

## CREACIÓN DE UN MODELO CONCEPTUAL DE CIUDAD A PARTIR DEL DESARROLLO EMPRESARIAL. CITYCOMPANY

**Pérez Hernando, M<sup>a</sup> Antonia<sup>1</sup>**

**Urdinguio Vega, Sara**

**Bonachera Cárcoba, Paola**

**Ysusi Fernández, Adrián**

**Manero Lecea, Gorka**

**Díaz Barcena, Angel**

**PALABRAS CLAVE:** regeneración de ciudad, citycompany, citymarketing, citybranding.

### RESUMEN

El trabajo consiste en la creación de un modelo conceptual de desarrollo económico basado en estrategias de localización de actividad empresarial en centros urbanos, cities, como sistema de rehabilitación integral y sostenible, desde el punto de vista social, urbanístico y comercial. Con el fin de obtener las industrias/servicios más adecuados a las características físicas y recursos específicos de la ciudad partiendo de una nueva concepción urbanística que encaje dentro del núcleo de la ciudad y potencie el conjunto de la misma.

El objetivo perseguido en este estudio es la rehabilitación de zonas específicas de las ciudades mediante la implantación de empresas que fomenten sus actividades gracias a la adecuada ubicación en ese entorno de la ciudad y que a su vez potencien el desarrollo del área urbana de influencia.

El método a utilizar se basa en la programación web de modelos de localización. Para ello las características del territorio objeto de estudio se seleccionarán en una base de datos de entre todas las posibles que definen un territorio en general y a su vez se definirán también en esta base de datos los diferentes tipos de empresas, que desarrollan su actividad en el interior las cities. Esta base datos seleccionará para cada territorio las empresas específicas para su desarrollo, representándolo gráficamente a través de una aplicación web sobre google maps.

Los resultados servirán para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, potenciar el concepto ciudad del siglo XXI gracias a la construcción de nuevos espacios integrados en la ciudad.

## **ABSTRACT**

The work is the creation of a conceptual model based economic development strategies business location in urban centers, cities, and comprehensive rehabilitation system and sustainable from the standpoint of social, urban and commercial. To get the industries / services according to the physical characteristics and resources of the city based on a new urban design that fits into the core of the city and enhance the whole of it.

The aim in this study is the rehabilitation of specific areas of cities through the establishment of businesses that promote their activities through the appropriate location in that area of the city and in turn enhance the development of the urban area of influence, improving the quality of life of users of the same.

The method used is based on the Web programming tracking models. To do the characteristics of the territory under study will be selected in a database of all the potential to define a territory in general and in turn also be addressed in this database of different types of companies, which operate in the inside the cities. This database will select for each specific business area for development, representing it graphically via a web application on google maps.

The results will be used to improve not only the quality of life of citizens but also certain areas of the city helping with your contribution to enhancing the XXI century city concept thanks to the construction of new spaces built in the city.

## **1. INTRODUCCIÓN**

El origen de la ciudad surge fundamentalmente por motivos económicos para favorecer el intercambio de bienes y productos, y como unión de pequeños asentamientos con el fin de favorecer sinergias y organizar un sistema social basado en unos modos y relaciones de producción, todo apoyado sobre un territorio perfectamente delimitado y modificado por la acción del hombre.

Lógicamente el proceso de intercambio de productos, se produce en el lugar de origen de los mismos, luego la ubicación física de las ciudades está definida por los recursos naturales del lugar, que la definen como centro de producción, elaboración y transformación de los mismos, y donde conviven los ciudadanos como elemento base, junto con los recursos, del proceso productivo.

Con la Revolución Industrial el proceso productivo deja de basarse en el hombre y se basa en los recursos y en las máquinas, con lo que la ciudad pasa de ser el centro social, a ser el centro productivo, desplazando la residencia al extrarradio de la ciudad, por motivos fundamentalmente ambientales.

Esta separación, parecía lógica debido a la mala calidad del centro de la ciudad ya que al haberse convertido en el centro de producción albergaba todas las actividades industriales, convirtiéndola en un lugar, sobre todo, insano.

La insalubridad dio lugar a que la industria se fuese apartando de la ciudad y se desarrollase a su vez fuera de la misma, dando lugar a las zonas industriales aisladas de la vida de la ciudad, con la problemática a parte que este tipo de ubicaciones ha desarrollado.

Siguiendo este modelo y con motivo de la separación de la zona residencial de la ciudad y para proporcionar a esta un servicio más cómodo se separa también el uso comercial creando las grandes superficies, al igual que las grandes zonas industriales.

Por tanto **se sectoriza el territorio**, creando islas de uso industrial, islas de uso comercial e islas de uso residencial, alrededor o en las proximidades de la ciudad interconexiónadas por las grandes vías de comunicación, quedando la ciudades prácticamente para uso administrativo y poblaciones residentes muy envejecidas, que ya poseían su vivienda en la ciudad.

Se podría denominar archipiélago, porque está compuesto de islas relacionadas entre sí por las grandes infraestructuras, pero que no guardan relación unas con otras.

#### **Se produce así el adormecimiento de la ciudad.**

Por este motivo aparece la teoría general de **renovación urbana**, supone como se ha comentado la deslocalización de empresas, la demolición de ciudades, o abandono de zonas de la ciudad, la reubicación de las personas, y el uso público inminente, como un instrumento legal para tomar propiedad privada e implantar proyectos de desarrollo de nuevas ciudades. Este proceso también se lleva a cabo en las zonas rurales, se refiere como renovación de los pueblos, aunque pueden no ser exactamente lo misma en la práctica.

La renovación urbana se ha visto por los defensores como un motor económico y un mecanismo de reforma, y por la crítica como un mecanismo de control. Por esto se propone un nuevo sistema de regeneración, que no contenga esta problemática.

## **2. Estrategias de REhabilitación de ciudad**

A continuación se expone el Estado del Arte, de las metodologías actuales de regeneración urbana de ciudades, Urban Regeneration.

### - Regeneración Urbana.

El concepto de Regeneración Urbana es una evolución del término "renovación urbana" , acuñado hacia 1950 el cual se refiere a la renovación de la edificación, equipamientos e infraestructuras de la ciudad, necesaria a consecuencia de su envejecimiento o para adaptarla a nuevos usos y actividades demandados.

La "renovación urbana" tuvo una especial importancia y repercusión en las primeras décadas del siglo XX dentro de las políticas urbanas llevadas a cabo en numerosas ciudades de América del Norte y también se utilizó de manera similar en Gran Bretaña y en otras ciudades europeas en el mismo periodo.

Uno de los primeros documentos políticos en los que se empleó el término "regeneración" fue en un informe preparado por el Consejo del Condado de Merseyside, Inglaterra, en 1975.

Para concluir, en el año 2000, se propuso que:

"La regeneración urbana es una forma global e integrada de actuar que lleva a la solución de problemas urbanos y que tiene por objeto lograr una mejora duradera en las condiciones económicas, físicas, sociales y medioambientales de una zona que ha estado sujeta a cambios."

### - Estrategias europeas.

Los países europeos donde las políticas de regeneración urbana cobran más importancia son Alemania, Finlandia, Francia, República Checa y Reino Unido. En el resto de los países europeos las políticas de regeneración urbana constituyen una práctica secundaria.

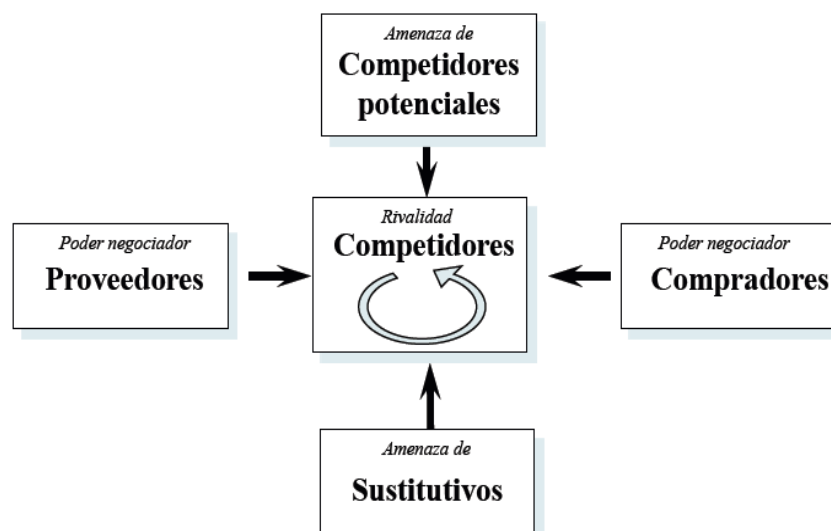
Existen estrategias de Regeneración Urbana a nivel Europeo que comienzan en el año 2000.

- El Programa de Acción de Lille (2000).
- El Urban Acquis de Róterdam (2004).
- El Acuerdo de Bristol (2005).

- La Carta de Leipzig Sobre Ciudades Europeas Sostenibles (2007).
- La Agenda Territorial Europea (2007).

- Localización empresarial.

Se puede emplear la herramienta de las 5 fuerzas de Porter para determinar el potencial de una industria para ser rentable:



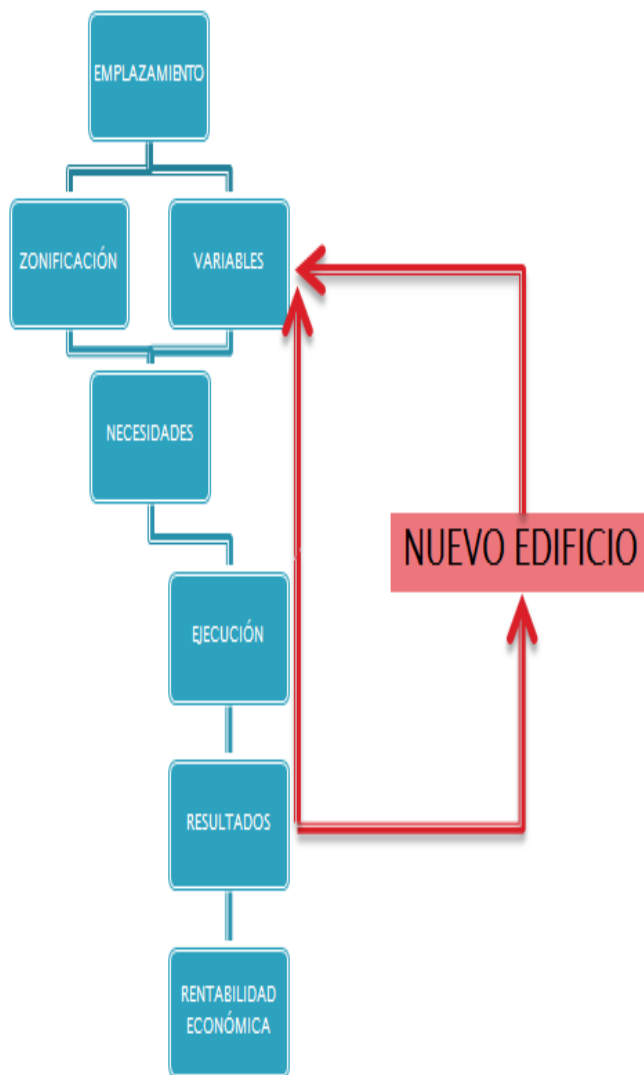
*Las 5 Fuerzas de Porter.*

Estos cinco factores determinan la rentabilidad potencial de una industria. Un sector rentable será aquel en el que la amenaza de sustitución sea baja, bajo poder de negociación de clientes y proveedores, baja amenaza de nuevos entrantes y baja rivalidad en precios.

### 3. METODOLOGÍA

El origen de la ciudad está basado en un concepto económico, en la actualidad este concepto se ha perdido en todos los sentidos, se ha incrementado el coste ecológico de tal manera que la ciudad se ha abandonado, se ha adormecido, se ha roto el equilibrio económico que proporcionaba su razón de ser.

La gestión de la ciudad y del territorio en general la realiza un poder administrativo en quien delega la población, y este es el que determina las actuaciones más ventajosas para la misma, sin obtener ningún beneficio económico establecido y dejándose llevar por los movimientos de ahorro de costes de las empresas.



El concepto de **CITYCompany**, tiene como idea de base desarrollar la ciudad a partir de su origen económico, y basar su desarrollo en las empresas-companys, tanto **económica como estratégicamente y convertirlas en los desarrolladores de la ciudad, bajo el riguroso control y propuesta de las administraciones públicas.** Toda empresa realiza un producto para obtener un beneficio económico, este producto a su vez cumple una función en el mercado que revierte en el beneficio de la sociedad en general, cuanto más se implante este producto en la sociedad mayor beneficio obtendrá la empresa y la forma de que esto suceda, se basa en el propio proceso productivo del producto.

### Esquema CityCompany

En líneas generales el proceso productivo de un producto se basa en: ABASTECIMIENTO, FABRICACIÓN, TRANSPORTE, VENTA y REGENERACIÓN.

El conjunto de estos procesos tienen su ubicación en el territorio. Su mejor adecuación al mismo conseguirá el mínimo coste, y provocará las sinergias adecuadas entre todos los factores que influyen en el conjunto de procesos.

Al igual que la empresa busca el mayor beneficio, la ciudad también debe buscar el mayor beneficio; si la gestión de la ciudad vuelve a su origen habría un beneficio directo derivado de la gestión de las empresas y entre ellas se establecería un adecuado tratamiento de la ciudad como parte del producto.

Así, se propone que para volver a conseguir el equilibrio de ciudad el desarrollo de la misma deberá seguir este modelo, basado en los siguientes conceptos:

- *Origen causa / recursos.*

1. Definir el origen económico de la ciudad a partir del recurso natural que le dio origen. Recurso que puede ser de varios tipos en líneas generales.

2. Observar el desarrollo económico de la ciudad, a través de su historia y la transformación que ha experimentado el recurso.

3. Catalogar las empresas que elaboraban el recurso y ver su evolución.

4. Localizar su ubicación en origen.

5. Explicar el porqué de su abandono.

- *Actuaciones.*

1. Actualizar el recurso y sus transformados.

2. Atraer a las empresas especialistas en la actualidad en el recurso.

3. Localizar en la trama de la ciudad actual la mejor ubicación de las nuevas empresas y reubicar las empresas existentes.

4. Urbanizar los entornos.

5. Remodelar la ciudad en función de las necesidades de la evolución del recurso y sus empresas desarrolladoras.

- *Usos.*

1. Mezclar el uso empresarial con el uso residencial favoreciendo a los trabajadores que **no tengan que utilizar transporte mecánico** en sus desplazamientos al trabajo y facilitar el alquiler o la compra de residencia en sus proximidades así como los usos de abastecimiento.

2. Gestionar la existencia de todos los **servicios próximos** a la zona de actuación.

3. Facilitar que las **empresas de gestión** se implanten y den servicio a los ciudadanos de la zona.

4. Facilitar que las **empresas de servicios** se implanten y den servicio a los ciudadanos de la zona.

5. Implantar **comercio de abastecimiento** para el distrito.

- *Implantación.*

1. Definición de los distritos de ubicación, CITY COMPANY, de las empresas desarrolladoras del recurso (**EDR**), por parte de las Administraciones Públicas implicadas en el desarrollo urbanístico de la ciudad (**APDU**), en base a la definición de los recursos de la ciudad y en conjunción con las **EDR** interesadas, mediante sistemas de concesión del territorio ocupado.

2. Construcción de la urbanización y edificios por parte de las **EDR**.

3. Explotación de la urbanización y edificios por parte de las **EDR**.

4. Atracción de empresas auxiliares de desarrollo del recurso por parte de las **EDR**.

5. Desarrollo residencial.

- *Gestión.*

Público-Privada, con predominio privado y control sólo público.

El Distrito nunca debe ser de uso único, debe acoger el conjunto de usos que formen ciudad, no estrictamente todos, pero si los más posibles.

Sistema de gestión CONCESIONAL.

**Órgano gestor** del distrito, formado por las empresas desarrolladoras del recurso **EDR**, siempre unidos a una empresa de gestión constructiva **EGC** y supervisados y controlados por el órgano superior de gestión del distrito, administración pública, **OGD**.

**USO** mixto, residencial, comercial, gestión y servicios.

- *Propiedad.*

Privada en régimen de concesión de forma general.

Para decidir si la propiedad debe ser pública o privada hay que considerar tanto los costes como la eficiencia en cada caso concreto. Estando las concesiones sometidas a una estrecha vigilancia económica y ecológica por parte de órgano superior de gestión del distrito, administración pública, **OGD**.

- *Regulación:*

Por parte del órgano superior de gestión del distrito, administración pública, OGD. Con normativa estricta de constitución y funcionamiento.

- *Construcción.*

Por el órgano gestor a través de empresa especializada en edificación, infraestructuras y urbanización.

- *Explotación.*

Conjuntamente las empresas que desarrollan sus productos y las empresas especialistas en construcción y mantenimiento de edificios, infraestructuras y urbanización.

- *Regeneración.*

Reactivación del distrito basada en la actualización de productos y conglomerado de empresas, a la vez que la edificación y la urbanización se va acomodando a las necesidades de este desarrollo.

- *Localización.*

La localización geográfica de una empresa es una decisión de tipo estratégico, vital para la viabilidad de la misma. Dicha decisión dependerá de ciertos factores que pueden favorecer o perjudicar la actividad económica presente y futura de la empresa en una determinada localidad, municipio, zona o región.

Por lo que todo se basa fundamental y básicamente en la adecuada ubicación de las empresas en función del desarrollo del recurso, y para eso se ha desarrollado la metodología específica de localización de empresas, CITYCompany, en la que en función de una serie de variables se determinan las posibles zonas de localización de las empresas.

Las variables están ordenadas en recursos físicos de la zona y en características necesarias para las empresas para su desarrollo.

Características relacionadas con la ciudad y con su medio físico:

- Topografía
- Clima
- Paisaje
- Agricultura
- Ganadería
- Minería
- Infraestructuras
- Cultura
- Calidad de ciudad

Características relacionadas con el desarrollo de las empresas:

- Agroindustria
- Industria mecánica
- Industria química
- Servicios
- Gestión
- Comercio
- Competidores
- Proveedores
- Compradores

#### **4. Aplicación. WEB CITYCOMPANY**

Dentro de CITYCompany, se propone llevar a cabo toda la gestión mediante una web.

Web que constituye el enlace básico, de todos los intervinientes y las actuaciones a realizar.

En una primera aproximación se ha realizado la localización de lugares de ubicación de las empresas que en un futuro pueden llevar a cabo CITYCompany de distritos adecuados a tal fin.

#### **SISTEMA DE LOCALIZACIÓN.**

Proceso de selección de lugares adecuados donde instalar CITYCompany.

1. División en distritos físicos de la ciudad.
2. Obtención de las matrices de localización.
3. Entrada de datos a sistema ArcGIS.
4. Obtención de capas de información vectorial según variables.
5. Representación en Google Earth, como sistema de referencia e información urbanística internacional.

A través de la web las diferentes empresas definen sus variables y obtienen la mejor localización para el desarrollo de CITYCompany.

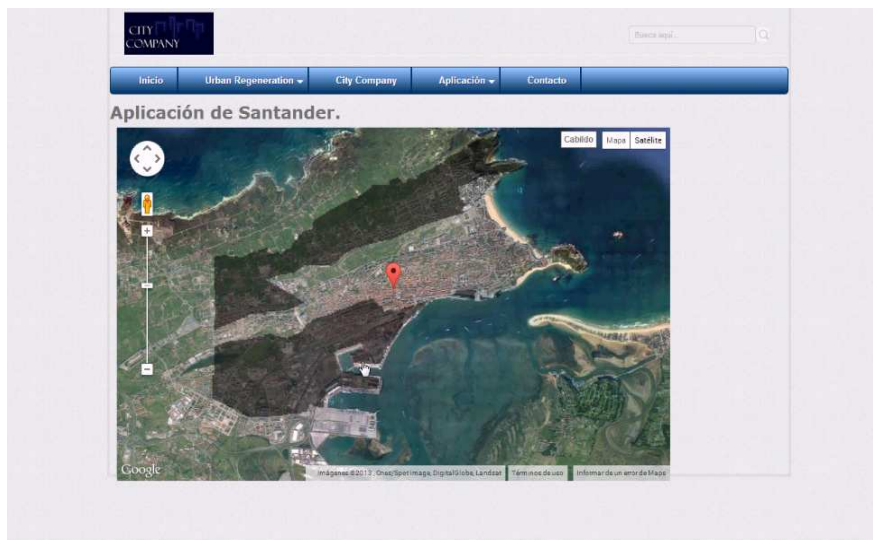


### Web CITYCompany



### Características de Empresa





### Localización de Empresa

## 5. CONCLUSIONES

A modo de conclusiones, se expresan los objetivos logrados con el desarrollo de **CITYCompany**.

1. Impulsar la economía de ciudad.
2. Mejorar la rentabilidad urbanística.
3. Conseguir un mayor ahorro energético.
4. Mejorar el equilibrio ecológico.
5. Conseguir un desarrollo urbano integral y equilibrado.
6. Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
7. Fomentar la colaboración entre los sectores público y privado.
8. Difusión de las mejores prácticas y las redes.
9. Implementar el uso de tecnología moderna en los asuntos urbanos.
10. Conseguir un adecuado desarrollo de la ciudad.

## BIBLIOGRAFÍA

Plan general de ordenación urbana de Santander (2012). Ayuntamiento de Santander.

Políticas de rehabilitación y regeneración urbana en Europa, informe ejecutivo. Observatorio vasco de la vivienda.

Tesis doctoral: Desarrollo de un modelo de localización y contribución al diseño de la operación de áreas industriales sostenibles. Autor: Inmaculada Fernández Diego. Director: María Carmen Ruiz Puentes.

Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: the importance of context and path dependency, Chris Couch, Olivier Sykes and Wolfgang Börstinghaus. Progress in planning, volume 75, issue 1, pages 1-52 (january 2011).