



I Foro Nacional Online de Áreas Empresariales y Polígonos Industriales

Ordenación del territorio y suelo
industrial

Ordenación del territorio y suelo industrial

▶ Índice

- ▶ La ordenación del territorio
- ▶ La industria y el territorio
- ▶ Zonificación a escala regional
- ▶ Zonificación a escala local

La ordenación del territorio

- ▶ Territorio es el “Espacio geográfico atribuido a una comunidad humana, que lo ocupa, delimita, administra, tiene en él su principal recurso material y lo vive cargándolo de múltiples atribuciones culturales” (Zoido, 2010, p. 89)
- ▶ Ordenación es el acto de poner las cosas en su sitio o la transformación óptima del espacio

La ordenación del territorio

- ▶ ¿Para qué ordenar el territorio?
- ▶ La Estrategia Territorial Europea lleva como subtítulo: “Hacia un desarrollo equilibrado y sostenible de la Unión Europea”

La ordenación del territorio



Tres objetivos políticos fundamentales:

- ▶ Cohesión económica y social
- ▶ Conservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural
- ▶ Competitividad más equilibrada del territorio europeo

La ordenación del territorio

- ▶ Enfoque sistémico o integral
 - ▶ Consideración conjunta de todos los elementos del territorio
- ▶ Integración de diversas escalas
 - ▶ Regional
 - ▶ Local

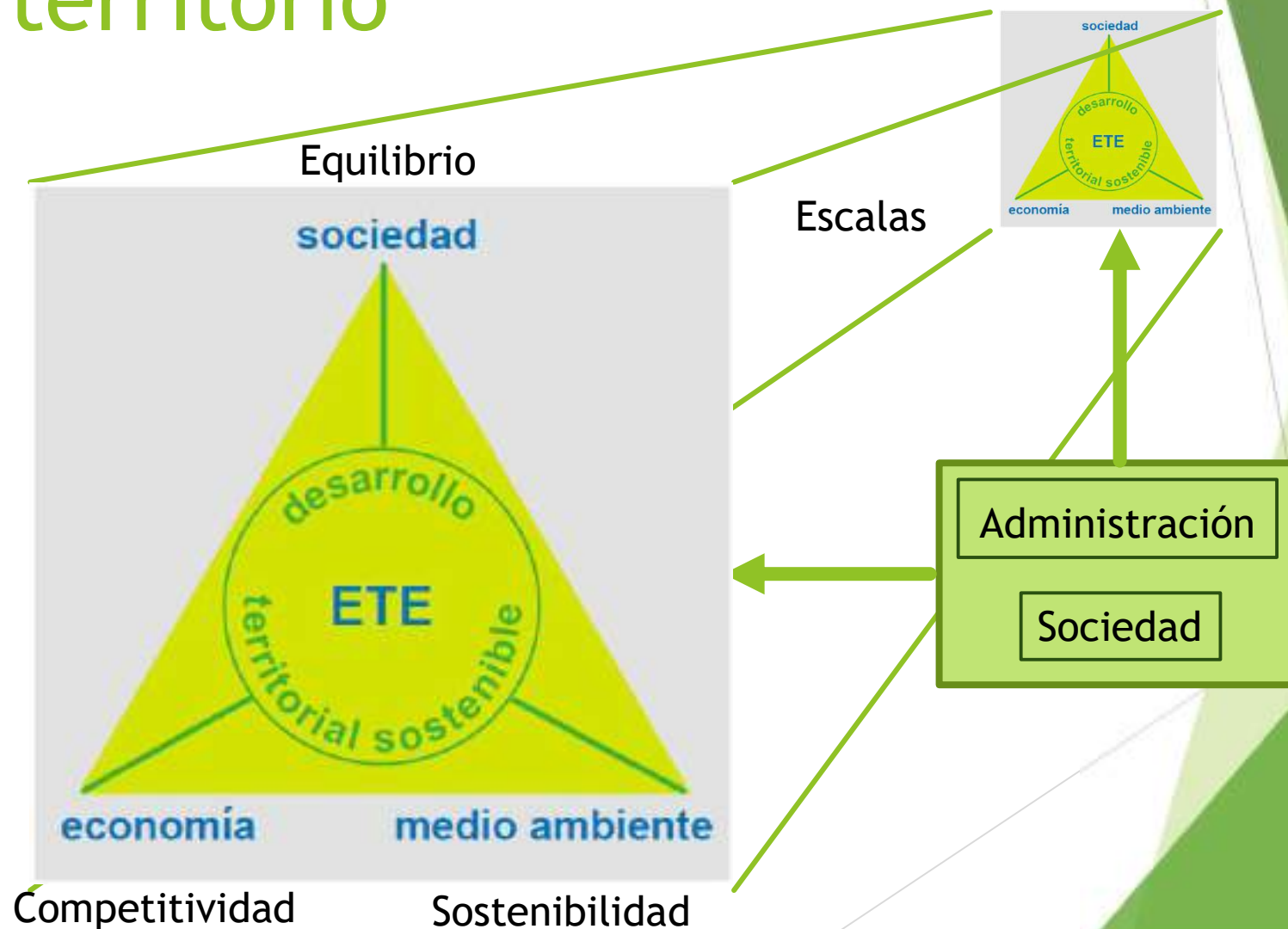
La ordenación del territorio

- ▶ **Función pública, competencia de las Comunidades Autónomas**
 - ▶ **Tecnocrática:** la realizan funcionarios y técnicos, con información pública al final
 - ▶ **Democrática:** Agentes sociales y ciudadanos participan en todas las fases

La ordenación del territorio

- ▶ Planificación en cascada (plan, directriz, estrategia)
 - ▶ Análisis y diagnóstico territoriales
 - ▶ Objetivos y estrategias
 - ▶ Normas
- ▶ Gestión o ejecución (programas de gestión)

La ordenación del territorio



La industria y el territorio

- ▶ La industria se ha revalorizado:
 - ▶ “Por un renacimiento industrial europeo” (Comisión Europea, 2014)
 - ▶ Objetivo: en el año 2020 la contribución de la industria al Producto Interior Bruto debe subir hasta el 20% (desde el 16%)

La industria y el territorio

- ▶ La agricultura se dispersa en el territorio
- ▶ La mayor parte de los servicios se imbrican con las áreas residenciales en los núcleos de población

La industria y el territorio

- ▶ La industria se ubica en espacios propios (suelo industrial)
 - ▶ Diferenciados, pero próximos o adyacentes a los núcleos de población



Polígono industrial Valdeferrín y Ejea de los Caballeros

Zonificación a escala regional

- ▶ Por el equilibrio o cohesión
 - ▶ Áreas congestionadas
 - ▶ Limitar nuevas instalaciones
 - ▶ Facilitar traslados
 - ▶ Áreas no industrializadas
 - ▶ Estimular nuevas instalaciones y traslados de otras zonas

Zonificación a escala regional

- ▶ Por la sostenibilidad
 - ▶ Áreas de gran valor ambiental
 - ▶ Limitar (prohibir) nuevas instalaciones
 - ▶ Facilitar (forzar) traslados

Zonificación a escala regional

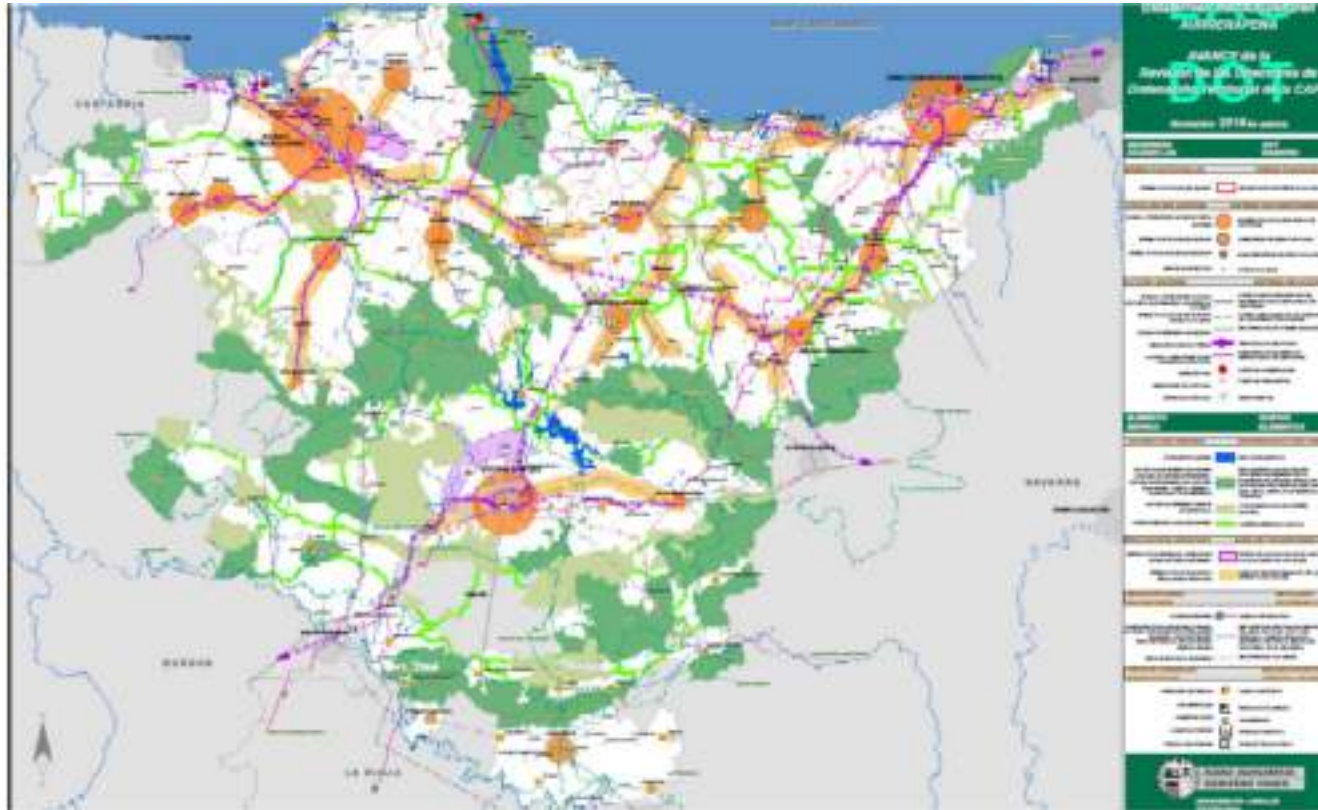
- ▶ Por la competitividad
 - ▶ Áreas atractivas para los diferentes tipos de industrias
 - ▶ En función de los factores de localización de cada tipo

Zonificación a escala regional

- ▶ Considerar los elementos puntuales y lineales del territorio
 - ▶ La jerarquía de asentamientos
 - ▶ Los corredores de infraestructuras

Zonificación a escala regional

- ▶ El objetivo final es un modelo (o esquema) territorial que incluya el conjunto de la región y permita tomar decisiones concretas acertadas



Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco

En verde: espacios protegidos

En naranja: zonas de desarrollo industrial

En verde gris: otros espacios de interés

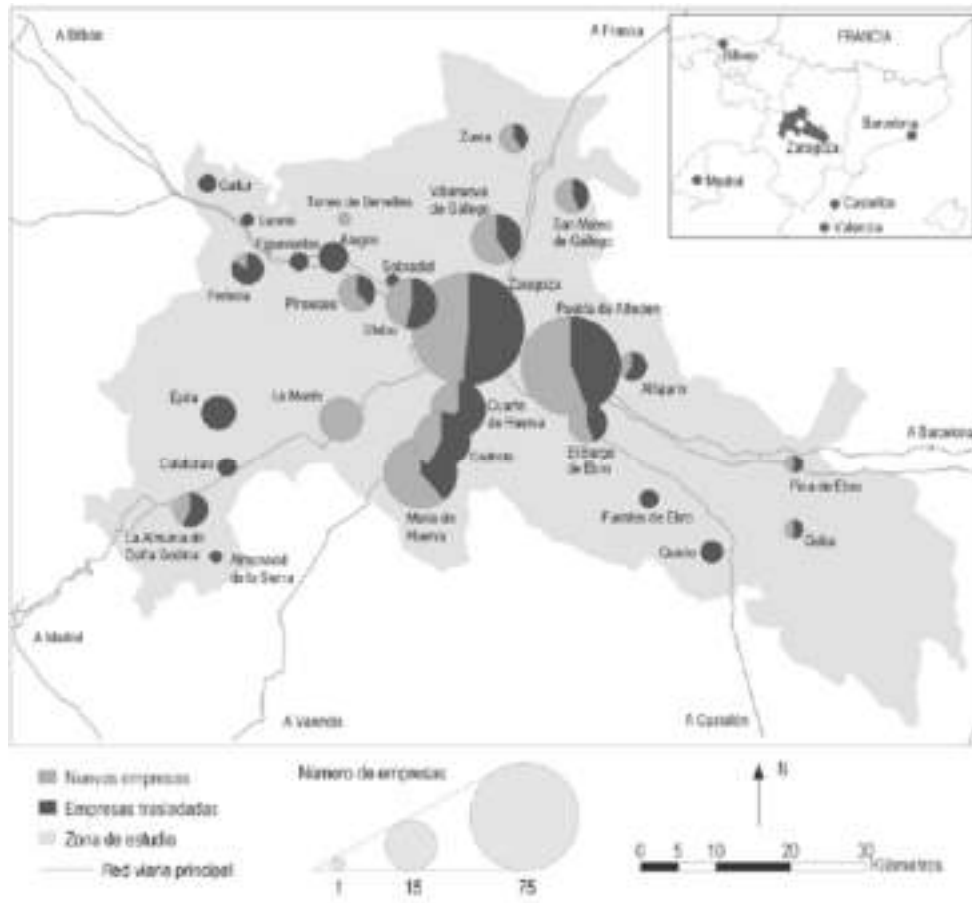
En gris: zonas de innovación industrial

Zonificación a escala local

- ▶ Elegir los emplazamientos concretos de los polígonos industriales:
 - ▶ Entre urbanismo y ordenación del territorio
 - ▶ Evitando conflictos con otros usos del suelo

Zonificación a escala local

- ▶ Necesidad de conocer las demandas empresariales
 - ▶ **INFLUENCIA DE LAS POLÍTICAS DE SUELO SOBRE LA LOCALIZACIÓN DE INDUSTRIAS EN ÁREAS METROPOLITANAS: EL CASO DE ZARAGOZA. *Scripta Nova*, 2007**



Localización de empresas industriales de nueva implantación y trasladadas en Zaragoza y su entorno (1990-2002)

Zonificación a escala local

▶ Las demandas empresariales

- ▶ Los empresarios valoraron el precio del suelo
- ▶ Pero resultó más determinante como factor de atracción la dotación del polígono

Zonificación a escala local

- ▶ La oferta de polígonos industriales debe ser:
 - ▶ Con dotaciones de calidad
 - ▶ Especializada
- ▶ Trabajo conjunto de la administración y los empresarios



Barrio de la estación (Haro)



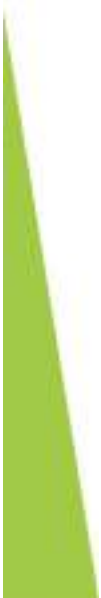
Sabiñánigo



Illueca



Walqa (Huesca)



La cartografía como instrumento esencial para la ordenación del territorio

- ▶ Para la toma de decisiones por parte de todo tipo de actores territoriales:
 - ▶ Técnicos
 - ▶ Empresarios y agentes sociales
 - ▶ Políticos
 - ▶ Ciudadanos

Regiones productivas de España



Cartografía:
Abel Gil Lobo (2019)

INDUSTRIAL ZONES LAYOUT



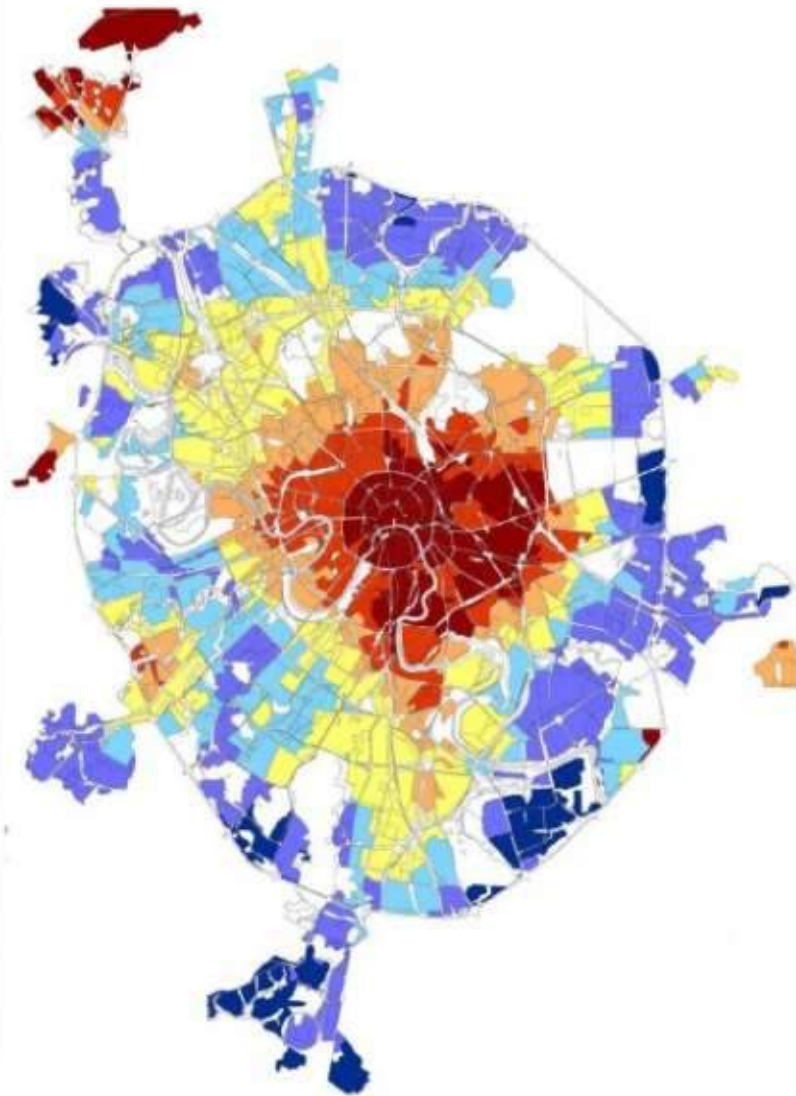
Area of
Paris



Area of
**industrial zones
in Moscow
(2009)**

Notation conventions:
■ Borders of industrial zones
— Borders of administrative districts

DISTRIBUTION OF WORK PLACES

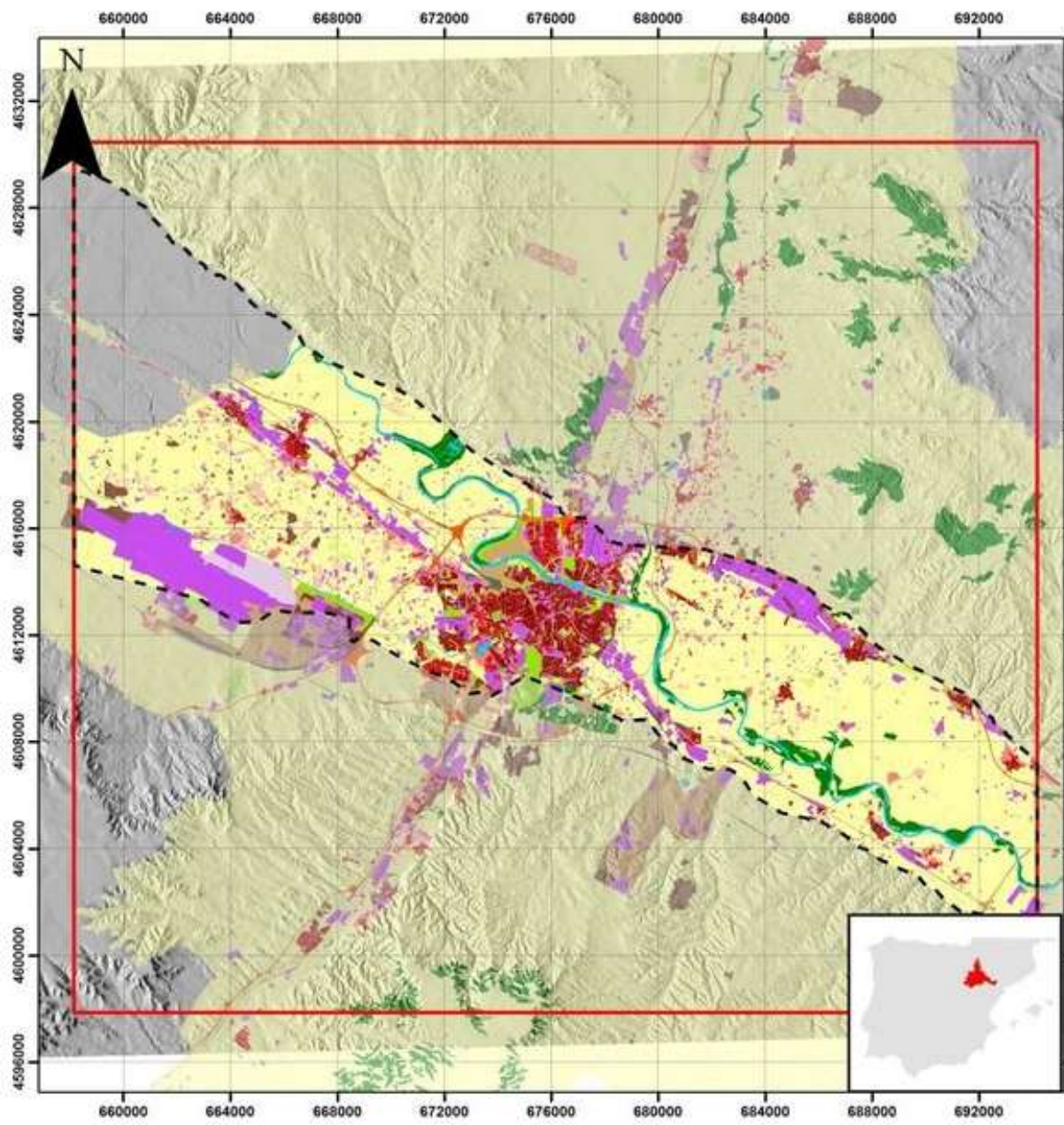


- Imbalance in work places
- Disproportionate load on
- transport infrastructure

Notation conventions:

Saturation degree

- above the city average
-
-
-
-
- below the city average



PanGeo Ground Stability Layer

- GSL extent
- PGGH_Zaragoza_001

Urban Atlas

- 11100: Continuous Urban fabric (S.L. > 80%)
- 11210: Discontinuous Dense Urban Fabric (S.L.: 50% - 80%)
- 11220: Discontinuous Medium Density Urban Fabric (S.L.: 30% - 50%)
- 11230: Discontinuous Low Density Urban Fabric (S.L.: 10% - 30%)
- 11240: Discontinuous very low density urban fabric (S.L. < 10%)
- 11300: Isolated Structures
- 12100: Industrial, commercial, public, military and private units
- 12210: Fast transit roads and associated land
- 12220: Other roads and associated land
- 12230: Railways and associated land
- 12300: Port areas
- 12400: Airports
- 13100: Mineral extraction and dump sites
- 13300: Construction sites
- 13400: Land without current use
- 14100: Green urban areas
- 14200: Sports and leisure facilities
- 20000: Agricultural Areas
- 30000: Forests and semi-natural areas
- 40000: Wetlands
- 50000: Water



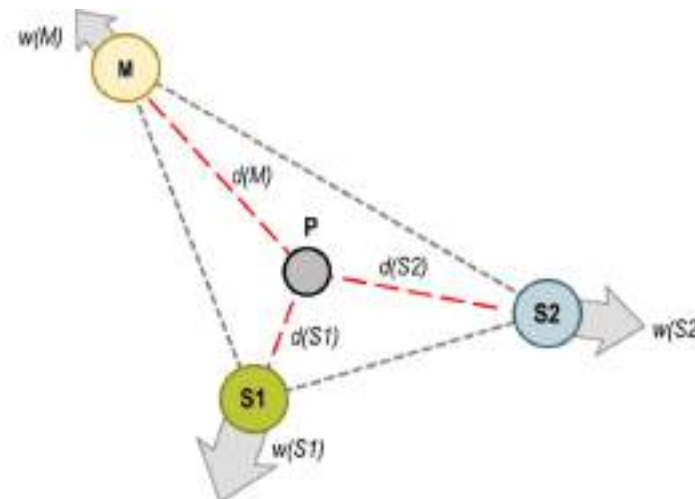
Projection: Universal Transverse Mercator, Datum ETRS 1989



Las escalas pequeñas y medias: localización

Los factores clásicos de localización de las actividades

- ▶ Von Thünen: localización agrícola (1826)
- ▶ Weber: localización industrial (1909)
- ▶ Christaller: lugares centrales (1933)
- ▶ Lösch: actividades económicas (1938)

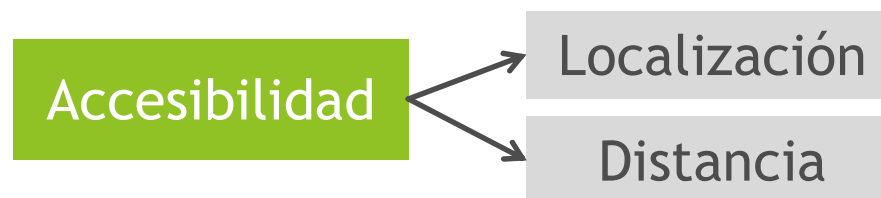


Triángulo de localización de Weber. Fuente: RODRIGUE et al. 2017.

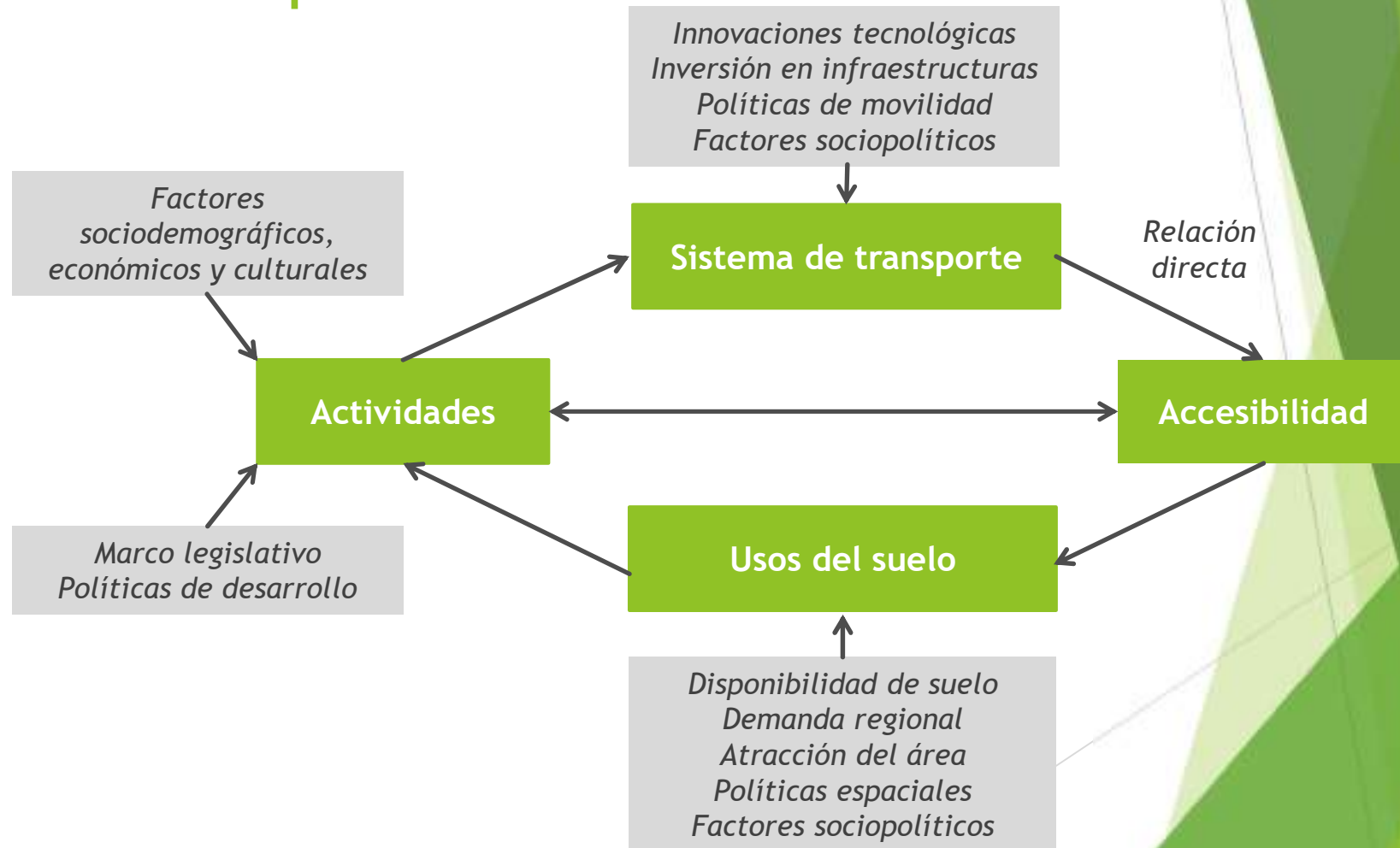
Las escalas pequeñas y medias: accesibilidad

Ligada a las teorías de localización y de planificación económica regional, la accesibilidad puede expresarse como la capacidad de un lugar a ser alcanzado o para alcanzar localizaciones diferentes (Rodrigue et al., 2017).

- ▶ Está determinada por los patrones de uso del territorio y por la naturaleza del sistema de transportes como la capacidad y su estructura (Hansen, 1959; Rodrigue et al., 2017)
- ▶ Se expresa de forma normalizada, es decir, mediante medidas o indicadores



Localización y accesibilidad: el papel de las infraestructuras de transporte



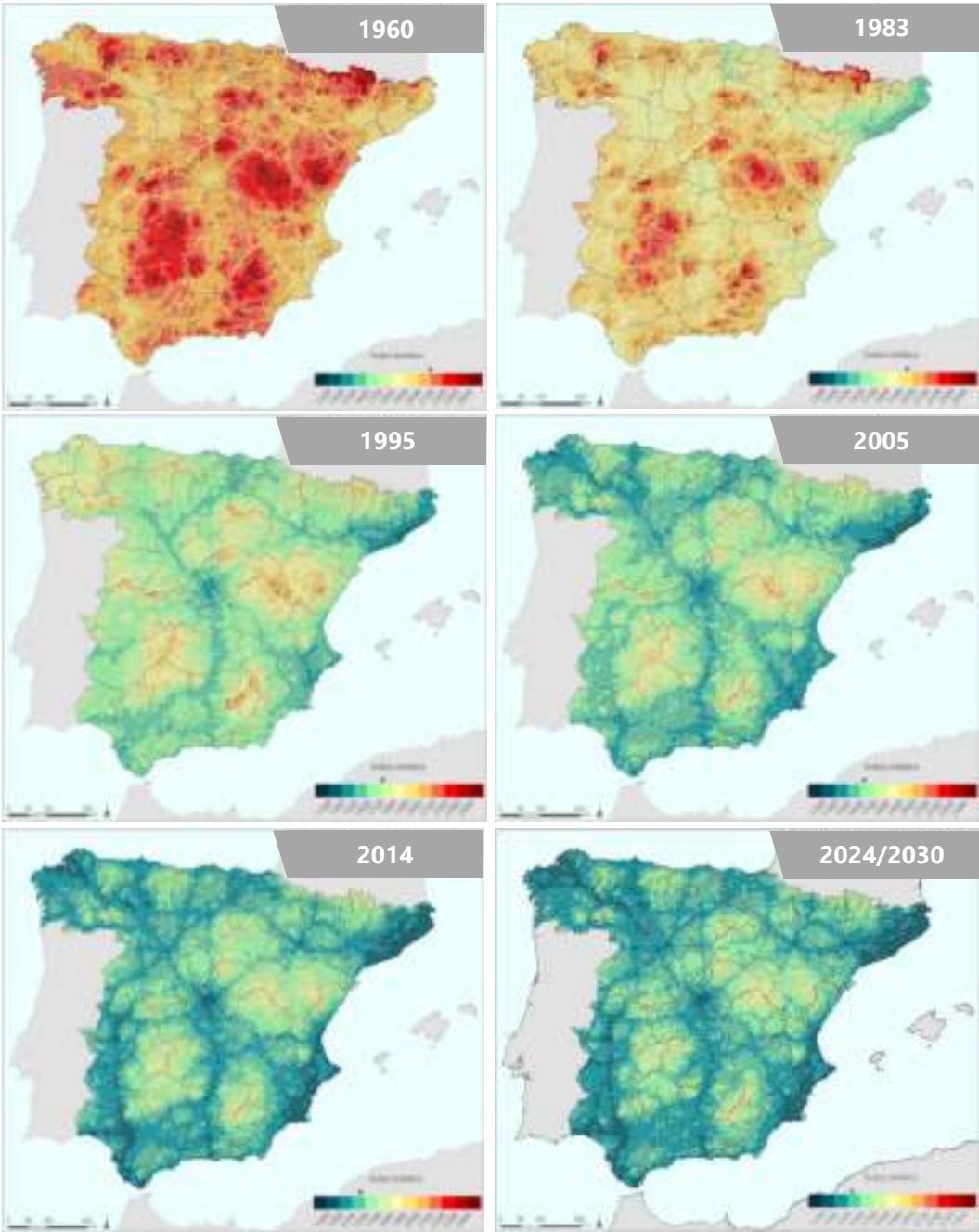
Fuentes: GIULIANO, 1986; WEGENER & FÜRST, 1999; BERTOLINI, 2012. Adaptación propia.

MAPA LOGÍSTICO DE ESPAÑA

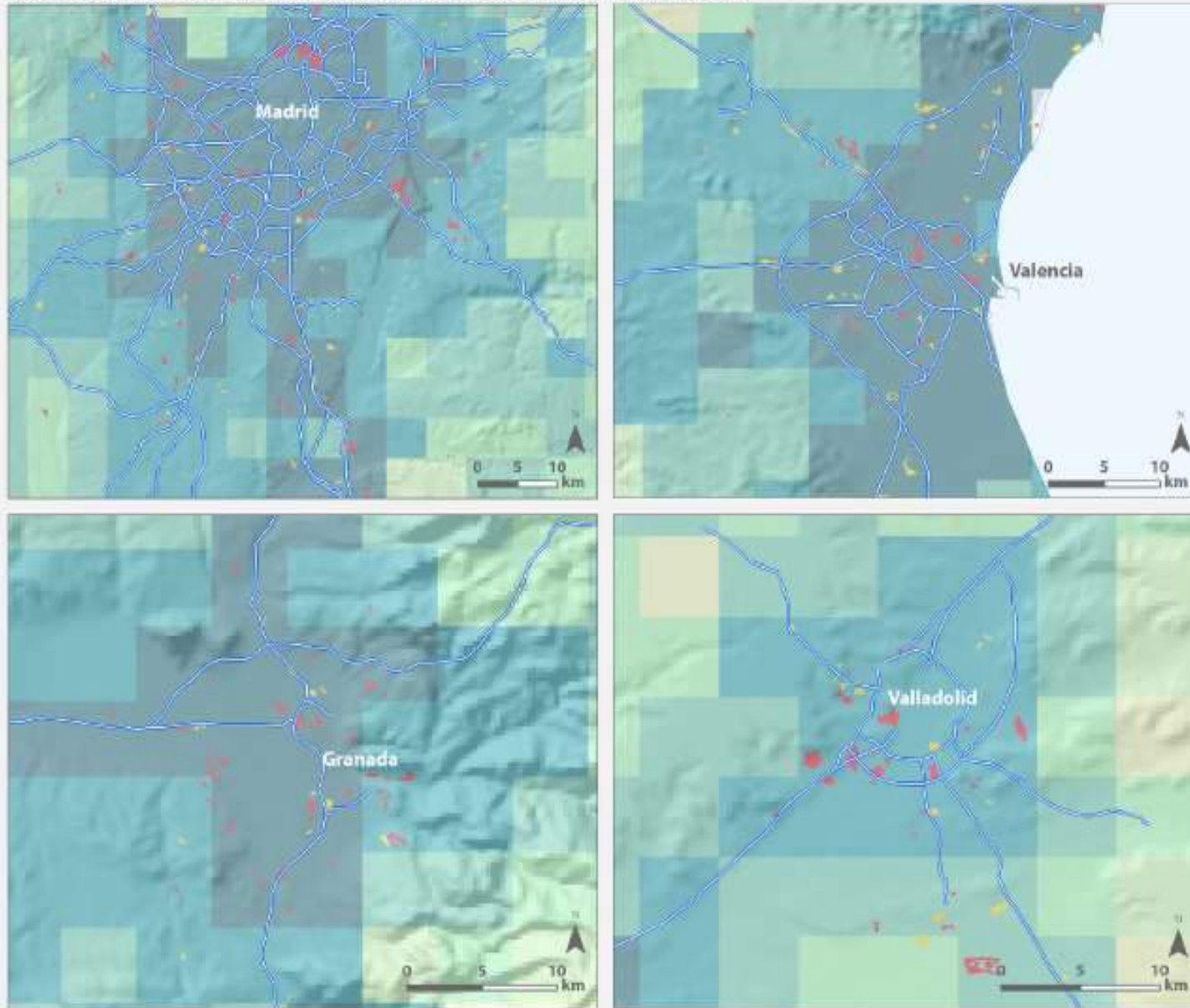


Fuente: <https://www.huellasbysareb.es/inmobiliario/mapa-de-la-logistica-en-espana/>

Variaciones de accesibilidad territorial 1960-2024/2030



Accesibilidad (2014) y nuevos usos urbanos, industriales y comerciales (2000-2006).



Índice sintético de accesibilidad



■ Uso urbano

■ Uso industrial y comercial

— Red de gran capacidad

Fuentes:

Ministerio de Fomento

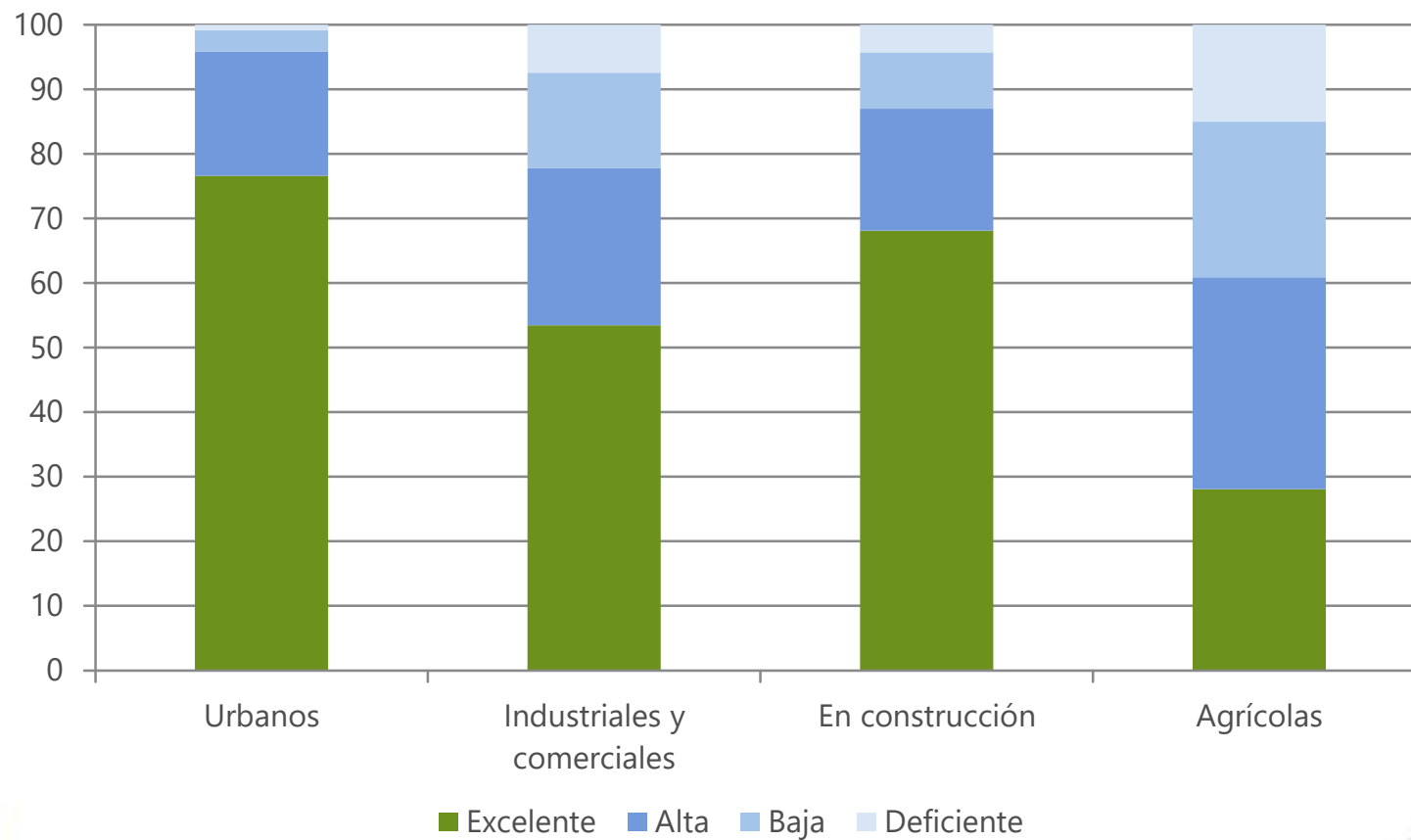
Instituto Geográfico Nacional (IGN)

CLC-Agencia Europea de Medio Ambiente

Grupo de Estudios en Ordenación del Territorio (GEOT)

Elaboración propia, 2015

Cambios de usos del suelo entre 2006-2012 (% de hectáreas) y nivel de accesibilidad en 2014



Cambio de uso del suelo industrial y comercial y PIB municipal España peninsular, 2000-2006

Descripción del mapa:

Se muestran los municipios en los que, entre los años 2000 y 2006, se produjeron cambios en el uso del suelo industrial y comercial según la metodología CORINE Land Cover. Los colores señalan la variación de PIB municipal en estos municipios.

Se observa la concentración en torno a las ciudades, espacios metropolitanos, costeros y en algunos ejes como el Valle del Ebro, eje Atlántico gallego o Valle del Guadalquivir.

Destaca la segunda corona metropolitana de Madrid en la zona sur, los municipios del Aljarafe sevillano o el entorno de Valladolid, Valencia, Zaragoza o Málaga.

Variación del PIB (%)

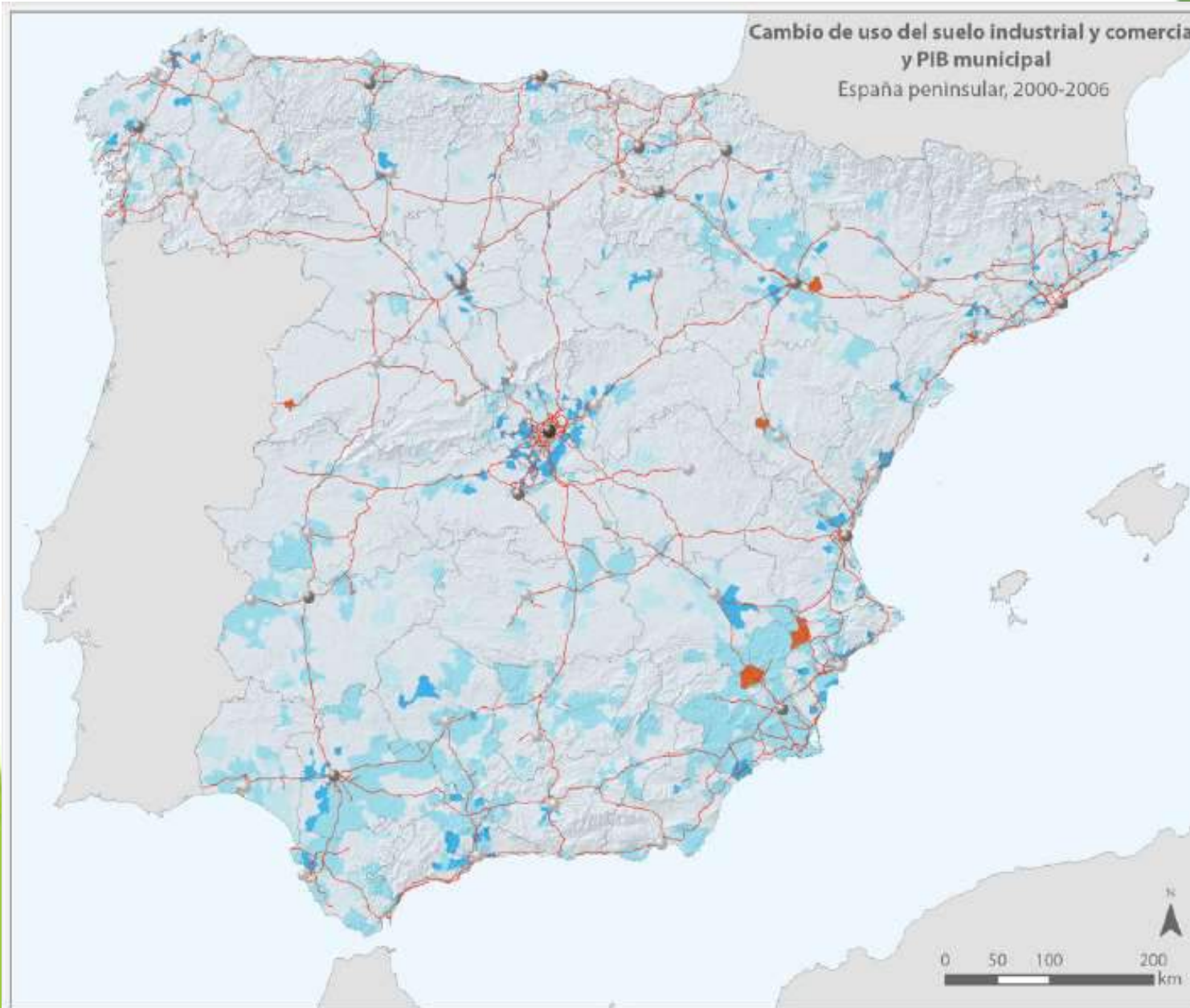


- Capital estatal
- Capital autonómica
- Capital provincial
- Red viaria de gran capacidad

Fuentes:

Ministerio de Fomento
Instituto Geográfico Nacional (IGN)
Instituto L.R. Klein
CORINE Land Cover - Agencia Europea de Medio Ambiente
Grupo de Estudios en Ordenación del Territorio (GEOT)

Elaboración propia, 2015



Las escalas grandes: dotaciones



Suelo Industrial en Aragón

Mapa de polígonos Actualización de contenidos

Base de datos con toda la oferta de Suelo y Polígonos Industriales de Aragón, con información detallada de las características y disponibilidad de los polígonos, su ubicación geográfica, plantas, fotografías y otros datos de interés.



El Instituto Aragonés de Fomento ha incorporado su base de datos de polígonos al portal Aragón Open Data.

En este portal se puede acceder a la información de Suelo Industrial de Aragón de forma abierta y reutilizable, de forma que tanto ciudadanos como empresas puedan utilizarla para su consulta o para generar aplicaciones y servicios con ella.

Acceder a la B.D. Suelo Industrial en Open Data



ARAGÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA representa la oferta global en materia logística (infraestructuras, formación, investigación y servicios), que desde Aragón se pone a disposición de todas aquellas personas, empresas, e instituciones interesadas en hacer sus negocios más competitivos.

Buscador de oferta de suelo en Aragón

Seleccionar por Provincia Zaragoza Municipio Todos Disponibilidad: Parcelas libres Superficie libre

Mostrar 30 Registros 1 a 36 de 190

Aguarón (Campo de Cariñena)

- Plataforma Logística Mudéjar

Ainzón (Campo de Borja)

- Las Bodegas

Alagón (Ribera Alta del Ebro)

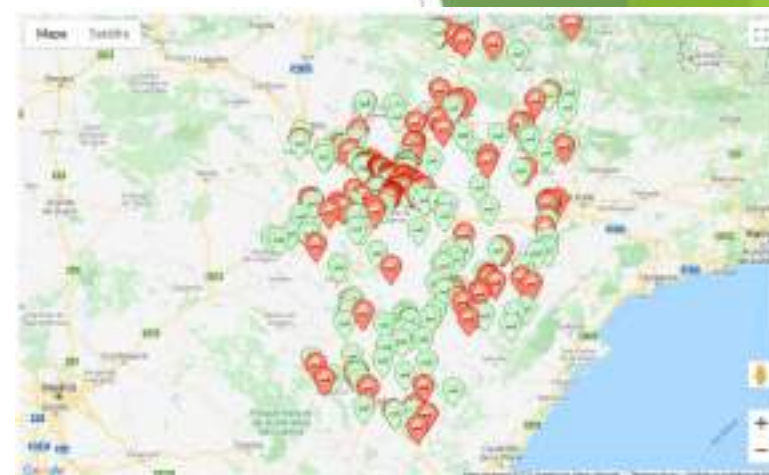
- Parque Empresarial Xalón
- SAU-3 "La Cruzera"

Alconchel de Ariza (Comunidad de Calatayud)

- Bugarruts

Alfajarín (Zaragoza)

- El Saco
- Polígono Borja



Aragón: <https://www.iaf.es/poligonos/>

Suelo Industrial en Aragón

La Noria



Código: 16006
Municipio: 50225 Rida
Comarca: ValdeJalón
Provincia: Zaragoza
Carretera: A-121 DE FRESCANO A LA ALMUNIA Km.: 0,00
Org. promotor: Ayuntamiento de Rida
Dirección: P2 España 1
Teléfono: 976-606141
Fax: 976-606106
Última actualización: 10/04/2012

Situación Geográfica



Distancias

Zaragoza 58,00 Km.
Huesca 130,00 Km.
Teruel 0,00 Km.

Ferrocarril SI
Aeropuerto ZARAGOZA Km.
Puerto BILBAO 320 Km.

Características del Polígono

Superficie total 96.445,00 m2
Sup. total parcelas 54.890,00 m2
Superf. ocupada 54.890,00 m2
Superficie libre 0,00 m2
Sup. sin urbanizar 0,00 m2 (ampliaciones)
Sup. mín. parcelas 1.000,00 m2
Sup. máx. parcelas 1.000,00 m2
Nº de parcelas 52,00 Libres: 0,00 Ocupadas: 52,00
Precio medio 0,00 €/m2
venta

Imágenes y documentos del Polígono



Infraestructura del Polígono

Pavimentación SI Tipo de pavimento ASFALTO
Iluminación SI
Red de incendios NO

Abastecimiento de Agua

Agua potable SI
Acometida NO
alternativa
Procedencia CAPTACION SUBTERRANEA
Depósito de agua SI
Otras
características
Tratamiento previo SI
Caudal máximo (m3/h)
Dureza CALCAREA Ph
Coste

Suministro de Energía

Gas
Suministro SI
eléctrico
Tipo de suministro BAJA
(alta/baja)
Centro de CASETA
transformación
Potencia eléctrica 630
Voltaje de líneas 15.000

Comunicaciones

Red telefónica SI
Banda ancha SI

Vertidos

Red saneamiento SI Lugar de vertido RED GENERAL MUNICIPAL
Depuradora NO (ESTA PREVISTA) Características dep.
Canon de vertido ANUAL

Otros

Norm. urbanísticas PLAN PARCIAL
Coef. 1 m2/m2
edificabilidad
Altura máx. nave 7,5 m, 10 m A CUMBRIERA
Coord. UTM X, Y, ...
HU 80
Longitud, Latitud
Otros

Castilla-La Mancha

CIDADADANÍA - TEMAS - TRANSPARENCIA - GOBIERNO - PRESIDENTE - LA REGIÓN

Inicio > gobierno > fomento > estructura > dgplatersos > actuaciones

Temas:
 Funciones y competencias
 Actuaciones
 Estructura

DC de Planificación Territorial y Urbana
Mapa de Suelo Industrial

El Mapa de Suelo Industrial de Castilla-La Mancha (MSI) es un instrumento desarrollado por la Dirección General de Planificación Territorial y Urbana de la Consejería de Fomento que facilita conocer de forma rápida y sencilla la situación del suelo industrial disponible en la Región. Se ha realizado sobre un sistema de información geográfica (SIG), lo que permite obtener un conocimiento exacto de la situación de los parcelas de uso industrial en el ámbito regional y así realizar una correcta y racional planificación en materia de suelo que permita evaluar las iniciativas y recursos públicos de una forma adecuada.

En el Mapa de Suelo Industrial se aportan los datos urbanísticos más relevantes (superficie, edificabilidad, ocupación, altura máxima, retenciones, etc.); de las parcelas vacantes, edificadas, en uso de edificar y en construcción, vendidas o en trámite de venta; igualmente se especifica si la propiedad de las mismas pertenece a agentes públicos o privados, y se aporta también información de otras parcelas vinculadas (dotaciones e equipamientos y zonas verdes). Además incorpora información de las infraestructuras de transporte regional, así como de servicios (gas, telefonía, fibra óptica, ...).

Con objeto de fomentar la transparencia informativa que promulga el Decreto 139/2018, de 30 de noviembre, de regulación de transparencia y de fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Castilla-La Mancha, el mapa está disponible para el público y es accesible desde la página web de la Junta de Comunidades (Consejería de Fomento) en la dirección:

Accede al Visor del Mapa de Suelo Industrial

Ir a información



Castilla-La Mancha:
<https://www.castillalamancha.es/gobierno/fomento/estructura/dgplatersos/actuaciones/mapa-de-suelo-industrial>

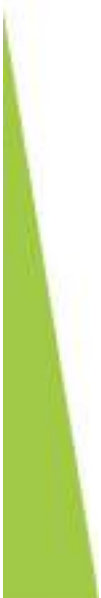
visores.castillalamancha.es/visor/suelo-industrial

Suelo Industrial de Castilla-La Mancha

Visor de Suelo Industrial de Castilla-La Mancha



Castilla-La Mancha:
<https://visores.castillalamancha.es/suelo-industrial/>



Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón

14.2.N1. Directriz especial de suelo productivo.

1. Se elaborará una directriz especial de suelo productivo para facilitar el asentamiento de industrias y actividades terciarias, así como para optimizar la localización de los polígonos industriales y sus dotaciones, según categorías y tipologías posibles, sobre la base de las siguientes consideraciones:

- a) La disponibilidad de suelo industrial.
- b) La política de difusión de las actividades económicas para propiciar una industrialización dispersa.
- c) Los principios de eficiencia y de equidad, consiguiendo que la asignación de los recursos favorezca la mejor distribución territorial de la riqueza.
- d) El tamaño del polígono y características técnicas de las instalaciones.
- e) La gestión de los polígonos.
- f) El sistema de asentamientos.
- g) Cumplimiento de la legislación vigente en materia de seguridad industrial mediante la utilización de medidas de seguridad equivalentes.

Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón

14.2.N1. Directriz especial de suelo productivo.

2.- Se facilitará el acceso de las empresas a los suelos productivos que tienen mayor proyección industrial, estableciendo las condiciones más homogéneas que sea posible en todo el territorio, en función de la jerarquía del sistema de asentamientos.

Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón

14.3.N1. Principios rectores de la ocupación del suelo para actividades económicas.

1.- El planeamiento territorial y urbanístico, en ausencia de disposiciones normativas más específicas, deberá integrar, en la ordenación que se establezca, los siguientes principios rectores:

- a) Compatibilizar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad del sistema de espacios abiertos.
- b) Reducir el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo mediante el equilibrio entre la localización de la población y el empleo.
- c) Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.
- d) Concentrar las actuaciones estratégicas en materia de suelo para actividades económicas en emplazamientos de elevada accesibilidad y disponibilidad de sistemas de transporte intermodal.

Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón

- e) Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes, evitando la dispersión de estos usos en el territorio.
- f) Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.
- g) Permitir crecimientos adaptados a las necesidades y características de los municipios integrantes del sistema rural.
- h) Reubicar los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.
- i) Favorecer el suministro de materias primas minerales para actividades económicas básicas o estratégicas.
- j) Planificar adecuadamente las infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones atendiendo a la demanda actual y a la de futuros desarrollos urbanísticos, así como facilitar el procedimiento de conexión a sus redes de distribución.

