Artículo 3 “...mejorar tejidos productivos ...”	?
Ley 2/2011 Economía Sostenible	T. II “...mejora de la competitividad del tejido económico español”	?
Ley 7/2002 LOUA	Artículo 14 “Planes Especiales...ordenación detallada para la renovación y mejora de áreas urbanas existentes”	?
Plan Andaluz Vivienda y Suelo	ARIS y ARUS. Actuaciones singulares de suelo	?

### PRIMERAS CONCLUSIONES

#### SUSTITUIR USOS NO ES REGENERAR

Cambiar el uso de una zona, insertando viviendas ligadas a zonas de ocio y comercio no es Regeneración Urbana es SUSTITUCIÓN DE USOS

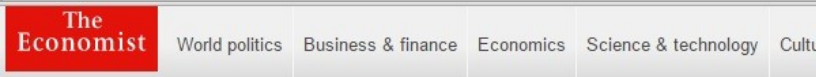
#### AUSENCIA DE REGULACIÓN NORMATIVA

Enfoque de la legislación hacia zonas residenciales aunque las áreas industriales obsoletas y degradadas aparecen en muchas ciudades

#### HACIA UNA R.U. “REAL” ¿ES POSIBLE?

Renovación de la actividad económica y del tejido industrial: desarrollo y potenciación de la ECONOMÍA LOCAL

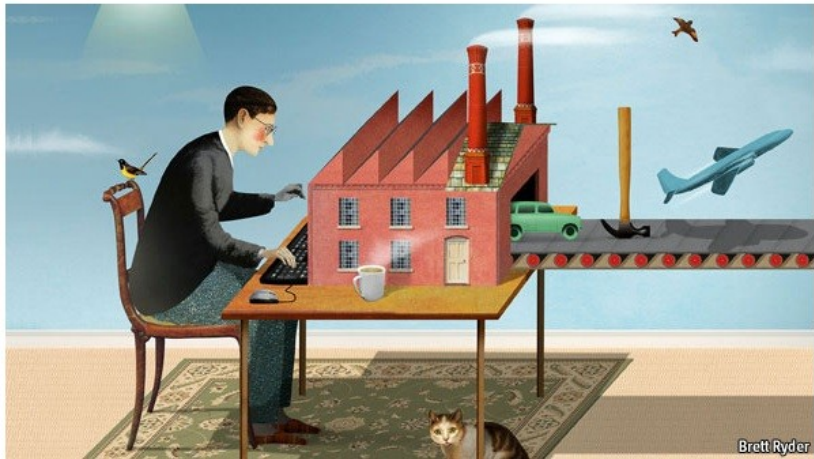
# APUNTES... REGENERAR ZONAS INDUSTRIALES



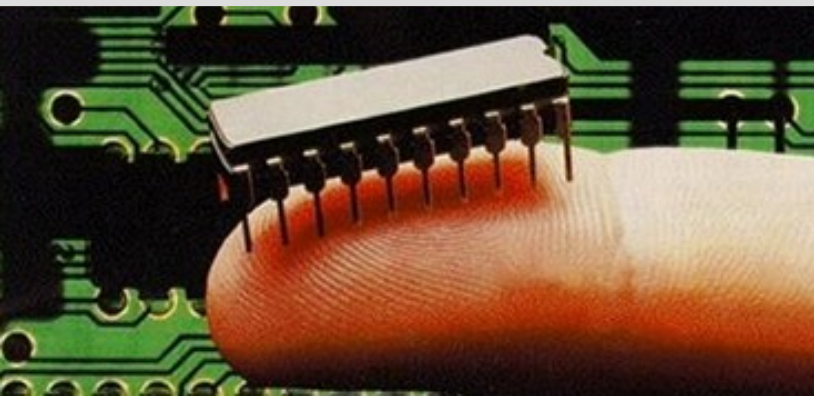
## Manufacturing The third industrial revolution

The digitisation of manufacturing will transform the way goods are made—and change the politics of jobs too

Apr 21st 2012 | From the print edition Timekeeper Like 13k Tweet 3,690



## PEQUEÑA MANUFACTURA URBANA:



## LA 3ª REVOLUCIÓN INDUSTRIAL

(*The Economist*, abril 2012, y BOULLOSA, NICOLÁS (2014). *“La III Revolución Industrial: urbana, artesanal y “hacker”*)



No hay necesidad de grandes fábricas  
Artesanos con taller y tienda en un mismo entorno



**NUEVOS BARRIOS GREMIALES**

De la fabricación masiva a una producción individualizada  
Cercanía física entre lugar de creación y de producción:

Ahorro en TRANSPORTE (cuidado medioambiente)

Rapidez de TRANSFORMACIÓN ante la demanda.

NO actividades insalubres o molestas.

# APUNTES... REGENERAR ZONAS INDUSTRIALES

¿Dónde se desarrolla la PMU?

## DISTRITOS INDUSTRIALES\*

Alfred Marshall 1842-1924



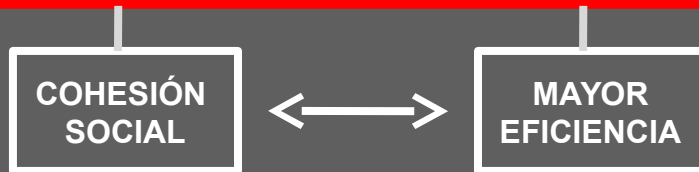
Sistemas productivos locales (pequeñas empresas)

Interrelación entre empresas (subcontratación)

Asentamiento histórico (técnico profesional)

Impacto en economía y sociedad LOCAL (empleo)

### PROXIMIDAD GEOGRÁFICA EMPRESAS - INDIVIDUOS



\*Santa María Beneyto, M<sup>a</sup> Jesús. (2011) "Sistemas productivos locales, distritos industriales y clusters"  
Disponible en <http://hdl.handle.net/10045/17497>

## POSIBLES ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y USOS PRODUCTIVOS COMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO

### HUERTOS URBANOS

Huertos comunitarios de participación vecinal. Espacios de encuentro y actividades sociales



### REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS

Localización industrial compatible y empresarial. Centros de formación industrial y tecnológica  
Escuelas - taller



### PRODUCCIÓN ENERGÍA

Red de energía fotovoltaica para abastecer a la red eléctrica. Aprovechamiento de superficies edificadas y solares.

¿Autoabastecimiento?



# REGENERACIÓN URBANA. ZONAS INDUSTRIALES

## CONCLUSIONES

**LA SUSTITUCIÓN DE USOS INDUSTRIALES POR USOS DE VIVIENDA, OCIO, TERCARIOS,... NO ES REGENERACIÓN URBANA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES**

**ES NECESARIO INCLUIR EN LA LEGISLACIÓN REFERENCIAS CONCRETAS A LA REGENERACIÓN URBANA DE ÁREAS INDUSTRIALES**

**INTEGRAR EL MODELO DE LOS DISTRITOS INDUSTRIALES PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE ESTAS ÁREAS**

Si bien, la Regeneración Urbana de las zonas residenciales parte de mantener los usos existentes, renovándolos y evitando siempre fenómenos de gentrificación para que no se produzca el desplazamiento de población y usos originarios, en las zonas industriales todas las operaciones de Regeneración Urbana pasan por la SUSTITUCIÓN de los usos existentes y el desplazamiento de dichos usos a la periferia de las ciudades.

El enfoque exclusivo de la legislación hacia zonas residenciales en materia de Regeneración Urbana, denota una falta de referencia hacia situaciones que se producen en muchas de nuestras ciudades. Es necesario que las leyes incluyan MEDIDAS DE ACTUACIÓN Y POLÍTICAS DE INTERVENCIÓN Y FINANCIACIÓN para el caso concreto de las áreas industriales.

Es posible asociar el modelo de DISTRITO INDUSTRIAL a la REGENERACIÓN URBANA DE ZONAS INDUSTRIALES. Con la introducción de actividades compatibles con la ciudad se potencia la ECONOMÍA LOCAL y se favorece la COHESIÓN SOCIAL.

# REGENERACIÓN URBANA. ZONAS INDUSTRIALES

## REFERENCIAS DE INTERÉS

ARELLANO RAMOS, B.E. Y ROCA CLADERA, J. ACE (2010). Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno [en línea]. 2010, Año 4, núm. 12 Febrero. Páginas 115-147.

BORJA, J. (2005) “Un futuro urbano con un corazón antiguo”. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. X, nº 584, 20 de mayo de 2005. Edita: Universidad de Barcelona.

BOULLOSA, NICOLÁS (2014). “La III Revolución Industrial: urbana, artesanal y hacker”. Disponible en: <http://faircompanies.com/news/view/la-3a-revolucion-industrial-es-urbana-artesanal-y-hacker/>

CABEZAS, CONSTANZA (2014). "La planificación de la Siedlung Siemensstadt. Movimiento y centralidad en la obra de Hans Scharoun" / por Óscar M. Ares Álvarez" 04 Jun 2014. Plataforma Arquitectura. Accedido el 6 Jun 2015. Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-3358/la-planificacion-de-la-siedlung-siemensstadt-movimiento-y-centralidad-ena-de-hans-schaouon-por-oscar-m-ares-alvarez>

DE TERÁN TROYANO, FERNANDO (1999): “Historia del Urbanismo en España III”. Edita: Ediciones Cátedra, S.A.

LÓPEZ GROH, FRANCISCO (2014). “Crisis del modelo de acumulación, regeneración urbana y reindustrialización”. VII Congreso Internacional de Ordenación del Territorio, celebrado en Madrid los días 27, 28 y 29 de noviembre de 2014.

PRADÉS CREUXELL, SANTIAGO Y VELA PARÉS, SANTIAGO (1977). “El modelo teórico del Plan Cerdá”. Revista 2C: Construcción de la ciudad, nº 6-7, enero de 1977. Págs. 46-55. ISSN: 0213-1927.

SANTA MARÍA BENEYTO, M<sup>a</sup> JESÚS (2011) “Sistemas productivos locales, distritos industriales y clusters” Disponible en <http://hdl.handle.net/10045/17497>

TRACHTENBERG, MARVIN Y HYMAN, ISABELLE (1990): “Arquitectura. De la Prehistoria a la Postmodernidad / La tradición occidental”. Edita: Akal. Pág. 641.