



# ZONE 31-64

*“Guía para la regeneración  
y gestión de Áreas de  
Actividad Económica”*

*“Guide pour la régénération  
et management des Zones  
de Activité Economique”*





# A3 ACCIÓN 3

## GUÍA PARA LA REGENERACIÓN Y LA GESTIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Trabajos de investigación y recuperación de Áreas de Actividad Económica (AAE) del Pirineo Occidental

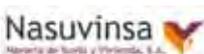
Travaux de recherche et de réhabilitation des Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans les Pyrénées Occidentales

Proyecto: EFA 191/11 – ZonE 31-64

Projet: EFA 191/11 – ZonE 31-64



V02. Noviembre 2014  
V02. Novembre 2014





NASUVINSA  
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.



AEVA  
Asociación de Empresas del Valle de Aranguren



Ayuntamiento del Valle de Aranguren  
Navarra



Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques  
Direction du Développement



Syndicat Mixte d'Aménagement  
du Centre Européen de Fret (SMACEF)



Société Anonyme d'Économie Mixte – Mise en Valeur  
du Centre Européen de Fret (SAEM MIVACEF)



Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA)



## **PROYECTO ZONE 31-64**

# **GUÍA PARA LA REGENERACIÓN Y LA GESTIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA**

(Disponible en la versión en francés en la [www.zone3164.eu](http://www.zone3164.eu))

V.01. 7 de noviembre de 2014

## ÍNDICE DE FICHAS

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN.</b>	<b>8</b>	
<b>2</b>	<b>DIAGNÓSTICOS SOBRE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL AAE.</b>	<b>11</b>	
	<b>2.1</b>	<b>ORIGEN URBANÍSTICO DEL AAE: PROMOCIÓN DEL POLÍGONO</b>	<b>11</b>
	<b>2.2</b>	<b>DETERIORO LIGADO AL USO INDUSTRIAL. CICLO DE VIDA</b>	<b>12</b>
	<b>2.3</b>	<b>SEGURIDAD Y VANDALISMO</b>	<b>13</b>
	<b>2.4</b>	<b>PERCEPCIÓN SUBJETIVA DE LOS CONFLICTOS</b>	<b>14</b>
	<b>2.5</b>	<b>SUELOS CONTAMINADOS</b>	<b>15</b>
	<b>2.6</b>	<b>OBSOLESCENCIA LÍMITE DEL AAE</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>DIAGNÓSTICO SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUTURA COMÚN DEL AAE.</b>	<b>17</b>	
	<b>INTRODUCCIÓN AL PROBLEMA DE LA CONSERVACIÓN EN UN AAE.</b>	<b>17</b>	
	<b>3.1</b>	<b>INVENTARIAR LA INFRAESTRUTURA COMÚN Y EVALUAR SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.</b>	<b>18</b>
	<b>3.2</b>	<b>GENERAR UN PANEL DE MANTENIMIENTO PROPIO</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>INVESTIGACIÓN SOBRE LAS ESTRUCTURAS ORGANIZATIVAS EXISTENTES EN LAS AAE.</b>	<b>22</b>	
	<b>4.1</b>	<b>AAE SIN ORGANIZACIÓN ALGUNA</b>	<b>22</b>
	<b>4.2</b>	<b>ENTIDADES O ASOCIACIONES DE EMPRESAS POR INICIATIVA PÚBLICA.</b>	<b>23</b>
	<b>4.3</b>	<b>ASOCIACIONES POR INICIATIVA PRIVADA</b>	<b>24</b>
	<b>4.4</b>	<b>COMUNIDADES NATURALES CON PROBLEMAS COMPARTIDOS</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>RELACIÓN DE LAS AAE CON LAS ADMINISTRACIONES LOCALES Y SECTORIALES</b>	<b>26</b>	
	<b>5.1</b>	<b>RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.</b>	<b>26</b>
	<b>5.2</b>	<b>RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES</b>	<b>28</b>
	<b>5.3</b>	<b>EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE</b>	<b>29</b>
	<b>5.4</b>	<b>EN MATERIA DE GESTIÓN DEL RIESGO</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>BASES DE ACUERDO PARA LAS SOLUCIONES, DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS INTERESES PRIVADOS.</b>	<b>32</b>	
	<b>6.1</b>	<b>PACTO DE COLABORACIÓN</b>	<b>32</b>
	<b>6.2</b>	<b>ESTABLECIMIENTO DE CUOTAS ENTRE PROPIETARIOS Y USUARIOS</b>	<b>33</b>
	<b>6.3</b>	<b>REALIZACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAESTRUTURA. PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO</b>	<b>34</b>

6.4	SEGURIDAD, DESDE UNA PERSPECTIVA CONJUNTA DE SU GESTIÓN.	35
6.5	APARCAMIENTOS Y PROPUESTAS SOBRE MOVILIDAD	36
<b>7</b>	<b>PROMOCIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DE UNA COMUNIDAD INDUSTRIAL ORGANIZADA</b>	<b>37</b>
7.1	FASE EMBRIONARIA DE LA ASOCIACIÓN	37
7.2	ACTOS PREPARATORIOS Y PROCEDIMIENTO	38
<b>8</b>	<b>BASES PARA UNA COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA ESTABLE Y PROGRAMABLE.</b>	<b>39</b>
8.1	AFILIACIÓN MAYORITARIA A LA ASOCIACIÓN CIO.	39
8.2	COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA.	40
8.3	LEGISLACIÓN ADAPTADA. NECESIDAD DE UN URBANISMO INDUSTRIAL.	41
<b>9</b>	<b>BUENAS PRÁCTICAS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS AAE</b>	<b>43</b>
9.1	PLAN DE GESTIÓN ANUAL Y LIBROS	43
9.2	PORTAL DE COMPRAS.	44
9.3	PLAN DE COMUNICACIÓN	45





<b>10</b>	<b>. SISTEMAS DE INFORMACIÓN TERRITORIAL ORIENTADOS A LAS AAE.</b>	<b>47</b>
10.1	DELIMITACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS AAE EXISTENTES	47
10.2	GEOREFERENCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL TERRITORIO <i>¿QUIÉN ES QUIÉN?</i>	48
10.3	APROXIMACIÓN A LA GENERACIÓN DE PIB, EMPLEO Y FISCALIDAD EN LAS AAE.	49
<b>11</b>	<b>DIAGNÓSTICOS SOBRE EL GRADO ORGANIZATIVO Y OBSOLESCENCIA DE LAS AAE DEL TERRITORIO.</b>	<b>50</b>
11.1	INVENTARIO E IDENTIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE ORGANIZACIÓN EXISTENTES EN LAS AAE DEL TERRITORIO.	50
11.2	GRADO DE OBSOLESCENCIA DE LAS AAE. MÉTODO ZONE SIMPLIFICADO.	51
11.3	SUFICIENCIA DEL ABASTECIMIENTO ENERGÉTICO A LAS AAE: GAS Y ELECTRICIDAD	52
11.4	SUFICIENCIA DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA Y DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN. CICLO DEL AGUA.	53
11.5	GESTIÓN DE RESIDUOS ASIMILABLES A URBANOS.	54
11.6	IMAGEN.	55
<b>12</b>	<b>GENERACIÓN DE PANELES DE MANDO PARA LA GESTIÓN DE LAS POLÍTICAS REGIONALES.</b>	<b>56</b>
12.1	ESTRUCTURACIÓN OPERATIVA DE LA INFORMACIÓN.	56
12.2	ORTOFOTOGRAFÍA Y COLECCIONES HISTÓRICAS.	58
12.3	INTEGRACIÓN DE LA OFERTA DE INFRAESTRUCTURA DE SEGUNDA MANO EN LA OFERTA PÚBLICA DE SUELO.	59
12.4	PLANES DE GESTIÓN DE RIESGOS. TELÉFONO 112 EN LAS AAE.	60
12.5	COMPROMISOS PARA LA CONSERVACIÓN. SEGUIMIENTO DEL HISTÓRICO DE MANTENIMIENTO.	62
<b>13</b>	<b>ADAPTACIÓN DE NORMATIVAS</b>	<b>63</b>
13.1	UNA CUESTIÓN CLAVE: EL URBANISMO.	63
13.2	MEDIO AMBIENTALES.	65
13.3	CONTROL SOBRE LOS USOS ADMISIBLES EN UN AAE.	66
<b>14</b>	<b>RECOMENDACIONES PARA EL FOMENTO DE ASOCIACIONES CIO Y EVC.</b>	<b>67</b>
14.1	POR PRIORIDAD.	67
14.2	POR OPORTUNIDAD.	68
14.3	ENTIDADES VOLUNTARIAS DE CONSERVACIÓN, EVC	70
<b>15</b>	<b>A MODO DE CONCLUSIONES</b>	<b>72</b>





## 1 INTRODUCCIÓN.

El Proyecto EFA 191/11 – ZONE 31-64 (<http://www.zone3164.eu>) está enmarcado en POCTEFA, el Programa Operativo de Cooperación Transfronteriza entre España, Francia y Andorra, orientado a la **Investigación y Recuperación de Zonas de Actividad Económica (AAE)**. El proyecto se ha desarrollado entre 2011 y 2014.

Los socios del Proyecto ZONE 31-64 son entidades públicas y privadas de Navarra y del departamento de Pirineos Atlánticos (CG64). Concretamente son:

- NASUVINSA - Navarra de Suelo y Vivienda, S.A. Que actúa como Jefe de Filas ante las autoridades de gestión de POCTEFA.
- AEVA - Asociación de Empresas del Valle de Aranguren
- AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARANGUREN
- CONSEIL GÉNÉRAL DES PYRÉNÉES ATLANTIQUES
- SMACEF - Syndicat Mixte d'Aménagement du Centre Européen de Fret
- SAEM MIVACEF - Société Anonyme d'Économie Mixte – Mise en Valeur du Centre Européen de Fret
- SEPA - Société d'Équipement des Pays de l'Adour

El Comité de Cooperación del Proyecto estableció los siguientes objetivos que pueden facilitar la comprensión sintética del proyecto ZONE 31-64 y su continuidad en futuros programas de cooperación:

- **Sostenibilidad:** Buscar una mayor calidad de vida en todas las escalas de trabajo (unidad de producción, polígono y ciudad). Establecer el mejor entorno de trabajo para empresas, trabajadores y ciudadanos.
- **Territorial y Urbanístico:** Evitar consumir nuevo suelo (transformación de rústico a urbano). Favorecer la recuperación y rehabilitación. Buscar el equilibrio territorial en la distribución de actividad.
- **Desarrollo Económico y Regional:** Facilitar el cambio productivo y la adaptación a la nueva economía. Evitar la deslocalización de empresas y actividades.
- **Transregionalidad y transferibilidad:** innovar en la gestión de las Áreas de Actividad Económica de forma transfronteriza.

Las AAE son espacios que acogen actividades industriales, además de zonas comerciales y espacios especializados en alguna actividad. Muchas de estas áreas deben readaptarse a un nuevo modelo económico (en el caso de Navarra al definido en el Plan Moderna y en el caso de los Pirineos Atlánticos al "Pacto Industrial") y este procedimiento no siempre es exitoso ya que por lo general las empresas no pueden ir más allá de su propia estrategia empresarial. De ahí que muchas AAE no hayan podido adecuarse a las nuevas necesidades, produciéndose el consiguiente abandono de edificios o zonas urbanas próximas y resultando muy difícil su reconversión.

Tanto los polígonos del Valle de Aranguren como los del entorno del Centre Européen de Fret registran en la actualidad importantes cambios en el uso general y en las actividades desarrolladas por las empresas, provocando una degradación importante de la calidad de sus infraestructuras, servicios, y espacios adyacentes.

Ya en su ficha de elaboración presentada a las autoridades de gestión de POCTEFA se establecía que el Proyecto ZONE 31-64 *"pretende explorar actuaciones no habituales en las AAE, para favorecer los aspectos de cooperación, innovación entre empresas y la participación en la economía del conocimiento, y hacer de estos espacios lugares más competitivos, y obtener una metodología de desarrollo integrado a nivel social, urbanístico, cultural y ambiental, que sea transferible"*. Dado que se trata de una problemática común a las AAE de ambos lados de la frontera, el proyecto se plantea con un carácter transfronterizo y compartido, que permita que los resultados sean transferibles además a otros territorios.



Para tratar de solventar esta problemática, ZonE 31/64 ha desarrollado tres líneas de trabajo principales: el estudio y diagnóstico de las mencionadas AAE (la **Acción 1 de Diagnóstico**), la elaboración de criterios de desarrollo y de metodologías para su rehabilitación, reactivación y ordenación (**Acción 2 de Prospectiva y Buenas Prácticas y Acción 3: Metodologías de adaptación**), y la puesta en marcha de experiencias piloto que permitan testar las nuevas estrategias (**Acción 4: obras, dotaciones y servicios**), concretamente en la plataforma logística de Mouguerre en el entorno de Bayona (Centre Européen de Fret) y en los polígonos industriales del Valle de Aranguren, en la Comarca de Pamplona.

La presente GUÍA forma parte de la **Acción 3** del Proyecto ZONE 31-64, en la que participa sobre todo Navarra, y tiene por objetivo divulgar las conclusiones principales de las fases anteriores.

Las Ideas Fuerza deducidas de la reflexión prospectiva identificaban retos complementarios y diferentes, para las **iniciativas públicas** y para las **iniciativas privadas**. Se asocian con naturalidad las escalas territoriales de planificación y gestión de infraestructuras con el interés público. Se asocia también con naturalidad el ámbito de las Áreas de Actividad Económica con los intereses privados.

Por lo tanto se han organizado las conclusiones de esta **Acción 3** en una **GUÍA PARA LA REGENERACIÓN Y LA GESTIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA** estructurada en dos grandes capítulos, que a su vez se desarrollan por fichas temáticas.

- El primer capítulo orientado a iniciativas eminentemente privadas como las organizaciones empresariales y a las empresas ubicadas en un ámbito de AAE, pretende acompañar la reflexión de agentes promotores para **PROPICIAR Y GESTIONAR COMUNIDADES INDUSTRIALES ORGANIZADAS**. Baraja aspectos concretos, de escala que tienen que ver con los ámbitos de un AAE.
- El segundo capítulo abarca ámbitos territoriales mayores y está orientado fundamentalmente a las iniciativas públicas. Pretende la puesta en marcha de nuevas **POLÍTICAS PARA LA REGENERACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA**.

Las fichas se han desarrollado de manera que permitan ser leídas de forma independiente, por lo que se replican partes en aquellos casos en los que difiriendo los objetivos para las iniciativas públicas respecto de las iniciativas privadas, hay coincidencia en el asunto objeto de análisis.

La estructura de fichas facilita la concepción abierta de la GUÍA, y facilita su revisión periódica.

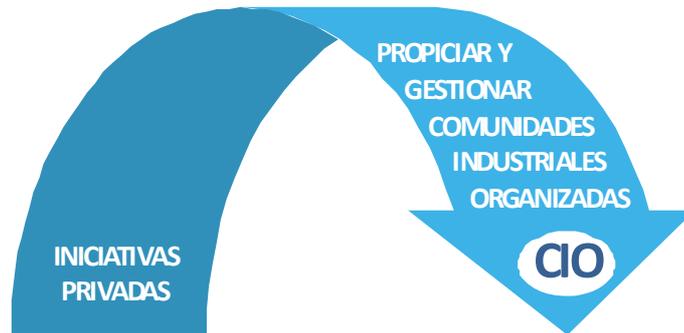
En el marco del Proyecto ZONE 31-64, se ha constatado de nuevo la referencia de los **BID** anglosajones, **business improvement district**, como modelos eficaces de colaboración público privada y de superación de conflictos en AAE. <http://www.britishbids.info/>

En la presente GUÍA se proponen y desarrollan dos figuras que debidamente combinadas, permiten una colaboración de las iniciativas públicas y privadas de nuevo cuño, equivalente al modelo BID:

- **COMUNIDAD INDUSTRIAL ORGANIZADA, CIO** como una de las conclusiones principales de la Acción 2. Representa la defensa constructiva de los intereses privados en las AAE, mediante la asociación libre de sus empresas. Orientada al pacto y a la colaboración con las administraciones.
- **ENTIDAD VOLUNTARIA DE CONSERVACIÓN, EVC**. Representa una propuesta de nueva entidad administrativa, coherente con la tradición urbanística española, que se desarrolla en las Conclusiones de la GUÍA.

Esta GUÍA quiere impulsar la evolución de las políticas promotoras de AAE y de fomento de la propia actividad industrial, favoreciendo un cambio de paradigma en las mismas. Haciendo énfasis más que en la generación de nueva infraestructura, en la mejora y conservación de la ya existente, que además representa el principal soporte de la actividad industrial actual de las regiones.

El Proyecto se enmarca en el contexto de la profunda crisis actual y considera sus diferentes impactos en nuestras AAE. Es coherente también con el conjunto de estrategias encaminadas a la reindustrialización de Europa.



## IDEAS FUERZA

### ORIENTADAS A LAS EMPRESAS Y AL SECTOR PRIVADO:

- Es necesaria por parte de las empresas radicadas en un área de actividad económica o polígono industrial, la toma de conciencia de que **forman parte de una comunidad que comparte problemas y oportunidades**. Comunidad de vecinos.
- Todo tipo de solución, empieza por la **organización** de tales comunidades.
- Fomentando la gobernanza de las áreas de actividad económica, se pueden **generar importantes economías en la prestación de servicios** a las mismas.
- La prevención en tiempos de crisis debe permitir resolver los problemas cuando aún son pequeños. Sentido de anticipación, más aún en la crisis.
- Colaborando en el seno de las asociaciones empresariales, pueden surgir **nuevos proyectos empresariales** en las áreas de actividad económica.
- Es necesario desarrollar una nueva **cultura de colaboración** público privada en el seno de las áreas de actividad económica.
- Estas soluciones no se construyen de arriba hacia abajo. Al contrario. El primer paso debe darse desde las iniciativas privadas.



## 2 DIAGNÓSTICOS SOBRE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL AAE.

Para profundizar más sobre el Diagnóstico del Proyecto ZONE 31-64, se puede consultar la Acción 1 en la siguiente dirección: <http://nasuvinsa.es/es/es/proyecto-zone-31-64/accion-1-diagnostico>



### 2.1 ORIGEN URBANÍSTICO DEL AAE: PROMOCIÓN DEL POLÍGONO

#### INTRODUCCIÓN:

Los problemas existentes en un AAE están vinculados en gran medida a su origen y a las fases de desarrollo que ha tenido en su pasado. El origen informal o espontáneo de algunas promociones, o la promoción pública de otras, tiene que ver con el grado de planificación inicial de la infraestructura que se analiza.

Conviene distinguir y diferenciar los problemas existentes en un AAE con el máximo detalle. No es conveniente mezclar los problemas con origen distinto, e implicar en sus soluciones a agentes ajenos.

Dentro de un CIO puede haber conjuntos promovidos en épocas diferentes y con planes y normativas diferentes, que presenten problemas no uniformes y que requieran soluciones debidamente matizadas, con un reparto de costes coherente.

#### OBJETIVOS:

Identificar los conjuntos promovidos de manera unitaria, en una misma época, con una misma normativa.

Identificar los problemas asociados a ese origen.

Identificar las afecciones y condiciones urbanísticas para el uso y actividad.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administración regional, local y CIO.

Financiación público privada: Administración regional, local y CIO.

#### EJEMPLOS:

Como se observa en el Diagnóstico del ZONE 31-64, en el AAE de Mutilva Baja hay construcciones que obtuvieron licencia por Concejo Abierto y otras con la tramitación y aprobación de los planes parciales correspondientes; de las soluciones individuales a las promociones inmobiliarias privadas de conjuntos.

Aunque lo habitual es lo contrario, no se debería imponer la misma cuota de conservación, a quién urbanizó debidamente conforme a los estándares del momento, que al que simplemente resolvió su problema edificando al borde de una carretera.

## 2.2 DETERIORO LIGADO AL USO INDUSTRIAL. CICLO DE VIDA

### INTRODUCCIÓN:

La infraestructura de las AAE, más que la de otros tejidos urbanos, suele estar sometida a un uso muy intenso.

El ciclo de vida de una “calle industrial” es más corto que el de una calle en un entorno residencial. El paso continuado de transporte pesado deteriora las bases y pavimentos de las calzadas.

El saneamiento de las AAE también puede estar afectado por los tipos de vertidos de los procesos industriales a lo largo del tiempo.

Para la conservación de su infraestructura, las AAE requieren un plan de mantenimiento debidamente adaptado a cada caso concreto.

### OBJETIVOS:

Conocer cuánto dura una calle industrial.

Conocer el ciclo de vida de las infraestructuras en un AAE, para así prevenir su deterioro y poder adaptar los planes de mantenimiento preventivos en cada caso.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administración regional, local y CIO.

Corresponde a los ayuntamientos la conservación de los espacios de titularidad pública y como parte de esa función, en cooperación con otras administraciones supramunicipales, también corresponde propiciar este tipo de investigaciones.

### EJEMPLOS:

Plan de Mantenimiento de SAEM MIVACEF para las zonas comunes y playas de vías del Centro Europeo de Fret en Bayona, tal y como puede analizarse en el web del Proyecto ZONE31-64.

## 2.3 SEGURIDAD Y VANDALISMO

### INTRODUCCIÓN:

Este tipo de problemas, que no tienen que ver directamente con el envejecimiento de las infraestructuras, puede llegar a representar el origen de peligrosas espirales de deterioro en las AAE.

Un edificio industrial en desuso (o una empresa que cesa en su actividad o que inicia un proceso de *administración concursal*), puede sufrir un saqueo que origina daños muy desproporcionados en los activos afectados, comparados con el valor neto de los enseres y materiales sustraídos (cobre y chatarra principalmente).

Muchas veces los daños acumulados al final del proceso de sucesivos saqueos, convierten en muy poco tiempo a los edificios, en ruinas irrecuperables.

Además, genera cierto “efecto llamada” que se contagia a los edificios de su entorno más inmediato, en los que a menudo se empiezan a producir robos de tipo similar. A final del proceso, se ve afectado todo el perímetro del AAE.

El riesgo de espiral de deterioro está muy bien explicado en la Teoría de las Ventanas Rotas ([http://en.wikipedia.org/wiki/Fixing\\_Broken\\_Windows](http://en.wikipedia.org/wiki/Fixing_Broken_Windows)) basada en un experimento de sociología urbana realizado en 1969 por el profesor Zimbardo en dos ciudades muy diferentes de los Estados Unidos. La principal enseñanza que se deduce de esta teoría es que hay que tratar de solucionar los problemas cuando aún son pequeños y que cuidando los detalles menores, prevenimos otros problemas más importantes.

Pero además de problemas de robo o de saqueo de instalaciones industriales, en las AAE se pueden suscitar otros conflictos que representan síntomas de posibles procesos de declive. Problemas como los “botellones” de fin de semana o la prostitución en la calle, pueden ser síntomas del abandono de la actividad en determinadas AAE o parte de las mismas y del inicio del declive.

En España recientemente se ha aprobado la Ley 5/2014 de Seguridad Privada <http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/05/pdfs/BOE-A-2014-3649.pdf> que regula la intervención de vigilantes privados en espacios públicos y AAE.

### OBJETIVOS:

Identificar correctamente el origen de problemas distintos a los derivados del envejecimiento de las infraestructuras comunes de un AAE, pero muchas veces de trascendencia mayor.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administración local y CIO.

### EJEMPLOS:

Estos temas representan muchas veces el grueso del presupuesto de las asociaciones de iniciativa privada operativas en España. Son frecuentes las noticias en prensa relacionadas con la seguridad en un AAE.

<http://www.diariodesevilla.es/article/sevilla/1258764/empresarios/los/poligonos/se/organizan/contra/la/prostitucion.html>

Las cuestiones de legalidad en la vigilancia del espacio público, el papel diferenciado de la seguridad privada y de la policía, el derecho de los ciudadanos a la protección de sus datos, son también temas sensibles

<http://www.agpd.es/porta/webAGPD/canal/documentacion/publicaciones/common/pdfs/GuiaVideovigilancia2014.pdf>

## 2.4 PERCEPCIÓN SUBJETIVA DE LOS CONFLICTOS

### INTRODUCCIÓN:

La convivencia de las actividades económicas e industriales con otros usos urbanos como el residencial, tiene diversos grados de compatibilidad. La complejidad en los usos urbanos, de resultar compatibles, representa un indicador de modelos de ciudad deseable. Es bueno poder residir y trabajar cerca. La mayoría de los usos del sector servicios, muchos artesanales o de talleres, o de pequeña industria, conviven muy bien con y en las zonas residenciales.

Pero por otro lado son fáciles de imaginar los problemas de convivencia originados por determinadas actividades de industria pesada o peligrosa. Los territorios con una orografía abrupta, de montaña, obligan muchas veces a una convivencia próxima de los usos urbanos más sensibles como la vivienda, con los más intensos como la industria más incómoda.

Los conflictos pueden tener su causa en los turnos de noche, el ruido, el tráfico generado, la imagen urbana o el deterioro del paisaje. El componente subjetivo en la percepción de los mismos suele ser importante. Las soluciones completas son difíciles de implantar, pero las medidas paliativas merecen ser exploradas casi siempre con atención.

Existen multitud de productos y soluciones constructivas en el mercado que directamente o combinadas con otras, permiten mejorar las condiciones de aislamiento acústico e imagen de un borde conflictivo de AAE.

### OBJETIVOS:

Identificar adecuadamente los problemas derivados de la convivencia de usos distintos e incompatibles.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administración local y CIO.

### NORMATIVA APLICABLE EN ESPAÑA:

Ruidos, Ley 37/2003: <http://www.boe.es/buscar/pdf/2003/BOE-A-2003-20976-consolidado.pdf>

Emisiones Industriales, Real Decreto 815/2013: <http://www.boe.es/boe/dias/2013/10/19/pdfs/BOE-A-2013-10949.pdf>

## 2.5 SUELOS CONTAMINADOS

### INTRODUCCIÓN:

Un suelo se considera que está contaminado en función del riesgo que pueda suponer para las personas o el medio natural. Este riesgo está asociado la mayoría de las veces a la contaminación de las aguas subterráneas que provoca la contaminación previa del suelo.

El espíritu de “quien contamina, paga”, está presente en la mayoría de las legislaciones medioambientales vigentes. Los momentos más críticos se pueden asociar a los procesos de compraventa de un solar con suelo contaminado, o potencialmente contaminado. El comprador debe ser consciente del tipo de suelo que compra. Las auditorías de calidad de suelo en las que se determina el grado de contaminación del suelo, son muy frecuentes en este tipo de transacción.

Los procesos de descontaminación de suelos deben tener en cuenta el futuro uso que se vaya a realizar de dichos solares, pues no es lo mismo destinarlo a ubicar una escuela infantil que a otro uso industrial. Para la realización de un proceso de descontaminación es un requisito previo la precisa caracterización y comprensión del origen de la contaminación.

Uno de los efectos indeseados de los suelos contaminados en las AAE más antiguas, es que las operaciones de regeneración y reciclaje de tales AAE se hacen más difíciles y costosas que las de nueva planta. Es más sencillo abandonar las antiguas AAE y promover otras nuevas, lo que constituye un efecto no deseado de las políticas ambientales.

La primera generación de dichas políticas en materia de contaminación de suelo, ha estado basada en la “gestión de la sospecha” es decir, la carga de la prueba recaía en los propietarios de suelo, algo que entorpecía de manera innecesaria la agilidad en los procesos de regeneración de las AAE, debido a la excesiva generalización de esa sospecha de contaminación. Posiblemente, una segunda generación de dichas políticas, debe estar basada en la “gestión de los síntomas” en la que se actúa conforme aparecen las pruebas y los síntomas de la contaminación, pero evitando el efecto perverso de la extensión de la sospecha a todo suelo que haya albergado algún uso industrial con anterioridad.

### OBJETIVOS:

Conocer con precisión adecuada el alcance de la contaminación potencial del suelo de un AAE.

Acometer los procesos de descontaminación que permitan nuevos ciclos de uso de las parcelas industriales afectadas.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Autoridades ambientales y administración local.

El que contamina paga y en su ausencia, estos procesos son financiados por el propietario y promotor de un suelo (muchas veces un agente público).

### NORMATIVA APLICABLE EN ESPAÑA:

Residuos y suelos contaminados, Ley 22/2011 <http://www.boe.es/boe/dias/2011/07/29/pdfs/BOE-A-2011-13046.pdf>

## 2.6 OBSOLESCENCIA LÍMITE DEL AAE

### INTRODUCCIÓN:

En determinado tipo de AAE, el alto nivel de degradación del mismo permitirá intuir que se ha llegado al fin del ciclo de vida de ese tejido urbano.

Cuando a la mala calidad de las parcelas por su escaso tamaño o irregular geometría, se le añade que el estado de conservación es malo, cuando el trazado y la amplitud de sus calles es insuficiente, cuando el nivel de actividad económica es de tipo marginal o está en desuso, cuando los pabellones y la imagen del conjunto está deteriorada... nos encontramos al final de un ciclo. Muy posiblemente, la solución del problema urbano que representa un AAE con degradación generalizada, pasa por una reordenación completa del AAE. De nueva planta.

En escenarios de crecimiento de las ciudades y de mercado inmobiliario animado, tradicionalmente estas operaciones se han abordado desde las administraciones facilitando los cambios para usos más rentables, que posibilitaban la generación de plusvalías económicas importantes y que han permitían incluso su reciclaje desde iniciativas privadas.

En escenarios de crisis económica y de mercado inmobiliario inactivo, las soluciones de problemas al límite se vuelven mucho más difíciles y recaen en la sola capacidad de la administración para afrontarlas. La tradición urbanística española de las últimas décadas, ha orillado este tipo de retos para la regeneración. Es también obvio que falta herramienta legislativa apropiada para abordar este tipo de transformaciones.

### OBJETIVOS:

Identificar debidamente las situaciones límite de deterioro de un AAE, para enfocarlas a una gestión de reordenación completa.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Iniciativas públicas.

### EJEMPLOS:

No resultan operaciones sencillas de gestionar. La colaboración público privada es más difícil de imaginarse <http://www.poligonbonpastor.com/spa/noticias>



### 3 DIAGNÓSTICO SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA COMÚN DEL AAE.



#### INTRODUCCIÓN AL PROBLEMA DE LA CONSERVACIÓN EN UN AAE.

Podemos afirmar que se nos da mejor construir la nueva infraestructura que conservar la existente. Probablemente, ello representa una frontera disciplinar.

Estimaciones que se pueden recoger en manuales de conservación de infraestructuras, desde una visión sectorial de las mismas, consideran que el coste anual de conservación de las mismas debería situarse entre el 2 % y el 3 % del coste inicial de tal infraestructura. De no hacerlo, el déficit se acumula. En ese sentido un 3 % anual de gastos de conservación, en moneda constante, permitiría contemplar un plazo aproximado de amortización de 33 años.

Se ha reflexionado poco sobre el ciclo de vida de la ciudad y sobre el ciclo de vida de un AAE. Generalmente un AAE aparenta además, más edad de la que tiene. Los buenos ejemplos no son frecuentes y la conservación de las AAE representa una frontera disciplinar.

En un AAE, la infraestructura común consta de firmes y pavimentos en las calles, que soportan tráficos de camiones pesados a diario, pues prácticamente todos los camiones que se observan en las carreteras comienzan y terminan sus recorridos en un AAE. A su vez, ese espacio está cruzado por distintos tipos de redes que se reforman con mucha frecuencia y que por lo general, se gestionan de una manera individualizada y separada del resto de redes.

Los hábitos de comportamiento y urbanidad de los usuarios de un AAE inciden en la duración de los elementos comunes. Hay muchas aceras que no se barren nunca, señalizaciones horizontales que tampoco se repintan.

Son numerosos los factores que aceleran el fin del ciclo de vida de una AAE. El final de muchos proyectos empresariales al cabo de no demasiados años, que dejan tras de sí los edificios vacíos, los problemas derivados los saqueos a tales instalaciones industriales abandonadas o la falta de seguridad que se contagia a su vez a un entorno más amplio. Todas estas cuestiones aceleran el fin del ciclo de vida de un AAE.

Las propuestas de incremento del ciclo de vida, las de conservación y mantenimiento de las AAE, deben superar el tipo de inercias y paradigmas vigentes. Pensamos en lo nuevo y en el crecimiento. No imaginamos suficientemente los retos de la conservación, desde la consideración transversal e integrada de todos los aspectos antes citados.

### 3.1 INVENTARIAR LA INFRAESTRUCTURA COMÚN Y EVALUAR SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.

#### INTRODUCCIÓN:

A veces no resulta sencillo discernir en un AAE los espacios que son de titularidad privada, de aquellos otros que son públicos o comunitarios. De su clara identificación, deriva luego la responsabilidad para su conservación.

Para comprender la dificultad de la realización de ese deslinde, hay que mencionar que en muchos casos en las AAE españolas, las urbanizaciones y las calles no han sido recepcionadas por los ayuntamientos, lo que supone que no las consideran como calles del municipio, generando de esta manera situaciones de confusión que en algunos casos representan décadas de indefinición de responsabilidades, con el lógico conflicto y deterioro asociados.

Pero una vez que se han identificado y deslindado aquellas partes que son públicas, o comunes en el caso de propiedades reguladas en régimen de propiedad horizontal, es preciso profundizar más y conocer con el detalle deseable las características y el estado de conservación de esa infraestructura común.

Para la realización de estos inventarios, resultan idóneas las bases de datos tipo Sistema de Información Geográfica (o GIS como acrónimo inglés). Un GIS que pueda ser estructurado en diferentes secciones, que alberguen cada una de ellas la parte analizada de lo común o de cada tipo de red. Es recomendable además que los criterios de estructuración resulten coherentes con la Directiva INSPIRE D2.8.III.8

[http://inspire.ec.europa.eu/documents/Data\\_Specifications/INSPIRE\\_DataSpecifications\\_PF\\_v3.0rc2.pdf](http://inspire.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecifications_PF_v3.0rc2.pdf)

Un GIS que pueda ser orientado hacia el rastreo sistemático del pasado, que nos permita conocer cada parte de la infraestructura, su origen y su estado de conservación.

Pero un GIS también orientado hacia el futuro, en el que se piensen las rutinas de actualización, en el que se registren las labores de sustitución, reforma o conservación realizadas en esa infraestructura común.

Un GIS orientado también a la acción. Que facilite al máximo la programación de un mantenimiento preventivo.

#### OBJETIVOS:

La estructuración ideal del GIS de cada AAE, puede contemplar los siguientes apartados:

##### Ciclo del agua. Redes de abastecimiento:

- **Inventario de la red:** trazados, jerarquía de red, materiales, diámetros nominales, presión, velocidad, válvulas y elementos de regulación, desagües, hidrantes, acometidas, contadores, etc.
- **Estado de conservación:** análisis de la estanqueidad de la red, detección de fugas y cuantificación del rendimiento mediante la instalación de correladores.
- **Histórico de reformas significativas:** (a actualizar en el futuro)

##### Ciclo del agua. Redes de saneamiento y de pluviales:

- **Inventario de la red:** trazados, jerarquía de red, materiales, diámetros, tipo de fluido, etc.
- **Estado de conservación:** inspección mediante cámaras de televisión robotizadas de los tramos más significativos. Chequeo de los parámetros generales de vertido.
- **Histórico de reformas significativas:** (a actualizar en el futuro)



#### Abastecimiento energético:

- **Electricidad:** Inventario de redes de media y baja tensión, aéreas y bajo tubo, centros de transformación, acometidas.  
Diagnóstico de la calidad y suficiencia del suministro.
- **Gas:** Inventario de redes de media y baja presión, centros de regulación, acometidas.  
Diagnóstico de la calidad y suficiencia del suministro.
- **Sistemas de cogeneración:** Inventario de los sistemas y potencia instalada.
- **Histórico de reformas significativas:** (a actualizar en el futuro)

#### Telefonía y datos:

- **Telefonía fija y móvil:** Inventario de canalizaciones y reservas de tubo, antenas de telefonía móvil, centros repetidores de señal.  
Diagnóstico de la calidad y suficiencia del servicio.
- **Fibra óptica:** Inventario de la red y de las reservas de canalización, acometidas.  
Diagnóstico de la calidad y suficiencia del servicio.
- **Histórico de reformas significativas:** (a actualizar en el futuro)

#### Sistema de alumbrado:

- **Inventario:** de luminarias y lámparas, de red de alumbrado, cuadros de maniobra, grado de automatización y telemando.
- **Estado de conservación:** Contaminación lumínica, evaluación de la eficiencia del sistema.
- **Histórico de reformas significativas:** (a actualizar en el futuro)

#### Firmes y pavimentos:

- **Inventario del estado de conservación de los firmes:** Interpretación del estado de los firmes.  
Realización de pruebas y sondeos en su caso.
- **Inventario del estado de conservación de los materiales y la pavimentación.** Tipologías de pavimentos y soluciones, análisis de deformaciones síntomas y roturas de pavimentos, limpieza y obstrucciones, marcas y señalización horizontal.
- **Histórico de reformas significativas:** (a actualizar en el futuro)
- **Rutinas de actualización de esta información.**

#### Elementos del mobiliario:

- **Inventario.**
- **Estado de conservación.**

#### Jardinería:

- **Especies más significativas.**
- **Rutinas de conservación.**
- **Histórico de contratos y costes.**

#### Parcelario:

- **Catastro.**
- **Direcciones postales.**

**AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:**

Administración pública y Asociación CIO.

**EJEMPLOS:**

En los casos de promociones de nueva planta, para enfocar debidamente las tareas de futura conservación, es deseable estructurar debidamente la información del proceso de planificación, proyecto y ejecución de obras. El ejemplo del Libro de Obra de SPRILUR es muy pertinente:

[http://www.guiaurbanizacionsprilur.com/pdf/EL\\_LIBRO\\_DE\\_OBRA.pdf](http://www.guiaurbanizacionsprilur.com/pdf/EL_LIBRO_DE_OBRA.pdf)

A su vez la experiencia de estructurar información relativa a los polígonos comarcales, desarrollada por la agencia de desarrollo Txorierrri Behargintza, en el cinturón de actividad económica más pujante del entorno metropolitano de Bilbao, es un ejemplo muy destacable: <http://directorioempresas.txorierrivalley.com/>

## 3.2 GENERAR UN PANEL DE MANTENIMIENTO PROPIO

### INTRODUCCIÓN:

Para la conservación de la infraestructura de un AAE, no hemos encontrado referencias aplicables que aborden la cuestión del ciclo de vida de las mismas. Como hemos mencionado con anterioridad, estamos en una frontera disciplinar. Falta probablemente tradición de conservación de infraestructuras urbanas y manuales que deriven de una práctica cotidiana. Será preciso abordar estas cuestiones caso a caso.

Tras el conocimiento suficientemente preciso del conjunto de la infraestructura común, conviene diseñar e implantar métodos de inspección y evaluación del estado de conservación de tales elementos, que permitan sopesar la necesidad de una actuación de conservación.

Desde una lógica de mejora continua, conviene también confeccionar modelos que predigan la evolución de las diferentes partes constitutivas de la infraestructura común de cada AAE, de tal manera, que ello permita prever y programar las intervenciones de reparación, rehabilitación o sustitución en la misma. La acumulación ordenada de la experiencia de conservación de la infraestructura, debería permitir afinar progresivamente los modelos teóricos de inicio.

Los referentes más similares de conservación de infraestructuras son los dedicados a la conservación de carreteras. De ellos se pueden extrapolar para las AAE rutinas de conservación para firmes, pavimentos y señalización horizontal, sobre todo.

Tradicionalmente las distintas redes han sido gestionadas por compañías públicas o privadas, pero siempre con una visión parcial de los problemas.

Falta una visión integrada del conjunto (firmes, redes y pavimentos) y la conciencia del ahorro económico que esa óptica más compleja puede generar para la conservación y el alargamiento del ciclo de vida de las infraestructuras de un AAE.

### OBJETIVOS:

Generación de un primer Modelo o Panel de Mando que partiendo de un inventario de infraestructuras y un diagnóstico sobre su estado de conservación, permita programar y priorizar:

- La realización de las obras de reforma, reconstrucción o sustitución de las partes más deterioradas y urgentes.
- Registrar aquellas actuaciones derivadas de una emergencia no previstas con anterioridad.
- Plan de vigilancia de firmes, muros y taludes.
- Plan de mantenimiento de los pavimentos, señales verticales, horizontales y semáforos.
- Plan de mantenimiento de la red de saneamiento y pluviales.
- Plan de mantenimiento de red de abastecimiento de agua y de red de hidrantes contra incendios.
- Plan de mantenimiento y gestión del alumbrado.
- Plan de conservación de la jardinería y mobiliario urbano.
- Plan de actualización de la señalética.
- Trabajos especiales de limpieza.
- Coordinación y gestión del *facility management*.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administración pública y CIO.

### EJEMPLOS:

La Asociación de conservación y Explotación de Infraestructuras, es un ejemplo de asociacionismo sectorial de empresas y que entre otros fines impulsan la investigación sobre estas cuestiones:

[http://www.acex.ws/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=29&Itemid=70](http://www.acex.ws/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=29&Itemid=70)



## 4 INVESTIGACIÓN SOBRE LAS ESTRUCTURAS ORGANIZATIVAS EXISTENTES EN LAS AAE.

Un AAE o un “polígono industrial” constituyen auténticas comunidades de vecinos, aunque sus usuarios por lo general, no saben que lo son. Es necesaria por parte de las empresas radicadas en un AAE, la toma de conciencia de que forman parte de un entorno que comparte problemas y oportunidades.

Cualquier solución o mejora a los problemas que afectan a un AAE empieza con la mejora de la organización de estas comunidades de vecinos. Por incrementar su capacidad de administración interna.

La falta de conciencia comunitaria afecta también al nivel de adhesiones de las empresas usuarias de un AAE a las estructuras organizativas existentes o previstas. El grado de asociación voluntaria suele ser por lo general muy débil. Obviamente no es posible obligar a formar parte de una asociación voluntaria a ninguna empresa y así se origina lo que se viene denominando *efecto polizón*, que caracteriza a aquellas empresas de un AAE que se benefician de los logros conseguidos por una minoría concienciada e implicada sin compartir ni esfuerzos ni gastos.

La posibilidad de obligar a todos los propietarios y usuarios a sufragar el coste de determinada solución en un AAE, viene motivada generalmente por la existencia de un conflicto importante, que obliga a la administración a actuar, empleando para ello procedimientos administrativos contundentes, en los que se consigue cobrar al 100 % de los beneficiados por la solución.

La ausencia de cualquier tipo de organización es algo que caracteriza a la mayor parte de las AAE. En España esa característica afecta al 80 % de las AAE (CEPE 2001 <http://www.poligonoscepe.org/>).

### 4.1 AAE SIN ORGANIZACIÓN ALGUNA

#### INTRODUCCIÓN:

Esta categoría de polígonos industriales sin ningún tipo de organización formal, en una primera aproximación, representa como hemos mencionado en la introducción, a la mayoría de las AAE.

En una segunda observación apreciamos que la ausencia completa de organización se puede dar en las AAE más pequeñas, porque representa una tendencia natural de resolver los problemas de cada empresa dentro de la respectiva parcela, pero siempre existe algún tipo de relación de vecindad, aunque sea muy pequeña o parcial.

Explorar ese tipo de relación esporádica: *algún problema resuelto hace tiempo por algunos cuantos...* permite identificar el germen de una posible asociación futura más estable.

Toda idea de mejora de un AAE comienza por el paso previo de la mejora organizativa de su vecindario.

Las AAE donde ese tipo de acuerdo es más difícil de imaginar, son las más expuestas a rápidas espirales de declive y degradación.

#### OBJETIVOS:

Fomentar las Comunidades Industriales Organizadas, CIO.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Un núcleo de empresas concienciadas o administraciones conscientes de los problemas que afectan o puedan afectar a un AAE, pueden impulsar el asociacionismo.

## 4.2 ENTIDADES O ASOCIACIONES DE EMPRESAS POR INICIATIVA PÚBLICA.

### INTRODUCCIÓN:

La ventaja esencial de una iniciativa pública mediante la constitución generalmente de una Entidad Urbanística Colaboradora para la Conservación de la Urbanización, y la organización de esta manera de una “comunidad de vecinos” deriva del imperativo para la colaboración a los fines establecidos, de la totalidad de los usuarios y propietarios de un AAE. Permite evitar el *efecto polizón*.

En el caso español la desventaja está representada por el horizonte temporal limitado de tales entidades, que no pueden perpetuarse.

En la tradición urbanística española, las Entidades Urbanísticas de Conservación, son de naturaleza administrativa, son promovidas por los ayuntamientos y por lo general, reguladas por los artículos 24 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística estatal RD 3288/1978: <https://www.boe.es/boe/dias/1979/01/31/pdfs/A02451-02464.pdf> (también en el caso de Navarra).

En la tradición francesa este tipo de iniciativa pública se encausa a través de Asociaciones Sindicales de Vecinos o Sociedades Locales de Economía Mixta como SAEM MIVACEF en sus labores de explotación y conservación de la plataforma logística de CEF, integrada en el Proyecto ZONE 31-64.

En la tradición anglosajona los *Business Improvement District* o BID aciertan a desarrollar fórmulas de colaboración público privadas orientadas a la consecución de objetivos muy concretos y que en el caso de obtención de las mayorías cualificadas suficientes, llega a generar una obligación de participación de las empresas y usuarios de un AAE. La administración también se obliga a participar en la solución del problema. Este modelo está convirtiéndose en un referente organizativo en Europa para la regeneración de áreas industriales y comerciales. <http://www.poligonoscepe.org/publicaciones-detalle.asp?id=4>

### OBJETIVOS:

Identificar la existencia y auditar en su caso, el funcionamiento de entidades de conservación en el AAE.

Identificar procedimientos administrativos que se hayan podido emplear para la realización de determinadas obras extraordinarias en el AAE, como las contribuciones especiales. El grado de contestación y/o satisfacción generado.

Identificar las potencialidades a futuro de las actuaciones anteriores o aprender lecciones en el caso de posibles fracasos.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administraciones públicas sensibilizadas.

### EJEMPLOS:

Entidades de Conservación impulsadas por los ayuntamientos y NASUVINSA en los polígonos recientemente promovidos desde iniciativas públicas. <http://www.nasuvinsa.es/es/centro-de-documentacion/normativa>

SAEM MIVACEF, impulsado por SMACEF <http://www.mivacef.eu/>

### 4.3 ASOCIACIONES POR INICIATIVA PRIVADA

#### INTRODUCCIÓN:

La existencia de problemas importantes y persistentes en las AAE ha motivado muchas veces la formación de asociaciones de usuarios y empresas para procurar su resolución. Por ejemplo, en el Polígono de Sabón en Arteixo (cuya iniciativa y funcionamiento ha sido detenidamente analizada en Talleres y Comisiones Técnicas del Proyecto ZONE 31-64) se promovió una asociación hace décadas para asegurar el abastecimiento de agua en el AAE <http://poligonosabon.org/>. En otras ocasiones, desde el propio momento de la promoción inmobiliaria de carácter privado de tales AAE, se ha previsto felizmente la constitución de una asociación que materializa la idea de comunidad, como en el caso del Polígono de Son Castelló y otros de Mallorca <http://www.asima.es/>

También el impulso de organizaciones empresariales como las cámaras de comercio e industria, tras procesos de reflexión estratégica, han impulsado este tipo de asociación. Es el caso de Induspole para el AAE de la aglomeración de Pau en Aquitania <http://www.induspole.eu/induspole/>

La dificultad principal de las asociaciones voluntarias es, como se ha comentado en otras fichas, la de la afiliación insuficiente de empresas. Es muy habitual contar con afiliaciones del entorno del 25 % y es difícil superar el 50 %. Derivado de este nivel de baja afiliación, surge la dificultad de la insuficiente financiación ordinaria de estas asociaciones. En otros casos, los menos, las asociaciones son titulares de determinado tipo de bienes inmuebles que les permiten obtener mediante su arrendamiento, un flujo ordinario de ingresos suficientemente estable. Es el caso del Polígono de Argales en Valladolid.

Debido al bajo nivel de afiliación y al bajo nivel de ingresos, estas asociaciones son generalmente dependientes de las subvenciones públicas o tienen que compartir gastos de estructura con alguna de estas administraciones.

Cabe incluso la posibilidad de un doble nivel asociativo en las AAE, que optimice las sinergias en la cooperación de las iniciativas públicas y privadas. En el que a una asociación voluntaria se le sume una figura de entidad colaboradora de conservación, constituida a demanda con mayorías suficientes de las empresas de un AAE. Es el caso de la legislación vigente en la Comunidad Autónoma de Galicia. Este tipo de colaboración público privada minimiza el indeseado *efecto polizón* y la morosidad, al afrontar por vía administrativa el cobro de las cuotas de participación de los costes de las mejoras necesarias para el AAE. Este tipo de acuerdos se puede formalizar mediante convenios de colaboración a tres bandas: ayuntamiento, Asociación CIO y Entidad de Conservación.

En el caso del fomento del asociacionismo en las AAE, cabe destacar finalmente el papel de la Coordinadora Española de Parques Empresariales, CEPE, <http://www.poligonoscepe.org/index.asp> que agrupa federaciones o asociaciones de áreas empresariales y que ha fomentado la gobernanza en los entornos de actividad económica.

#### OBJETIVOS:

Fomentar las Comunidades Industriales Organizadas.

Revisar las estrategias de las asociaciones y en su caso, reimpulsarlas.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Un núcleo de empresas concienciadas.

#### EJEMPLOS:

Coordinadora Española de Parques Empresariales, CEPE <http://www.poligonoscepe.org/>

Association Orée <http://www.oree.org/objectifs-missions.html>

#### 4.4 COMUNIDADES NATURALES CON PROBLEMAS COMPARTIDOS

##### INTRODUCCIÓN:

En los edificios residenciales colectivos la idea de comunidad está por lo general bien definida. La propia legislación española en materia de división horizontal de la propiedad obliga a discernir con claridad los elementos comunes de los privativos y establece la participación de los copropietarios en los elementos comunes de los inmuebles y los porcentajes de participación para sufragar su conservación.

En las AAE no resulta tan clara la idea de comunidad. La primera simplificación consiste en suponer que cada parcela contiene unos edificios completamente independientes de los de las otras parcelas y que el resto lo constituyen las calles de las que se responsabiliza el ayuntamiento. Cada uno se arregla con lo suyo. Esta concepción puede funcionar en las etapas iniciales, tras la primera comercialización inmobiliaria de las parcelas. Pero es con la aparición posterior de los problemas, bien por envejecimiento de las infraestructuras, o derivados de la operación del día a día de las empresas, cuando al evidenciarse los problemas, se pueden identificar las raíces comunes de los mismos. Se hacen también evidentes las oportunidades de colaboración para la superación de tales problemas. Se comparten en un mismo ámbito problemas y oportunidades.

Una determinada infraestructura que presta un servicio, identifica paralelamente un ámbito de comunidad en un AAE. Es necesario hacer este tipo de análisis con precisión. En un entorno próximo caben situaciones bien distintas. Puede haber parcelas (vecinos queremos decir) que se asentaron sin que existiese un plan urbanístico previo y lo hicieron materializando unas infraestructuras mínimas. Con posterioridad, otros vecinos se asentaron en la proximidad pero conforme a un plan urbanístico, y conforme a un proyecto aprobado. A la hora de renovar o modernizar las infraestructuras comunes, y de hacerlo mediante la colaboración público-privada, es necesario guardar memoria de ese origen y contemplarlo en la distribución de gastos, que debe ser todo lo justa posible.

##### OBJETIVOS:

Identificar debidamente las comunidades naturales en distintos niveles, de manera que ello permita la asignación justa de cargas de conservación, en el caso de una actuación público privada o a través de una entidad de conservación.

##### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administración local y Asociación CIO.

##### EJEMPLOS:

La materialización de la Acción 4 del Proyecto ZONE 31-64 para las mejoras de accesibilidad en una calle del AAE de Mutilva Baja y la mejora de la señalización en todo el AAE: <http://nasuvinsa.es/es/proyecto-zone-31-64>



## 5 RELACIÓN DE LAS AAE CON LAS ADMINISTRACIONES LOCALES Y SECTORIALES

### 5.1 RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.

#### INTRODUCCIÓN:

El ayuntamiento supone la administración de primer nivel para las AAE. Como para tantas otras políticas, constituye el primer contacto y la única administración pública con la que se relaciona en lo cotidiano.

Los espacios para el trabajo, como las AAE, son espacios insuficientemente observados por los ayuntamientos. Frecuentemente, en los sistemas municipales y en sus bases de datos, hay vacíos de información muy elocuentes a este respecto. Las elecciones locales no se ganan en las AAE. Se ganan en los barrios residenciales donde los votantes están empadronados. El trabajador de un AAE reside frecuentemente en otro municipio. La *dirección postal* de los votos recibidos por el equipo de gobierno de un consistorio, los barrios residenciales de donde proceden esos votos, condicionan mucho las políticas municipales a lo largo de toda la legislatura.

Los equilibrios entre fiscalidad municipal soportada en un AAE y los servicios urbanos recibidos, son muchas veces difíciles de investigar y más, de justificar. Así se ha constatado en el Proyecto ZONE 31-64. En numerosos talleres y consultas los agentes han manifestado su contrariedad por la diferencia entre "lo que pagan" y los servicios que reciben. También muestran desconocimiento sobre el agente competente o los gastos reales de mantenimiento de redes, equipamientos e infraestructuras.

La actual coyuntura económica en la España de 2014 merma drásticamente los ingresos municipales. Ingresos municipales excesivamente ligados en la etapa anterior al estallido de la crisis, al crecimiento y a la burbuja inmobiliaria. Ciudad que no crece, ciudad que no sabemos cómo financiarla. Esa escasez persistente de recursos, dibuja un panorama de duda respecto de la capacidad de asunción del deber de conservación del espacio público por los ayuntamientos para mucho tiempo.

Si a ello unimos el desfase acumulado en la conservación de las infraestructuras, todo posibilismo para la conservación de dichas infraestructuras y de las AAE, pasa por convenir colaboraciones público privadas orientadas a ese fin. Con nuevas culturas de acuerdo, poco exploradas hasta ahora.

Es igualmente importante la consecución de consensos políticos sobre esta materia. Un consenso suficientemente amplio, garantizará la estabilidad de las ordenanzas fiscales adoptadas y con ello, la estabilidad para una colaboración público privada leal y orientada a largo plazo.

El conflicto y el desacuerdo permanente, forman parte de los escenarios del declive y de la degradación de las AAE.

#### OBJETIVOS:

Lograr el mayor consenso político posible, sobre políticas municipales en AAE.

Recepción de las urbanizaciones y del viario público por parte de los ayuntamientos (Muchas AAE no tienen recepcionada su urbanización por los ayuntamientos, por lo que no las consideran parte integrante de su sistema de calles).

Negociación y firma de convenios de colaboración para la conservación y el mantenimiento de la urbanización pública. En su caso, constitución de Entidades de Conservación.

Adaptación y actualización del planeamiento urbanístico vigente, desde una cultura y una lógica industriales, más natural para las AAE.



Facilitar desde el ayuntamiento la relación con el resto de administraciones sectoriales y la búsqueda de las soluciones precisas.

**AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:**

Administración local y CIO.

**EJEMPLOS:**

Polígono Industrial de Roces y Porceyo en Gijón, [www.gespor.com](http://www.gespor.com) o el de Campollano en Albacete [www.adeca.com](http://www.adeca.com) seleccionados en la Acción 2 del Proyecto ZONE 31-64 como referencias en el sentido de esta ficha.

El polígono Sabón va a ser recepcionado por el ayuntamiento de Arteixo después de 50 años de su promoción por la Diputación de A Coruña. Su gestión se reorientará considerando los modelos BID anglosajones

## 5.2 RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES

### INTRODUCCIÓN:

Las AAE son partes relativamente recientes del tejido de nuestras ciudades. La mayoría de los primeros asentamientos industriales situados en las proximidades de las infraestructuras ferroviarias y de las estaciones, han sido absorbidos por los desarrollos residenciales de las ciudades. La actividad industrial, la logística, los grandes centros comerciales y hasta los parques tecnológicos han migrado ya a las periferias.

Esa separación de los usos es, a veces, excesiva porque muchos de ellos podían convivir en la ciudad y genera una demanda importante de movilidad de personas y de mercancías.

La responsabilidad de las políticas para temas de movilidad de personas y de mercancías, se sitúa por encima de la esfera municipal. Cuentan con legislación y normativa específica. La inercia de la actuación sectorial de las administraciones responsables, condiciona la estrategia de negociación de soluciones para una movilidad razonable.

Las confederaciones hidrológicas o los organismos de cuencas, son otro ejemplo de administración sectorial que incide en la prevención de riesgos y en la policía de vertidos al sistema de saneamiento en un AAE. La inundación es el riesgo más importante a nivel europeo (considerando los bienes afectados), que ha originado directivas y normativas tendentes a la planificación de la gestión de ese riesgo. Las AAE, como tejidos urbanos recientes, se han situado frecuentemente en lugares con un riesgo significativo de inundación a la luz de los escenarios de adaptación al cambio climático y de los sistemas de modelización del riesgo que se vienen usando en la actualidad.

Hay determinadas compañías que en el suministro de servicios y *facilities* han venido actuando en la práctica, como unas administraciones sectoriales más. Sucede con el transporte y abastecimiento energético, o de servicios de telecomunicaciones.

Otros ámbitos de la administración en su relación con las AAE pueden actuar de una manera sectorial, sin una visión integrada de los problemas. Puede suceder también con el propio urbanismo practicado de manera ensimismada o con el medio ambiente.

La principal conclusión es que las negociaciones individualizadas, empresa a empresa, por lo general obtienen resultados cortos. Las negociaciones conjuntas obtienen resultados mucho más amplios.

### OBJETIVOS:

Defensa, negociación y pacto de los intereses de una AAE frente a las administraciones sectoriales desde la Comunidad Industrial Organizada CIO, superando las inercias de las negociaciones individualizadas.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Asociaciones CIO

### EJEMPLOS:

La asociación del polígono de Sabón en Arteixo, ha negociado con eficacia la construcción de una sofisticada rotonda que mejora la capacidad de su acceso principal:

[http://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/coruna/2013/08/07/cruce-sabon-prepara-construccion-nueva-rotonda/0003\\_201308H7C1996.htm](http://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/coruna/2013/08/07/cruce-sabon-prepara-construccion-nueva-rotonda/0003_201308H7C1996.htm)

### 5.3 EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE

#### INTRODUCCIÓN:

La relación de un AAE con el medio ambiente, pasa fundamentalmente por el tipo de actividad que realiza cada una de las empresas radicadas en ella, por eso las sinergias derivadas de una visión de conjunto, son menos evidentes, aunque también las hay.

La normativa europea se articula alrededor de la Directiva 2010/75/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrados de la contaminación) <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:32010L0075&from=ES>

La Ley 5/2013 <http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/12/pdfs/BOE-A-2013-6270.pdf> traspone a la legislación española la Directiva 2010/75/UE, modificando la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados.

En la C.F. de Navarra, en tanto se traspone la normativa citada con anterioridad, el régimen de autorizaciones se regula básicamente por la Ley Foral 4/2005 y su Reglamento de desarrollo aprobado mediante decreto Foral 93/2006. [http://www.navarra.es/home\\_es/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Desarrollo+Rural+Industria+Empleo+y+Medio+Ambiente/Organigrama/El+departamento/MedioAmbienteYAgua/Legislacion+Ambiental/Indice+Tematico/Guia+de+la+Ley+de+Intervencion+para+la+Proteccion+Ambiental/Actividades/](http://www.navarra.es/home_es/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Desarrollo+Rural+Industria+Empleo+y+Medio+Ambiente/Organigrama/El+departamento/MedioAmbienteYAgua/Legislacion+Ambiental/Indice+Tematico/Guia+de+la+Ley+de+Intervencion+para+la+Proteccion+Ambiental/Actividades/)

Dependiendo de la incidencia sobre el medio ambiente o la salud humana de las distintas actividades, las autorizaciones administrativas resultarán más o menos exigentes. Desde una autorización ambiental integrada, pasando por un proyecto de actividad con evaluación de impacto ambiental o, más sencillamente, el proyecto de actividad que permita la obtención de la licencia de actividad.

Los problemas tienen que ver por tanto con cada caso concreto, con cada empresa, con cada actividad. Pero a lo largo del Diagnóstico del Proyecto ZONE 31-64 se han identificado oportunidades para la negociación colectiva de determinados aspectos sobre interpretaciones excesivamente restrictivas en los procedimientos de autorización, ligados por ejemplo a cambios de titularidad parcial de pequeños talleres.

Se han identificado también sinergias de colaboración entre distintas actividades industriales, en la optimización de logísticas de concentración, traslado y gestión de gamas de residuos industriales.

Los conflictos más importantes que puedan derivar de una convivencia de las AAE con los desarrollos urbanos residenciales, deseables en general, pasan por lo general en regulaciones y controles de las emisiones industriales (ruidos, contaminantes...) de las diferentes actividades del AAE. También se han identificado este tipo de conflictos en las AAE muestra del Proyecto ZONE 31-64.

#### OBJETIVOS:

Fomentar la tramitación y actualización de las licencias de actividad en las AAE.

Generar sinergias de colaboración en las AAE para acordar interpretaciones equilibradas de la normativa vigente.

Generar sinergias de colaboración en las AAE para optimizar la gestión de residuos industriales.

La superación de conflictos de borde de las AAE, fundamentalmente con los entornos residenciales.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administraciones ambientales y CIO.

#### EJEMPLOS:

En el siguiente blog se encuentra una Guía Práctica para la tramitación de licencias, en el caso de Navarra:

<http://blog.laingenieros.com/wp-content/uploads/2012/11/GUIA-PRACTICA-de-tramitacion-de-licencias-de-actividad-y-de-apertura-en-Navarra.pdf>

## 5.4 EN MATERIA DE GESTIÓN DEL RIESGO

### INTRODUCCIÓN:

Los riesgos más importantes asociados a determinadas actividades industriales, que conllevan la posibilidad de una contaminación cuantitativa y cualitativamente severas, han estado reguladas en Europa desde 1982, por la familia de Directivas conocida como Séveso, la última de ellas Séveso III es la Directiva 2012/18/UE <http://www.boe.es/doue/2012/197/L00001-00037.pdf>

La gestión de estos riesgos pasa por la elaboración de Informes de Seguridad y Planes de Emergencia por parte de las empresas concernidas y por la inspección de la administración y de los servicios de Protección Civil. En el caso de Navarra por la Agencia Navarra de Emergencias.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Presidencia+justicia+e+interior/Organigrama/Estructura+Organica/ANE/Planes+de+emergencia/](http://www.navarra.es/home_es/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Presidencia+justicia+e+interior/Organigrama/Estructura+Organica/ANE/Planes+de+emergencia/)

Las inundaciones suponen más del 40 % de las catástrofes que se producen en Europa. Así en un periodo de 5 años (1998-2002) se produjeron por inundaciones 700 muertes, 500.000 desplazamientos y unas pérdidas en bienes materiales asegurados de 25.000 millones de euros.

La Directiva Europea 2007/60/CE sobre Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación,

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2007:288:0027:0034:ES:PDF> enmarca la importancia y la urgencia de prevenir tales riesgos y obliga a los estados miembros a la realización de las siguientes planificaciones en unos horizontes temporales muy determinados:

1. Evaluación preliminar del riesgo de inundación, con la identificación de las Areas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs). Diciembre 2011
2. Elaboración de Mapas de Peligrosidad y Riesgo, de las ARPSIs. Diciembre 2013
3. Elaboración de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación, de las ARPSIs. Diciembre 2015

El Real Decreto 903/2010, traspone y concreta los conceptos de la directiva europea y regula los procedimientos para la aprobación de estos planes en el conjunto de cuencas hidrográficas españolas <http://www.boe.es/boe/dias/2010/07/15/pdfs/BOE-A-2010-11184.pdf>

En los Diagnósticos del Proyecto ZONE 31-64 se ha visto cómo afecta el riesgo de inundación a las AAE colindantes al estuario del Adour, lo que obliga a la realización de importantes rellenos de tierras para asegurar las nuevas parcelas que se urbanizan. La prevención del riesgo conforme a la legislación francesa en materia de agua, obliga a la realización de importantes tanques de retención de agua de lluvia para la laminación de avenidas, en función del conjunto de las superficies impermeabilizadas en todo tipo de desarrollos.

Las condiciones de seguridad contra incendios de los edificios industriales en España, están reguladas por el Real Decreto 2267/2004. <http://www.boe.es/boe/dias/2004/12/17/pdfs/A41194-41255.pdf>. La prevención de los riesgos de incendio no se realiza por lo general, desde una perspectiva conjunta de AAE. Se realiza caso a caso.

En los Diagnósticos del Proyecto ZONE 31-64 se ha observado un riesgo añadido en los polígonos industriales con tipologías predominantes de pequeños pabellones con medianerías comunes, en los que el incendio se puede propagar de un edificio a otro más fácilmente que el caso de tipos de pabellones aislados.

**OBJETIVOS:**

Identificación de las fuentes de riesgo, análisis y jerarquización de los riesgos

Toma de conciencia de los riesgos, asunción de una gestión proactiva de dichos riesgos y la adecuada divulgación de los mismos.

Defensa equilibrada de los distintos intereses en juego.

En el caso de inundaciones, explorar todas las alternativas posibles: estructurales y no estructurales, preventivas y paliativas. Investigación de soluciones colectivas e individuales. Propiciar las más ventajosas.

Lograr la canalización de los recursos necesarios para materializar, en el plazo más breve posible, las soluciones necesarias. Todo ello desde la perspectiva de una colaboración interadministrativa y público privada.

Conveniar y programar las soluciones con las administraciones competentes, en un escenario de recursos económicos muy escasos.

Seguimiento de la gestión del riesgo e información a los afectados.

**AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:**

Administraciones competentes, Protección Civil y Asociaciones CIO.

**EJEMPLOS:**

<http://www.risques.gouv.fr/>

Instituto nacional de medio ambiente y de riesgos industriales <http://www.ineris.fr/>

PPR Lahonce [http://cartorisque.prim.net/dpt/64/pdf/PPRI\\_Lahonce\\_reglement.pdf](http://cartorisque.prim.net/dpt/64/pdf/PPRI_Lahonce_reglement.pdf)

ARPSI Pamplona <http://www.chebro.es/contenido.visualizar.do?idContenido=23881&idMenu=3940>

La gestion des risques sur les parcs d'activités <http://www.oree.org/docs/groupes-de-travail/gt-parcs-d-activites/ft7-risqueza.pdf>



## 6 BASES DE ACUERDO PARA LAS SOLUCIONES, DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS INTERESES PRIVADOS.

### 6.1 PACTO DE COLABORACIÓN

#### INTRODUCCIÓN:

Es conveniente fomentar la negociación con ayuntamientos y administraciones sectoriales, orientada a la consecución de pactos estables para la superación de conflictos. Es conveniente tener en cuenta que los problemas en las AAE no son fáciles de ver por parte de las distintas administraciones, desde sus ópticas convencionales de observación. No se trata de problemas evidentes.

Los problemas resultan menos evidentes aún en momentos de crisis económica. Siempre parece que podrán esperar a la siguiente legislatura. El sentido de anticipación no es muy común en nuestro quehacer diario. Por ello es difícil resolver los problemas cuando aún son pequeños, se espera a que sean grandes.

Tampoco son fáciles de analizar las causas profundas de los problemas que aquejan a las AAE. La raíz suele ser compleja. Es preciso diagnosticarlos bien para buscar una solución duradera, como se ha comentado en el capítulo 2 de este Manual.

Las distintas partes interesadas piensan por lo general, que la solución compete siempre al otro. Los problemas corren el riesgo de enquistamiento y de reivindicación terca, pero ineficaz. Y así, pueden conducir a rápidos procesos de espirales de deterioro en las AAE.

#### OBJETIVOS:

Un pacto basado en la colaboración público privada, con visión orientada a medio y largo plazos. Con objetivos de desarrollo claros, orientados a su vez a corto plazo y fáciles de revisar.

Un pacto donde queden claras las responsabilidades que afectan a las administraciones y las que afectan a los usuarios de las AAE.

Deseablemente, con la colaboración de otras administraciones supramunicipales y sectoriales.

Un pacto con el consenso suficiente para durar en el tiempo.

Las soluciones tienen que guardar proporción con la fiscalidad local soportada por las AAE. Deben recibir servicios urbanos proporcionados a esa fiscalidad.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administraciones públicas y Asociación CIO.

#### EJEMPLOS:

BID *Business Improvement Districts* en UK <http://www.britishbids.info/>

El resto de ejemplos seleccionados en el capítulo de Buenas Prácticas de la Acción 2 del Proyecto ZONE 31-64.

## 6.2 ESTABLECIMIENTO DE CUOTAS ENTRE PROPIETARIOS Y USUARIOS

### INTRODUCCIÓN:

Es complejo discernir qué parte de la solución debe correr a cargo del sector público y cuál debe ser costeadada por el sector privado de un AAE a renovar. Pero tras aclarar ese punto, deberá procederse a acordar la manera de repartir equitativamente entre propietarios y usuarios la parte correspondiente a la financiación privada.

Para establecer las cuotas, es necesario fijar también unos criterios previos ¿Debe pagar cuota una cantera externa que atraviesa las calles de un AAE y que deteriora sus firmes y pavimentos? ¿Cómo ponderar edificabilidades materializadas y no materializadas? ¿Cómo el tipo y cantidad de mercancías movilizadas? ¿O el número de empleados?

Conviene también no mezclar en las soluciones, los problemas que tienen un origen distinto. Distinguir por ejemplo aquellas instalaciones con un déficit desde el origen de la implantación (al borde de una carretera en su día), de aquellas otras que se promovieron conforme a un plan urbanístico y ejecutaron las infraestructuras proyectadas.

Conviene costear las infraestructuras que se usan en la medida de lo posible, identificando las comunidades naturales tal y como se ha descrito en la ficha 4.4.

### OBJETIVOS:

Definir los criterios para el cálculo de la cuota para la modernización, puesta al día y conservación de la infraestructura:

- Por superficie de parcela (criterio más comúnmente empleado).
- Por superficie edificada, (de instalaciones o de acopios de productos).
- Por intensidad de uso.
- Por nº de trabajadores (asociable a los problemas de estacionamiento y movilidad, pero inestable en el tiempo).
- Por infraestructura compartida (no mezclando problemas de una comunidad en otra).
- Por tipo de uso externo que afecta a la infraestructura del AAE
- Otros.

Inscribir las cuotas en los Estatutos de la Comunidad Industrial Organizada CIO.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Asociación CIO. El pacto final sobre las cuotas y el porcentaje entre propietarios y usuarios, debe ser un pacto de carácter eminentemente privado.

### EJEMPLOS:

Asociación para la Gestión de Infraestructura y Servicios de los Polígonos Industriales de Roces y Porceyo: [www.gespor.com](http://www.gespor.com)

## 6.3 REALIZACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA. PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO

### INTRODUCCIÓN:

Conforme a los diagnósticos concretos realizados sobre los problemas que afectan a la infraestructura común de cada AAE, será preciso pensar en las soluciones desde una lógica de prioridades.

En algún caso, será preciso elaborar proyectos de rehabilitación de la infraestructura para su puesta al día. Proyectos que estén consensuados con los ayuntamientos y las administraciones sectoriales competentes y que identifiquen conjuntos coherentes de obras, programando las soluciones en el tiempo, conforme a las posibilidades de financiación disponibles.

Todo lo anterior requiere acuerdos sobre la validez de las soluciones técnicas previstas con los ayuntamientos y las administraciones sectoriales.

Tras la etapa de proyectar las reparaciones y reposiciones de infraestructura, conviene abordar la programación del mantenimiento.

Como se ha comentado en la ficha 3.3. Panel de Mando, para las infraestructuras de las AAE no se han generalizado en nuestro entorno, normativas, pautas o programas de mantenimiento. Es necesario atreverse a generar estos programas de mantenimiento adaptados a cada caso concreto.

En función de los diagnósticos realizados y de la vejez de las infraestructuras, hay que estimar los ciclos de vida de cada parte de la misma y estimar un programa que permita dilatar el ciclo de vida inicialmente previsto. Hay algunas calles de nuestras ciudades que tienen siglos de antigüedad ¿por qué no ser ambicioso de la misma manera respecto a las calles de las AAE?

### OBJETIVOS:

Priorizar correctamente las necesidades.

Redactar y aprobar los proyectos de rehabilitación de la infraestructura común, en lo que se requiera.

Programar conjuntos de obra coherentes en el alcance y ritmo de ejecución. Convenir el ritmo con el ayuntamiento y las administraciones sectoriales competentes.

Contratar las obras conjuntamente con el ayuntamiento, ejecutarlas y costearlas en la parte correspondiente.

Programar y costear el mantenimiento. Materializarlo en sus rutinas:

- firmes, muros y taludes,
- pavimentos, señales verticales, horizontales y semáforos,
- red de saneamiento y pluviales,
- red de abastecimiento de agua y de red de hidrantes contra incendios,
- modernización y gestión del alumbrado,
- redes de control, seguridad y cámaras de vigilancia,
- señalética,
- jardinería, mobiliario urbano, edificios y otras instalaciones comunes,

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Ayuntamientos y Asociación CIO, principalmente.

### EJEMPLOS:

Sin que se hayan incluido en la selección de Buenas Prácticas, por no caracterizar suficientemente los problemas que afrontan la mayoría de las AAE, los parques tecnológicos representan una infraestructura de élite, de promoción pública, relativamente recientes, en los que por lo general, se esmeran las labores de conservación.

[www.apte.org](http://www.apte.org)



## 6.5 APARCAMIENTOS Y PROPUESTAS SOBRE MOVILIDAD

### INTRODUCCIÓN:

El estacionamiento de automóviles, furgonetas y camiones en un AAE, es el problema más visible en el día a día de su funcionamiento.

Una mirada retrospectiva a nuestras ciudades, nos hace comprender que hemos separado demasiados usos que podrían convivir bien y que, de hecho, han convivido durante siglos los espacios para el trabajo y los espacios para la residencia. Nuestros centros urbanos han perdido y continúan perdiendo la actividad comercial, talleres, artesanos, pequeñas industrias, oficinas... Y todos los usos que separamos innecesariamente en la ciudad, hay que conectarlos después. Hemos generado una demanda de movilidad en gran parte evitable. Y hemos resuelto esa demanda de movilidad con el automóvil, a menudo ocupado por una sola persona. Con puntas horarias de tráfico que coinciden con el comienzo y la finalización de los turnos de trabajo (o de colegio).

Este tipo de problema generalmente no se resuelve solo con más infraestructura (se amplían al doble los carriles de una vía de acceso, y a la semana vuelven a estar colapsados). Requiere gestionar la demanda de movilidad en la ciudad.

La gestión de la demanda de movilidad desde las residencias a los lugares de trabajo, es uno de los apartados más específicos de esa gestión. Y es una gestión que hay que abordar no desde los barrios residenciales, sino desde las AAE. Y el papel de las Asociaciones tipo CIO, es clave.

Una actividad industrial o económica precisa espacios en su parcela para sus procesos, almacenamiento de materias primas y productos terminados, oficinas, etc. Difícilmente puede resolver en su interior la reserva de una plaza de estacionamiento por trabajador. Tampoco es fácil de resolver esta previsión en el sistema de calles convencional de un AAE.

Las soluciones pasan por potenciar el transporte colectivo. El transporte público aporta soluciones a la demanda de movilidad de un AAE en la medida en que se encuentre integrada en otros desarrollos urbanos. Caben las soluciones del transporte discrecional, de facilitar las soluciones para la bicicleta, y al coche compartido... Es necesario abordar la redacción de un Plan de Movilidad para el AAE cuando los problemas alcanzan un grado importante.

### OBJETIVOS:

Realizar un Plan de Movilidad para el AAE.

Implicar en su gestión al CIO

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Asociación CIO.

Consortios de transporte público.

### EJEMPLOS:

Volkswagen Navarra junto con la UN ha puesto en marcha un plan de movilidad

<http://www.expansion.com/agencia/efe/2013/09/17/18746531.html>



## 7 PROMOCIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DE UNA COMUNIDAD INDUSTRIAL ORGANIZADA



### 7.1 FASE EMBRIONARIA DE LA ASOCIACIÓN

#### INTRODUCCIÓN:

Determinado tipo de problemas en las AAE, con un alcance mayor que la afección a una sola empresa, requiere para su solución la reunión de los afectados, la negociación con las administraciones, los pactos entre empresas vecinas, el diseño de las soluciones, la celebración de asambleas para su aprobación...

Sucede que en este tipo de procesos no se realizan diagnósticos amplios. Se centran en la resolución de los problemas de manera sucesiva, uno a uno, sin analizar la interrelación entre ellos.

Las administraciones que puedan ser interlocutoras en la negociación para ese tipo de soluciones, pueden animar la reflexión sobre la puesta en marcha de una asociación en el AAE. Una buena manera para ellos es la realización de un Diagnóstico simplificado de los problemas que aquejan a un AAE, a la manera del ZONE 31-64.

#### OBJETIVOS:

Propiciar Diagnósticos tipo ZONE 31-64 para las AAE, reflexionando sobre los aspectos detallados en las fichas de la presente Guía.

Encauzar la resolución de un problema puntual hacia la constitución de Asociaciones CIO en las AAE.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Empresas concienciadas y ayuntamientos.

#### EJEMPLOS:

El Diagnóstico del Proyecto ZONE 31-64 es un documento que ilustra bien el conjunto de problemas que afectan a un AAE. [http://nasuvinsa.es/sites/default/files/images/130705%20DIAGNOSTICO\\_ZonE3164\\_LKS.pdf](http://nasuvinsa.es/sites/default/files/images/130705%20DIAGNOSTICO_ZonE3164_LKS.pdf)

## 7.2 ACTOS PREPARATORIOS Y PROCEDIMIENTO

### INTRODUCCIÓN:

Una asociación tipo CIO puede comenzar con una comida sencilla de cinco empresarios, que se comprometen a ponerla en marcha y en la que cada uno de ellos a su vez, se compromete a buscar otras cinco empresas que quieran asociarse.

Pero de la intención a la realidad hay una distancia que no es tan fácil recorrer y es necesario realizar trámites y convocatorias que consumirán energías considerables a los promotores.

El derecho de asociación, que puede regular las CIO, en España está amparado por la Ley Orgánica 1/2002 reguladora del Derecho de Asociación <http://www.boe.es/boe/dias/2002/03/26/pdfs/A11981-11991.pdf>

Los sitios web de las administraciones públicas regionales, contienen además información útil, que puede ayudar en cada caso a realizar los actos preparatorios y del seguimiento del procedimiento, para la constitución de Asociaciones CIO.

La Coordinadora Española de Parques Empresariales, CEPE, constituye un referente de muchas asociaciones de este tipo que se han puesto en marcha en España. Su experiencia se encuentra a disposición de nuevas iniciativas que surjan en España.

### OBJETIVOS:

- Convocatoria y Celebración de la Asamblea Constitutiva de la asociación CIO.
- Elaboración y aprobación de los Estatutos. Nombre y domicilio social.
- Elaboración y aprobación de un Plan de Ingresos y Gastos.
- Nombramiento de la primera Junta Directiva y representante para su inscripción en registro.
- Inscripción en el Registro de Asociaciones del acta constitutiva y de los estatutos firmados, publicación en el boletín oficial.
- Obtención del CIF.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Grupo de empresas concienciadas.

### EJEMPLOS:

En el siguiente sitio web se ofrece una explicación clara sobre la manera de constituir una asociación en Navarra. Hay muchos sitios similares.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Servicios/que-hacer-cuando/17/-Quiero-crear-una-Asociacion](http://www.navarra.es/home_es/Servicios/que-hacer-cuando/17/-Quiero-crear-una-Asociacion)

CEPE ha publicado varios ejemplares de una colección temática sobre Áreas Empresariales. Uno de ellos versa sobre el asociacionismo <http://www.poligonoscepe.org/publicaciones-detalle.asp?id=3>



## 8 BASES PARA UNA COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA ESTABLE Y PROGRAMABLE.

### 8.1 AFILIACIÓN MAYORITARIA A LA ASOCIACIÓN CIO.

#### INTRODUCCIÓN:

Representa el talón de Aquiles de la mayoría de las asociaciones en las AAE. La consecuencia directa de un bajo nivel de afiliación es la representatividad disminuida y el bajo ascenso de la Asociación.

Implica también insuficiencia de ingresos y de capacidad financiera para impulsar programas.

Representa una dificultad añadida para ejercer con independencia la defensa de los intereses de los asociados, al volverse dependiente de la subvención pública.

Otra de las consecuencias de un insuficiente nivel de afiliación, es el de la morosidad en las cuotas a sufragar por propietarios y usuarios de un AAE, ante las acciones acordadas por la asociación o el ayuntamiento (comentado también en la ficha 4.2.) Para garantizar el pago del conjunto total de cuotas, en algún caso cabe la posibilidad de utilizar, previo acuerdo con la Asociación CIO, la técnica de las contribuciones especiales por parte del ayuntamiento actuante, o de la constitución por voluntad mayoritaria de Entidades Urbanísticas para la Conservación (ficha 4.1.)

#### OBJETIVOS:

La concepción de un plan de marketing y de comunicación de la asociación respecto a su AAE.

La concepción de estrategias alternativas, en colaboración con los ayuntamientos, para aquellos casos en los que haya que garantizar el cobro de cuotas, para hacer viables las soluciones.

Concepción de estrategias para patrimonializar plusvalías urbanísticas, asociadas a nuevos desarrollos o a ampliaciones de las AAE, para posibilitar flujos de ingresos ordinarios a la Asociación CIO.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Asociación CIO

#### EJEMPLOS:

El arrendamiento de una gasolinera propiedad de la Asociación de Son Castelló en Mallorca, posibilita una envidiable salud económica de esta. Ver Buenas Prácticas de la Acción 2 del Proyecto ZONE 31-64.

## 8.2 COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

### INTRODUCCIÓN:

La tendencia a la sectorialización de la administración supramunicipal, se hace más patente al abordar soluciones complejas en las AAE, en las que por lo general las capacidades solas de los ayuntamientos y de los vecinos, resultan insuficientes.

Los problemas que puedan tener que ver con accesos y las carreteras, riesgos de inundación, vertidos, abastecimiento energético, o seguridad, necesitan de la cooperación de otras esferas administrativas.

Cabe hacer una especial mención respecto a aquellas administraciones regionales que ostentan una capacidad de gestión de las políticas económicas e industriales. Las necesidades de infraestructuras para la industria, tradicionalmente han estado orientadas a la generación de nuevos polígonos industriales o de más AAE, conforme al obsoleto paradigma habitual basado en el crecimiento, siendo muy poco conscientes de las fragilidades detectadas en el Proyecto ZONE 31-64 respecto a las AAE existentes que albergan la mayor parte de las empresas industriales actuales.

Y es que es en las tradicionales AAE donde se produce la parte más sustancial del PIB industrial y de servicios de un territorio. Es en ellos donde se concentra una gran parte del empleo. Son ellos los que proyectan una parte muy importante de la imagen y de la identidad de una región.

En esta labor de regeneración de las AAE no se pueden quedar solos los ayuntamientos. Deben cooperar las distintas esferas administrativas a tal fin. Deben hacerlo de manera estable y previsible.

### OBJETIVOS:

En paralelo al fomento de Asociaciones tipo CIO, la implantación en las administraciones regionales de estructuras de gestión (no necesariamente nuevas), responsabilizadas con la cooperación con otras administraciones sectoriales y en especial, con los ayuntamientos, tendentes a la regeneración y conservación de AAE ya existentes.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Administraciones regionales y estatales.

### EJEMPLOS:

No abundan los ejemplos. Una vez más CEPE <http://www.poligonoscepe.org/noticias-detalle.asp?id=14777>

### 8.3 LEGISLACIÓN ADAPTADA. NECESIDAD DE UN URBANISMO INDUSTRIAL.

#### INTRODUCCIÓN:

La regulación urbanística representa la ordenación de aquellas materias que afectan principalmente a todo el conjunto del AAE. La regulación de tipo medioambiental afecta de manera más individual a la actividad de las iniciativas empresariales o industriales. Y hay otras materias de regulación de la actividad económica e industrial muy perfectibles, pero desde la perspectiva en la que se ha realizado el Proyecto ZONE 31-64, la regulación urbanística es clave para la operativa y el día a día de las AAE.

En el plano disciplinar, el urbanismo en su tradición más reciente, ha sido una técnica al servicio del crecimiento de las ciudades. La última etapa desarrollista se puede resumir como el urbanismo del suelo urbanizable y del plan parcial. No se ha abordado aún el urbanismo para la conservación de la ciudad ya construida y tampoco para la conservación de las AAE existentes.

Para abordar el urbanismo de conservación de la ciudad y de las AAE en particular, hace falta enunciar y promulgar nueva herramienta legislativa. Pero ese es un proceso que no se improvisa. Hace falta generar debate, contraste y cierto consenso sobre las nuevas herramientas necesarias.

En una fase incipiente es más fácil identificar las disfunciones de los paradigmas actuales del urbanismo en las AAE, en los polígonos industriales, que la solución a tales disfunciones. Así por ejemplo se puede constatar que:

- El urbanismo industrial no se puede regular de la misma manera que el urbanismo residencial. Son dos tejidos que funcionan de una manera muy diferente en el conjunto de la ciudad.
- El ciclo de vida de los tejidos urbanos industriales es mucho más rápido que el de los residenciales, porque se usan de manera muy intensa. Todas las AAE aparentan más edad de la que tienen.
- El patrón de ordenación básico en la ciudad es el residencial: en la regulación de la forma urbana, la intensidad del uso, los estándares o la financiación del plan. Pero en el caso de las AAE ¿Qué edificabilidad consume un almacén automático? ¿O un silo? ¿Qué importancia tienen la regulación de las alturas máximas? Porque una iniciativa industrial nunca consumirá al máximo sus derechos urbanísticos si no lo requiere así su proceso productivo. Un empresario industrial no actúa como un promotor inmobiliario en el centro de la ciudad.
- La actividad industrial cambia de forma constantemente, en función de los cambios en productos y procesos industriales. El urbanismo convencional es de concepción estática. Comprende mal los cambios constantes.
- Las medias de vida de los proyectos empresariales son también muy cortas. No es fácil que una empresa celebre su quincuagésimo aniversario. Eso tiene reflejo en el grado de desuso de los edificios y parcelas de un AAE.
- El desuso de edificios y parcelas genera riesgos de espirales de deterioro acelerados. El urbanismo comprende mal la génesis de esos procesos de "guetización". No sabe anticiparse a ellos.
- ¿Es necesario que el conjunto de calles de un AAE tenga que ser en su totalidad de dominio público?
- Las dotaciones en un AAE ¿deben ser las mismas que en un barrio residencial? ¿O hacen falta por ejemplo, espacios especiales para la gestión de residuos industriales?
- La industria que tiene procesos pesados de fabricación, está muy anclada a un lugar. No puede cambiar su emplazamiento con facilidad. Es frecuente que además no cuenten con reservas de parcela para crecimientos futuros. Las actividades que son locomotoras económicas de una región, muchas veces requieren sastrería urbanística a medida desde la administración.
- Incluso se definirán nuevos roles para el sector público en las AAE ¿se podrán convertir en arrendadores de infraestructura?

- El urbanismo está acostumbrado en la época de crecimiento a cuentas de gestión con saldo positivo o neutro. No está acostumbrado a abordar gestión con saldo negativo.
- Se ha generalizado una tendencia a albergar en segundas generaciones de usos en las AAE, usos como los comerciales o las oficinas, que antes se ubicaban en centro urbano y que delatan una pérdida de funciones, usos y complejidad de estos núcleos.
- Las AAE no poseen la genética urbana de durar siglos, a la manera de las calles de un centro histórico o de un ensanche decimonónico. Es necesario mutar esa genética, porque la estrategia de la recalificación urbanística y el cambio de uso no funcionarán durante bastante tiempo.
- Necesidad de observar de otra manera las AAE desde los distintos sistemas de información, también desde los diagnósticos urbanísticos: PIB en el AAE, empleo, fiscalidad resultante, etc.
- La necesidad de una interlocución para los ayuntamientos desde las AAE. Necesidad de una asociación tipo CIO para una interlocución en políticas de movilidad, empleo o residuos.

#### OBJETIVOS:

Propiciar debates de fondo, en el plano disciplinar, para enunciar nuevas formas de ordenación y gestión urbanística de las AAE.

Propiciar la evolución de las legislaciones urbanísticas en tal sentido.



## 9 BUENAS PRÁCTICAS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS AAE

### 9.1 PLAN DE GESTIÓN ANUAL Y LIBROS

#### INTRODUCCIÓN:

Como en el caso de cualquier compañía, es recomendable planificar la gestión del CIO en dos tipos de plazos. Una planificación de tipo estratégico, orientada a cuatro o más años de plazo, en la que se explicita la misión del CIO, la visión y los principales objetivos y líneas de actuación. De manera complementaria y para su desarrollo, un Plan de Gestión anual que se pueda someter a la aprobación de la asamblea y de los órganos de gobierno del CIO.

En el caso español, las asociaciones están reguladas mayoritariamente por la Ley Orgánica 1/2002 reguladora del Derecho de Asociación.

Las obligaciones en cuanto a documentación y contabilidad, está regulada en el Artículo 14 que contempla:

**Artículo 14. Obligaciones documentales y contables.**

*1. Las asociaciones han de disponer de una relación actualizada de sus asociados, llevar una contabilidad que permita obtener la imagen fiel del patrimonio, del resultado y de la situación financiera de la entidad, así como las actividades realizadas, efectuar un inventario de sus bienes y recoger en un libro las actas de las reuniones de sus órganos de gobierno y representación...*

#### OBJETIVOS:

Editar y actualizar: Libro de Actas del CIO,

Elaborar y actualizar un Inventario de los bienes.

Elaborar y actualizar una Relación de Asociados.

Revisar cada cuatro años y aprobar por los órganos de gestión un Plan Estratégico.

Realizar y aprobar por los órganos de gestión un Plan de Gestión anual, con la siguiente estructuración orientadora de contenidos:

- Descargo del año anterior.
- Gestión anual directa: previsión de negociaciones con administraciones, contrataciones, seguridad, obras y proyectos.
- Gestión anual indirecta: Convenios de colaboración con administraciones, objetivos, seguimiento, colaboración financiera.
- Prestación de servicios.
- Previsión contable: Cuenta de explotación previsional y Balance previsional. Cuotas asociados.
- Comunicación y marketing.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Asociaciones CIO.

## 9.2 PORTAL DE COMPRAS.

### INTRODUCCIÓN:

El asociacionismo en un AAE posibilita la generación de economías de escala por agregación y una de las ideas más inmediatas es la del portal de compras.

Un portal de compras es un tipo de negocio *win-win* donde “todos ganan”.

A los compradores les propone un medio tecnológico de gestión de sus compras y un foro donde “crecer” como comprador mediante las experiencias y liderazgos de expertos en cada materia. Además, la gestión conjunta y centralizada de las compras permite agregar volúmenes de compra, y en consecuencia, obtener mejores condiciones para la contratación de servicios o aprovisionamiento de productos.

A los proveedores les da una oportunidad de crecimiento, al ser el portal la puerta de entrada hacia las empresas del AAE (o de varias AAE). El portal también facilita y simplifica la gestión comercial de los proveedores.

La escalabilidad es una de las características esenciales para el desarrollo de estos servicios. Es también una iniciativa ligada al Plan Estratégico y de Marketing del CIO. No será viable en todos los casos y en otros, se ceñirá a una pequeña gama de servicios. La prestación de estos servicios tiene que ser además viable y autosuficiente desde el punto de vista económico y financiero. Incluso debe generar un margen para financiar la operativa de la Asociación CIO.

Familias de compras y servicios abordables:

- Seguridad y vigilancia
- Energías
- Informática y telecomunicaciones
- Suministros de Oficina
- Seguridad laboral
- Gestión ambiental.
- Transporte
- Suministros industriales
- Subcontrataciones
- Servicios financieros
- Servicios generales

Hay veces en las que se entra en conflicto de interés con empresas de la propia Asociación CIO.

### OBJETIVOS:

Abordar la cuestión en la reflexión estratégica del CIO.

Realizar un sencillo plan de viabilidad.

Implantar y gestionar el Portal de Compras de manera prudente y progresiva.

### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Asociación CIO y financiación autónoma del propio portal de compras.

### EJEMPLOS:

Las grandes compañías o holdings, o el sector público, gestionan de esta manera sus compras. La Corporación Mondragón tiene un portal denominado ATEGI, <http://www.ategi.com/> Su visita ilustra la idea desarrollada en la ficha.

### 9.3 PLAN DE COMUNICACIÓN

#### INTRODUCCIÓN:

Una Asociación CIO debe tener presente que su razón de ser no es obvia para el conjunto de propietarios y usuarios de un AAE. Tampoco lo es para el resto de ciudadanos o administraciones. Es necesario por tanto, explicarlo y comunicarlo permanentemente.

Una de la razones de la baja afiliación de las asociaciones puede ser el insuficiente grado de comunicación de su objeto social, del *por qué* y del *para qué* de la asociación, de su necesidad, de sus ventajas.

Como en toda empresa, la estrategia de comunicación debe planificarse bien y en el caso de una Asociación CIO, debe estructurar la comunicación externa y la relación con medios, pero sobre todo debe hacer énfasis en la comunicación interna con los asociados.

En la mayoría de las asociaciones de cierta envergadura, la página web constituye el medio más adecuado para articular todas estas necesidades de comunicación. A lo largo del conjunto de fichas de este manual se han citado varias de ellas.

La construcción de la reputación de cualquier entidad se basa en su buen hacer continuado en el tiempo. Además de ello, la relación cuidada con los medios de comunicación locales, los más próximos y asequibles, puede contribuir de manera sustancial a la buena reputación de una Asociación CIO.

#### OBJETIVOS:

Definir la imagen corporativa y marca de la Asociación CIO.

Definir la estrategia de comunicación.

Estructurar un sitio web como soporte de la comunicación externa y de la interna. Como soporte también para la prestación de servicios a los asociados.

Construir la reputación de la Asociación CIO.

#### AGENTES IMPULSORES Y FINANCIACIÓN:

Asociación CIO.

Colaboración con y de medios locales.

#### EJEMPLOS:

El caso de *Txorierrri Valley* es el ejemplo de una asociación del entrono metropolitano de Bilbao, pionera en muchos temas, que ha lanzado una marca atrevida y con un sitio web muy dinámico. <http://www.txorierrivalley.com/>

LASEME, en la Merindad de Estella, es otro ejemplo reseñable. <http://www.laseme.net/>



## IDEAS FUERZA

### ORIENTADAS AL SECTOR PÚBLICO:

- La disponibilidad de infraestructura adecuada para la actividad económica, resulta **estratégica para un país**.
- Los paradigmas vigentes en muchas de las políticas públicas, siguen basadas en el crecimiento. **El cambio no es fácil**.
- Es más importante **conservar y modernizar** las infraestructuras de las áreas de actividad económica que ya tenemos, que promover nuevas.
- Probablemente tenemos **todas** las AAE que precisan nuestras sociedades.
- El ciclo de vida de los tejidos urbanos dedicados a la actividad económica es bastante corto, porque se usan intensamente y porque muy **pocos proyectos empresariales superan los 25 años** de vida.
- En escenarios de crisis, los riesgos de espirales de obsolescencia para las áreas de actividad económica se incrementan mucho.
- La inactividad de la administración y la tendencia, conducen a un escenario futuro de declive generalizado para las áreas de actividad económica más antiguas.



## 10 . SISTEMAS DE INFORMACIÓN TERRITORIAL ORIENTADOS A LAS AAE.

Con criterios coherentes con la Directiva INSPIRE D2.8.III.8



### 10.1 DELIMITACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS AAE EXISTENTES

#### INTRODUCCIÓN:

A menudo, preguntas relativamente sencillas no obtienen respuestas suficientemente precisas. Así, averiguar cuántas AAE existen en un territorio determinado no resulta por lo general sencillo. Las AAE son estructuras del territorio que representan a su vez complejas realidades económicas y sociales, en las que se genera una parte importante de valor añadido de nuestras sociedades.

Pero en tanto que estructuras concretas, las AAE son realidades muy poco observadas desde los sistemas de información convencionales de nuestras administraciones. Estos sistemas de información poseen por lo general una genética catastral y censal. Observan al ciudadano que reside en un municipio determinado, paga impuestos y vota. Pero observan de manera insuficiente el territorio productivo, el de la industria, el del comercio, o del ocio.

Es importante focalizar más la información disponible en los diferentes sistemas de la administración. El conjunto de las AAE representa una infraestructura estratégica para un país. Es necesario conocer mejor los aspectos cuantitativos y cualitativos de ese conjunto completo de AAE, ser conscientes de sus problemas y de sus prioridades, desde la perspectiva de una intervención pública oportuna.

Con una estructuración del sistema orientada a la gestión. Que posibilite los diagnósticos iniciales de partida, pero que registre también las intervenciones de mejora y los históricos de conservación. Accesible desde internet.

La Información geográfica de los territorios importa mucho en la UE. Fruto de ese interés es la Directiva INSPIRE D2.8.III.8, que establece los criterios de "representación consecución de una información geográfica relevante, concertada y de calidad". Es el caso de la información relativa a los lugares de producción (*production sites*) que agrupados forman las AAE. La Directiva INSPIRE, ha sido transcrita a la legislación española mediante la Ley 14/2010 sobre las Infraestructuras y los Servicios de información Geográfica en España (LISIGE).

#### OBJETIVOS:

Identificar, delimitar y cuantificar los aspectos más relevantes de las AAE de la región.

Diagnosticar y conocer sus problemas, priorizar la intervención pública.

Registrar las tareas de conservación y reforma de las AAE.

Hacer accesible tal información a la sociedad y a las distintas esferas administrativas.

#### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administraciones regionales y municipales.

#### EJEMPLOS:

[http://www.nasuvinsa.es/sites/default/files/images/OT\\_septiembre%202013\\_planeamiento\\_Navarra.pdf](http://www.nasuvinsa.es/sites/default/files/images/OT_septiembre%202013_planeamiento_Navarra.pdf)

[https://www.navarra.es/home\\_es/Temas/Territorio/Urbanismo/SIUN/](https://www.navarra.es/home_es/Temas/Territorio/Urbanismo/SIUN/)

## 10.2 GEOREFERENCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL TERRITORIO ¿QUIÉN ES QUIÉN?

### INTRODUCCIÓN:

La realidad de las diferentes actividades económicas implantadas en un AAE es muy cambiante. El ciclo de vida de las iniciativas empresariales es rápido. Esta es posiblemente una de las razones de la falta de conciencia de comunidad de vecinos, que de manera bastante generalizada se da en las AAE.

En los últimos años las estrategias tipo *CLUSTER* han sido ensayadas en las políticas de cooperación empresarial a nivel de sectores económicos homogéneos. Las iniciativas de cooperación en un ámbito de proximidad, como el que representa una AAE, están menos exploradas.

En el Proyecto ZONE 31-64 se han identificado sinergias para la generación de ahorros en las AAE. Se ha constatado igualmente la dificultad para conocer las diferentes iniciativas existentes en un AAE y para identificar un interlocutor operativo en cada empresa. Lo que se vienen denominando en consultoría como *páginas amarillas* o el *quién es quién*.

La legislación en materia de protección de datos (Ley Orgánica 5/1992), es una de las dificultades para el manejo de esta información sensible.

### OBJETIVOS:

Conocer la información más relevante de las empresas vecinas de un AAE.

Conocer de manera actualizada los datos de las personas de contacto operativo en las mismas.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administración y Asociaciones CIO.

### EJEMPLOS:

Txorierrri Valley es una asociación impulsada desde iniciativas de desarrollo comarcal en el entorno metropolitano de Bilbao. Se trata de una de las iniciativas que más han profundizado esta cuestión

<http://www.txorierrivalley.com/contenido.php?id=19>

La iniciativa de uno de los socios del proyecto ZONE 31-64, SAEM MIVACEF es también ilustradora de un buen ejemplo a pequeña escala <http://www.mivacef.com/articles-les.entreprises-logistique.et.report.modal>

### 10.3 APROXIMACIÓN A LA GENERACIÓN DE PIB, EMPLEO Y FISCALIDAD EN LAS AAE.

#### INTRODUCCIÓN:

De manera convencional, la información macroeconómica y sus estadísticas se representan de manera abstracta mediante cuadros y gráficos referidos a amplios territorios y regiones.

Una mayor concreción geográfica de las estadísticas económicas al uso puede facilitar el conocimiento más preciso de los problemas y una priorización más objetiva de las intervenciones del sector público en materia de regeneración.

Las AAE pueden resultar un nivel de concreción muy adecuado para referenciar esta información estadística.

Una elaboración de la información económica que permita conocer el PIB generado en un AAE, o la fiscalidad asociable a sus empresas, o el empleo existente, permitirá analizar de una manera más equilibrada la importancia relativa de las distintas AAE, en el conjunto del sistema económico de una región.

#### OBJETIVOS:

Elaborar la información económica más relevante con el nivel de precisión suficiente como para posibilitar su georeferenciación a las AAE.

#### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administración regional.



## 11 DIAGNÓSTICOS SOBRE EL GRADO ORGANIZATIVO Y OBSOLESCENCIA DE LAS AAE DEL TERRITORIO.

*Con criterios coherentes con la Directiva INSPIRE D2.8.III.8*

### 11.1 INVENTARIO E IDENTIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE ORGANIZACIÓN EXISTENTES EN LAS AAE DEL TERRITORIO.

#### INTRODUCCIÓN:

Son muy pocas las AAE que cuentan en su seno con una asociación de empresas, que les permita analizar problemas comunes, negociar desde una posición coordinada con las distintas administraciones, o generar economías con soluciones para el conjunto.

El 80 % de las AAE en España, no cuenta con ningún tipo de organización (CEPE 2001 <http://www.poligonoscepe.org/>).

En otros casos, las administraciones locales instan a la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación, que tienen por objeto garantizar la conservación de la urbanización a cargo de los propietarios de parcelas en un plazo determinado. No tienen continuidad a la finalización de ese plazo. Generalmente se constituyen en casos de promoción pública de las infraestructuras y AAE, durante el proceso de promoción y comercialización de las parcelas.

Es habitual también que las empresas de un AAE se hayan reunido alguna vez para la resolución de un problema puntual, liderados por alguna de las empresas de referencia en el vecindario empresarial. Esos casos de éxito puntual, pueden replicarse en el futuro para la resolución de otros problemas, representando un buen precedente para fomentar el asociacionismo en las AAE

Para la administración pública resulta de gran interés contar con una red de organizaciones en el seno de las AAE, que le permita identificar problemas y plantear soluciones, profundizando en una cultura de colaboración público-privada, que contribuya a la conservación de una infraestructura productiva como la representa el conjunto de las AAE, en condiciones competitivas.

#### OBJETIVOS:

Cartografiar los distintos ámbitos de AAE en los que exista algún tipo de organización identificando una interlocución operativa en las mismas:

- Asociaciones de empresarios.
- Entidades Urbanísticas de Conservación.
- Agencias de desarrollo comarcal con líneas de gestión concordantes.
- Antiguas coordinadoras o empresas que liderasen la superación de algún problema.

#### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administración regional.

#### EJEMPLOS:

La Coordinadora Española de Parques Empresariales CEPE, integra en su seno entidades y asociaciones de distinto tipo, que ilustran al menos la parte más organizada del fenómeno asociativo

<http://www.poligonoscepe.org/asociados.asp>

## 11.2 GRADO DE OBSOLESCENCIA DE LAS AAE. MÉTODO ZONE SIMPLIFICADO.

### INTRODUCCIÓN:

En el Proyecto ZONE 31-64 se ha constatado el rápido ciclo de vida de las AAE, comparadas con otros tejidos urbanos de nuestras ciudades. Todas las AAE aparentaban más edad de la que realmente tenían.

Analizar el grado de obsolescencia de las distintas AAE de una región, con un criterio unificado, es un reto interesante para la administración pública, profundizando en la información cualitativa sobre el estado de conservación de las AAE.

Más allá de la pregunta sobre cuántas AAE hay en el territorio, conviene interrogarse también sobre cuál es el estado de conservación de cada una de ellas.

### OBJETIVOS:

Generar a partir de los criterios de diagnóstico explorados en el Proyecto ZONE 31-64 un método más simplificado que permita la expansión de los diagnósticos a nivel regional, estableciendo cinco categorías resumen sobre su estado de conservación.

Diagnosticar el grado de obsolescencia de las AAE de la región.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administración regional.

### EJEMPLOS:

El Diagnóstico del Proyecto ZONE ilustra cómo a pesar de una apariencia muy diferente de las AAE muestras elegidas a ambos lados de la frontera, los problemas de fondo tienen una raíz muy semejante.

<http://nasuvinsa.es/es/es/proyecto-zone-31-64/accion-1-diagnostico>

### 11.3 SUFICIENCIA DEL ABASTECIMIENTO ENERGÉTICO A LAS AAE: GAS Y ELECTRICIDAD

#### INTRODUCCIÓN:

Existen territorios en los que la insuficiencia del abastecimiento energético, se convierte en una amenaza para el asentamiento de actividades económicas e industriales. Esto es más frecuente en los entornos rurales o de agricultura de montaña.

El grado de suficiencia del abastecimiento energético de un AAE es una de las informaciones cualitativas más importantes para la gestión de políticas de infraestructura industrial.

Existen nuevas oportunidades que derivan de una mayor sensibilidad respecto a las cuestiones energéticas en la UE y a una evolución en los modelos de generación de energía: de una gran “generación centralizada” hacia una “generación distribuida”. De la generación en puntos alejados de los de consumo, con las consabidas pérdidas debidas al transporte, a una generación más eficiente, cercana al punto de consumo y a la medida de las necesidades de los consumidores finales.

Este cambio de modelos supone una oportunidad para las AAE alejadas de los corredores energéticos tradicionales.

Pueden realizarse incluso propuestas más complejas, en las que a las propias necesidades energéticas de una AAE, se le sumen las de su entorno residencial o urbano. Contemplando el aprovechamiento de energías que en otro caso podrían resultar residuales. Con una eficiencia mayor del conjunto de los procesos energéticos.

Tales proyectos de generación distribuida, pueden diseñarse de forma escalable. Puede constituir incluso, una más de las iniciativas empresariales a radicar en el AAE.

#### OBJETIVOS:

Conocer el grado de suficiencia energética de las AAE de una región.

Desde el concepto de generación distribuida, elaborar diseños y propuestas que permitan superar la insuficiencia de los abastecimientos energéticos convencionales.

#### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administración regional.

## 11.4 SUFICIENCIA DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA Y DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN. CICLO DEL AGUA.

### INTRODUCCIÓN:

La disponibilidad de agua resulta determinante para muchos procesos industriales y respecto a las decisiones de implantación de estas empresas, por ejemplo en el sector agroindustrial.

La suficiencia respecto al abastecimiento y al saneamiento es otra de las informaciones cualitativamente importantes sobre las AAE de un territorio.

Los grandes consumidores de agua, impulsados por las autoridades y organismos de cuenca, tienen por lo general implantados procesos de eficiencia para minimizar su consumo.

Son menos frecuentes los procesos de colaboración entre empresas para la reutilización de aguas depuradas o de aguas no tratadas. Los modelos de gestión sostenible de las AAE, tienden a favorecer la eficiencia del conjunto para disminuir el consumo del recurso.

Dependiendo de las características de los procesos industriales, unos cuentan con sistemas de depuración autónomos y otros vierten al sistema de saneamiento cumpliendo por lo general las condiciones de vertido que le sean exigidos por el consorcio u organismo de cuenca. Las deficiencias en los procesos de depuración, conllevan el deterioro más o menos severo de la calidad ecológica de las masas de agua de su entorno, a las que vierten las aguas deficientemente tratadas.

### OBJETIVOS:

Conocer la suficiencia de la capacidad de abastecimiento de agua potable a las AAE de una región.

Conocer la suficiencia de los sistemas de depuración de las AAE de una región.

En el caso de la existencia de problemas en el ciclo de agua de un AAE, la realización de diagnósticos de detalle, la elaboración de propuestas técnicas y su resolución.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administración regional y organismos de cuenca.

### EJEMPLOS:

## 11.5 GESTIÓN DE RESIDUOS ASIMILABLES A URBANOS.

### INTRODUCCIÓN:

La gestión de los residuos asimilables a urbanos, las basuras, presentan en las AAE singularidades especiales. Los sistemas de recogida en las ciudades y en las aglomeraciones metropolitanas, se diseñan pensando sobre todo en los residuos generados en los hogares y en el comercio urbano.

Ese tipo de residuo, similar al que se genera en una vivienda, resulta anecdótico en un AAE. El problema principal en un AAE está representado por los residuos industriales de muy diversos tipos. Más aún, en las empresas sometidas a una certificación de calidad ambiental en las que la trazabilidad de la gestión final del residuo debe estar garantizada.

En el Proyecto ZONE 31-64 se ha constatado a ambos lados de la frontera una cierta insatisfacción con la gestión de los residuos asimilables a urbanos y en varios casos, la sensación de una doble imposición: tasa municipal, más costes del gestor de residuos autorizado.

La legislación española no es taxativa para los ayuntamientos respecto a la prestación de estos servicios en las AAE. Hay ayuntamientos que prestan el servicio y cobran la tasa. Otros, no lo prestan ni cobran la tasa.

Otra de las conclusiones del Proyecto ZONE 31-64 ha sido constatar la importancia de la organización y del asociacionismo de las empresas a la hora de generar economías y ahorro en la gestión de los residuos industriales. Una Asociación CIO en un AAE puede organizar de manera rentable las distintas logísticas de transporte y gestión de los residuos industriales, tanto peligrosos como no peligrosos. Ahorrando incluso la tasa municipal.

En algún caso, dependiendo de la tipología industrial del lugar, pueden ser precisos nuevos equipamientos como los CRT o centros de transferencia de residuos, para facilitar la concentración de determinados residuos que posibilite su transporte más económico al gestor homologado. La explotación de los CRT no es sencilla y requiere un análisis previo de su viabilidad. Caben incluso soluciones virtuales más sofisticadas de punto limpio.

### OBJETIVOS:

Racionalizar la gestión de los residuos asimilables a urbanos en las AAE y la fiscalidad asociada a ello.

Fomentar la gestión conjunta de los residuos industriales peligrosos y no peligrosos. Fomentar el asociacionismo CIO para generar economías de escala en su gestión.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administraciones regionales y gestoras de residuos urbanos.

### EJEMPLOS:

La Asociación del Polígono de Sabón, gestiona en colaboración con empresas radicadas en el mismo polígono, la gestión de residuos. <http://www.poligonosabon.org/>

## 11.6 IMAGEN.

### INTRODUCCIÓN:

Cada vez resulta más importante la imagen de una planta industrial y de un AAE como síntesis de calidad. La imagen expresa con rapidez mucha información que de manera voluntaria o involuntaria transmiten las empresas, AAE (y las propias ciudades). Una mirada atenta rastrea rápido la información pertinente que le ofrece la imagen, sin necesidad de repasar otro tipo de informes más complejos.

Sucede además que la imagen degradada de una parte del AAE degrada a todo el conjunto. La polución que representa un paisaje urbano deteriorado, no solo afecta al que lo origina. Afecta a todos.

La imagen correcta no implica ni lujo ni reformas necesariamente costosas. También se puede caer en el exceso. Una imagen austera, ordenada (*lay-out*) y con un poco de jardinería puede resultar suficiente.

Los procesos de reformas sucesivas de las edificaciones de un AAE pueden generar la degradación de la imagen del conjunto. El control administrativo de las primeras licencias de construcción se relaja con las sucesivas reformas, muchas veces por su acotado alcance económico. Una reforma basada en un *graffiti* desafortunado puede arruinar la imagen de una calle de un AAE.

La toma de conciencia y los procesos de mejora de la imagen son iniciativas idóneas para la colaboración público privada.

### OBJETIVOS:

Identificación de los impactos negativos en la imagen de las AAE de una región.

Propiciar procesos de mejora mediante colaboración público privada.

Distinguir y premiar los buenos ejemplos.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administraciones regionales.

### EJEMPLOS:

La calle M del Polígono de Mutilva Baja presenta varios ejemplos de intervenciones de poca fortuna en el tratamiento de la imagen. Ver en *Street View* de Google Earth.



## 12 GENERACIÓN DE PANELES DE MANDO PARA LA GESTIÓN DE LAS POLÍTICAS REGIONALES.

*Con criterios coherentes con la Directiva INSPIRE D2.8.III.8*

### 12.1 ESTRUCTURACIÓN OPERATIVA DE LA INFORMACIÓN.

#### INTRODUCCIÓN:

Los gestores de las políticas de conservación de infraestructuras para la actividad económica pueden y deben ordenar la información concerniente en bases de datos tipo GIS o sistemas de información geográfica.

Para estructurar una base de datos tipo GIS conviene simular el tipo de preguntas a realizar en el futuro a dicho sistema.

Al estructurar el GIS surgirán de manera natural dos escalas diferentes que deberán estar eficazmente conectadas:

- la territorial o regional, que ofrecerá visiones completas y facilitará la gestión de la política y
- la de detalle o concerniente a la información de cada AAE.

El acceso desde internet a esta información, con la regulación debida de permisos, puede permitir englobar en un solo sistema, la información regional y la del día a día de las AAE

#### OBJETIVOS:

##### Estructurar la información de nivel regional de la siguiente manera:

- Delimitación e identificación de cada AAE.
- Diagnóstico simplificado del estado de conservación del AAE.
- Suficiencia de abastecimiento energético, agua, saneamiento y telecomunicaciones.
- Información sobre otros servicios urbanos: residuos, centros de transferencia de residuos, reciclaje, vertederos, etc.
- Planes de Movilidad.
- Infraestructura para el transporte de mercancías y la logística.
- Información medioambiental y de suelos potencialmente contaminados.
- Información urbanística del AAE.
- Clasificación de los sectores y actividades productivas.
- Orto fotografías históricas.
- Oferta de suelo urbanizado y edificación de nueva planta.
- Oferta de suelos y edificios de segunda mano.
- Indicadores macroeconómicos del AAE.
- Asociacionismo y administración de las AAE. *Links* con sitios web.
- Proyectos con afección a las AAE de otras administraciones sectoriales.
- Gestión de riesgos: Inundación, sismo, incendio. Protección Civil.
- Resúmenes, memorias y descargos anuales de la gestión. Comunicación.
- Participación y sugerencias.

**Estructurar la información de cada AAE de la siguiente manera:**

- Documentación descriptiva del AAE.
- Información urbanística del AAE.
- Documentación administrativa de la Asociación CIO: estatutos, cuentas, actas, cargos, inscripciones, CIF.
- Lista actualizada de asociados.
- “*Quién es quién*” en el AAE.
- Información sobre las actividades productivas implantadas.
- Información de detalle de la infraestructura común del AAE.
- Diagnóstico del estado de conservación de los elementos comunes.
- Planes de mantenimiento y conservación (Ver Panel de Mantenimiento, ficha 3.3. del Manual CIO).
- Coordinación y gestión del *facility management*.
- Histórico de mantenimiento y conservación.
- Ingresos, gastos y morosidad.
- Plan de gestión de riesgo específico del AAE.
- Plan de seguridad.
- Portal de compras.
- Convenios de colaboración con las distintas administraciones.
- Comunicación y *marketing*.

**ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:**

Administración regional y Asociaciones CIO.

## 12.2 ORTOFOTOGRAFÍA Y COLECCIONES HISTÓRICAS.

### INTRODUCCIÓN:

La evolución de los procesos de industrialización en las regiones europeas, sobre todo a partir de la segunda mitad de siglo XX, se puede documentar de manera muy interesante mediante las colecciones de fotografías aéreas de la época y de las sucesivas series de orto fotografías para la realización de cartografía de las ciudades y territorios.

Para el diagnóstico de alguno de los problemas que pueden presentar actualmente las AAE, puede ser necesario investigar su causa en el propio origen de dicha AAE. El repaso de fotos de distintos años permite conocer la evolución del AAE y sus diferentes fases de crecimiento o desarrollo. Muchos de los actuales problemas están asociados a estos procesos de desarrollo: en redes de infraestructura, abastecimientos energéticos, suelos contaminados o accesos.

### OBJETIVOS:

- Proteger por su carácter de información histórica, el conjunto de fotografías aéreas sobre las ciudades y las AAE.
- Incorporar estos archivos a los sistemas de información para hacerlos accesibles al público interesado.
- Incorporar estos archivos a los paneles de mando de los gestores de las políticas.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administración regional.

### EJEMPLOS:

El Sistema de Información Territorial de Navarra, SITNA, permite la impresión de series históricas a partir de 1956, lo que permite analizar la evolución del conjunto de AAE del territorio y sus transformaciones

[http://www.navarra.es/appsext/tiendacartografia/seleccion\\_hoja.aspx?idp=23](http://www.navarra.es/appsext/tiendacartografia/seleccion_hoja.aspx?idp=23)

También *Google Earth* incorpora entre sus herramientas de búsqueda la posibilidad de analizar fotografías antiguas de los períodos más recientes.

## 12.3 INTEGRACIÓN DE LA OFERTA DE INFRAESTRUCTURA DE SEGUNDA MANO EN LA OFERTA PÚBLICA DE SUELO.

### INTRODUCCIÓN:

En el Proyecto ZONE 31-64, se ha constatado la concentración de naves y parcelas en desuso en las partes más antiguas de las AAE. Se ha constatado igualmente la existencia de movimientos de migración de empresas y actividades ubicadas en las AAE más obsoletas a las AAE de última generación dentro del mismo entorno geográfico, confirmando la sospecha de que a menudo se llenan los nuevos polígonos industriales vaciando otros.

Los paradigmas (vigentes aún) basados en el crecimiento urbano, han favorecido las políticas de generación permanente de nuevos espacios e infraestructuras para la actividad económica. Los espacios vacantes siguen siendo realidades invisibles al análisis político por efecto de dicho paradigma. En escenarios de mayor control del crecimiento urbano, de regeneración urbana, la ocupación con nuevas actividades de las infraestructuras en desuso, el impulso a la comercialización de parcelas y naves de segunda mano, debería resultar prioritario respecto a las nuevas promociones inmobiliarias desde la iniciativa pública. En estos escenarios urbanos deseables, el interés público se alinea claramente con la regeneración y el reciclaje de las AAE. Con la reutilización de los tejidos urbanos de la ciudad ya construida.

Pero el paso de la toma de conciencia a la plena integración de la infraestructura de segunda mano en la oferta pública de suelo, presenta dificultades de las que hay que ser conscientes:

- Clarificación del interés público de la iniciativa y compatibilidad con las iniciativas privadas.
- Tasación no especulativa, riesgos y contratación del servicio público.
- Precio del servicio.

### OBJETIVOS:

Analizar la viabilidad jurídica en cada caso, para intermediar desde el sector público en la dinamización de infraestructura industrial de segunda mano, desde la perspectiva del interés de la contención del crecimiento de las ciudades y de la regeneración de las AAE.

Diseñar los procedimientos y las condiciones para la comercialización de infraestructura de segunda mano.

Evitar la discriminación de las infraestructuras de segunda mano en los incentivos públicos a la inversión.

Implementar las ofertas en los sitios web de las sociedades públicas promotoras de infraestructura para la actividad económica.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administraciones regionales promotoras de infraestructura para la actividad económica.

## 12.4 PLANES DE GESTIÓN DE RIESGOS. TELÉFONO 112 EN LAS AAE.

### INTRODUCCIÓN:

Determinadas actividades industriales tienen asociados importantes riesgos, que conllevan la posibilidad de una contaminación cualitativa y cuantitativamente graves. Estos riesgos han estado regulados en Europa desde 1982, por la familia de Directivas conocida como Séveso, la última de ellas Séveso III es la Directiva 2012/18/UE <http://www.boe.es/doue/2012/197/L00001-00037.pdf>

La gestión de estos riesgos pasa por la elaboración de Informes de Seguridad y Planes de Emergencia por parte de las empresas concernidas y por la inspección de la administración y de los servicios de Protección Civil. El caso de Navarra por la Agencia Navarra de Emergencias.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Presidencia+justicia+e+interior/Organigrama/Estructura+Organica/ANE/Planes+de+emergencia/](http://www.navarra.es/home_es/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Presidencia+justicia+e+interior/Organigrama/Estructura+Organica/ANE/Planes+de+emergencia/)

Los riesgos ambientales motivan además la necesidad de una información geográfica detallada y ordenada mediante la directiva INSPIRE (ver epígrafe 2).

Las inundaciones suponen más del 40 % de las catástrofes que se producen en Europa. Así en un periodo de 5 años (1998-2002) se produjeron por inundaciones 700 muertes, 500.000 desplazamientos y unas pérdidas en bienes materiales asegurados de 25.000 millones de euros.

La Directiva Europea 2007/60/CE sobre Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación,

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2007:288:0027:0034:ES:PDF> enmarca la importancia y la urgencia de prevenir tales riesgos y obliga a los estados miembros a la realización de las siguientes planificaciones en unos horizontes temporales muy determinados:

1. Evaluación preliminar del riesgo de inundación, con la identificación de las Areas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs). Diciembre 2011
2. Elaboración de Mapas de Peligrosidad y Riesgo, de las ARPSIs. Diciembre 2013
3. Elaboración de los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación, de las ARPSIs. Diciembre 2015

El Real Decreto 903/2010 traspone y concreta los conceptos de la directiva europea y regula los procedimientos para la aprobación de estos planes en el conjunto de cuencas hidrográficas españolas <http://www.boe.es/boe/dias/2010/07/15/pdfs/BOE-A-2010-11184.pdf>

En los Diagnósticos del Proyecto ZONE 31-64 se ha visto cómo afecta el riesgo de inundación a las AAE colindantes al estuario del Adour, lo que obliga a la realización de importantes rellenos de tierras para asegurar las nuevas parcelas que se urbanizan. La prevención del riesgo conforme a la legislación francesa en materia de agua, obliga a la realización de importantes tanques de retención de agua de lluvia para la laminación de avenidas, en función del conjunto de las superficies impermeabilizadas en todo tipo de desarrollos urbanos.

Las condiciones de seguridad contra incendios de los edificios industriales en España están reguladas por el Real Decreto 2267/2004. <http://www.boe.es/boe/dias/2004/12/17/pdfs/A41194-41255.pdf> . La prevención de los riesgos de incendio no se realiza por lo general, desde una perspectiva conjunta de AAE. Se realiza caso a caso.

En los Diagnósticos del Proyecto ZONE 31-64 se ha observado un riesgo añadido en los polígonos industriales con tipologías predominantes de pequeños pabellones con medianerías comunes, en los que el incendio se puede propagar de un edificio a otro más fácilmente que el caso de tipos de pabellones aislados.

**OBJETIVOS:**

Planificar y gestionar los riesgos, identificando sus fuentes, analizando y jerarquizando los mismos. Gestionarlos contemplando de manera específica las AAE.

Colaborar con las Asociaciones CIO de las AAE en la gestión de los distintos riesgos.

Profundizar en los mecanismos de colaboración público privada para implementar medidas estructurales, preventivas o paliativas en la gestión de los riesgos.

Colaborar y conveniar con otras administraciones sectoriales competentes, en la prevención y materialización de las medidas necesarias.

Profundizar en los sistemas de alerta temprana a través de las Asociaciones CIO y sus cuadros de mando basados en SIG.

**ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:**

Administraciones regionales.

**EJEMPLOS:**

<http://www.risques.gouv.fr/>

Instituto nacional de medio ambiente y de riesgos industriales <http://www.ineris.fr/>

PPR Lahonce [http://cartorisque.prim.net/dpt/64/pdf/PPRI\\_Lahonce\\_reglement.pdf](http://cartorisque.prim.net/dpt/64/pdf/PPRI_Lahonce_reglement.pdf)

ARPSI Pamplona <http://www.chebro.es/contenido.visualizar.do?idContenido=23881&idMenu=3940>

La gestion des risques sur les parcs d'activités <http://www.oree.org/docs/groupes-de-travail/gt-parcs-d-activites/ft7-risqueza.pdf>

## 12.5 COMPROMISOS PARA LA CONSERVACIÓN. SEGUIMIENTO DEL HISTÓRICO DE MANTENIMIENTO.

### INTRODUCCIÓN:

La historia de una catedral se puede resumir muchas veces como una reforma permanente que no ha cesado nunca. Hoy día para diagnosticar una determinada patología en una de esas catedrales, se analizan con detenimiento las diferentes reformas realizadas y que desde hace siglos por lo general han sido debidamente registradas en el denominado *Libro de Fábrica*.

De manera más sencilla, pero con el mismo sentido del libro de fábrica, conviene dejar constancia de las diferentes intervenciones que se llevan a cabo en la infraestructura de un AAE. Una infraestructura que casi siempre soporta un uso muy intenso y una historia continua de reformas.

Se ha manifestado en otras fichas del Manual la necesidad de una colaboración público privada eficaz para afrontar los retos de conservación de un AAE. La poca experiencia que se puede acreditar a este respecto, recomienda pactar con espíritu práctico compromisos a corto plazo y realizar negociaciones sucesivas.

Es necesario también dejar constancia de tales pactos y convenios.

Ese testimonio completo de seguimiento de los aspectos técnicos, económicos y de convenio, ayudará a comprender mejor el concepto de ciclo de vida de un AAE.

### OBJETIVOS:

Conservar de manera ordenada y accesible la información técnica y económica más relevante, con una lógica de plazo remota.

Profundizar en el aprendizaje sobre el concepto de ciclo de vida de las AAE.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Ayuntamientos, Administraciones regionales y Asociaciones CIO.



## 13 ADAPTACIÓN DE NORMATIVAS



### 13.1 UNA CUESTIÓN CLAVE: EL URBANISMO.

#### INTRODUCCIÓN:

La regulación urbanística representa la ordenación de aquellas materias que afectan principalmente a todo el conjunto del AAE. Hay otras materias de regulación de la actividad económica e industrial muy perfectibles, pero desde la perspectiva en la que se ha realizado el Proyecto ZONE 31-64, la regulación urbanística es clave para la operativa y el día a día de las AAE.

En el plano disciplinar, el urbanismo en su tradición más reciente ha sido una técnica al servicio del crecimiento de las ciudades. La última etapa desarrollista se puede resumir como el urbanismo del suelo urbanizable y del plan parcial. No se ha abordado aún el urbanismo para la conservación de la ciudad ya construida y tampoco para la conservación de las AAE existentes.

Para abordar el urbanismo de conservación de la ciudad y de las AAE en particular, hace falta enunciar y promulgar nueva herramienta legislativa. Pero ese es un proceso que no se improvisa. Hace falta generar debate, contraste y cierto consenso sobre las nuevas herramientas necesarias.

En una fase incipiente es más fácil identificar las disfunciones de los paradigmas actuales del urbanismo en las AAE, en los polígonos industriales, que la solución a tales disfunciones. Así por ejemplo, se puede constatar que:

- El “urbanismo industrial” no se puede regular de la misma manera que el “urbanismo residencial”. Son dos tejidos que funcionan de una manera muy diferente en el conjunto de la ciudad.
- El ciclo de vida de los tejidos urbanos industriales es mucho más rápido que el de los residenciales, porque se usan de manera muy intensa. Todas las AAE aparentan más edad de la que tienen.
- El patrón de ordenación básico en la ciudad es el residencial: en la regulación de la forma urbana, la intensidad del uso, los estándares o la financiación del plan. Pero en el caso de las AAE ¿Qué edificabilidad consume un almacén automático? ¿O un silo? ¿Qué importancia tienen la regulación de las alturas máximas? Porque una iniciativa industrial nunca consumirá al máximo sus derechos urbanísticos si no lo requiere así su proceso productivo. Un empresario industrial no actúa como un promotor inmobiliario en el centro de la ciudad.
- La actividad industrial cambia de forma constantemente, en función de los cambios en productos fabricados y procesos industriales asociados. El urbanismo convencional es de concepción estática. Comprende mal los cambios constantes.
- Las medias de vida de los proyectos empresariales son también muy cortas. No es fácil que una empresa celebre su quincuagésimo aniversario. Eso tiene reflejo en el grado de edificios y parcelas sin actividad en un AAE.
- El desuso de edificios y parcelas genera riesgos de espirales de deterioro acelerados. El urbanismo comprende mal la génesis de esos procesos de “guetización”. No sabe anticiparse a ellos.
- ¿Es necesario que el conjunto de calles de un AAE tenga que ser en su totalidad de dominio público?
- Las dotaciones en un AAE ¿deben ser las mismas que en un barrio residencial? ¿o hacen falta por ejemplo, espacios especiales para la gestión de residuos industriales?
- La industria que tiene procesos pesados de fabricación, está muy anclada a un lugar. No puede cambiar su emplazamiento con facilidad. Es frecuente que además no cuenten con reservas de parcela para crecimientos futuros. Las actividades que son locomotoras económicas de una región, muchas veces requieren “sastrería urbanística a medida” desde la administración.

- Incluso en el futuro se definirán nuevos roles para el sector público en las AAE ¿se podrán convertir en arrendadores de infraestructura?
- El urbanismo está acostumbrado en la época de crecimiento a cuentas de gestión con saldo positivo o neutro. No está acostumbrado a abordar gestión con saldo negativo.
- Se ha generalizado una tendencia a albergar en segundas generaciones de usos en las AAE, usos como los comerciales o las oficinas, que antes se ubicaban en centro urbano y que delatan una pérdida de funciones, usos y complejidad de estos núcleos.
- Las AAE no poseen la genética urbana de durar siglos, a la manera de las calles de un centro histórico o de un ensanche decimonónico. Es necesario mutar esa genética, porque las estrategias de la recalificación urbanística y el cambio de uso no funcionarán en España durante bastante tiempo.
- Necesidad de observar de otra manera las AAE desde los distintos sistemas de información, también desde los diagnósticos urbanísticos: PIB en el AAE, empleo, fiscalidad resultante, etc.
- La necesidad de una interlocución para los ayuntamientos en las AAE. Necesidad de una asociación tipo CIO para una interlocución en políticas de movilidad, empleo o residuos.

#### **OBJETIVOS:**

Liderar debates de fondo, en el plano disciplinar, para enunciar nuevas formas de ordenación y gestión urbanística de las AAE.

Impulsar la evolución de las legislaciones urbanísticas en tal sentido.

#### **ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:**

Administraciones responsables de políticas económicas e industriales. Administraciones con capacidad para impulsar los cambios legislativos necesarios.

## 13.2 MEDIO AMBIENTALES.

### INTRODUCCIÓN:

Los problemas medio ambientales en las AAE tienen que ver con cada caso concreto, con cada empresa, con cada actividad industrial.

En el Diagnóstico del Proyecto ZONE 31-64 se han identificado oportunidades para la negociación colectiva de determinados aspectos de interpretaciones excesivamente restrictivas en los procedimientos de autorización, ligados por ejemplo a cambios de titularidad parcial de pequeños talleres e industrias.

Se han identificado también sinergias de colaboración entre distintas actividades industriales, en la optimización de logísticas de concentración, traslado y gestión de gamas de residuos industriales.

Los conflictos más importantes que puedan derivar de una convivencia de las AAE con los desarrollos urbanos residenciales, deseables por otra parte en los modelos urbanos sostenibles. Su solución por lo general se debe basar en regulaciones y controles de las emisiones industriales (ruidos, contaminantes...) de las diferentes actividades del AAE. En algún caso incluso, mediante el diseño y ejecución de barreras en los bordes más conflictivos.

La normativa europea se articula alrededor de la Directiva 2010/75/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrados de la contaminación) <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:32010L0075&from=ES>

La Ley 5/2013 <http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/12/pdfs/BOE-A-2013-6270.pdf> traspone a la legislación española la Directiva 2010/75/UE, modificando la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados.

En la C.F. de Navarra, en tanto se traspone la normativa citada con anterioridad, el régimen de autorizaciones se regula básicamente por la Ley Foral 4/2005 y su Reglamento de desarrollo aprobado mediante decreto Foral 93/2006.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Desarrollo+Rural+Industria+Empleo+y+Medio+Ambiente/Organigrama/El+departamento/MedioAmbienteYAgua/Legislacion+Ambienta/Indice+Tematico/Guia+de+la+Ley+de+Intervencion+para+la+Proteccion+Ambiental/Actividades/](http://www.navarra.es/home_es/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Desarrollo+Rural+Industria+Empleo+y+Medio+Ambiente/Organigrama/El+departamento/MedioAmbienteYAgua/Legislacion+Ambienta/Indice+Tematico/Guia+de+la+Ley+de+Intervencion+para+la+Proteccion+Ambiental/Actividades/)

Dependiendo de la incidencia sobre el medio ambiente o la salud humana de las distintas actividades, las autorizaciones administrativas resultarán más o menos exigentes. Desde una autorización ambiental integrada, pasando por un proyecto de actividad con evaluación de impacto ambiental o, más sencillamente, el proyecto de actividad que permita la obtención de la licencia de actividad.

### OBJETIVOS:

Mantener actualizadas las licencias de actividad de las distintas iniciativas sujetas a la misma.

Colaborar con las Asociaciones CIO para acordar interpretaciones equilibradas de las normativas vigentes.

Colaborar con las Asociaciones CIO para optimizar la gestión de residuos industriales.

Realizar experiencias piloto para la materialización de barreras de borde en las zonas más conflictivas de las AAE, que aun dentro de parámetros admisibles por la normativa ambiental, generen problemas de convivencia. Replicar experiencias de éxito.

### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Ayuntamientos, Administraciones responsables del Medio Ambiente, Asociaciones CIO.

### 13.3 CONTROL SOBRE LOS USOS ADMISIBLES EN UN AAE.

#### INTRODUCCIÓN:

En el Proyecto ZONE 31-64 se han identificado procesos de migración de actividades comerciales tradicionales de los centros urbanos hacia las AAE. Además de la indeseable pérdida de funciones de los centros urbanos, esa tendencia en algún caso puede ser contraria al propósito inicial con el que fueron promovidas desde iniciativas públicas determinadas AAE.

El control sobre el uso a ubicar en las infraestructuras promovidas desde las iniciativas públicas se regula adecuadamente en la primera transmisión, pero se hace más difícil en las segundas y posteriores transmisiones de los inmuebles realizadas ya entre privados.

Por otra parte, para las AAE con síntomas de declive o con estructuras económicas regionales proclives a ello, los usos de tipo comercial no siempre resultan indeseables en las AAE. Los centros comerciales de periferia se han organizado como AAE especializadas, incluso en ciudades con modelos urbanos compactos, en la tradición de las ciudades clásicas mediterráneas.

Desde la perspectiva de la salud urbana de las AAE, la regulación de la actividad comercial requiere un análisis caso a caso. Y la regulación se debe hacer desde el urbanismo y la ordenación del territorio.

En la tradición urbanística española, la regulación de los usos admisibles y de su intensidad, es una de las piezas esenciales de los planes. Tanto de los planes generales del municipio, como en los planes de desarrollo.

En la tradición francesa la regulación de usos se realiza desde los *pliegos de condiciones de las cesiones* que se firma entre el adquiriente y el ayuntamiento (y la empresa mandataria) en el momento de la primera transmisión de las parcelas y lotes.

#### OBJETIVOS:

Garantizar los mecanismos de control de los usos admisibles en las AAE, sobre todo en las segundas y terceras transmisiones.

#### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Ayuntamientos y Administraciones regionales.

#### EJEMPLOS:

En Navarra el comercio está regulado por la Ley Foral 17/2001, modificada en 2013. Entre otras cuestiones regula la implantación de grandes superficies comerciales en Navarra.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2013/80/Anuncio-1/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2013/80/Anuncio-1/)



## 14 RECOMENDACIONES PARA EL FOMENTO DE ASOCIACIONES CIO Y EVC.

### 14.1 POR PRIORIDAD.

#### INTRODUCCIÓN:

Es muy previsible que la crisis económica tan profunda que atravesamos deje importantes cicatrices urbanas en las AAE, consecuencia del cierre de muchas empresas. Como se ha reflexionado en la acción 2 del Proyecto ZONE 31-64, la inacción de la administración conduce a escenarios indeseables en las AAE. Los síntomas son ya bien visibles.

Si observamos con ópticas renovadas los problemas que afectan a las AAE de un territorio o de una ciudad, si los diagnosticamos razonablemente, se podrán extraer criterios objetivos para priorizar una intervención pública de apoyo en aquellas emergencias y cuestiones que respondan a un interés público. Cruzando información de las AAE sobre facturación o producto interior bruto, empleo y estado de conservación de las infraestructuras por ejemplo, deduciremos un orden lógico para la intervención pública más urgente.

Una intervención pública que en un contexto de escasez de recursos persistente y que en primer lugar, puede ayudar a diagnosticar en profundidad los problemas, puede a continuación ayudar a arbitrar los conflictos existentes y enfocar los acuerdos necesarios para alcanzar las soluciones.

Una intervención pública que también puede ayudar a la toma de conciencia de que las empresas ubicadas en un AAE forman parte de una comunidad de vecinos que debe organizarse como tal. La organización de una Asociación CIO es, si no el primero, uno de los primeros pasos de la solución.

Desde el punto de vista de las políticas económicas sobre un territorio puede haber AAE donde sea prioritaria la organización de Asociaciones CIO.

#### OBJETIVOS:

Fomentar las Asociaciones CIO en las AAE de interés prioritario para un territorio.

#### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Ayuntamientos y Administraciones regionales.

## 14.2 POR OPORTUNIDAD.

### INTRODUCCIÓN:

No abordar de manera superficial la existencia de un problema o conflicto en el seno de un AAE, puede dar pie a identificar las causas profundas del mismo. Frecuentemente se tratarán de problemas que afectan al conjunto de empresas de un AAE, es decir afectan a una comunidad de vecinos.

El diagnóstico correcto de un problema puede representar la oportunidad para la constitución de una Asociación CIO. Sobre todo, en el contexto de una política de incentivación de las mismas y si existen ejemplos cercanos que se puedan imitar.

En el fomento de Asociaciones CIO pueden jugar un papel importante las asociaciones empresariales y cámaras de comercio e industria. Más que competencia en la prestación de distintos servicios a las empresas, ambos tipos de asociación se pueden complementar adecuadamente. Haciendo un símil con los barrios residenciales de la ciudad, la existencia de asociaciones vecinales no quita para que las comunidades de los edificios de viviendas estén debidamente organizadas y administradas.

Otra oportunidad para constituir una Asociación CIO es la constitución de Entidades Urbanísticas para la Conservación de la urbanización en un AAE de nueva promoción, muchas veces desde iniciativas públicas. Estas entidades tienen cierta tradición en la gestión urbanística española y se constituyen para un período de tiempo determinado, en el que se prevé la comercialización completa de las parcelas promovidas. NASUVINSA junto con los ayuntamientos en los que se han radicado sus últimas promociones, ha constituido varias entidades de conservación en sus últimas promociones.

La gran ventaja de las entidades de conservación es que obligan a sufragar los gastos de conservación a la totalidad de propietarios de parcelas de un AAE. La estructura administrativa del ayuntamiento se encarga de recaudar las cuotas. No se permite la morosidad. Representa una asociación de carácter administrativo y obligatorio.

Pero a la entidad de conservación, de carácter obligatorio y temporal se puede añadir una segunda estructura asociativa tipo CIO de carácter voluntario y permanente en el tiempo. Que represente con su propia lógica, los intereses privados de las empresas y vecinos radicados en un AAE.

La suma de una Asociación CIO y una Entidad de Conservación, puede representar una combinación virtuosa que se aproxime con eficacia organizativa a los modelos de referencia anglosajones que se han identificado al analizar Buenas Prácticas en el Proyecto ZONE 31-64, los BID o *business improvement districts* <http://www.britishbids.info/>

Ver fichas 7.1. y 7.2. para más información sobre la organización de una Asociación CIO.

### OBJETIVOS:

Diagnosticar correctamente el origen de los problemas aparentes de las AAE.

Fomentar la constitución de Asociaciones CIO en los casos de superación de un problema concreto, para prevenir y resolver con eficacia otros en el futuro.

Fomentar la constitución Asociaciones CIO en colaboración con asociaciones empresariales como CEN o CCI de Bayona.

Fomentar la constitución de Asociaciones CIO en paralelo a la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación.



#### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administraciones regionales y Ayuntamientos.

#### EJEMPLOS:

Los estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación constituidas a instancia de NASUVINSA, expresan el objeto y la capacidad ejecutiva de las mismas.

Sitio web de la Confederación de Empresarios de Navarra <http://www.cenavarra.es/>

Sitio web de la Cámara de Comercio e Industria de Bayona <http://www.bayonne.cci.fr/>

### 14.3 ENTIDADES VOLUNTARIAS DE CONSERVACIÓN, EVC

#### INTRODUCCIÓN:

El Proyecto ZONE 31-64 ha constatado, una vez más, la idoneidad de los modelos BID anglosajones para la superación de muchos de los problemas que puedan afectar a las AAE y la degradación de centros urbanos, apreciando en dicho modelo las siguientes ventajas [www.britishbids.info](http://www.britishbids.info) :

- Un enfoque práctico, conciso y orientado a la resolución de problemas en el corto plazo.
- La necesidad previa de alcanzar mayorías cualificadas suficientes sobre el plan, entre los propietarios y usuarios de un AAE.
- Se basa en la idea de una leal colaboración público privada.
- El acuerdo aprobado tras ser sometido a consulta, adquiere un rango legal tal que, obliga a la propia administración a participar en los términos previstos en el acuerdo y del mismo modo, obliga a todos los propietarios del AAE.

El Proyecto ZONE 31-64 ha constatado también que el punto más débil del asociacionismo en las AAE es su bajo nivel de afiliación y la consiguiente amenaza de morosidad ante posibles acuerdos de colaboración público privada que requiriesen inversión económica y que se pudiesen dar en un futuro voluntarioso.

Los modelos ideales tipo BID compaginan la legitimidad de los acuerdos mayoritarios y amplios con el rigor en el reparto de los costos y de la financiación de las soluciones pactadas.

La Asociación CIO puede representar la asociación voluntaria, la defensa del punto de vista de las iniciativas privadas presentes en el AAE. La **ENTIDAD VOLUNTARIA DE CONSERVACIÓN (EVC)** puede representar a su vez la organización de carácter administrativo, que obliga a todos y permite hacer frente a los costes de conservación de un AAE.

En este sentido, una reciente modificación de la **legislación urbanística gallega**, Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y de Protección del Medio Rural, ha introducido una figura cargada de buen sentido que podría ser replicada en las regiones de tradición urbanística española: la **entidad de conservación voluntaria**. Figura que en tal caso, pudiera llegar a consolidarse en la cultura de gestión urbanística de las AAE.

La entidad de conservación voluntaria requiere el acuerdo mayoritario suficiente para acometer el plan, la iniciativa para su constitución es privada y llega a obligar a sufragar los gastos de conservación a todos los propietarios del AAE. Representa una manera adecuada de llevar a cabo los convenios de colaboración público privados.

#### OBJETIVOS:

Analizar el encaje de una figura equivalente a la entidad de conservación voluntaria en la vigente legislación urbanística de cada región.

Además de abordar la flexibilización y adaptación de la legislación urbanística a las características específicas de las AAE, impulsar la incorporación de la figura de entidad de conservación voluntaria.

#### ADMINISTRACIONES IMPULSORAS:

Administraciones responsables de políticas económicas e industriales. Administraciones con capacidad para impulsar los cambios legislativos necesarios.

**EJEMPLOS:****Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y de Protección del Medio Rural de Galicia, tras la modificación concerniente:**

*Artículo 110. Ejecución y conservación de obras de urbanización.*

*1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento.*

*2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.*

*3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación debidamente referenciado y planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.*

*4. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.*

*5. La recepción por el ayuntamiento de las obras de urbanización en ejecución del planeamiento se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas. En caso de que la administración no resuelva expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses, a contar desde que se inste la recepción, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recibidas las obras.*

*6. La conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento. El planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización de constituirse en entidad urbanística de conservación, y, en este caso, la conservación de la urbanización corresponderá a esta entidad por el plazo que señale el plan.*

*Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines. Los requisitos para su constitución e inscripción en el registro administrativo correspondiente y el contenido mínimo de los estatutos se establecerán reglamentariamente.*

*Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán obligatorias y exigibles por la vía de apremio. Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano municipal competente.*

***7. El pleno de la corporación, a petición de los propietarios de al menos el 50% de la superficie del ámbito, podrá acordar la constitución obligatoria de una entidad urbanística que se haga cargo de la conservación de la urbanización de un ámbito de suelo industrial o terciario.***

***La entidad urbanística de conservación tendrá personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines. Los estatutos por los que se regirá la entidad urbanística y la delimitación del ámbito de conservación a su cargo serán aprobados en expediente que se tramitará con arreglo a los trámites establecidos por el artículo 117 de la presente ley.***

***Los propietarios de los solares incluidos en el ámbito que se delimite quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación y deberán contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico.***



## 16 A MODO DE CONCLUSIONES

- En el Proyecto ZONE 31-64 se ha constatado la importancia de conservar las AAE que ya existen en nuestro territorio y en nuestras ciudades. Probablemente, en Europa tenemos ya todas las AAE que nos hacen falta.
- También se ha observado la necesidad de que en el seno de las AAE se tome conciencia de que forman parte de una auténtica comunidad de vecinos, que comparte problemas y oportunidades.
- Las AAE son comunidades que necesitan incrementar sus niveles de organización y administración interna.
- Una de las aportaciones del de ZONE 31-64 es la idea de COMUNIDAD INDUSTRIAL ORGANIZADA o CIO que posibilite la asociación libre de las empresas radicadas en un AAE y que representen eficazmente las iniciativas e intereses privados en el seno del AAE.
- Las fortalezas de la Asociación CIO deben basarse en el liderazgo de la comunidad industrial, la negociación y la capacidad de pacto con las administraciones. La debilidad de la que hay que ser consciente es la referida al bajo nivel de afiliación previsible.
- En el contexto económico actual y en los escenarios que se contemplan en el futuro, las soluciones de mejora de las AAE deben basarse en una leal colaboración público privada. Los modelos anglosajones tipo BID, reflejan bien las posibilidades de este tipo de cooperación <http://www.britishbids.info/>
- En los escenarios colaborativos es importante que los ayuntamientos actúen arropados por el resto de administraciones sectoriales concernidas. En el caso sobre todo de pequeños municipios con poca capacidad de gestión.
- La Asociación CIO debe liderar el diagnóstico de los problemas de un AAE, la negociación, el pacto y el convenio de las soluciones. El primer paso debe corresponder a las iniciativas privadas.
- La relación entre la Asociación CIO y el Ayuntamiento es fundamental. Es la que construye las soluciones.
- Pero constatadas las debilidades del asociacionismo en España, en el contexto de su tradición de gestión urbanística, salvadas las mayorías cualificadas y suficientes, es necesario constituir entidades administrativas que permitan garantizar el equilibrado reparto de cargas entre las parcelas y empresas de un AAE, evitando una morosidad indeseable. De ahí surge la propuesta de las ENTIDADES VOLUNTARIAS DE CONSERVACIÓN o EVC.
- Una reciente modificación de la legislación urbanística gallega, innovadora y reciente, incorpora tal figura.
- Un mecanismo de colaboración a tres bandas: Ayuntamiento + CIO + EVC, puede reproducir los aspectos esenciales de los BID para posibilitar la regeneración y mejora de las AAE.
- Siempre conscientes de que la inacción, como se vio en la fase de reflexión prospectiva, conduce a escenarios de degradación generalizada.



EQUIPO REDACTOR  
ÉQUIPE DE RÉDACTION

DIRECCIÓN NASUVINSA  
Idoia Madariaga López  
José María Jiménez Gurucharri  
Javier Fernández Militino  
Dámaso Munárriz Guezala

SOCIOS DEL PROYECTO  
Ayuntamiento del Valle de Aranguren  
Vicente Garrido, arquitecto municipal  
AEVA  
Rocío Guerrero gestora de AEVA  
Consejo General de Pirineos Occidentales  
Julie Lataillade, Jefe de Proyecto de la Dirección de Desarrollo  
SMACEF-SAEM MIVACEF/ C.C. Nive Adour  
Jessica Etcheverry – Daniel Moulia  
SEPA  
Laurent Delfaud  
LKS INGENIERÍA S.COOP.  
José Luis Azkarate  
Gloria Ariztegui  
Marta Díaz de Cerio  
Luis Anduaga  
Marco Segurola  
CEPE  
Marta Marzoa, secretaria general

AGRADECIMIENTOS:  
Manuel Romero, alcalde del Valle de Aranguren  
Martín Labiano, concejal de obras del Valle de Aranguren  
Patxi Mateo, presidente de AEVA  
Javier Baigorri, Martín Agorreta y Jokin Astiz, junta directiva de AEVA  
Michel Vovard



LKS

Nasuvinsa  
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

AEVA



PYRENEES  
ATLANTIQUES  
Département Pyrénées-Atlantiques

SEPA

Centre  
Européen  
de Fret

SAEM  
MIVACEF

Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

Asociación de Empresas del  
Valle de Aranguren

Ayuntamiento del  
Valle de Aranguren

Conseil Général des  
Pyrénées-Atlantiques

Société d'Équipement  
des Pays de l'Adour

Syndicat Mixte d'Aménagement  
du Centre Européen de Fret

Société Anonyme d'Économie Mixte –  
Mise en Valeur du Centre Européen de Fret



ZONE 31-64

