

ALGUNAS NOTAS SOBRE LA PLANIFICACION DE SUELO INDUSTRIAL

la actividad industrial como una actividad urbana más

Por José Ignacio Sanz Arbizu *

Legalmente, las actividades industriales en cuanto a sus condiciones urbanísticas vienen principalmente reguladas por la Ley del Suelo y por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (MINP).

El Reglamento de Actividades MINP, que data de 1961, pero que consideramos muy válido, indica que es competencia de los Ayuntamientos la reglamentación en sus ordenanzas municipales en lo que se refiere a los emplazamientos y demás requisitos exigibles a estas actividades.

En los artículos 4 y 5 del mencionado Reglamento se hace referencia explícita a dos situaciones para este tipo de actividades: la situación aislada, propia de actividades peligrosas o insalubres, a las que obliga a ubicarse a una distancia superior a 2.000 metros de los núcleos de población agrupada, y la situación de las actividades, que "sin mengua de la comodidad y salubridad de los vecinos" podrán darse entremezcladas con otras actividades urbanas. En el ámbito intermedio existe una tercera situación, que es la que corresponde a los polígonos industriales. Su formulación está desarrollada en la Ley del Suelo.

Normalmente, en el planeamiento, bien basándose en el cálculo de la población activa industrial, o bien en estudios globales de la evolución o situación de la industria, tan sólo se considera la ubicación de las actividades industriales en polígonos para su uso específico. Así, por ejemplo, si se estima que la población activa industrial se va a incrementar en 10.000 empleos y el estándar de

ocupación adoptado es de 70 m²/empleo, se preparan 700.000 m² de suelo industrial, superficie que se incrementa de acuerdo con los viales, zonas verdes, dotaciones y demás previsiones exigibles. Los resultados de este tipo de cálculos suelen ampliarse con holgura, multiplicándose por dos o por tres. Con ello no sólo se inducen peligrosas expectativas en las zonas así delimitadas, sino que puede ser un primer paso para la hipertrofia del sector, con los consiguientes desequilibrios locales y regionales.

Pero, además, no todas las actividades industriales se ubican de hecho en estos polígonos. En Pamplona, hemos analizado las licencias industriales concedidas entre los años 1975 y 1979 (ambos inclusive) y resulta que casi un 40 por 100 de la superficie ocupada en esos años se ha situado en bajos de viviendas, situándose el resto en parcelas o edificios propiamente industriales. En cuanto al número de licencias, 175 correspondieron a edificios de viviendas y solamente 12 a edificios industriales. Extendiendo el análisis a todas las actividades industriales existentes en el término municipal, resultaba que el único polígono industrial calificado como tal, polígono de Landaben, albergaba tan sólo 54 de las 1.671 industrias de Pamplona, correspondiéndoles un 19 por 100 de la superficie industrial total y dando trabajo a un 17 por 100 del empleo industrial. Sin embargo, analizando los informes de barrios recogidos para el Plan General y las denuncias presentadas al Ayuntamiento, son muy pocas las referencias existentes por molestias debidas a actividades industriales, lo que demuestra que éstas pueden resultar perfectamente asimilables dentro de la trama urbana.

*Ingeniero industrial.



Cerca de cuatrocientos puestos de trabajo, con un alto porcentaje de mano de obra femenina, en el barrio de la Rochapea.



Fábrica de paraguas en la Avda. de Carlos III.

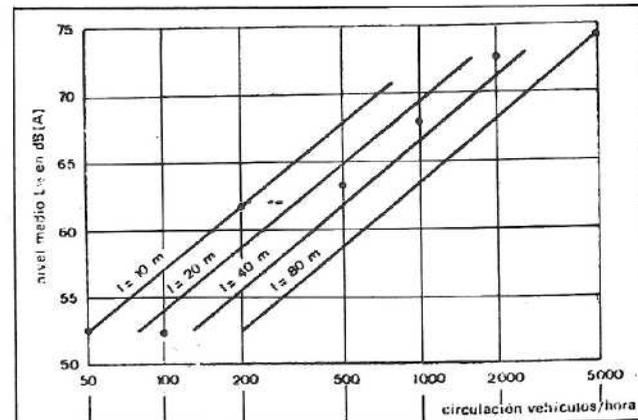


Fábrica de muebles en la calle de la Merced.

Una política medioambiental elemental puede producir efectos contrarios a los deseados.

A la hora de redactar ordenanzas de Actividades MINP se puede caer en el error de adoptar unos límites generales ideales (basados, por ejemplo, en las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud) que, si no se entra en más matizaciones, pueden conllevar efectos contrarios a los deseos iniciales. Esto es, sobre todo, patente en el caso de los ruidos. Si atendiendo las recomendaciones citadas establecemos con carácter general una limitación a los ruidos diurnos de 36 db (A) (medidos en la vivienda más afectada con las ventanas abiertas) y llevamos la ordenanza con rigidez, muchos talleres o industrias que produzcan 40 db (A) se verán obligados a trasladarse a los polígonos industriales preparados al efecto. Ahora bien, esto obligará a que el personal tenga que trasladarse diariamente y, de no ser que el traslado lo haga a pie o en bicicleta, es muy probable que produzca con su vehículo un ruido superior a los 80 db (A), que supondrá para las viviendas a su paso un nivel sonoro de más de 50 db (A). Esto no es un hecho aislado ni un caso extremo, sino algo fácilmente constatable. Los empleados afectados por tal medida deberán invertir en desplazamientos, pongamos, dos horas diarias (cifra nada exagerada), por lo que su horario de trabajo se habrá visto incrementado en diez horas semanales. Además, la contaminación, los peligros y el consumo energético que ello lleva consigo.

Por ello, una política de mejora del medio ambiente y de la calidad de vida urbana en general, en lo que compete a la industria, deberá comenzar, en muchos casos, por ayudar o incentivar la mejora de las instalaciones antes que su traslado.



Fuente: "La acústica en la construcción". R. JOSSE. Ed. Gustavo Gili, S. A.

Una buena conjunción "actividad industrial-residencia" proporciona una trama urbana más rica, mejor utilizada y más económica

Existe la falsa idea de que, por simple economía de escala, los polígonos industriales contra más grandes resultan más económicos, además de que pueden contar así con más y mejores dotaciones. Por el contrario, nosotros sostenemos que, en vez



Vial claramente sobredimensionado (la instantánea ha sido tomada a mediodía de un día laborable).



En el mismo polígono, este vial ya parece más racional.

de un polígono grande, es preferible preparar varios polígonos pequeños de superficie total equivalente. Esto lo decimos por las siguientes razones:

Infraestructura: la infraestructura de un polígono pequeño se puede apoyar perfectamente en la infraestructura urbana existente. Normalmente, los polígonos se sobredimensionan en viario, que luego suele quedar para uso de autoescuelas o sencillamente desiertos, ya que el tráfico en polígonos industriales es muy pequeño. El mayor tráfico se origina a las horas de entrada y salida del trabajo. Lógicamente, esto mejora si hemos fragmentado el polígono en varios pequeños. En general, se debe tratar de que cada polígono disponga de dos tipos de accesos: un acceso para el tráfico pesado, que conecte con las principales vías de comunicación, y otro acceso para el personal, que conecte en forma directa con los núcleos residenciales, no sólo con vías para el transporte motorizado, sino posibilitando el acceso en bici o a pie.

Las zonas verdes de los grandes polígonos aislados suelen quedar convertidas en auténticos eriales. En cambio, si el polígono es pequeño y próximo a un núcleo urbano, la zona verde puede servir de enlace, ofreciendo una protección contra ruidos y pudiendo ser usada tanto por los empleados como por los vecinos de las zonas circundantes.

El abastecimiento de agua potable y el saneamiento pueden ser igualmente compartidos con el resto de la ciudad. Las condiciones exigibles al agua son las mismas (aparte de posibles suministros complementarios que puedan darse para uso de refrigeración o similar) y el tratamiento de vertidos existente a nivel general va a ser únicamente biológico, por lo que de cualquier manera los industriales que lo precisen deben adoptar las correspondientes instalaciones de pretratamiento que, en este caso, pueden ser, incluso, algo menos exigentes, al darse una dilución con las aguas domésticas.

Lo mismo pasa con las instalaciones de electri-

cidad y telefonía, que deberán tener mayor capacidad en la zona del polígono, lo que vendrá muy bien para los núcleos residenciales próximos.

Incluso podemos hablar de una cierta complementariedad en el tiempo entre los usos domésticos e industriales, que hace que los coeficientes de hora punta sean inferiores, lo que también simplificará y abaratará la infraestructura.

Es importante tener presente que la clientela de estos polígonos va a estar principalmente entre la pequeña y mediana empresa, ya que la gran empresa, por su mayor capacidad de gestión, suele resolver por sí sola sus problemas de ubicación e infraestructura, no precisando de los beneficios que puedan suponer los polígonos industriales.

En esta línea de actuación son dignos de mencionar los polígonos promovidos por la Cooperativa de Pequeña y Mediana Empresa de Zaragoza, que, con planteamientos similares a los expuestos, ha obtenido excelentes resultados.

Un buen modelo urbanístico que llevaba esto casi al límite era el de los primitivos ensanches, en los que aparecía en una manzana viviendas, en otra un colegio, en otra una plaza, en otra una fábrica, compartiendo todos la infraestructura y las dotaciones.

También es reseñable el interés que puede tener el que estos polígonos pequeños y dispersos sirvan no sólo para actividades industriales en sí, sino para otras, algo molestas, complementarias de los núcleos residenciales. Actividades tales como talleres de chapa y pintura, almacenes, agencias de transportes y transpaqueterías, etc.

En cualquier caso, no hay que considerar los polígonos industriales como los colectores de todas las actividades MINP. En los polígonos industriales tan sólo se deberá dar cabida a aquellas actividades que sean compatibles, tanto con los núcleos residenciales próximos como con las otras industrias allá ubicables, lo que impone unas limitaciones a su incidencia en el medio ambiente.

POLIGONO INDUSTRIAL DE SAN ADRIAN (NAVARRA)

Diputación Foral de Navarra. Ayuntamiento de San Adrián

SUPERFICIE TOTAL	239.448
PARCELAS INDUSTRIALES	154.237
Industria Nido	32.675
Industria Media	26.970
Industria Grande	88.291
Industria Especial	6.301
SERVICIOS	4.767
Báscula	1.250
Gasolinera	1.417
E.T.D.	2.100
EQUIPAMIENTO	33.918
Jardines, parque público y deportivo	30.738
Social y comercial	3.180
VIALES Y PROTECCION	46.526

