

# La reactivación de espacios industriales: de la renovación a la implementación de nuevas actividades

Federico Manrique Ruiz.

## Orígenes de las áreas industriales de Madrid

La Arquitectura Industrial de Madrid se remonta al siglo XVIII, con Carlos III. Uno de los primeros ejemplos es la Fábrica de Tabacos, un edificio concebido inicialmente para albergar la Real Fábrica de Aguardientes y Naipes. Pero es el ferrocarril, fruto del desarrollo tecnológico, lo que impulsa en 1851 el desarrollo industrial, especialmente en la zona sur de la ciudad de Madrid, con sus primeras áreas productivas entorno a las infraestructuras ferroviarias, creando un



■ Fig.1. Fábrica de Tabacos.



■ Fig.2. La llegada del ferrocarril.



■ Fig.3. Estación de Delicias



■ Fig.4. Fábrica de cervezas El Águila

tejido arquitectónico de alto valor patrimonial. (Estación de Delicias, Fábrica el Águila)

En el siglo XX comienza una nueva fase de industrialización, que afecta a la corona de municipios en torno a Madrid. (CASA, Getafe 30's; Pegaso, Barajas 50's; Barreiros, Villaverde 60's.) La tecnología puesta al servicio de la sociedad con

el avión comercial y el automóvil es, otra vez, el elemento impulsor de los nuevos espacios industriales.

## La industria y zonas industriales de la Comunidad de Madrid

En la actualidad la Comunidad de Madrid es la Segunda Región Industrial de España, tras Cataluña, y es el origen de nuevos corredores industriales: Toledo-Ciudad Real; Guadalajara; Segovia-Valladolid; representando el 11,8% VAB Industrial de España.

Madrid, siendo una ciudad de servicios, conserva un potente desarrollo industrial concentrado en la Capital, en el Sur y Este (Corredor del Henares), aportando el 11% PIB regional. A partir de 1960 comienzan a aparecer nuevas áreas de actividades industriales más propias de finales del siglo XXI, (mayor contenido tecnológico), localizadas en la parte Norte de Madrid.

Existen actualmente en la Comunidad de Madrid 207 espacios de actividad Industrial (Polígonos Industriales, Parques empresariales, Parques Tecnológicos...), empleando a 175.000 personas y ocupando 11.000 Ha de suelo industrial (Atlas industrial 2007)

Teniendo en cuenta que más del 40% del territorio de la Comunidad de Madrid se encuentra protegido, esta actividad representa un elemento de fuerte impacto en las políticas de ordenación del territorio.

### Actuaciones de renovación de antiguas áreas industriales

Desde el año 2000, dentro de las acciones integradas en

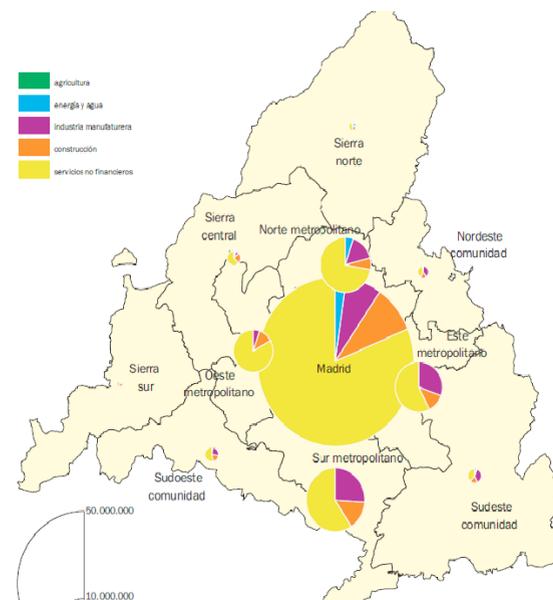


Fig.5. Actividad económica en la Comunidad de Madrid (Atlas Industrial 2007)

política industrial, se desarrolla el FICAM (Plan de Fomento de la Industria de la Comunidad de Madrid), buscando las medidas de mejora del entorno operativo del sector industrial. Dentro de este plan se inscriben las actuaciones para la Rehabilitación y Modernización de Áreas Industriales y sus Infraestructuras. Y la creación de nuevos espacios de actividad industrial. Programa de Desarrollo de Parques Tecnológicos (algo más que suelo, sobre todo es el resto)

Con el Objetivo de modernizar y adaptar las áreas económicas existentes en la región a las necesidades empresariales. De este modo se han modernizado 46 Áreas Industriales en

36 municipios de la región, con una incidencia en más de 1.000 Ha de superficie, beneficiando a 3.600 empresas, con 26 millones de euros de inversión.

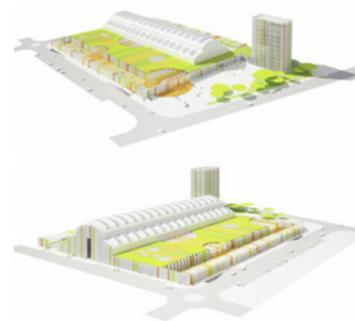
En una época se realizaron, por iniciativa municipal, casi un polígono por localidad, creando una sobreabundancia de suelo industrial. Por eso las actuaciones son estratégicas, afectando al 20% de las áreas industriales, buscando la máxima eficacia en la rehabilitación de Polígonos existentes.

Estas actuaciones se han concentrado en medidas transversales como la mejora de infraestructuras eléctricas, y Plan de gasificación de Polígonos. (80% de los polígonos). Y en actuaciones puntuales dirigidas mayoritariamente a la reposición de la urbanización. (IMADE)



■ Fig. 6. Matadero de Madrid

Otro vértice de actuación se centró en la recuperación de edificios industriales para convertirlos en edificios culturales. Convertir patrimonio industrial en cultural. Hoy en día, estos edificios constituyen un legado que alberga actividades lúdicas y recreativas.



■ Fig. 7. La catedral de las Comunicaciones (Ayuntamiento de Madrid. Plan Avanza)

En una segunda etapa, la recuperación de este patrimonio conserva el uso productivo, incorporando nuevas industrias tecnológicas y actividades comunes de servicio. (La catedral de las telecomunicaciones.)

### Nuevos espacios para nuevas áreas de actividad

En este tiempo se produce un proceso de evolución de los polígonos industriales tradicionales, hacia otro concepto más moderno de parque tecnológico (-científico).

Las zonas industriales (ZI) tradicionales, consistían en polígonos urbanizados, donde la relación de las empresas con la sociedad gestora de la ZI finaliza con la implantación de la empresa en la zona. No hay posterior agregación de valor.

En cambio, en los Parques Científico-Tecnológicos (PCT), la relación de la empresa con la sociedad gestora comienza con la implantación de la empresa en la zona, tras una selección. La gestora se vincula con las empresas agregando valor a las empresas residentes. Se procura un diseño de espacio urbano y de la arquitectura de calidad, generando una imagen

de marca. Se ofrecen servicios de valor añadido, incorporando últimamente el concepto de sostenibilidad. En este sentido los parques van más allá del suelo industrial, siendo entornos de creación y producción, pudiendo ser incluso un edificio.

“Un Parque Científico y Tecnológico es una organización gestionada por profesionales especializados, cuyo objetivo fundamental es incrementar la riqueza de su comunidad promoviendo la cultura de la innovación y la competitividad de las empresas e instituciones generadoras de saber instaladas en el parque o asociadas a él.”

Los PCT se han convertido, desde 1998, en un elemento clave en el sistema de innovación de este país. Se relacionan con la universidad para generar transferencia biunívoca de conocimiento vía empresas con la sociedad. El desarrollo de Parques Tecnológicos es la norma empleada en algunas de las regiones más importantes a nivel de investigación y desarrollo. (Silicon Valley | EEUU, Hong Kong,...)

En este marco la Red de Parques Tecnológicos y Clusters de la Comunidad de Madrid se está institucionalizando como la mayor herramienta al servicio de las empresas de corte tecnológico o de sectores estratégicos. Un nuevo espacio para innovar. Un lugar para la transferencia de tecnología y conocimiento (13 universidades: 7 públicas y 6 privadas.)

Una de las políticas de la CAM es vincular a cada universidad pública un Parque Tecnológico, creando una red de Parques para: la creación de empresas de base innovadora; potenciar la proyección internacional de la región y las empresas; y el desarrollo de recursos compartidos.

Áreas proveedoras de servicios de valor añadido como herramienta de ordenación del territorio. Cada Parque está ligado a una universidad y comparten determinados sectores estratégicos prioritarios. Éstos a su vez están ligados mediante una red, al resto de institutos de investigación de la Comunidad (IMDEA), que a su vez se han instalado en

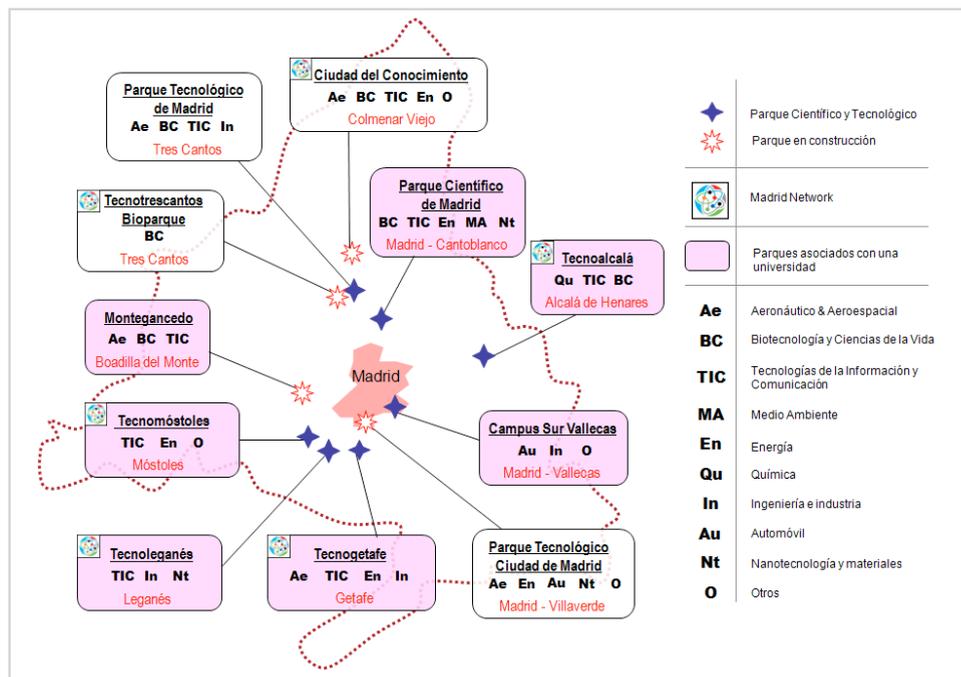


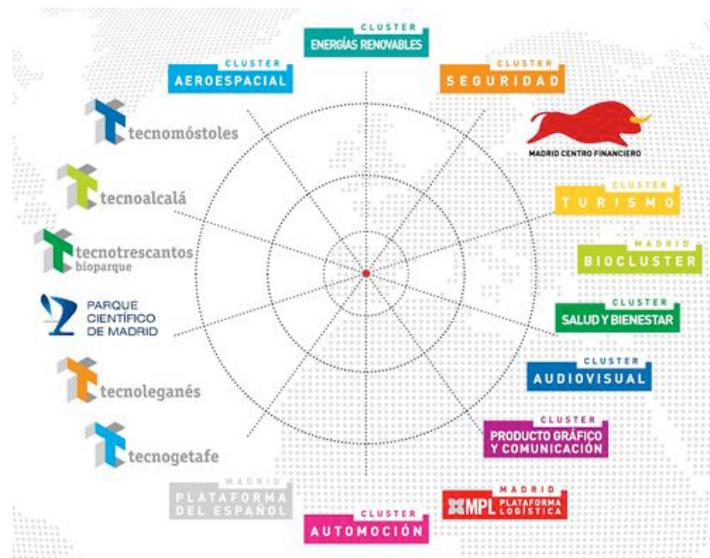
Fig. 8. Parques Científico-Tecnológicos (Madrid Network)

los Parques según su sector. Se ha generado una imagen de marca de cada parque.

## Claves para el desarrollo de áreas de futuro

En adelante, para el diseño de futuros Parques, es importante entender una serie de criterios:

- Entornos de confianza y Creatividad.
- Espacios para la relación y el intercambio.
- Espacios para transformar ciencia en negocio.
- Atracción de talento y talentos.
- Red social innovadora.
- Entornos para convertir la globalización en un aliado de las empresas.



■ Fig. 9. Redes de colaboración

Bajo estos criterios está diseñada la Ciudad del Conocimiento de Colmenar. Un nuevo Parque destinado a empresas innovadoras en un nuevo entorno.

Espacios integrados que fomentan interrelación entre los ecosistemas empresarial, académico y social. Conjunto de valores sociales y culturales.

Organizaciones que trascienden el espacio físico a través de su pertenencia a Redes de colaboración. Clusters, (AEI asociación empresarial innovadora de un sector concreto.)

Se necesita la visión multidisciplinar para abordar el diseño o reforma de un parque actualmente, para dar una respuesta global a los problemas que se presentan.

Espacios sostenibles desde el punto de vista económico y ecológico. Parque como sistema autosuficiente energéticamente, mediante la generación de cadenas de procesos sucesivos, donde la materia de desecho fuese materia prima para la siguiente actividad industrial.

Y, a manera de cierre de estas líneas, no olvidemos la conocida expresión que nos legó Charles Darwin: *“It’s not the strongest of the species that survives, nor the most intelligent; it is the one that is most adaptable to change”*.