

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CATALUÑA  
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA BARCELONA**



**MÁSTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**Tesina**

**LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EN BOGOTÁ (2000-2012):  
IDENTIFICACIÓN DE OBSTÁCULOS Y PLANTEAMIENTO DE ESTRATEGIAS DE  
GESTIÓN**

**Tutora**

Blanca Arellano Ramos

**Estudiante**

Irina Cabrera Sánchez

Estudiante del Máster Universitario en Gestión y Valoración Urbana. Universidad Politécnica de  
Cataluña, UPC, Departamento de  
Construcciones Arquitectónicas I, CAI. Av. Diagonal 649. 4ª planta. 08028. Barcelona. España.  
[izucasa@hotmail.com](mailto:izucasa@hotmail.com)

**Fecha**

**5/07/2013**

## **AGRADECIMIENTOS**

Quiero agradecer a todos los docentes por sus enseñanzas en el máster, y en especial a Carlos Pérez Lamas quien con su tiempo y colaboración pudo orientarme sobre la legislación urbanística de Cataluña y de España en la materia que trata este documento. Sin su ayuda hubiera sido difícil para una abogada en tierra extranjera y rodeada de arquitectos conseguir este resultado.

Adicionalmente, a mi familia por su apoyo, a mi esposo por acompañarme en este reto y asumirlo él también con el “diseño urbano”, pero sobre todo, quiero agradecer a mi futur@ hereder@ por haber sido el motor e inspiración para la rápida culminación de esta tesina.

## Contenido

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
1. <b>Objetivo General</b> .....	1
2. <b>Objetivos Específicos</b> .....	1
3. <b>Metodología</b> .....	1
<b>CAPÍTULO I. RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA</b> .....	2
1. <b>Definición de conceptos</b> .....	2
1.1. <b>Renovación</b> .....	2
1.2. <b>Regeneración</b> .....	5
1.3. <b>Rehabilitación</b> .....	6
1.4. <b>Revitalización</b> .....	7
1.5. <b>Concepto propio</b> .....	8
2. <b>Contexto Histórico de la Renovación Urbana en Bogotá</b> .....	9
3. <b>Marco normativo de los Planes Parciales de Renovación</b> .....	11
4. <b>Estado Actual de los Planes Parciales de Renovación Urbana en Bogotá D.C.</b> .....	13
5. <b>Casos de Estudio</b> .....	18
5.1. <b>Plan Parcial “Proscenio”</b> .....	18
5.2. <b>Proyecto de Plan Parcial Triangulo de Fenicia</b> .....	22
5.3. <b>Plan Parcial Estación Central</b> .....	25
<b>CAPITULO II. REGENERACIÓN URBANA EN BARCELONA</b> .....	28
1. <b>Contexto Histórico de la Regeneración Urbana en Barcelona</b> .....	28
1.1. <b>Regeneración Urbana Postolímpica</b> .....	33
2. <b>Modelos de Gestión en la Regeneración Urbana de Barcelona</b> .....	46
2.1. <b>Aspectos a tener en cuenta en la caracterización de los modelos de gestión:</b> .....	47
2.2. <b>Modelo de gestión de Regeneración Urbana Integral. Barrio La Mina</b> .....	51
2.3. <b>Modelo de Gestión en la Regeneración Urbana Económica y Productiva. Plan Especial de Reforma Interior Lluís Pujades Levante-22@</b> .....	66
<b>CAPÍTULO III. PLANTEAMIENTO PROBLEMAS Y PROPUESTAS DE MEJORA</b> .....	85
1. <b>Principales obstáculos observados en la implementación de la figura de los planes parciales de renovación urbana</b> .....	85
2. <b>Propuestas de mejora de acuerdo con las estrategias de gestión observadas en la experiencia de la regeneración en Barcelona.</b> .....	91
3. <b>Valoración jurídica de las posibilidades de aplicación de las estrategias en Bogotá D.C.</b> ..	97
<b>IV. Conclusiones</b> .....	103
<b>Bibliografía</b> .....	107

## INTRODUCCIÓN

Cuando las ciudades experimentan procesos históricos de habilitación ilimitada de suelo para el crecimiento en extensión superficial y en consecuencia, el centro y las áreas inicialmente pobladas, dejan de ser atractivas para sus residentes y/o actividades existentes y éstos empiezan a trasladarse a estas “nuevas zonas”, generan dos graves fenómenos que marcarán el futuro de la ciudad, ya que por un lado vendrá la escasez de suelo para futuros crecimientos poblacionales, y por otro, se generará degradación obsolescencia y desaprovechamiento en las zonas “desocupadas” u ocupadas pero en condiciones precarias.

Estos indeseables e irresistibles fenómenos los han sufrido y siguen sufriendo muchas ciudades en el mundo, sólo que las ciudades más jóvenes y que no vivieron procesos de industrialización, o por lo menos temprana, como Bogotá, hasta ahora lo están padeciendo. Sin embargo, estas han de aprovechar de la experiencia y la historia de aquellas que ya hicieron frente a estos proceso y continuaron adelante, consolidándose como ciudades modelo para otras, como el caso de Barcelona.

Una de las herramientas que trata de implementar Bogotá para contrarrestar los fenómenos mencionados, es la Renovación Urbana, por esta razón se estudiará el desarrollo de ésta, a través de la implementación de Planes Parciales de Renovación, en el período 2000-2012.

Por su parte Barcelona, con muchos años más de existencia y de experiencia en temas urbanísticos, es reconocida por, entre otras cosas, su capacidad de transformación a lo largo de los años, en los cuales la administración pública ha utilizando diferentes herramientas, entre las cuales se resalta la regeneración urbana para recuperar aquellas zonas deterioradas con alto grado de obsolescencia y con problemáticas sociales, y a su paso, densificando moderadamente la ciudad, conservándola como ciudad compacta y respetuosa de sus límites urbanos y de sus áreas de suelo no urbanizado y no programado.

Hasta el 2012, después de más de diez años de la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, tan sólo un plan parcial de renovación urbana ha sido aprobado, por lo cual, el objetivo principal es analizar el estado actual de la renovación urbana, identificando los principales obstáculos y, por medio de una valoración jurídica, generar propuestas para su mejora de acuerdo con el estudio de los modelos de gestión desarrolladas en la regeneración urbana de Barcelona.

Para el caso de Bogotá, se estudian tres planes parciales, el primero, el único plan de renovación urbana aprobado, analizando su estructura, evolución y estado actual, el segundo, un plan parcial en proceso de aprobación de gran relevancia para la ciudad debido a la gestión social realizada, y el tercero, un plan parcial *ad portas* de ser aprobado y de gran impacto para la ciudad por estar integrado a una nueva infraestructura del sistema de transporte.

Para hacer una valoración de las posibles soluciones de los problemas planteados en el caso Bogotá, se toma como referencia a Barcelona durante el mismo período (2000-2012), mediante la identificación de las estrategias utilizadas en los modelos de gestión utilizados en los proyectos de regeneración del barrio la Mina, el cual ha sido altamente reconocido y catalogado como proyecto de regeneración urbana integral y del ámbito 22@ específicamente en el PERI Lluçà Pujades Levante, por tener las características de una regeneración urbana con alto contenido de reactivación económica pero mezclando los demás usos y actividades, entre ellos el residencial, y constituirse como uno de los proyectos, o tal vez el más importante para Barcelona y de mayor reconocimiento a nivel internacional.

## **1. Objetivo General**

Analizar el estado actual de la figura de los planes parciales de renovación urbana en Bogotá D.C. (2000-2012), y por medio de una valoración jurídica generar propuestas para mejorar su gestión de acuerdo con el estudio de las estrategias de gestión desarrolladas en la renovación urbana de Barcelona en el mismo período de tiempo.

## **2. Objetivos Específicos**

- Analizar el estado actual del instrumento “plan parcial de renovación urbana en Bogotá”, identificando, actores, avances, obstáculos, y datos de gestión tanto del sector privado como público.
- Estudiar las principales estrategias y herramientas jurídicas de gestión aplicadas en Barcelona a través de su experiencia en Renovación urbana (años 1997 a 2012).
- Plantear las posibles mejoras para la renovación urbana en Bogotá con base en el modelo de gestión analizado de la experiencia en Barcelona.
- Presentar las posibles variantes o modificaciones para la aplicación específica en Bogotá, teniendo en cuenta el marco jurídico colombiano y distrital.

## **3. Metodología**

La metodología que se utilizará será la cualitativa, mediante la recopilación de documentación bibliográfica y documentación oficial de las diferentes entidades públicas y privadas que participan en el proceso de renovación en Bogotá, y Barcelona con el fin de elaborar el estado actual del instrumento en Bogotá para analizar las principales ventajas y desventajas de la figura.

Con la información encontrada para Barcelona y los proyectos específicos de regeneración urbana que se estudien, se identificarán las estrategias y herramientas jurídicas aplicadas tanto en el planeamiento como en la gestión y ejecución que puedan ser compatibles con el ordenamiento urbano y el marco normativo de Bogotá.

Luego de esta identificación, mediante una valoración jurídica se plantearán las propuestas de mejora de gestión para la renovación urbana en Bogotá y así mismo se plantearán las posibles modificaciones o adecuaciones que se deban realizar para implementar los resultados obtenidos.

## **CAPÍTULO I. RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA**

### **1. Definición de conceptos**

En el estudio de la renovación y regeneración urbana para el desarrollo de la presente tesis se hizo latente el hecho de la indefinición o confusión en la literatura técnica revisada, sobre los conceptos de renovación, generación, rehabilitación y revitalización. Con el fin de hacer claridad sobre los mismos se hace una breve reseña de ellos y además se elabora un concepto propio.

#### **1.1. Renovación**

Sobre el concepto de Renovación Urbana, López (2010) lo ha definido como aquellas acciones orientadas a dotar de nueva estructura a un determinado sector, pero adecuando la subdivisión de suelo existente a la propuesta integral para radicar nuevas actividades urbanas y generar nuevas modalidades de ocupación de suelo, pues se trata de zonas con alta obsolescencia física, con usos de suelo inadecuados para las actuales demandas económicas y de una alta valoración social para el desarrollo urbano. A lo largo de la evolución de una ciudad en el tiempo, se suceden, por motivos de desastres y riesgos (incendios, terremotos, guerras), por el declive y degradación de los edificios más longevos o por motivos de innovación y planificación urbana, obras de reconstrucción de viejos barrios o de sectores en degradación (el caso de Londres desde 1980 en la renovación de la “City” de los Docklands).

Por su parte, Fuente (1999), la define como los cambios que se producen en los centros de las ciudades y que consisten, fundamentalmente, en procesos de reproducción del espacio consolidado (en parte de lo edificado), a través de la destrucción de lo existente, e introduciendo nuevos usos y funciones, así como un nuevo contenido sociológico en los lugares renovados. El fenómeno de la renovación ha significado, pues, la destrucción de partes de la ciudad, casco antiguo y ensanche; se procede a la demolición no sólo de edificios sino también de la trama preexistente, con el fin de construir un área nueva, con funciones nuevas. Las zonas elegidas tienen la ventaja de la centralidad, con buenas infraestructuras de transporte que permiten la accesibilidad, y ello las hace especialmente apetecibles como lugares para desarrollar actividades terciarias, en concreto comerciales.

Según la Real Academia Española “renovar”<sup>1</sup> significa remudar, poner de nuevo o reemplazar algo. Dar nueva energía a algo, transformarlo. Estas definiciones son un tanto abstractas y amplias, por lo cual es necesario remontarse a la historia para escudriñar el significado que ha tenido la renovación urbana. De esta forma se encuentra que desde el año 1853 con Haussman y su operación de “renovación” en París, donde se desarrollaron cerca de cien proyectos que implicaban la demolición de aproximadamente 50.000 viviendas, desalojando la población residente del sector intervenido, el concepto de la renovación urbana comienza a percibirse como una intervención amenazante y

---

<sup>1</sup> <http://www.rae.es/drae/>

peligrosa para la ciudadanía. “Desde mediados del siglo XIX hasta los años 70 del siglo XX, en Europa y América el significado del término que ha predominado es el de recambio de estructuras obsoletas, saneamiento u operación bulldózer como se le conoció frecuentemente y ha sacado de sus casas a mucha más gente de la que ha vuelto a reubicar”<sup>2</sup>. Esto generó el rechazo de la figura pues se asoció inmediatamente con la destrucción, el desalojo de habitantes y a la pérdida de cualquier tipo de identidad del sector intervenido.

Como consecuencia del rechazo generado, hacia los años de 1970 se presenta un cambio de la anterior acepción de la renovación urbana en Europa y Estados Unidos principalmente, que puede esquematizarse de la siguiente forma, Rincón (2006):

- De ser operación de saneamiento asociada al surgimiento y ascenso de nuevas formas de producción y grupos sociales ligados a ello (burguesía), ha pasado a ser una herramienta que se utiliza para permitir una transformación al interior de sociedades post-industriales.
- De ser una herramienta utilizada para abrir espacio significativo a un grupo social emergente ha pasado a ser utilizada como instrumento que permite el reacomodo de actividades y usos obsoletos (fábricas, bodegas, puertos etc).
- De haber estado ligada a la demolición y desplazamiento de los residentes en el área objeto de la intervención, pasa a estar ligada a un cambio y democratización de la toma de decisiones.
- Promueve más la recualificación de viviendas en malas condiciones que su eliminación y se ha vuelto cuidadosa de lo existente (persona y edificaciones).

Se puede observar cómo la renovación urbana, al pasar el tiempo ha cambiado la imagen negativa y gracias a teóricos y estudiosos del tema, que han propuesto nuevas formas de entenderlo, actualmente la figura no tiene relación alguna con el concepto que tenía siglos atrás. En este sentido, “la renovación presenta ciertos objetivos que pueden conducir al mejoramiento y a un óptimo funcionamiento de un centro urbano. Dentro de estos objetivos se cuentan los siguientes:

a) La corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, saturación de densidad poblacional, alto grado de cohabitación, deterioro ambiental y de condiciones de habitabilidad o la falta de servicios o de equipamiento;

---

<sup>2</sup> RINCÓN AVELLANEDA, Patricia. “Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo, Análisis de los procesos de redensificación “ Bogotá. Universidad Nacional de Colombia. Edición “Punto Aparte”, 2006.



- b) La recuperación, restauración, saneamiento y salvaguardia de áreas conservables por razones históricas, estéticas o paisajísticas;
- c) La prevención del deterioro o la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructura, su conservación y rehabilitación;
- d) La solución de los problemas emergentes de viviendas vetustas o insalubres, servicios públicos inadecuados u obsoletos y, en general la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad, seguridad y comodidades públicas;
- e) La restitución de las áreas degradadas por falta de mantenimiento o por una construcción desordenada, de una estructura y de una arquitectura más racional;
- f) La demolición y limpieza de edificios o áreas irrecuperables y su nuevo desarrollo;
- g) La modificación de parcelamientos defectuosos, que impidan o dificulten una adecuada edificación;
- h) La creación, ampliación y conservación de espacios verdes y para esparcimiento;
- i) La promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población, así como de los habitantes de las áreas implicadas, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de renovación urbana;
- j) El desarrollo económico de áreas degradadas mediante la radicación de actividades productivas<sup>3</sup>.

Todas estas características y objetivos que ahora tiene la renovación urbana, son muestra del proceso histórico que ha atravesado y que la hacen más inclusiva de aspectos que anteriormente no hacían parte integrante de ella. Por eso cuando actualmente se habla de renovación urbana en algunos países, no es que se esté haciendo alusión a la antigua acepción, sino que se trata de un concepto evolucionado.

---

<sup>3</sup> CPA, Código de Planeamiento Urbano, Sección No. 8; Planeación de la Renovación Urbana, Buenos Aires Argentina, 2002. Citado por Jennifer Mayorga Lamouroux, "Limitaciones en la gestión de planes parciales en áreas de renovación urbana en la ciudad de Bogotá D.C."

## 1.2. Regeneración

Si partimos de la definición de “regenerar”<sup>4</sup> que contempla la Real Academia Española, esta se refiere a dar nuevo ser a algo que degeneró, restablecerlo o mejorarlo. Al trasladar esta definición a la materia que se estudia implica un restablecimiento o mejoramiento en un determinado sector urbano.

En cuanto al concepto de regeneración, López (2010) equiparándolo con la rehabilitación urbana, lo define como el proceso de transformación y recuperación del espacio urbano, sea del tipo de reabsorción del hábitat insalubre, vía demolición y reconstrucción (slum clearance) o vía saneamiento y mejora (slum improvement), sea por medio de actuaciones urbanísticas de preservación y recualificación del patrimonio edificado con el objeto de mejorar sus condiciones uso y habitabilidad, conservando su carácter arquitectónico inicial y sin alterar el aprovechamiento de la trama existente, mediante restauración de edificios envejecidos (recycling building) por el paso del tiempo o el descuido de sus propietarios, en distintos sectores de la ciudad, en especial la ruina o estado que condiciona la cualificación jurídica de un edificio, a veces frecuente en avanzado estado ruinoso o en indicios en casas de cascos antiguos y de ciertos barrios periféricos.

Según Cowan (2005), el término regeneración se hizo común en los 80 (y más ampliamente después de 1995) como un reemplazo para la renovación urbana, un término que se había asociado con el desarrollo comprensivo y en masa. Fue utilizado inicialmente por el sector privado y se aplicó más tarde a todo tipo de cambio urbano positivo. English Partnerships<sup>5</sup> definió la regeneración en 2003 como el proceso integral de revertir la decadencia económica, social y física en las zonas donde se ha llegado a una etapa en la que las fuerzas del mercado por sí solo no serán suficientes.

Es vista además, como una respuesta de la política pública a los problemas que han experimentado muchos países de Europa, que tienen que ver con la reestructuración de la base económica de las ciudades, ya que han dejado de ser centros de producción industrial y se han convertido en lugares de focos de servicios y centros de consumo, además de la descentralización o suburbanización que ha expulsado muchas funciones fuera de las zonas centrales y del centro de la ciudad hacia la periferia de las aglomeraciones urbanas, y son políticas que intentan recuperar terrenos y edificios vacantes a usos beneficiosos, crear nuevas formas de trabajo donde se habían perdido, mejorar el medio ambiente urbano y hacer frente a una serie de problemas urbanos<sup>6</sup>.

Uno de los primeros países en implementar políticas públicas de regeneración urbana fue el Reino Unido, es más, el propio término parece tener su origen en la planeación metropolitana Británica a

---

<sup>4</sup> <http://www.rae.es/drae/>

<sup>5</sup> Agencia Nacional para la regeneración de Inglaterra, organismo público no ministerial financiado a través del Departamento para las comunidades y el Gobierno Local y anteriormente por la Oficina del Primer Viceministro. Wikipedia 09/03/2012, 17:08

<sup>6</sup> Couch, Cris et al. Urban Regeneration in Europe

mediados de la década de 1970. Los urbanistas Holandeses fueron también innovadores en sus planteamientos de renovación de zonas urbanas, especialmente las residenciales desde épocas tempranas y hacia los 80 algunas ciudades francesas y alemanas adoptaron medidas más o menos similares a las de los británicos.

En este mismo sentido, Roberts (2000:17) la define como una visión y acción integrada y comprensiva que permite la resolución de problemas urbanos y donde se busca lograr una mejora duradera en la condición económica, físico, social y ambiental de un área que ha sido sujeta a cambios”<sup>7</sup>

### 1.3. Rehabilitación

López (2010), la equipara con la regeneración y la define como la rehabilitación en aquellas zonas con edificaciones y/o infraestructuras inadecuadas para los usos de suelo existente, por lo cual la intención es adecuar las estructuras y las infraestructuras a las actividades preexistentes.

Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, “rehabilitar”<sup>8</sup> hace referencia, habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado. Tradicionalmente, la rehabilitación se ha concebido sólo al aspecto físico edificatorio, como un “mantenimiento continuado, como transformación o construcción nueva de casas singulares, al igual que como planificación central de grandes zonas a rehabilitar”<sup>9</sup>.

Se habla también de la era de la rehabilitación urbana, la cual comienza a partir de los años 70, cuando ciertos países europeos abandonan la idea de creación de nueva ciudad, concentrándose en el mantenimiento y la regeneración de la ciudad existente, y tiene como causa histórica fundamental lo que se podría denominar “crisis definitiva del crecimiento indefinido” como final del ciclo iniciado en el siglo XIX, cuando la Revolución Industrial empezaba a desbordar ciudades medievales y modernas preexistentes<sup>10</sup>.

La rehabilitación puede ser entendida de dos formas, la primera, “en su sentido más estricto, se entiende como la “recuperación o modificación de las condiciones de todo tipo que, por deficiencia o ausencia de “mantenimiento”, ha perdido o necesita incorporar un determinado espacio habitado, con la intención de mantener el uso al que está destinado en el momento de intervenir”. La segunda y más rigurosa, es la entendida como la reutilización, recuperación o modificación de las condiciones

---

<sup>7</sup> Rob Imrie et al .Regenerating London. Governance, sustainability and community in a global city.

<sup>8</sup> <http://www.rae.es/drae/>

<sup>9</sup> Kirschenmann, jord. Vivienda y espacio público. Rehabilitación urbano y crecimiento de la ciudad 1985

<sup>10</sup> Instituto del Territorio y Urbanismo. La política de Rehabilitación Urbana en España

de cualquier tipo de un determinado espacio habitado, con la intención de modificar el uso al que destinado en el momento de intervenir”<sup>11</sup>.

Desde el punto de vista urbano, existen argumentos fundamentales que avalan la racionalidad de las intervenciones rehabilitadoras frente a la renovación o creación de nueva ciudad, estos pueden ser argumentos de tipo histórico-cultural, a favor del mantenimiento de lo urbano y de la historia de la ciudad y sus habitantes; argumentos de tipo social a favor del mantenimiento no solo de del soporte físico de la estructura urbana sino del tejido social que los habita, evitando los desplazamientos forzados de población con problemas de desarraigo; argumentos del tipo denominado aprovechamiento del “capital fijo” de la ciudad, que implica el aprovechamiento de las estructuras e infraestructuras existentes con ahorro económico y de protección al medio natural circundante.

De las anteriores definiciones se puede concluir que, la rehabilitación es una herramienta utilizada en sectores de la ciudad que se encuentran aún habitadas por sus residentes o los que quedan de ellos y que por diversos motivos sus estructuras e infraestructuras están deterioradas e inadecuadas para continuar en funcionamiento. El principal objetivo de la rehabilitación es el mantenimiento, recuperación y adecuación de éstas pero conservando los tejidos sociales que existan allí, independientemente de si se implican cambios en los usos de algunas edificaciones.

Esta es la principal diferencia con las figuras analizadas en este capítulo, ya que la rehabilitación al ser de tipo físico y de corte reparadora, no implica grandes operaciones de movilidad residencial ni de infraestructuras y por lo tanto aunque es de gran importancia para la ciudad, al no ser una operación de creación de nueva ciudad no es tan compleja como aquellas.

#### **1.4. Revitalización**

López (2010), entiende revitalización (urban revitalisation) o recualificación, conceptos más amplios que el de rehabilitación en cuanto acoge el proceso de recuperación del entorno a la vez que los edificios susceptibles de rehabilitar, principalmente en zonas de cuyas infraestructuras de servicios, equipamiento comunitario y/o edificaciones están subutilizadas, por lo cual la intención es vigorizar las condiciones potenciales para desarrollar el área, y/o promover su densificación y/o concentración de actividades.

De acuerdo con la definición de la Real Academia de la Lengua Española, “revitalizar”<sup>12</sup>, hace referencia a dar más fuerza y vitalidad a algo. Revitalizar un ambiente urbano significa “atender a los espacios de relación y a la calidad del espacio público, contemplando la diversidad social y de usos, la percepción de libertad, el sentimiento de comunidad, el carácter y la identidad, la escala de proximidad y las actividades de barrio. poner en valor, bajo estos conceptos, tanto las condiciones físicas como sociales del entorno”<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Ibídem.

<sup>12</sup> <http://www.rae.es/drae/>

<sup>13</sup> <http://encajesurbanos.com/2011/12/12/revitalizacion-azoteas-colectivas/>

Visión y acción comprensiva e integrada que lleva a la resolución de problemas urbanos y que buscan una solución duradera para las condiciones económicas, físicas, sociales y ambientales de un área que fue objeto de una mudanza, Roberts (2000).

### **1.5. Concepto propio**

No es el objetivo de este apartado defender con especial predilección alguno de los conceptos aquí presentados, sino precisamente apartarse de las discusiones semánticas y etimológicas que impiden a algunas administraciones públicas optar por una operación determinada, llevando a la inconclusión indefinida a las ciudades que sufren de los síntomas señalados aquí.

En esta medida, el concepto propio que se defina en esta tesis podría llamarse de varias formas: “nueva renovación”, renovación moderna, regeneración a secas, o regeneración integral, o un nuevo concepto, la “R4” porque incorpora tanto renovación, regeneración, rehabilitación y revitalización.

De acuerdo con lo anterior, lo importante no es la denominación de la figura, sino el contenido de la misma, sus objetivos y sus herramientas. En esa medida la figura que se describe es una herramienta urbanística y de política pública -independientemente de la naturaleza de la iniciativa- que se aplica en aquellos sectores de la ciudad que por diferentes motivos sufren de, deterioro físico de sus estructuras e infraestructuras (en diferentes grados), problemas sociales, y pérdida de población que genera disminución de las densidades y poco aprovechamiento de suelo urbano. La herramienta está encaminada a la corrección de esas deficiencias a través de una intervención urbanística en diferentes niveles multidisciplinarios (social, ambiental, económico y cultural) y tiene como objetivo la recuperación, restauración y saneamiento de las áreas conservables tanto por su posibilidad de reutilización como por su valor histórico, pero además la demolición y limpieza de áreas irrecuperables o de defectuosa parcelación que impidan una adecuada edificación, para abrir paso a la creación de nuevos lugares necesarios para la población y para la reactivación de la zona, sean viviendas, u otros usos complementarios, así como zonas verdes, equipamientos, y nueva infraestructura, si fuere necesaria.

Los fines de esta intervención, los cuales pueden ser valorados en menor o mayor grado, dependiendo de la naturaleza del proyecto, consisten en, generar un mejoramiento de las condiciones de vida de los residentes, así como de las condiciones ambientales, de desarrollo económico, social y cultural del sector y por ende de la ciudad. Así mismo se busca un mejor aprovechamiento del espacio urbano que se encuentra dentro de la ciudad, permitiendo una densificación racional del mismo y disminuyendo la cuota de consumo de suelo no urbano que genera expansión y mayor consumo de recursos naturales, además de los altos costos sociales, que se traducen en económicos y que asume toda la ciudad.

Es importante resaltar dentro de esta definición, la necesidad de propender por la recualificación o reutilización de las viviendas, en la medida de lo posible, y no a su eliminación, ya que esto último generaría la expulsión de sus residentes y la desaparición de la memoria histórica, el tejido social y económico del territorio intervenido. Así mismo la procura del mantenimiento o mejoramiento de los aspectos ambientales no deben pasarse por alto, pues es un factor que contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y va en sintonía con la corriente urbanística moderna que reconoce la importancia del medio ambiente natural en la ciudad.

Para la consecución de los mencionados objetivos y fines, se requiere de la implementación de una serie de instrumentos y participación de agentes que la hagan posible, como el apalancamiento de la administración pública comprometida con el apoyo en la aprobación de los instrumentos de planeamiento necesarios así como para la gestión, pero además, la participación activa de los residentes del sector a intervenir y la procura de la toma democrática de decisiones en cuanto a las obras que los afectaran, y así mismo la participación del sector privado para el impulso económico del proyecto. Todo ello, con el fin de procurar la viabilidad real del proyecto y su ejecución como su mayor perdurabilidad en el tiempo.

## **2. Contexto Histórico de la Renovación Urbana en Bogotá**

La característica inicial, en la época en que se empezaron a realizar esta clase de procesos ha sido que “un solo propietario (generalmente el Estado), adquiere y demuele manzanas o franjas de estas y construye en ellas un proyecto nuevo. Algunos de estos proyectos realizados son los siguientes:

“Paseo Bolívar”: Sucedió en 1935, un proyecto realizado por Karl Brunner, en donde se llevo a cabo una operación de renovación urbana “tipo saneamiento” en un sector de viviendas de baja calidad, quien en el Manual de Urbanismo comenta lo siguiente:

“ La municipalidad ordenó en 1935 la adquisición y demolición de varios miles de casitas defectuosas y ranchos que la gente más pobre había levantado en las faldas de los cerros, en una región vecina al casco de la ciudad conocida con el nombre de Paseo Bolívar.

(...) Para realojamiento de aquellos de sus habitantes que no podían radicarse por su cuenta en habitaciones adecuadas, se construyó un nuevo barrio con casas económicas en el sur de la ciudad el “Barrio el Centenario” (1938), en que cada familia dispondrá de una habitación pequeña pero sólida y adecuada, con un patio o jardín doméstico de 200-300 m<sup>2</sup> (Brunner 39p.236)”<sup>14</sup>.

Hacia los años 50 se emprende el proyecto del “Centro Internacional”, que se puede considerar como de renovación urbana ya que implicó la demolición del edificio de la escuela militar para construir el

---

<sup>14</sup> Rincón, Patricia. Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo. Análisis de los procesos de re-densificación, 2006.

Hotel Tequendama (1951-1953) y más adelante se consolida como el éxodo de actividades financieras y de oficinas del centro histórico al nuevo “centro internacional”. Su consolidación se da con la construcción de residencias Tequendama y del condominio Bavaria, en el mismo sector, que preveía mezclas de oficinas y viviendas así: 1 torre de oficinas de 24 pisos y 2 edificaciones de 16 pisos para vivienda cuyas áreas oscilaban entre los 120 m<sup>2</sup>, 240m<sup>2</sup>, 320 m<sup>2</sup> los “*penthouse*”, la mezcla de usos se lleva al interior de los edificios para vivienda: comercio en los pisos bajos, parqueaderos en los sótanos, servicios comunales en la terraza de la plataforma y vivienda en los pisos superiores.

Con el posterior traslado de la antigua fábrica de cerveza ubicada en el área de influencia del anterior proyecto, se motiva una nueva intervención de renovación urbana denominada “Parque Central Bavaria”, iniciada a finales de los 80, la cual se desarrolla en varias etapas, la primera de ellas concluida en 1995 con la terminación de los primeros edificios de 12 pisos para vivienda, el área de comercio mezclada con viviendas tipo “*town-house*” y un edificio de 20 pisos para oficinas. Es el primer proyecto en el cual la iniciativa privada fue pieza clave para su ejecución.

El siguiente proyecto de renovación se dio hacia 1974, cuando la presidencia de la república a través del Banco Central Hipotecario, promueve el proyecto “Nueva Santa Fe”, en el cual se demolió un sector antiguo del barrio Santa Barbara, con el consecuente desplazamiento de sus habitantes. El proyecto inicial busca aumentar la densidad notoriamente pero este objetivo no se pudo cumplir ya que el proyecto se encuentra dentro de un sector censal que incluye partes del antiguo barrio de Santa Bárbara y quedó ubicado entre dos localidades, parte en Santa Bárbara y otra parte en la Candelaria. Este proyecto que fue el más ambicioso realizado en los años 80 no ha logrado entonces una mayor densificación que la del barrio anterior, ni ha atendido a los sectores de bajos ingresos y por el contrario, desplazó a los que allí vivían, quienes en su mayoría eran inquilinos.”<sup>15</sup>

Posteriormente, se ejecutó el proyecto del parque “Tercer Milenio”, en este caso el Distrito Capital como único actor hace una intervención en un sector deteriorado de la ciudad, pero al igual que en los casos anteriores, todo se hizo a través de expropiaciones y de desalojo de los residentes para crear un espacio público de gran magnitud, que actualmente es muy poco utilizado, pues continúan los conflictos sociales y de seguridad en los sectores circundantes y el “problema social” que residía en el área de intervención se traslado hacia otros barrios de la ciudad.

La última etapa podría decirse que empieza con la expedición de la ley 388 de 1997, en la cual se disponen la reglamentación precisa para el desarrollo de estos proyectos y así mismo con la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial.

En conclusión se puede observar que en los inicios de este proceso histórico de la renovación urbana en Bogotá, se han ido repitiendo los principios de la antigua renovación, esto es destrucción, demolición, desalojo de la población residente en el sector a intervenir y en consecuencia pérdida de

---

<sup>15</sup> Rincón, Patricia. Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo. Análisis de los procesos de redensificación, 2006.

los tejidos sociales existentes, fines de saneamiento, un único actor es el que promueve el proyecto (generalmente el sector público), y adicionalmente, existe cero participación ciudadana y preocupación por los aspectos sociales de la población.

Se espera que en esta nueva etapa en la cual se empiezan a aprobar los primeros planes parciales de renovación urbana en Bogotá luego de la expedición del primer Plan de Ordenamiento Territorial, se haya aprendido de la experiencia pasada y se absuelvan los vacíos e imperfecciones de la “antigua renovación” para pasar a una “nueva renovación” o regeneración.

### **3. Marco normativo de los Planes Parciales de Renovación**

Aunque ya el Acuerdo 7 de 1979 de Bogotá D.C. “Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá”, había mencionado someramente el término renovación urbana, fue la Ley Nacional 9 de 1989, Ley de Reforma Urbana, la encargada de darle una mayor significancia a esta figura al definir los planes de renovación urbana como aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Esta ley se preocupó por regular los derechos de los propietarios y poseedores de inmuebles en las áreas objeto de renovación urbana, entre otras materias. Sin embargo la naciente herramienta jurídica, tal vez por su temprana edad, no fue aplicada en los años posteriores, como se mostrará más adelante.

Con la aprobación del Acuerdo 6 de 1990 de Bogotá “Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones”, se retoma la definición de planes de renovación urbana dada en la Ley 9 de 1989 y se hace una regulación profunda y más detallada que la realizada a través del Acuerdo 7 de 1979.

En este punto, es importante mencionar las competencias de planeamiento urbano y territorial otorgadas a los municipios por la Constitución Política de 1991, proclamada en el marco de república unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales. De esta forma, se estableció que una de las competencias de los concejos municipales como autoridad administrativa con potestad reglamentaria para la expedición de normas válidas para el municipio, es la reglamentación de los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En Bogotá D.C., estas facultades fueron reguladas a través del Decreto Ley 1421 de 1993.



Posteriormente, y considerado como el momento clave en la historia del planeamiento territorial en Colombia, con la aprobación de la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”, se estableció la regulación, que hasta la fecha reglamenta la materia. Entre los varios temas que trata la ley, es importante resaltar la consagración de la obligatoriedad de la adopción municipal de los planes de ordenamiento territorial, a los cuales definió como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, y como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Adicionalmente esta ley, regula los temas de cargas y beneficios, Unidades de Actuación Urbanística y planes parciales que serán replicados en todos los Planes de Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, en el tema específico de la renovación urbana, es esta ley la que dispone que sea a través del plan parcial como se aprueben las operaciones en áreas sometidas a tratamiento de renovación urbana y establece el procedimiento básico a través del cual se deben aprobar los planes parciales en general.

En consecuencia de lo anterior, Bogotá D.C., adopta en el año 2000 el primer plan de ordenamiento territorial (POT), a través del Decreto 619 de 2000. Sin embargo a los pocos años fue revisado con el fin de adecuar sus políticas hacia un enfoque de planeamiento regional, y se hizo una compilación de normas, a través del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual se encuentra vigente a la fecha pero está en proceso de revisión. El POT consagra la figura de la renovación urbana, como un tratamiento urbanístico, definido como aquél que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad, que se encuentren en deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato, o zonas con potencial estratégico de desarrollo, que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, y lo clasifica en dos modalidades:

- Redesarrollo: aplicable para sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.
- Reactivación: para sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).

Adicionalmente a esto, al consagrar la obligatoriedad de realizar planes parciales, entre otros casos, cuando se trate de zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, lo convirtió en la herramienta de planeamiento (derivado) a través de la cual se lograría la concreción de la renovación urbana.

Por su parte, los Decretos nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, regularon las diferentes etapas del proceso de estudio y aprobación de los planes parciales en general, definiendo los conceptos básicos de éstos y sus diferentes componentes con el fin de homogeneizarlo a nivel nacional. Valga la pena mencionar en este punto que este era el procedimiento señalado para los planes parciales que se encontraban en estudio en 2012, pero gracias a la aprobación del Decreto Nacional 019 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública”*, se establece como término para aprobación del plan parcial por parte de la autoridad municipal desde el momento de la radicación, 30 días prorrogables por 30 días más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. Así mismo dispone que cuando se trate de los casos que requieren aprobación ambiental, la autoridad competente tendrá 15 días para pronunciarse prorrogables por 15 días más, contados a partir de la aprobación del plan parcial o de la operancia del silencio administrativo. El decreto establece como sanción la falta grave en cabeza del Director de la entidad y de los funcionarios responsables de la respectiva entidad.

Finalmente con la aprobación del Decreto 492 de 2007 *“Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”*, el Distrito inicia formalmente la tarea de recuperación del centro de la ciudad, declarando como principal herramienta la renovación urbana, atrayendo la inversión privada y con la participación de la inversión pública, definiendo así sus estrategias e incorporando nuevos sectores al tratamiento de renovación.

#### **4. Estado Actual de los Planes Parciales de Renovación Urbana en Bogotá D.C.**

Al ser catalogada la renovación urbana por el POT de Bogotá como un tratamiento urbanístico<sup>16</sup>, destina para ésta 920 ha., y a través de otras incorporaciones por medio de unidades de planeamiento zonal (UPZ) se han añadido, a 2011, 1334 Has adicionales, para un total de 2.254 Has. De este total, a la fecha, sólo se han presentado solicitudes para aprobación de planes parciales de renovación urbana para 211.82 Has., incluido el plan parcial que ya se aprobó. El procedimiento que se debe surtir para la aprobación de un plan parcial de renovación urbana es el siguiente:

---

<sup>16</sup> Artículo 360 Decreto 190/ 2001: Orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad

**CUADRO 1. PROCEDIMIENTO APROBACIÓN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN**



Fuente: Elaboración propia con base en Decretos Nacionales 2186 de 2006 y 4300 de 2007.

\**Respuesta a la solicitud de determinantes.* La oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, dispondrá de un término máximo de quince (15) días para responder la solicitud de que trata el artículo anterior, mediante acto administrativo que se notificará al solicitante y que incluirá, por lo menos, la siguiente información:

1. La delimitación del área de planificación del plan parcial de acuerdo con lo previsto en este decreto.
2. La indicación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo definidas por el plan de ordenamiento territorial y la entidad ambiental competente.
3. La delimitación de las afectaciones urbanísticas y la indicación y reglamentación de las zonas de reserva para la construcción de las infraestructuras primarias viales, de transporte, las redes matrices de servicios públicos, así como los espacios públicos de carácter estructural.
4. Las áreas o inmuebles declarados como bienes de interés cultural y las condiciones para su manejo.
5. Las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial.

\*\* Contenido del Documento Técnico de Soporte de formulación del proyecto:

- 1.1. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo;
- 1.2. Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados;

- 1.3. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto;
- 1.4. Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
2. Cartografía en escalas 1:2000 ó 1:5000 que incluya como mínimo:
  - 2.1. Planos del diagnóstico:
    - 2.1.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria.
    - 2.1.2. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.
  - 2.2. Planos normativos de la formulación:
    - 2.2.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
    - 2.2.2. Plano de la red vial y perfiles viales.
    - 2.2.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
    - 2.2.4. Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
    - 2.2.5. Plano de usos y aprovechamientos.
    - 2.2.6. Plano de asignación de cargas urbanísticas.
    - 2.2.7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
    - 2.2.8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
    - 2.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.
3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
4. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Como se puede observar, a pesar de la abundancia normativa que existe para los planes parciales de renovación, la realidad es que existe escasez de planes parciales aprobados, ya que a la fecha sólo existe uno y los que se han radicado en los últimos 10 años continúan en las diferentes etapas del proceso.

**CUADRO 2. PLANES PARCIALES BOGOTÁ D.C. EN ESTUDIO A 2012**

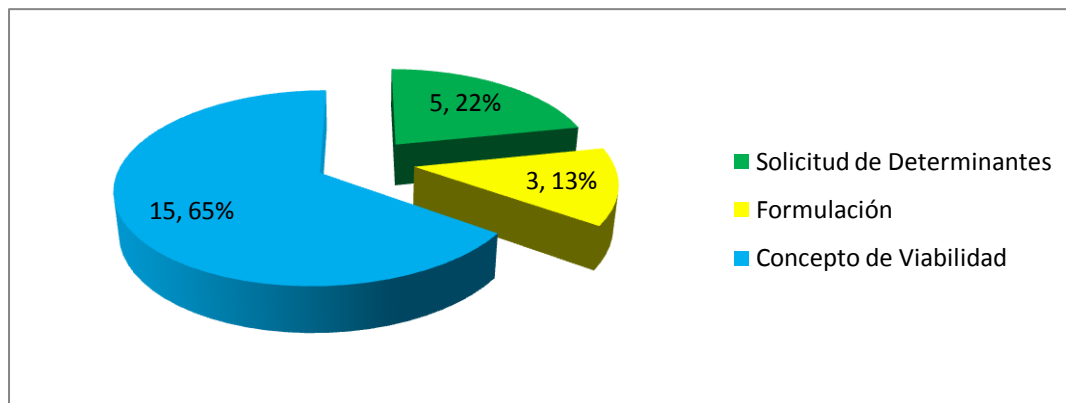
	PROYECTO	Área Ha	FECHA RADICACIÓN (entrada de registro)	RESOLUCIÓN DETERMINANTES (autorización para redactar el plan parcial)	FECHA RADICACIÓN FORMULACIÓN (registro de entrada formulación del P.P. redactado)
<b>CONCEPTO DE VIABILIDAD (15)</b>					
1	LA FAVORITA	3,5	12/12/2006	0782 del 3/10/2007	19/03/2008
2	LA SABANA/EL LISTÓN	3,4	05/12/2007	1051 del 28/12/2007	22/12/2008
3	NODO NORTE CALLE 72	3,4	02/08/2007	0783 del 3/10/2007	14/11/2008
4	PLAZA DE LA DEMOCRACIA	7,6	10/08/2007	0848 del 25/10/2007	24/03/2011
5	ALMIRANTE COLÓN	5,0	19/11/2007	0957 del 7/12/2007	7/9/2009
6	SAN BERNARDO	36,6	18/03/2008	0409 del 30/5/2008	29/9/2009
7	CONQUISTADOR	8,5	06/03/2008	0357 del 21/5/2008	5/10/2009
8	EL ORFEBRE	3,3	06/03/2008	1121 del 1/6/2009	25/12/2011
9	ESTACIÓN CENTRAL	10,7	De oficio (2008)	1116 del 1/6/2009	8/6/2012
10	EL RETIRO	2,0	24/02/2009	0107 del 11/2/2008 y 1525 del 31/7/2009	5/10/2010
11	EL ROSARIO	12,2	15/09/2008	1488 del 27/7/2009	1/11/2011
12	SAN VICTORINO	14,5	24/08/2009	2465 del 21/12/2009	6/5/2011
13	SAN MARTÍN	6,0	18/11/2008	1115 del 1/6/2009	20/5/2011
14	CLINICA SHAI O	3,5	04/06/2009	1007 del 12/5/2010	11/5/2011
15	PLAZA DE LA HOJA	4,8	06/09/2010	0053 del 21/1/2011	20/6/2011
<b>FORMULACIÓN (3)</b>					
16	TRIÁNGULO DE FENICIA	8,5	24/4/2007	1582 del 25/11/2011.	
17	CENTRO EMPRESARIAL CAFAM FLORESTA	12,1	5/8/2009	1800 del 30/12/2011	
18	EL PEDREGAL	4,5	24/12/2010	0479 del 29/3/2012	
<b>SOLICITUD DE DETERMINANTES (5)</b>					
19	LA ESTRELLA	12,0	7/12/2010		
20	DISTRITO CULTURAL	12,3	14/5/2008		
21	ALAMEDA SAN MARTÍN	7,5	1/3/2010		
22	ZESAI	15,4	De oficio		
23	SALITRE ORIENTAL SECTOR 10	5,3	18/10/2011 y 16/12/2011		
<b>TOTAL</b>			<b>203,71</b>		

INICIATIVA	
	PÚBLICA
	MIXTA
	PRIVADA

Fuente: Elaboración propia, con base en: Resoluciones citadas en el cuadro e información SDP [http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/Departamos/PoliticasyReglamentacion/OficinaControlInterno/Informes%202012/Informe\\_s%20especiales1/INFORME%20DE%20AUDITORIA%20de%20renovacion%20urbana.pdf](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/Departamos/PoliticasyReglamentacion/OficinaControlInterno/Informes%202012/Informe_s%20especiales1/INFORME%20DE%20AUDITORIA%20de%20renovacion%20urbana.pdf). 27/02/2012, 21 horas.

De la anterior información, que contiene los planes parciales radicados en la Secretaría Distrital de Planeación hasta el año 2012, se puede resumir que el siguiente es el escenario actual de los 23 proyectos de Planes Parciales de Renovación:

Figura 1. Planes parciales de renovación urbana según etapas del proceso de aprobación



Fuente: Elaboración propia

Lo anterior muestra un panorama un tanto desalentador, pues como se ha mostrado, existe amplia normatividad, existen varios proyectos radicados en su mayoría de iniciativa privada, pero a la fecha sólo se ha aprobado un plan. Al parecer, como se afirma en el diagnóstico realizado en el 2010 con el propósito de adelantar la modificación del POT, la definición de los sectores de renovación urbana, corresponde más al deseo de modificar la estructura física de la ciudad que a un análisis sobre la capacidad de adelantar dichos procesos, en términos de dinámica urbana, dinámica de mercado, capacidad de oferta de servicios públicos, capacidad financiera y de gestión públicas (Diagnóstico de Ciudad, Revisión al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, 2010).

Adicional a estos datos, el mismo diagnóstico de ciudad, arrojó que mientras estos planes parciales de renovación se han mantenido sin evolución positiva, la otra cara de la densificación, esto es, por una parte, la densificación mediante sustitución de inmuebles antiguos de vivienda por edificaciones en altura en las zonas de actividad económica (oficinas y comercio), y en las áreas residenciales de estratos medios y altos de la ciudad, aumentando las bajas densidades iniciales a niveles medios, mientras el aumento de la densificación en los barrios de origen popular se realizó para obtener nuevos “apartamentos”, produciendo las zonas más densas de la ciudad, pero de baja altura.

## 5. Casos de Estudio

### 5.1. Plan Parcial “Proscenio”



Fuente: Presentación Observatorio de la Gestión Urbana. Cámara de Comercio de Bogotá 2010.

El primer plan parcial de renovación que cuenta con decreto de adopción a 2012, se denomina Proscenio, el cual se encuentra ubicado en el barrio el Retiro de la Localidad de Chapinero, entre las calles 85 y 87 y las carreras 13 y 15. La iniciativa es netamente privada. El plan parcial proscenio es un proyecto de renovación que cuenta con las dos modalidades, redesarrollo (construcción nueva) y reactivación (sin derribar las edificaciones existentes), en la cual se habilitarán:

8 has., distribuidas así:

- 12.500 m<sup>2</sup> de construcción para equipamiento comunal
- 56.500 m<sup>2</sup> de construcción para vivienda
- 4.400 m<sup>2</sup> de cesión al distrito
- 6.326 m<sup>2</sup> de espacio público y vías adecuados
- 11.640 m<sup>2</sup> de áreas libres

El proceso que los promotores del plan parcial adelantaron fue largo en consideración con el área del proyecto, pero se podría decir que influyó el hecho de ser el primer plan parcial aprobado en la historia de la renovación en la ciudad.

El proceso de tramitación de este Plan Parcial, empezó en el 2004 cuando obtiene la expedición de determinantes, posteriormente radica formulación del plan parcial en diciembre de 2006, y finalmente se adopta el Decreto del Plan Parcial en septiembre de 2010. Posteriormente se realiza una modificación al Plan Parcial, la cual queda aprobada en junio de 2011. Ese mismo se radica para

aprobación la Unidad de Actuación Urbanística 1, ya que en el proceso de aprobación de plan parcial esta no fue lo suficientemente especificada, y se logra su aprobación el 2013.

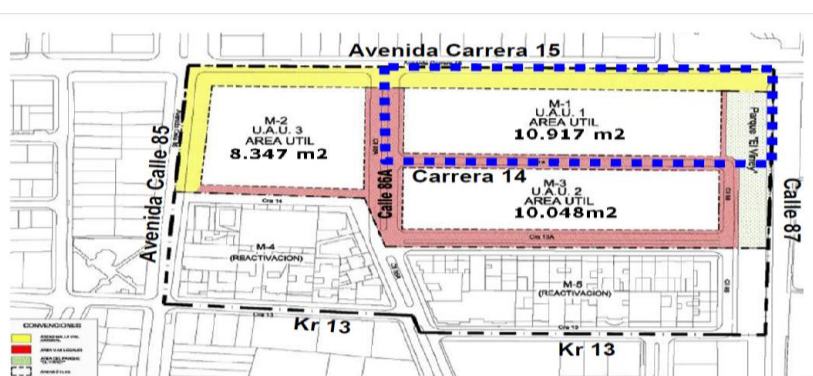
El cuadro general de áreas, o las calificaciones urbanísticas del suelo aprobado definitivamente son las siguientes:

**CUADRO 3. CUADRO GENERAL DE ÁREAS P.P.R.U PROSCENIO**

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
	M2	%
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	80.117,33	100%
CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA CANAL EL VIRREY	4.569,99	5.70%
MALLA VIAL ARTERIAL	7.087.60	8.80%
AVENIDA PASEO DEL COUNTRY(carrera 15)	5.405.36	6,7%
Avenida José María Escrivá de Balaguer (Calle 85)	1.673.24	2.10%
ÁREA NETA	68.468.74	85.50%
CONTROL AMBIENTAL 1.563.63		2.00%
ÁREAS VIAS LOCALES	17.058.42	21.30%
CARRERA 13	1.962.60	2.40%
CARRERA 13a	4.306.27	5.40%
CARRERA 14	3.886.36	4.90%
CALLE 86 a	4.898.23	6.10%
calle 88	2.004.96	2.50%
área útil	49.846.69	62.20%
UAU 1	10.917.00	13.60%
UAU 2	10.048.00	12.50%
UAU 3	8.346.92	10.40%
MANZANA 4	9.471.59	11.80%
MANZANA 11.063.18		13.80%

Fuente: Decreto 271 de 2011

El plan parcial cuenta con tres unidades de actuación en la modalidad de redesarrollo y dos en la modalidad de reactivación. Actualmente se encuentra en la aprobación de la Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.) No.1.



Fuente: Presentación Secretaría Distrital de Planeación sobre el contenido de la UAU 1 del PPRU Proscenio.2012

El Plan Parcial dispone que el reparto de cargas y beneficios se realiza de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, que consiste en un sistema de reparto para cada una de las U.A.U. delimitadas, a partir del avalúo catastral (vigencia 2010) de cada uno de los inmuebles. Es importante mencionar que según la citada Ley, una Unidad de Actuación Urbanística es el área



conformada por uno o varios inmuebles , explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

En cuanto a la gestión del suelo en este proyecto, en concordancia con lo dispuesto por el Plan Parcial de Renovación Proscenio, se estableció que el modelo que se implementaría sería el de adquisición de predios por motivos de utilidad pública, amparándose en la Constitución Política de Colombia y en la ley 388 de 1997 que dispone en su artículo 58 que, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley.”

En virtud de este artículo, y del 44 de la ley 388 de 1997, que dispone que cuando la renovación urbana se realice bajo la modalidad de unidades de actuación urbanística, como en el presente caso, sólo se podrá adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social , cuando la ejecución de la respectiva actuación sea aceptada por los propietarios que representen por lo menos por el 51% del área comprometida, es decir que sólo podrían adquirirse por motivos de utilidad pública a través de la expropiación, el derecho de dominio de los propietarios renuentes a participar en la ejecución de la respectiva unidad de actuación urbanística que representen máximo el 49% del suelo comprometido.

Según los promotores del proyecto, “la utilización del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, no menoscaba los derechos de los propietarios que no deseen aportar y/o vender directamente a la entidad gestora, los inmuebles de su propiedad, ya que se reconocerá a su favor el precio comercial de los respectivos inmuebles o precio indemnizatorio”.<sup>17</sup>

Los propietarios renuentes, tienen la posibilidad de enajenar voluntariamente su inmueble, pero si no se logra el acuerdo mencionado, se procederá a iniciar el procedimiento expropiatorio por la vía administrativa, en este caso liderado por la Empresa de Renovación Urbana, quien tiene la potestad legal.

Las actuaciones urbanísticas serán desarrolladas mediante la gestión asociada de propietarios, a través de tres actuaciones urbanísticas independientes, las cuales están sujetas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Para adelantar esta gestión, al menos los propietarios que representen el 51% del área comprometida constituirán una unidad gestora por cada

---

<sup>17</sup> Documento Técnico de Soporte. Plan Parcial Proscenio Unidad de Actuación Urbanística 1.

UAU, en la cual participarán los propietarios que podrán optar por aportar voluntariamente sus predios y los inversionistas privados que quieran vincularse a la ejecución del proyecto, además de la Empresa de Renovación Urbana, si es el caso.

El mayor valor de suelo se repartirá equitativamente entre los aportantes del suelo y los aportantes de las cargas necesarias para la generación del nuevo suelo. De acuerdo a la ley, quienes decidan participar en el negocio inmobiliario deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los inmuebles involucrados en la UAU estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

Los propietarios de los inmuebles podrán:

- Vender directamente a la entidad gestora o al promotor del proyecto sus inmuebles al valor comercial inicial de los inmuebles
- Vincularse de manera voluntaria al negocio inmobiliario mediante el aporte de sus inmuebles
- Vincularse de manera voluntaria al negocio inmobiliaria mediante el aporte de recursos de capital. En el caso en el que los propietarios decidan vincularse como inversionistas, los porcentajes de participación variarán a prorrata de dichos aportes.

Los propietarios que decidan vincularse al negocio inmobiliario y los inversionistas, una vez conformada la entidad gestora y obtenida la integración inmobiliaria, tendrá derecho a:

- Vender su participación (ya sea como derecho fiduciario u otro mecanismo acordado) incorporando la proporción que le corresponda del valor residual del suelo de acuerdo con la metodología del reparto de cargas y beneficios.
- Convertirse en beneficiario de metros cuadrados de construcción o derechos fiduciarios del proyecto final, y los metros se tasarán al valor comercial de la lista de precios del uso en que esté interesado.
- Convertirse en beneficiario de las utilidades monetarias respecto del resultado final del proyecto inmobiliario. En este caso tendrá derecho a los resultados en las mismas proporciones que los demás inversionistas<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Documento Técnico de soporte Plan Parcial Proscenio Unidad de Actuación Urbanística 1, 2012.

## 5.2. Proyecto de Plan Parcial Triangulo de Fenicia



Fuente: Archivo Universidad de los Andes

El proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia, es un proyecto que se planea realizar en el barrio las Aguas de la localidad Santa Fe, entre la Av. Circunvalar por el Nororiente, la avenida Jiménez por el suroriente, la avenida ciudad de lima-calle 19 y por la carrera 3 hasta su intersección con la Av. Jiménez, en pleno centro de la ciudad, donde se ubican algunas de las más importantes universidades y muy cerca al casco histórico de la misma, es un proyecto de iniciativa privada, liderado por la universidad de los Andes. Este proyecto se presenta inicialmente en el 2007 y desistido en 2011 ya que el proceso no estaba coincidiendo con el objetivo de la transformación sostenible en el centro de Bogotá D.C.

El proceso de tramitación de este plan parcial empieza en el 2007 con la solicitud de determinantes, la cual se respondió ese mismo año, sin embargo, se solicitaron aclaraciones y finalmente se toma la decisión de radicar una nueva solicitud en mayo de 2011, de la cual se obtuvo respuesta ese mismo año y posteriormente los promotores procedieron a radicar la formulación del plan parcial en el 2012. Hasta la fecha de corte de investigación de esta tesis (diciembre 2012), los promotores se encontraban en espera de observaciones a la formulación.

En cuanto al diagnóstico del sector del plan parcial, se observan, entre otros aspectos, los siguientes:

- Bajo porcentaje de espacio público existente
- Bajo promedio de ocupación del suelo, teniendo la mayoría de las manzanas ocupación del 47%

- Tendencia en el sector a la demolición indiscriminada de construcciones deterioradas para dar lugar a parqueaderos, generando así vacíos que dan lugar a que incremente la inseguridad en el sector.

**Cuadro 4. Estado Actual y Propuesta Urbanística P.P.R.U Triángulo de Fenicia**

Estado Actual Triángulo de Fenicia		Propuesta urbanística	
Demografía	4600 Hogares	Demografía	900 hogares
	1.628 Residentes		3.098 residentes
	67% PEA trabajan en el centro		67% PEA trabajan en el centro
	5% hogares en inquilinato		20% hogares en VIP
Predios	9 manzanas	Predios	5 manzanas
	8 lotes en propiedad horizontal		Hasta 20 lotes en propiedad horizontal
	180 apartamentos		900 apartamentos
	504 inmuebles		22 predios: 26.200 m2 privados
	222 predios: 50.000 m2 privados		
Act. Económica		Act. Económica	70% en arrendamiento
	59 comercios		30% servicios a universidades
	80% en arrendamiento		70% turismo, comercio vecinal, comercio centro
	80% servicios universidades		
	10.000 m2 de parqueaderos		
Usos del suelo	20% Parqueaderos	Usos del suelo	Usos mixtos, predominante:
	12% comercio		31% comercio, oficinas, vivienda
	7% institucional		6% hotel
	7% industrial		10% equipamiento comunal
	8% vivienda en propiedad horizontal		15% institucional, comercio
	40% vivienda		38% vivienda PH, comercio
	6% vivienda en espacio público		
3.3ha. Espacio público y vías+5.0 ha. Propiedad privada=8.8 ha		5.2 ha. Espacio público y vías + 2.6 ha. Propiedad privada= 8.8 ha	

**Fuente:** Fuente: Archivo Universidad de los Andes

### Gestión social

Lo interesante del presente proyecto consiste en la gestión social que se ha realizado con los habitantes del área afectada con el plan parcial, ya que se trata al máximo de armonizar los intereses de éstos con la propuesta del plan parcial, con el fin de garantizar una propuesta incluyente y que responda a la realidad social del barrio, realizando este acercamiento, a través de 4 fases durante los períodos de prediseño y elaboración de la propuesta. Se han tenido en cuenta los factores importantes tanto de tradición del sector como de pertenencia manifestados por la comunidad y se los ha involucrado en procesos educativos para que a través del Programa Progres a Fenicia, realizando proyectos para la comunidad tales como, proyectos de fortalecimiento de

capacidades académicas, proyectos para el mejoramiento de las capacidades laborales, como las convocatorias para programas académicos técnicos en cocina, carpintería y madera, entre otros. De los aspectos discutidos en los diferentes talleres participativos estos han sido los más valorados por la comunidad, y en consecuencia, tenidos en cuenta en el planeamiento y diseño del proyecto:

- Preservar los Cerros Orientales, su conexión con la ciudad y la vista hacia ellos.
- Considerar la Calle 22 y el Eje Ambiental como elementos centrales de circulación.
- Recuperar los parques y zonas verdes
- Generar más espacios para desarrollar vivienda en diversas alturas y usos diversos que traigan más actividad.
- Desarrollar espacios para el comercio en los primeros pisos.
- Potencializar el eje turístico de la zona, aprovechando elementos de patrimonio y conservación que hoy se tienen.
- Velar por espacios comunitarios, para la infancia y la tercera edad.
- Mejorar la seguridad, atada al mejoramiento de las rutas de acceso, calidad de los andenes y vías de acceso al barrio.

#### **Gestión Económica y Financiera:**

Como la permanencia de los propietarios en el sector es una prioridad para este proyecto, la Universidad hace una valoración de de las expectativas de valor del suelo para los residentes de la zona estimando los precios reales del mercado actual, considerando tres referentes: catastro, estudio de mercado, y dinámica de la propiedad de los predios del Triángulo de Fenicia.

En cuanto al componente urbano, el proyecto quiere responder a las expectativas de todos los actores (la comunidad del entorno, la universidad, la ciudad y los inversionistas) es por esto que plantea un modelo urbano participativo a partir del desarrollo de talleres “Fenicia pasa al tablero” con la comunidad residente en el sector.

El proyecto se desarrollará mediante unidades de actuación urbanística, con el fin de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios, en las cuales se desarrollará la integración de los inmuebles que las conforman:

**Cuadro 5. Unidades de Actuación Urbanística Triángulo de Fenicia**

<b>UG o UAU</b>	<b>Área privada aprox. (catastral 2009)</b>	<b>Manzana actual</b>	<b>Número de Inmuebles privados aprox.</b>
<b>1</b>	6.369	13, 24	22
<b>2</b>	16.653	4, 26	253
<b>3</b>	7.796	25, 26	53
<b>4</b>	3.905	24, 25	25
<b>5</b>	12.191	2, 12, 13, 24, 38, 39	130
	<b>46.914</b>		

Fuente: Documento Técnico de Soporte Triangulo de Fenicia

### 5.3. Plan Parcial Estación Central



Fuente: Presentación Plan Parcial Estación Central-Empresa de Renovación Urbana

Este proyecto se ubica entre los barrios Alameda y Santa Fe de las localidades de Los Mártires y Santa Fe, respectivamente, entre las carrera 13 y transversal 17 y las calles 24 a 26, se desarrolla gracias a la iniciativa pública entre la Alcaldía Mayor de Bogotá; TransMilenio; la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, empresa vinculada a la Secretaría de Hábitat; Secretaría Distrital de Planeación y el IDU. Se origina como consecuencia de la implantación de la estación central del sistema de Transporte Transmilenio, la cual tienen como fin integrar funcional y operacionalmente las troncales del centro de la ciudad, estas son: Troncal Av. Caracas, Troncal Calle 26, y Troncal carrera 10ª .

“Desde el punto de vista urbano y con el fin de aprovechar al máximo su impacto como eje, se selecciona la ubicación de la estación para lograr desencadenar procesos de renovación sobre el barrio la Alameda y Santa Fe, mediante la conformación de un nodo que permita a traer hacia el costado sur los usos y actividades del Centro Internacional, y genere la integración funcional y urbana a ambos costados de la calle 26”. De esta forma lo que se busca es que la construcción de este equipamiento de infraestructura del sistema de movilidad sea el detonante de proyectos inmobiliarios que genere dinámica en la zona, permita aprovechamientos comerciales y que se integre al sistema de movilidad.

“El proyecto contempla nuevos esquemas de participación, pues incorpora la inclusión de los propietarios residentes en el proyecto, contiene un alto porcentaje de vivienda de interés prioritario, aproximadamente 220, en una zona céntrica con usos complementarios y servicios, además, garantiza la preservación de los bienes más importantes del área”.

Aspectos importantes del proyecto:

- El área bruta del proyecto es de 10.7 ha., de las cuales 18.000 m2 se destinan a espacio público, 26.000 m2 a malla vial arterial, 18.000 m2 a malla vial local, y 35.000 m2 de áreas útiles.
- Integra el intercambiador modal al desarrollo inmobiliario y garantiza la permanencia de los usos dotacionales, como es el caso de la Universidad Incca y la clínica de Saludcoop, generando las condiciones para que las mismas se puedan ampliar y consolidar dentro del plan parcial.
- Se generan cerca de 205.000 m2 vendibles, que como producto inmobiliario corresponden aproximadamente a 740.000 millones de pesos (valores 2012)

La estructura de la operación, comprende el desarrollo de dos proyectos, por un lado, el equipamiento de infraestructura del sistema de movilidad u por el otro, el proyecto inmobiliario, para lo cual se ha hecho una convocatoria al sector privado que quiera invertir en el mismo.

**Cuadro 6. Usos permitidos**

USOS PERMITIDOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN DE URBANÍSTICA O DE GESTIÓN	
U.A.U./ U.G. 1	
Lote 1	Comercio. Servicios empresariales Dotacional - servicios urbanos básicos Vivienda
U.A.U./ U.G. 2	
Lote 2	Comercio Servicios empresariales Dotacional - servicios urbanos básicos Servicios personales
Lote 3	Comercio Servicios empresariales Dotacional - servicios urbanos básicos Servicios personales
Lote 4	Comercio Dotacional- educación superior
U.A.U./ U.G. 3	
Lote 5 y 6	Comercio Vivienda
Lote 7	Dotacional-Salud Vivienda

Fuente: Decreto Distrital 213 de 2013

El proceso que se ha adelantado para la aprobación del plan parcial inició en 2008 y actualmente se encuentra ad portas de la aprobación final del decreto que lo adoptara, el detalle del trámite adelantado es el siguiente:

El proceso de tramitación de este plan parcial empezó en diciembre de 2008 con la solicitud de determinantes, las cuales fueron resueltas en junio de 2009. Posteriormente en octubre de 2010 se radica la formulación del plan parcial, para que finalmente en el 2012 se emitiera el concepto de viabilidad y se firmara el decreto que aprueba el plan parcial por parte del Alcalde en mayo de 2013.



Fuente. Presentación secretaría del Hábitat PPR Estación Central

### Primera etapa

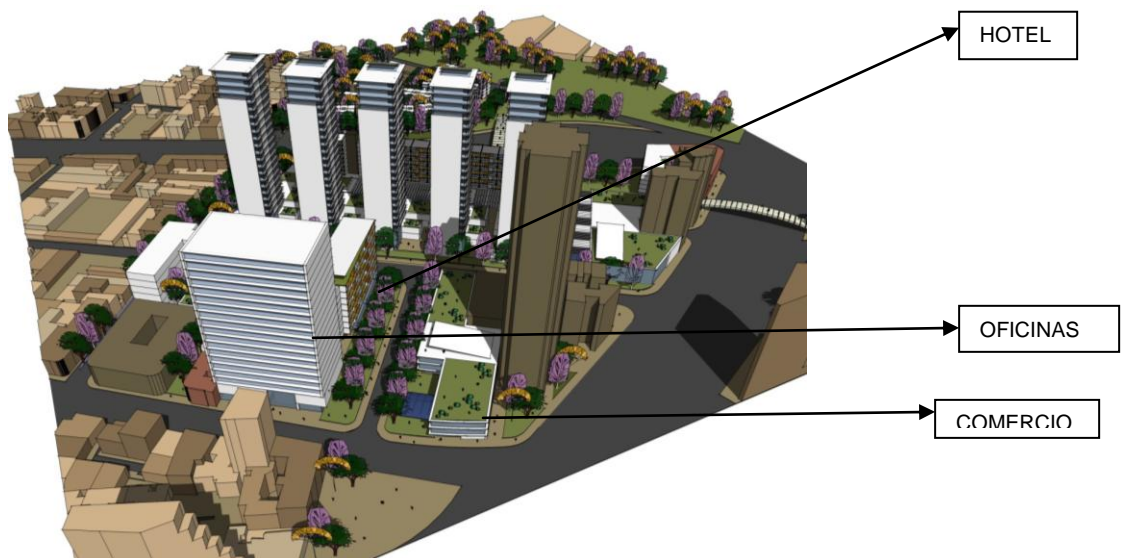
Se plantea concentra en esta etapa la mayor edificabilidad del plan parcial con un 60% sobre el área total construída correspondiente a 140.606 m2. Se plantean los usos de comercio, vivienda y oficinas. La plataforma comercial es de dos pisos y vivienda desde el piso 3 hasta el piso 8.



Fuente: Archivos SDP

### Segunda Etapa

En esta etapa se contendrá el 20% de la edificabilidad correspondiente a 61.778 m2, se plantean usos de comercio, oficinas, hotel e institucional.





### Tercera etapa

En esta etapa se concentra el 14% de la edificabilidad con 31801 m<sup>2</sup>, se plantean usos de comercio en primer piso y vivienda de interés prioritario desde el segundo piso.



Fuente: Archivos SDP

## CAPITULO II. REGENERACIÓN URBANA EN BARCELONA

### 1. Contexto Histórico de la Regeneración Urbana en Barcelona

Aunque son varias las etapas de la evolución urbana de Barcelona que han hecho posible la transformación de la ciudad a través del tiempo, en esta tesis se hace especial énfasis en aquellas que han sido destacadas por determinados procesos de renovación urbana en el período 2000-2012. Sin embargo se hace una reseña de los períodos que antecedieron y que dieron paso a la consolidación de los proyectos que se analizan en profundidad.

Es en los años 80 cuando se empieza a hablar de la recuperación de Barcelona, cuando el entonces nuevo ayuntamiento democrático lidera este arduo y largo proceso que se caracteriza por un fuerte compromiso político iniciado por el alcalde Narcís Serra (1979-1982) y Pasqual Maragall (1982-1997), un componente técnico importante conformado por profesionales destacados como Oriol Bohigas y con un sector social decidido a colaborar para lograr la transformación de una ciudad que en ese momento se encontraba en una “mediocridad urbanística”<sup>19</sup> acumulada de los anteriores años.

---

<sup>19</sup> Busquets, Juan. Barcelona. La construcción urbanística de una ciudad compacta.2004

En la primera mitad de los años 80's Barcelona, se caracteriza por un urbanismo "cualitativo"<sup>20</sup> que se enfoca en la recuperación y generación de espacios públicos en consonancia con la recuperación de la democracia y los movimientos urbanistas europeos, donde desde mediados de los setenta se plantea la necesidad por recuperar plazas, calles, espacios libres de las ciudades. Este planteamiento se ve reforzado por la ya existente, para la época, obsolescencia y desocupación de algunos lugares en el centro de la ciudad. Este modelo de "cultura del proyecto urbano" empezó a plasmarse en las publicaciones del Ayuntamiento de Barcelona hacia 1980, cuando en el libro del entonces Delegado de Urbanismo, Oriol Bohigas, se establece la importancia y eficacia de los proyectos urbanos puntuales. Es así como aproximadamente 150 operaciones de recuperación del espacio público, fueron llevadas a cabo en los años 80, los cuales tuvieron gran reconocimiento internacional. Uno de los factores que se considera clave en este período tiene que ver con la existencia de las asociaciones vecinales, el especial protagonismo de los arquitectos respecto de otros profesionales.

En esta compleja operación es claro observar unas etapas y escalas de intervención. De esta forma es posible afirmar que en el del proceso, la recuperación de la ciudad se enfocó en unas intervenciones puntuales de recuperación de un importante número de plazas y parques, para después continuar con actuaciones más complejas a escalas de barrio, y posteriormente a una serie de estrategias globales que pretendían la recuperación de algunos sectores que se encontraban el alto grado de abandono y obsolescencia.

En términos de escalas, Busquets señala que son dos las grandes escalas que han marcado este proceso urbanístico en Barcelona, la primera llamada "rehabilitación urbana" integra tanto las actuaciones sobre las zonas verdes y espacios libres como los "planes sectoriales", y la segunda es la "reestructuración urbana" compuestas por la reorganización del viario y las áreas de nueva centralidad.

En cuanto al primer elemento de la primera escala, es importante mencionar la gestión realizada para la compra del suelo para ubicar estos espacios verdes, así como la movilización de los mismos a través del planeamiento derivado por medio de los Planes Especiales de Reforma Interior – PERI-. Estas actuaciones fueron llevadas a cabo sobre las viejas industrias y servicios urbanos en desuso, así mismo se trata de seleccionar los espacios más centrales de cada tejido urbano.

Como segundo componente de la primera escala, están los planes sectoriales, los cuales implican una actuación sistemática. En este período convergen dos hechos fundamentales en Barcelona, la recuperación de la crisis económica sufrida en la década anterior y la nominación olímpica en 1986. Es este momento cuando se concreta un proyecto de gran importancia en la regeneración urbana de Barcelona, se trata de la Transformación y Revitalización de Ciutat Vella, distrito primero de Barcelona con superficie de aproximadamente 4 km<sup>2</sup> conformado por los barrios El Raval, Barrio Gótico, La Barceloneta y Casco Antiguo. Cuando este Distrito empieza a perder centralidad y

---

<sup>20</sup> Monclús, Javier. El Modelo Barcelona, ¿Una fórmula original? De la "Reconstrucción" a los Proyectos Urbanos Estratégicos. [www.etsav.upc.es/urbpersp](http://www.etsav.upc.es/urbpersp)

Barcelona empieza a expandirse hacia el ensanche, las consecuencias no se hacen esperar, y así comienza un proceso de envejecimiento patrimonial, un declive económico y una transformación social (muchos residentes se trasladaron hacia otros barrios), que generó que se fuera perdiendo el tejido social que existía y en consecuencia en una amenaza de llegar a convertirse en una zona de exclusión social.

Ante esta situación el Ayuntamiento junto con la Generalitat de Cataluña y el Gobierno de España, como actores de la administración, y con la participación importante de actores sociales como las asociaciones de vecinos y entidades económicas como la Cámara de Comercio, se dan a la tarea de recuperar con carácter urgente esta zona tan preciada para la ciudad.

Dentro de las funciones del Ayuntamiento se encontraban:

- Obtención del suelo (adquirir o expropiar, desahuciar, indemnizar y derribar)
- Actualización de servicios e infraestructuras
- Mejoramiento del nuevo espacio público
- Construcción de equipamientos al servicio de los barrios

Dentro de las funciones de la Generalitat se encontraban:

- Construcción de viviendas finalistas de promoción pública en suelos liberados, destinados a afectaciones.
- Establecer subvenciones a la rehabilitación privada a partir de los planes de vivienda estatales y autonómicos.
- Colaborar en el financiamiento de los equipamientos en el marco de los programas sectoriales correspondientes.

Inicialmente los instrumentos de planeamiento utilizados fueron los Planes Especiales de Reforma Interior para los barrios El Raval, el sector oriental del Casc Antic y La Barceloneta, hacia la primera mitad de los 80's. Posteriormente, en 1986 el Ayuntamiento y la Generalitat crean el "Área de rehabilitación Integrada –ARI- de Ciutat Vella" como calificación idónea para desarrollar el proyecto, ya que implicaba una subvención de 7 puntos sobre el coste total de los préstamos para la rehabilitación, según el plan de vivienda de esa época.

Otro instrumento implementado en la época fue la aprobación del Programa de Actuaciones Integrales (PAI), el cual contemplaba seis líneas de actuación: urbanismo, bienestar social, y equipamientos, infraestructuras y movilidad, promoción de actividades económicas, seguridad ciudadana y usos del espacio público, y fomento de la rehabilitación privada.

A través de un órgano regulador de la ARI, esto es, una Comisión Gestora que se reunía periódicamente y lograba los acuerdos entre las tres administraciones (Ayuntamiento, Generalitat de Cataluña y Ministerio de Fomento del Gobierno de España) y a las asociaciones de Vecinos.

"Los objetivos de la ARI eran los siguientes (Cabrera, 1998: 2 yss.):

- Mejora de las condiciones de vida en el distrito, especialmente en las islas más desfavorecidas y lucha contra la desigualdad social. Las acciones llevadas a cabo tienen que garantizar la permanencia de la población residente en las diferentes áreas de acción.
- Promoción de la participación y la solidaridad ciudadana en la lucha por la mejora de las condiciones de vida en el distrito.
- Lucha contra la degradación de la vivienda promoviendo la rehabilitación, apertura de nuevos espacios urbanos e incremento de servicios e infraestructuras disponibles para uso social en el distrito.
- Consolidación del proceso de descentralización municipal".<sup>21</sup>

Como instrumento de ejecución se contó con la aprobación de la creación en 1.988 por parte del Ayuntamiento de la nueva empresa de capital mixto Promoción Ciutat Vella-PROCIVESA-, la cual partió de un capital inicial de 16,8 millones de euros (10,2 millones de euros de capital público y 6,6 millones de capital privado).

PROCIVESA actuó en cinco áreas: Gestión de suelo; urbanización de obras y deconstrucciones; creación de vivienda de realojamiento; actuaciones de mercado y de promoción económica; promoción y comunicación de obras y del proyecto en conjunto.

Como resultados de los años de Gestión de esta empresa se tienen:

Creación de 37 nuevas plazas y espacios públicos

Remodelación de 30 plazas existentes

Apertura de 12 nuevas carreras

Creación de la Rambla del Raval

Creación de 43 equipamientos públicos

Construcción de 2700 nuevas viviendas de promoción pública para realojar las familias que vivían en edificios que han sido demolidos.

No obstante la gran magnitud del proyecto de regeneración realizado a través de los actores e instrumentos mencionados, actualmente, y desde el año 2000, el ayuntamiento, con el fin de garantizar la continuidad de estas operaciones crea una nueva sociedad mixta municipal: Fomento de Ciutat Vella, la cual continúa con el trabajo iniciado con PROCIVESA, la cual deja de ser operativa en el 2002, cumpliendo con sus 14 años de existencia señalado en el plazo legal.

El modelo Ciutat Vella tiene como objetivos los siguientes:

- Mejorar las condiciones del distrito, afrontando las bolsas de marginación y pobreza

---

<sup>21</sup> *María Teresa Tapada-Berteli & Sonia Arbaci. ACE AÑO VI, núm. 17, OCTUBRE 2011 | PROYECTOS DE REGENERACIÓN URBANA EN BARCELONA CONTRA LA SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL (1986-2009): ¿SOLUCIÓN O MITO?*

-Luchar contra la degradación de la vivienda y promover la rehabilitación como un factor de aumento de la calidad de vida

-Reducir la densidad del distrito y abrir nuevos espacios urbanizados

Los recursos económicos implicados en esta regeneración se aproximan a los 2.855 millones de euros. De este total, el 38.8% proviene de las administraciones públicas y el 61.7% son de inversiones privadas.

Se observa que a partir de la elección de Barcelona como sede olímpica, se inician una serie de transformaciones importantes en la ciudad, ya que las realizadas anteriormente se referían a intervenciones puntuales, entonces entre 1986 y 1992, se iniciaron obras como las cuatro áreas olímpicas –La Vila Olímpica, la Anella Olímpica y el Vall de Hebrón, además de la adecuación de la ya consolidada área deportiva de la Diagonal-, así como obras de infraestructura como túneles, rondas, avenidas y plazas<sup>22</sup>.

Proyectos como la remodelación del Port Vell, La Villa Olímpica, los aproximados 12 kilómetros de frente litoral y sus proyectos circundantes y ligados a los Juegos Olímpicos, , además de los “proyectos urbanos estratégicos” generados en las áreas de nueva centralidad que van de la mano con las intervenciones viarias y de infraestructuras de la ciudad como las rondas. De esta etapa se resalta del modelo Barcelonés, la utilización de todo tipo de instrumentos políticos y urbanísticos para el impulso de los proyectos.

La segunda escala señalada por Busquets es la que tiene que ver con la reestructuración urbana, la cual tiene como primer componente la reorganización del sistema viario y como segundo a las áreas de nueva centralidad. En cuanto a este segundo elemento es importante mencionar como a raíz de la nominación de Barcelona como ciudad olímpica se definieron doce áreas de nueva centralidad, cuatro de ellas eran las olímpicas desarrolladas por el ayuntamiento teniendo como fecha límite 1992, las demás serían producto de la cooperación con la iniciativa privada, bajo la dirección del sector público.

Una de las claves estructurales de la forma de Barcelona de gran importancia para la ciudad, adicional a las mencionadas, es la apertura del frente litoral, el cual tomó fuerza con el Programa Olímpico para 1992 que se empieza a trabajar desde 1982. Es así como el proyecto de la Villa Olímpica se convierte en un referente obligado del proceso de transformación de Barcelona, en el cual se tuvieron en cuenta tanto aspectos urbanísticos, como de movilidad, teniendo en cuenta la necesidad de dismantelar el ferrocarril y el soterramiento del ramal de Glories, asegurando la existencia y funcionamiento de la estación de Francia, además de la depuración de aguas residuales y creación y fijación de las playas como el acceso de transporte público a ellas. En tiempo record se realizaron el plan y el proyecto, y concomitante al trámite de aquél, se llevó a cabo la compra y expropiación del

---

<sup>22</sup> Los modelos Barcelona. Josep María Montaner. Barcelona 1979/2004 del desarrollo a la ciudad de calidad pág. 24 a 26

suelo. Una vez aprobado el Plan, se constituyó la agencia pública V.O.S.A (Villa Olímpica Sociedad Anónima) con estatuto de empresa privada.

En la fase de expropiaciones y proyectos de infraestructura subterránea, la iniciativa e inversión son netamente públicas, en la cual cada administración participa de la inversión según lo negociado. Sin embargo, en 1988 entra el sector privado en la promoción, y se constituye una nueva empresa, N.I.S.A. para la construcción de las viviendas, en la que V.O.S.A. es accionista, situación esta que según Busquets (2004), es negativa ya que se acepta la lógica de un mercado sin límites, lo cual trae como consecuencia que en 1990 se empiezan a publicitar los prototipos de vivienda y los precios de venta que compiten con los del libre mercado sin que se propendiera por la captación de una demanda socialmente diversa.

En cuanto a la asociación pública privada, además de la empresa PROCIVESA, para el caso de Ciutat Vella, es importante subrayar que la primera agencia pública, Villa Olímpica Sociedad Anónima (VOSA), con estatuto de empresa privada, fue creada en 1986 para la ejecución de la infraestructura de los juegos olímpicos. Posteriormente en 1988, a esta colaboración público privada se adhirió la empresa Nova Icaria S.A. (NISA), creada para la construcción de las viviendas de la Villa Olímpica. De esta forma VOSA se convirtió en accionista de NISA aportando un 40% de capital público y el 60% de capital privado, de los cuales el 20% era de origen de entidad financiera y el 40% restante de un grupo de empresas.

Es así como este modelo de colaboración público privada, empieza a replicarse en los proyectos posteriores de la ciudad y a finales de los años 80 “se crean numerosas agencias de sociedad privada municipal que, paulatinamente, a medida que son capaces de atraer inversores privados, van cogiendo una mayor participación de capital inversor hasta convertirse en empresas público privadas”<sup>23</sup>.

### **1.1. Regeneración Urbana Postolímpica**

Entre 1992 y 1997, se empieza a trabajar sobre la idea de una segunda renovación, y es así como desde 1997 a la fecha actual se encuentra una última etapa que se encuentra marcada, “por el deseo colectivo de una Barcelona de acercar a Barcelona a una difícil sostenibilidad. Sin embargo, el rasgo distintivo de todos estos años, ha sido el mecanismo de gestión de la ciudad, dentro de su complejidad, se ha basado en un modelo de conciliación entre la gestión pública y la iniciativa privada, peculiar del modelo de Barcelona”<sup>24</sup>

Aproximadamente a partir de 1993, en Barcelona se empieza a plantear un cambio en el modelo de gestión de las transformaciones urbanísticas, sobre todo después de la finalización de los Juegos Olímpicos. Principalmente se evidencia en la gran influencia de la iniciativa privada en los nuevos proyectos, ya que el sector público tenía que bajar el ritmo de las inversiones realizadas para

---

<sup>23</sup> Ibídem

<sup>24</sup> íbidem,

estabilizar la cartera y recuperar las deudas contraídas. Dentro de los principales proyectos que marcaron la transformación en este período, Busquets (2004) señala los siguientes, agrupados en tres partes:

1. La redefinición del viario. Dentro de este ítem se encuentran la ejecución de las Rondas de la ciudad, no sólo por el impacto en la circunvalación urbana sino por su carácter integrador de los diferentes distritos y barrios de la ciudad<sup>25</sup>. lo cual generaba un aumento en el tráfico de la ciudad, ante esta situación se buscó reducir las secciones de vía y aumentar espacio para el peatón, la bicicleta y la vegetación. La creación de las Rondas produjo un nuevo valor a los espacios circundantes, en los cuales se procuró intervenir mediante la reurbanización de estos espacios, permitiendo el establecimiento de nuevas actividades. Ejemplos de estas intervenciones son la transformación de la Plaza Cerdá, la vía Carlos III o Avenida del Brasil, la Gran Vía
2. La culminación de algunas áreas de centralidad: En donde se destaca la Illa como referente de centros comerciales con integración de usos diversos en una macromanzana, El Port Vell como operación de ocio, comercio y servicios conjugado con espacios abiertos y una pasarela peatonal, el centro comercial y barrio residencial del sector de la Maquinista.
3. Nuevos grandes ejes urbanos: En esta categoría se encuentran los proyectos urbanísticos que marcan la transformación de Barcelona Postolímpica, de los cuales se destacan los siguientes:

- **Recuperación de los interiores de manzana del Eixample**



Fuente: [http://habitatgecollectiu.files.wordpress.com/2013/01/000\\_portada-blog.jpg](http://habitatgecollectiu.files.wordpress.com/2013/01/000_portada-blog.jpg)

Otra de las grandes intervenciones post olímpicas, tiene que ver con la recuperación de interiores de manzana del Eixample, que si bien tiene sus antecedentes desde 1986 aproximadamente, no fue sino hasta 1997 con la creación, por parte del Ayuntamiento, de de la empresa pública de capital mixto PROEIXAMPLE, cuando se vino a concretar.

---

<sup>25</sup> Borja-Carreras Moysi. La Renovación en el Nordeste de la Ciudad. Barcelona 1979-2004 del desarrollo a la ciudad de calidad.

De esta forma se encuentra, que existen tres etapas fundamentales del proceso de recuperación de los interiores de manzana:

“ 1. 1976-1986

2.1987-1996

3.1997-2010

En la primera etapa, que va desde la aprobación del Plan General Metropolitano hasta la aprobación de la ordenanza de rehabilitación y mejora, se intentó a través de pruebas puntuales sobre suelo público implementar la regeneración, como en los casos de los jardines de Palau Robert y el Plan Especial de la Sagrada Familia

En la segunda etapa, se empieza a aplicar la recién aprobada ordenanza de rehabilitación y mejora y una de las operaciones realizadas es la del patio de la Torre de les Aigues. Se empieza a aplicar también la herramienta de modificación puntual del Plan General Metropolitano, para ajustar zonas, agrupar suelos y conseguir la superficie suficiente para continuar con los proyectos de regeneración.

En este período se realizan operaciones importantes a través de la MPPG, como las intervenciones para mejora de dotacionales del ensanche aprobada en 1990, a través de la cual se desarrollaron proyectos como los jardines de Carlit, los de la carretera antigua de Horta, con equipamientos escolares y asistenciales.”<sup>26</sup>

La tercera etapa está marcada por la creación por parte del Ayuntamiento de de la empresa pública de capital mixto llamada PROEIXAMPLE, la cual tenía como principal objetivo continuar con la gestión de la regeneración de los interiores de manzana del Eixample. Sus principales líneas de acción son:

- Renovar y mejorar las calles y espacios públicos
- Construir nuevos equipamientos sociales
- Impulsar la rehabilitación de edificios
- Facilitar el acceso a la vivienda y dinamizar el Eixample como centro de actividad y diversidad económica

Proeixample es una de las empresas que conforman el grupo de empresas municipales de Barcelona de Infraestructures Municipals, entre los diferentes accionistas también se encuentran entidades financieras, empresas de servicios, constructores y promotores Ayuntamiento.

A través de la aprobación de un Plan Urbanístico, este es, el Plan Global de Recuperación de Interiores de Manzana, cuyo propósito era que una de cada nueve manzanas del ensanche tuviera un espacio interior abierto al uso público.

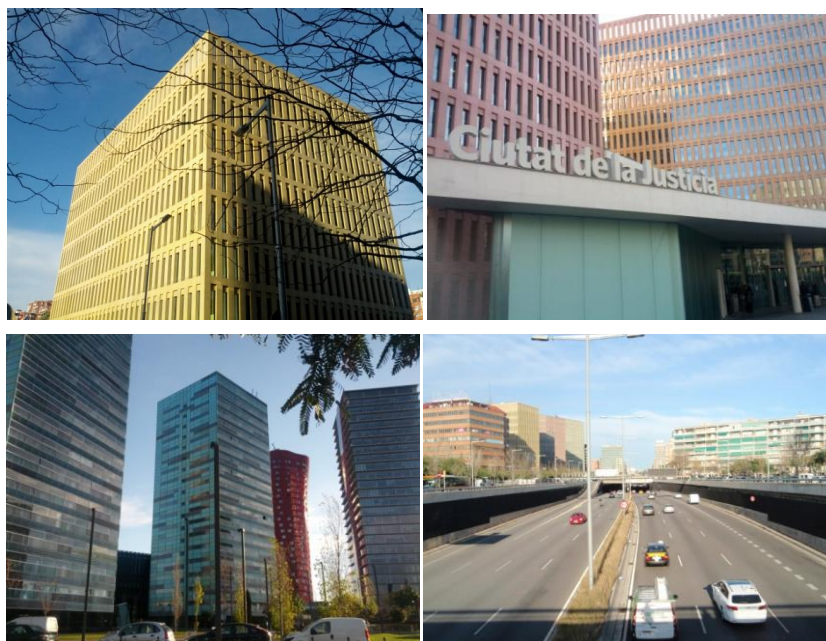
---

<sup>26</sup> Proyecto de tesis Los espacios recobrados para uso público en los patios interiores de manzana del Eixample



La información de Proeixample señala que a 2008 se han recuperado 45 interiores de manzana. A través de la utilización del capital público la empresa adquiere el suelo y posteriormente recupera la inversión, así como a través de la realización de acuerdos con promotores inmobiliarios para las cesiones y la promoción de planes urbanísticos.

- **Regeneración en la Gran Vía L'Hospitalet**



Fuente: Elaboración propia

El proceso de formulación y adopción del proyecto de Regeneración de la Gran Vía se remonta a 1996, año en el cual el Ayuntamiento de L'Hospitalet formula el Plan L'Hospitalet 2010 (21 proyectos para el siglo XXI), que buscaba proyectar al municipio a través de esos proyectos. La denominación **«Distrito económico Granvía L'H» (DEGH)**, designa un conjunto de actuaciones urbanísticas localizadas en torno del eje de la avenida de la Gran Vía de L'Hospitalet, cuya ejecución está generando una congregación emergente de actividades económicas.

El proyecto se formaliza en febrero del 2002 cuando se aprueba la creación del Consorcio para la Reforma de la Gran Vía, que está integrado por la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de L'Hospitalet, así como sus estatutos. En este convenio se establece el ya citado objetivo de transformar la Gran Vía y establecer la ordenación urbanística de los terrenos adyacentes, con la función de coordinar la actuación, redactar y ejecutar los proyectos y establecer mecanismos de financiación. En este año también el Ayuntamiento redacta la **Modificación al Plan General Metropolitano de Barcelona** para la formación del centro direccional de la Plaza de Europa en la Avenida de Granvía de L'Hospitalet de Llobregat.

El objetivo inicial era “configurar un nuevo espacio urbano para unir la ciudad con la nueva Granvia, conseguir complejidad de usos, integración infraestructural, fluidez de movilidad, urbanización de vialidad y zonas verdes de calidad, excelencia arquitectónica, innovación tipológica y ambiental de la edificación y viabilidad económica”<sup>27</sup>. Es decir, la transformación de la C-31 generando un espacio urbano con un centro estratégico y neurálgico de renovación urbana (Plaza de Europa), constituyendo así una unidad formal y de gestión.

Adicionalmente se intentaba crear un centro económico en L’Hospitalet influyendo en la comarca de Barcelona, o un área de nueva centralidad metropolitana. El proyecto cuenta con diversidad de usos, entre los cuales se encuentran el residencial, terciario y hotelería, al igual que equipamientos de diversa índole como: la Fira Barcelona que organiza grandes congresos o la Ciudad de la Justicia, ubicada al lado en la Gran Vía hacia Barcelona, para proponer un área de centralidad lógica y compleja.

Originalmente, el DEGH se formalizó como un grupo de 15 actuaciones sobre 164,4 ha. Pero, al ser concebido como un ámbito flexible y adaptativo, ha ido evolucionando y se ha ido ampliando. Hoy por hoy se puede considerar constituido por la agregación de más de una veintena de sectores de nuevo planeamiento urbanístico, de sesenta parcelas sin edificar de las áreas económicas de Pedrosa y Granvia Sud, y de media decena de ámbitos en la fase de estudio situados en el segundo tramo de la Gran Vía: en conjunto, llegan a 415 hectáreas, el 33% del término municipal.

- **Regeneración Urbana Barrio Trinitat Nova**



<sup>27</sup> L’Hospitalet de Llobregat. Una Ciudad en Transformación. En línea ver <http://www.cmic.org/memoriasvivienda/16octubre/LHospitalet/Mexico%20Nuria%20Marin-ILLMA.%20Se%3%B1ora%20Do%3%B1a%20Nur%3%ADa%20Mar%3%ADn%20Mart%3%ADnez.pdf>

El barrio Trinitat Nova se encuentra al Norte de Barcelona en el Distrito de Nou Barris, limite por la ladera sur de la sierra del Collcerola, por la Avenida Meridiana y por la Ronda del Dalt, las cuales las separan físicamente de sus barrios vecinos. El barrio surge como una solución al fuerte problema de la escasez de vivienda popular, agravada por la fuerte inmigración sucedida en los años 50. Al presentar varios de sus edificios deficiencias estructurales (aluminosis y carbonatación), además de la falta de mantenimiento de los bloques, falta de equipamientos y zonas verdes, y los problemas propios del diseño inicial del barrio, fue necesario plantearse una intervención urbanística general.

El proceso de regeneración del barrio tiene unos hitos importantes, a saber:

**Cuadro 7. Proceso histórico de regeneración Trinitat Nova**

<b>1991</b>	Detección de los primeros casos de <b>aluminosis</b> .
<b>1996</b>	Inicio del <b>Plan Comunitario y Social de Trinitat Nova</b> , financiado con fondos sociales de la Generalitat de Cataluña gestionados por los propios vecinos.
<b>1997</b>	Creación del <b>Equipo Técnico del Plan Comunitario</b> , formado por un grupo de profesionales que asume la responsabilidad para la dinamización de la comunidad y la incorporación de los vecinos al plan de participación.  Documento: <b>Diagnóstico comunitario de Trinitat Nova</b> , elaborado por la Asociación de Vecinos de Trinitat Nova y el Equipo del Plan Comunitario
<b>1998</b>	Documento: <b>Criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento</b> , elaborado por el arquitecto Ignasi Veciana Gramunt para el Ayuntamiento de Barcelona. La principal conclusión es la necesidad de demoler cerca de 900 viviendas afectadas por aluminosis y sustituirlas por nuevas edificaciones.  Creación del <b>Grupo de Urbanismo y Remodelación</b> de la Asociación de Vecinos, dirigido a promover el seguimiento y la participación en relación con el proceso de remodelación del barrio.
<b>1999</b>	Documento: <b>Modificación del Plan General Municipal en el sector Trinitat Nova</b> , elaborado por Ignasi Veciana para el Ayuntamiento de Barcelona y en el que se traducían las conclusiones del anterior estudio a un documento normativo de planeamiento.
	Acuerdo económico para la remodelación de los bloques afectados
	Celebración del Taller de futuro <b>Trinitat Nova, ¿un futuro sostenible?</b> de acuerdo con la metodología EASW (European Awareness Escenario Workshop). Organizado por la Asociación de Vecinos de Trinitat Nova y el equipo del Plan Comunitario con la asistencia técnica de Gea 21. Este <b>taller participativo</b> supuso el punto de arranque para la idea del <b>Ecobarrio Trinitat Nova</b> , que ya había empezado a perfilarse en anteriores talleres temáticos .
	Primer <b>concurso de ideas</b> para la remodelación de Trinitat Nova convocado por el Ayuntamiento de Barcelona. La propuesta ganadora es rechazada por los vecinos.
<b>2000</b>	Documento. <b>Informe sobre el estado de los edificios y propuesta de prioridades en la remodelación de Trinitat Nova</b> , realizado por JBE Arquitectes Associats SL para la Asociación de Vecinos.
	<b>Trinitat inNova, por un nuevo barrio sostenible. Innovación, desarrollo local y bienestar social en equilibrio con el medio ambiente</b> , elaborado por la Asociación de Vecinos de Trinitat Nova y el equipo técnico del Plan Comunitario, coordinado por Gea 21. Concebido a través de una metodología participativa basada en la realización de sucesivos talleres sectoriales para el diagnóstico de la situación y la definición de los objetivos básicos, el documento desarrollaba las directrices básicas establecidas en el Taller EASW de julio de 1999. Este documento ha funcionado a lo largo del proceso como una herramienta de negociación con las administraciones y como un instrumento de auto-aprendizaje para los vecinos y los grupos de trabajo. De forma consciente, se procuró otorgar a aquel documento un carácter singular de herramienta operativa y ajustada a una situación compleja en la que son numerosos los actores en juego
	Aparición de los <b>Cuadernos de participación</b> , elaborados por la Asociación de Vecinos de Trinitat Nova, en los que se refleja puntualmente el desarrollo del proceso urbanístico desde el punto de vista comunitario. Tras la aparición del número 3 en mayo, el boletín pasará a llamarse <b>La TRINI</b> y seguirá apareciendo ininterrumpidamente hasta ahora.
	Documento: <b>Microubanismo participativo- Plan de actuación en el espacio público</b> , coordinado por la arquitecta Isabel Martínez para el Plan Comunitario. En el documento se recogen los resultados de los

	<p>talleres participativos celebrados a lo largo del año con los vecinos de las manzanas no incluidas en el área de remodelación y correspondientes a la promoción de la Obra Sindical del Hogar. El objetivo del proceso era realizar un diagnóstico sobre los espacios comunitarios de cada una de las manzanas, identificando en detalle los problemas y apuntando las soluciones.</p> <p>Primera propuesta a las administraciones por parte del equipo técnico del Plan Comunitario de realización de una serie de <b>estudios sectoriales</b> destinados a <b>profundizar desde el punto de vista técnico en cada uno de los aspectos contemplados en el documento de directrices <i>Por un nuevo barrio sostenible</i></b> antes de la realización del PERI.</p> <p>La propuesta no será tenida en consideración hasta julio de 2002, una vez aprobado el PERI.</p>
<b>2001</b>	<p>Celebración de dos nuevos <b>concursos de ideas</b> para la zona de <b>remodelación</b> (U3) y las parcelas de la <b>primera fase</b> (U1 y U2), respectivamente, convocados por el Ayuntamiento de Barcelona tras llegar a un acuerdo con la Asociación de Vecinos de Trinitat Nova con respecto a las propuestas que resulten ganadoras: la Asociación aceptará a los autores de los proyectos, pero las propuestas deberán ser sometidas a un proceso participativo de readecuación y ajuste a las necesidades y criterios comunitarios.</p> <p>Documento: <b>Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el Sector de Trinitat Nova</b>. El objeto es la permuta entre una parte de la zona verde a la U3 y la zona edificable enfrentada a la calle Tamariu e incluida en el ámbito U3. La finalidad es disponer de una zona edificable que dé continuidad a la calle Aiguablava.</p>
<b>2002</b>	<p><b>Aprobación definitiva del PERI</b> (Plan Especial de Reforma Interior), tras la inclusión de las alegaciones presentadas por la Asociación de Vecinos. «El Plan Especial de Reforma Interior de un sector del barrio de Trinitat Nova, que aquí se presenta, es el resultado de un proceso de trabajo llevado a cabo entre el Área de Urbanismo, el Distrito de Nou Barris y la Asociación de Vecinos de Trinitat Nova.</p> <p>Se puede entender el documento del PERI como un <b>programa de mínimos</b> destinado a dinamizar el proceso y, al mismo tiempo, como una <b>base de trabajo</b> a partir de la cual seguir introduciendo <b>elementos y aspectos</b> que acerquen lo más posible el resultado final a la idea de <b>Ecobarrio</b> que ha guiado a los vecinos a lo largo de todo el proceso. Un instrumento idóneo para llevar a cabo este objetivo son los estudios sectoriales». (Equipo Comunitario, Gea 21, <i>Balance del proceso</i>)</p> <p>El Ayuntamiento de Barcelona, a través de Pronoba, del Distrito de Nou Barris, financia la realización de los <b>estudios sectoriales</b> (propuestos por primera vez en noviembre del 2000, antes del desarrollo del Plan), concebidos ahora como instrumentos para la <b>readaptación del PERI</b> a los objetivos específicos de sostenibilidad establecidos a lo largo del proceso.</p> <p>A través de Gea 21 y en acuerdo con el Ayuntamiento de Barcelona, por mediación del Distrito de Nou Barris, el Ecobarrio Trinitat Nova es incluido dentro del <b>proyecto europeo Ecocity</b>, financiado por el <b>Quinto Programa Marco de Investigación y Desarrollo</b> (Acción Clave 4: <b>Ciudad del mañana y patrimonio cultural</b>. Sección 4.4.1. Desarrollo urbano hacia estructuras adecuadas de transporte sostenible).</p> <p>Documento: <b>Trinitat Nova, diagnóstico de barrio</b>, elaborado por el equipo del Plan Comunitario (Yolanda Jiménez, Joel Martí, Josu Mozos)</p>
<b>2003</b>	<p>Entrega de llaves de las viviendas de la Primera Fase de la calle Chafarinas</p> <p>La presentación del proyecto <b>Ecobarrio Trinitat Nova</b> en el <b>Fourth Workshop</b> (Cuarto taller de trabajo) del proyecto <b>Ecocity</b>, realizado en Tampere (Finlandia), despierta un gran interés por parte del representante de la Unión Europea encargado de evaluar el estado general del proyecto europeo a mitad de su andadura (<i>mid-term assessment</i>), quien señala que el proyecto de Barcelona responde claramente a las directrices europeas prioritarias en este ámbito.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en información de Ecobarrio de Trinitat Nova. Propuestas de sostenibilidad urbana. Documento de síntesis de los estudios sectoriales de sostenibilidad. GEA 21. Enero 2004.

Como lo señala el anterior cuadro, es importante resaltar la fuerte participación ciudadana por parte de los vecinos quienes desde el inicio fueron más que actores, protagonistas de esta intervención. Además se destaca la fuerte colaboración que se dio entre los diferentes agentes, es decir sociedad civil, las diversas administraciones y la empresa privada.

“La operación de Trinitat Nova puede considerarse como una pieza importante dentro del conjunto de grandes operaciones de transformación urbana que han convertido a Barcelona en un referente del urbanismo mundial, siempre que se asuma su carácter de experiencia modelo para la regeneración

pendiente de las periferias urbanas en función de los criterios más avanzados de sostenibilidad, de los que la ciudad y su entorno son hoy por hoy el máximo exponente en el territorio español”<sup>28</sup>.

- **Estación La Sagrera**



Fuente: <http://www.barcelonasagrera.com/galeria.asp>

<b>Total suelo de transformación</b>	<b>1.638.134 m<sup>2</sup></b>
Suelo para zonas verdes (30%)	489.212 m <sup>2</sup>
Suelo para equipamientos (13%)	209.812 m <sup>2</sup>
Suelo para vialidad (27%)	437.558 m <sup>2</sup>
<b>Total Techo</b>	<b>1.657.416 m<sup>2</sup></b>
Techo ejecutado (28%)	462.614 m <sup>2</sup>
Techo pendiente (72%)	1.194.802 m <sup>2</sup>
<b>Total Vivienda</b>	<b>12.887 hab.</b>
Vivienda ejecutado (28% protección)	2589 hab.
2.589 hab. Vivienda pendiente (47% protección)	10.298 hab.

Fuente: [www.barcelonasagrera.com](http://www.barcelonasagrera.com)

Esta transformación pretende cubrir 38 km de superficie ferroviaria, lo cual genera continuidad en los barrios que actualmente se encuentran divididos por las vías. Este proyecto no se encuentra ejecutado en su totalidad actualmente, pues están pendientes de ejecutar 1,25 m2 que representan en el proyecto 812 m2 de techo residencial para 24.000 nuevos residentes, 55.500 m2 de hoteles, y

<sup>28</sup> Ecobarrio de Trinitat Nova. Propuestas de sostenibilidad urbana. Documento de síntesis de los estudios sectoriales de sostenibilidad. GEA 21. Enero 2004.

380.000 m<sup>2</sup> de oficinas y comercios, además de 44 ha de viales, 48 ha de nuevos parques urbanos y 20 ha para nuevos equipamientos.

La herramienta de planeamiento utilizada para el desarrollo de esta actuación es la modificación del Plan General Metropolitano, la cual fue aprobada el 19 de mayo de 2004. Dentro de los principales objetivos de la Modificación se encuentran los siguientes:

- La mejora de las conexiones con la Región Metropolitana de Barcelona y la intervención urbanística alrededor de este corredor de infraestructuras de Alta Velocidad y de transporte público.
- La creación de la estación intermodal de la Sagrera y de un ámbito de centralidad urbana gracias a la edificación asociada a la estación de viajeros con oficinas, comercios y hoteles.
- El cubrimiento de las vías, para integrar los barrios y resolver el impacto ambiental que suponía la red ferroviaria a cielo abierto.
- La creación de un corredor verde desde el Nudo de la Trinidad hasta la calle de Espronceda, religando los espacios verdes existentes o proyectados de la Maquinista, Sant Martí, Prim, etc.
- La construcción de viviendas, equipamientos, oficinas, comercios y hoteles, que debe permitir una mayor cohesión social y más oportunidades para los ciudadanos y ciudadanas.

Para la gestión se cuenta con la sociedad Barcelona Sagrera Alta Velocitat, de carácter público mercantil, creada el 27 de unió de 2003 como fruto del convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento (Gobierno Español), la Generalitat de Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona. Los objetivos de la sociedad son, por un lado, facilitar la coordinación y ejecución de la ordenación ferroviaria y de transporte público y, por el otro, promover y gestionar la transformación urbanística, con el fin de obtener recursos económicos de la promoción urbanística en suelos de propiedad pública que le permitan invertirlos en la ejecución de parte de las obras. Es decir, la sociedad financia las cargas urbanísticas de infraestructura con los suelos propiedad de las administraciones asociadas, que son aportados a la sociedad tras su transformación urbanística y se convierten en activos inmobiliarios para su alienación<sup>29</sup>.

En cuanto a las cargas urbanísticas de infraestructura corresponden a obras de vías, viario segregado, infraestructura urbana y construcción de calles, parques y plazas. Las cargas de urbanización de los sectores que realiza la sociedad se trasladan a los compradores. El resto de las infraestructuras serán construidas por cada administración, de esta forma, el ferrocarril por el Ministerio de Fomento, el metro por la Generalitat de Cataluña, el depósito pluvial y algunas conexiones viarias con la estación, por el ayuntamiento de Barcelona.

Imagen. Estación

---

<sup>29</sup> <http://www.barcelonasagrera.com/gestio.asp>



Fuente: <http://www.barcelonasagrera.com/>

Imagen 2. Parque



Fuente: <http://www.barcelonasagrera.com/>

Por último, tenemos también dentro de este período, dos grande proyectos que han sido objeto de críticas y comentarios, en su mayoría positivos, a nivel internacional. Estos son, las regeneraciones urbanas del sector ahora conocido como Distrito 22@ y del Barrio La Mina. Teniendo en cuenta que estos son los proyectos cuyos modelos de gestión se han seleccionado ser para ser profundizados en la presente tesis, en este apartado sólo se hará una breve mención a ellos para ser analizados en detalle más adelante.

El proyecto de regeneración urbana del distrito 22@ es uno de los proyectos más representativos de la transformación de Barcelona con posterioridad a la celebración de los juegos olímpicos. Se encuentra ubicado en el sector de levante de Barcelona, en el distrito de San Martí, específicamente en el barrio Poblenou. En 1888 contaba con cerca de 243 fábricas, fue así como empezó a recibir el calificativo de “Manchester Catalán”. En esta época las principales actividades que concentraban estas fábricas e industrias eran la textil, la manipulación de alimentos y vinos, la metalurgia y la

construcción, así como la explotación agrícola. Posteriormente, con la desindustrialización del sector, como consecuencia del surgimiento de la Zona Franca como nuevo centro de actividad industrial, llegó el desalojo de la zona, debido, el deterioro y la obsolescencia.

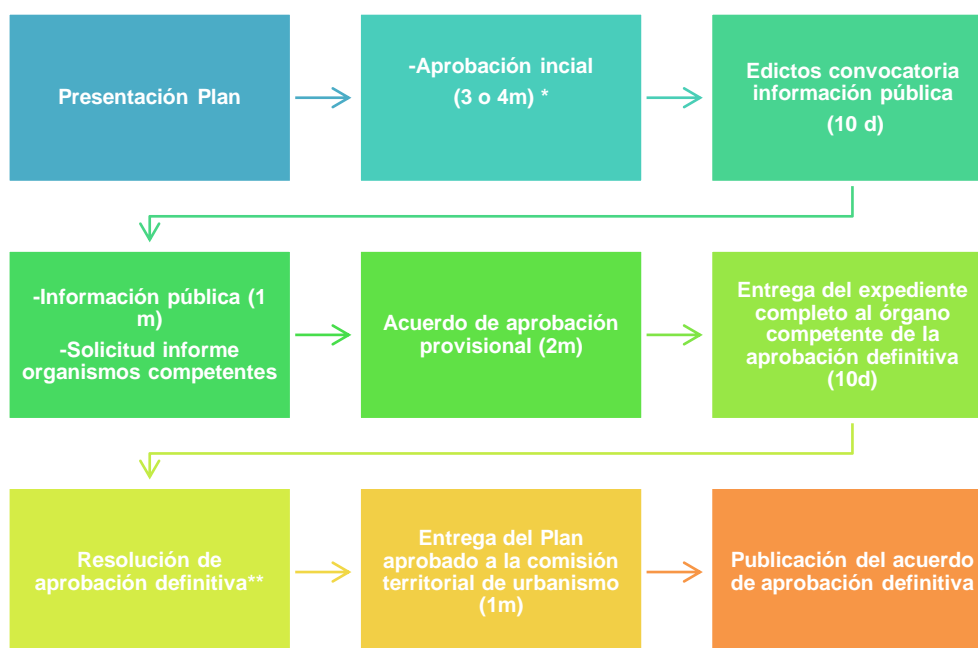
Con la llegada de los juegos Olímpicos a Barcelona y la construcción de las rondas se generó un detonante para la conectividad entre el Poblenou, el ámbito metropolitano, el puerto y el aeropuerto; de esta forma, se aprueba así en el año 2000 la Modificación del Plan General Metropolitano de Barcelona para el desarrollo de este proyecto. Este proyecto se analizará desde un enfoque más específico, a través del estudio del modelo de gestión del Plan Especial de Reforma Interior Lull Pujades Levante, uno de los varios PERI's que se adoptaron en el marco de este gran proyecto, por ser éste uno de los modelos de gestión seleccionados para profundizar en esta tesis.

Por su parte, la Regeneración Urbana del Barrio La Mina, el cual se encuentra ubicado entre los municipios de Barcelona y Sant Adrià y destaca como ejemplo de Regeneración Urbana Integral, por la mezcla de aspectos que incorpora, de los cuales, el cual el factor social tienen gran relevancia. Este proyecto al igual que la regeneración urbana en el barrio Trinitat Nova, resaltan dentro del modelo de regeneración integral a escala barrial con enfoque social.

Teniendo en cuenta que la mayoría de estos proyectos se han ejecutado gracias a la aprobación de los planes derivados, en su mayoría planes especiales de reforma interior, es importante hacer alusión al procedimiento establecido en la ley. De esta forma se tiene que tanto el Decreto Legislativo 1/2005 y 1/2010 disponen lo siguiente:



**Cuadro 8. Procedimiento aprobación planes derivados urbanísticos**



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto Legislativo 1/2010

\*El plazo será de tres meses si el plan no precisa las obras de urbanización básicas y de cuatro si las precisa.

\*\*El cómputo del plazo para emitir la aprobación definitiva dependerá del órgano competente para la misma, y se toman de los plazos estipulados en la ley para el acaecimiento del silencio administrativo positivo, así:

“2. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados cuya aprobación definitiva corresponda a los órganos urbanísticos de la Generalidad, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente completo por el órgano competente para la aprobación definitiva.

3. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados la aprobación definitiva de los cuales corresponda a los ayuntamientos o a los consejos comarcales, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de dos meses desde la conclusión del periodo de información pública, siempre que se disponga de la declaración de impacto ambiental pertinente, en los supuestos que sea preceptiva, y que haya transcurrido el plazo establecido por el artículo 87.1 o que la comisión territorial de urbanismo competente haya emitido el informe correspondiente.

4. En la tramitación de los planes urbanísticos derivados cuya aprobación definitiva corresponda, por subrogación, a un órgano urbanístico de la Generalidad, se entiende que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de dos meses desde la conclusión del periodo de información pública, salvo que el órgano originariamente competente ya

haya cumplido este trámite, en cuyo caso el plazo es de tres meses desde la recepción del expediente completo por la comisión.<sup>30</sup>

Los tipos de resoluciones definitivas que puede adoptar el órgano competente para la aprobación definitiva son los siguientes:

a) La aprobación pura y simple del planeamiento, o bien con prescripciones de carácter puntual que no exijan un nuevo trámite de información pública.

b) La suspensión total o parcial del trámite de aprobación del planeamiento, por razón de deficiencias enmendables.

c) La denegación motivada de la aprobación del planeamiento, por razón de vicios o defectos no enmendables.

d) El retorno del expediente, si no es completo o falta algún trámite.

**2.** Los acuerdos de suspensión y de denegación a qué se refieren las letras b y c del apartado 1 adoptados por la Administración de la Generalidad sólo se pueden fundamentar en los motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de racionalidad urbanística que especifican los apartados 2, 3 y 4 del artículo 87, aparte de la ponderación, respecto a la clasificación del suelo, de la trascendencia de los regímenes especiales de protección derivados del planeamiento territorial o de la legislación sectorial. En el caso de los planes parciales urbanísticos de delimitación, el acuerdo de denegación se puede fundamentar también en la falta de justificación formal o sustantiva de los requerimientos exigidos por los apartados 1.d, 1.e y 8 del artículo 58.

**3.** Las enmiendas a que se refieren los apartados 1.a y 1.b han de ser introducidas en el planeamiento urbanístico por el organismo que haya aprobado el trámite anterior, el cual tiene que presentar nuevamente el documento enmendado a la aprobación definitiva del órgano competente, después de haber convocado, si lo determina el acuerdo de suspensión, y de acuerdo con lo que sea establecido por reglamento, un nuevo trámite de información pública. Si, una vez hecha la advertencia pertinente, dicho organismo no presenta el documento enmendado en el plazo de tres meses, se produce la caducidad del expediente, a menos que las personas promotoras soliciten subrogarse o que, por razones de interés general, resulte conveniente culminar el expediente y, en vista de ello, se subrogue el órgano competente para la aprobación definitiva.<sup>31</sup>

De acuerdo con la anterior normativa, la aprobación de este tipo de planes tarda aproximadamente 12 meses, sin contar con los términos de evaluación ambiental en caso de que el proyecto lo requiera.

---

<sup>30</sup> Art. 91 Decreto legislativo 1/2010

<sup>31</sup> Art. 92 *Ibidem*

## 2. Modelos de Gestión en la Regeneración Urbana de Barcelona

En primer lugar se debe hacer referencia a lo que se entiende por gestión urbanística, la cual es definida como el conjunto de procesos técnicos, jurídicos, administrativos, económicos, sociales, etc. Necesarias para llevar a término los objetivos del planeamiento urbanístico. Permite la materialización de la transformación prevista en el planeamiento. La gestión urbana favorece el paso del papel, del plano, del presupuesto, de la memoria y del discurso teórico, a la realidad física, material. Permite también la obtención del suelo y los recursos económicos para urbanizarlo y adjudicarlos. A lo largo del proceso se indemnizan las afectaciones, se realojan residentes, se trasladan actividades, se demuelen construcciones, se ejecutan infraestructuras y urbanizaciones, etc.

La gestión urbanística se vincula directamente con el planeamiento, al cual sirve hasta alcanzar su ejecución material. Por lo tanto no es una actividad o disciplina independiente o autónoma. En cuanto a los principios generales sobre los cuales se articula la gestión urbanística se encuentran los siguientes:

- La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las entidades públicas. Se concreta en la obligación de cesión gratuita de suelo para zonas verdes, equipamientos y viales, más el porcentaje de aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento.
- El derecho de los propietarios de contribuir, en los términos establecidos por las leyes, en la acción urbanística de las entidades públicas: sumisión a la legislación y al planeamiento urbanístico, aportación de bienes y derechos al proceso urbanístico, pago de los costos, de la transformación, etc.
- La solidaridad de beneficios y cargas: participación en el reparto equilibrado de beneficios (obtención de suelo edificable y asignación de edificabilidades y usos) y cargas (cesiones obligatorias y gratuitas de suelo, pago de costos, etc.) derivados del planeamiento entre los propietarios incluidos en el polígono de actuación

El momento crítico y determinante de la gestión urbanística, es la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o instrumento de gestión equivalente por parte de la administración, en el cual se produce automáticamente la subrogación con plena eficacia real de las fincas anteriores por las nuevas y la cesión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de suelos de cesión obligatoria y gratuita según el planeamiento; las nuevas edificaciones quedan afectadas formalmente al cumplimiento de las obligaciones y al pago de los costos de la actuación, cesan las obligaciones arrendatarias y nace el derecho a cobrar (y la obligación a pagar) las indemnizaciones a favor de los titulares de beneficios y derechos afectadas.

Paralelamente hay que seguir los recursos contencioso administrativos que se interponen, normalmente para reclamar mayores y mejores adjudicaciones, mayores indemnizaciones y menores

cargas, pero también para cuestionar el proceso reparcelatorio, indirectamente, el mismo planeamiento que desarrolla<sup>32</sup>.

En cuanto a la regeneración en Barcelona, Tapada y Arbaci (2011)<sup>33</sup>, señalan que varios autores han hecho mención del reconocimiento internacional que ha recibido en los años 90 (Buchanan, 1984; Mc Neil, 1999; Calavita y Ferrer, 2000; entre otros). Así mismo, Casellas (2006), señala como gracias a ese reconocimiento, la ciudad fue promocionada (bajo el gobierno de Pasqual Maragal) bajo el concepto de “el modelo Barcelona” y señala como los principales elementos que conforman el llamado modelo, tomando como referencia los autores que han escrito sobre éste (Acebillo, 1999; Bohigas, 1999; Busquets, 2004; Esteban, 1999; Maragal, 1999; Raventós, 1998; Santacana, 1999; Subirós, 1999), los siguientes: 1) La participación del sector privado en la financiación de proyectos urbanos; 2) La creación de entidades autónomas para dirigir el proceso de planeamiento urbano, incluyendo su diseño y gestión; 3) el consenso creado entre administraciones públicas; 4) la introducción de la planificación estratégica; 5) la utilización de grandes acontecimientos y la cultura como formas de transformación, y 6) la participación ciudadana.

Sobre la percepción del destacado nivel urbanístico de la ciudad como referente en varias ciudades Europeas y Latinoamericanas, Monclús (2004), luego de analizar el proceso histórico del llamado modelo Barcelona, concluye que “éste ha conseguido éxitos notables en la renovación de sus núcleos existentes-del central y también de otros núcleos metropolitanos”. También hace referencia a que después de los años 80's se ha iniciado una fuerte reconstrucción entre las cuales se encuentran varias operaciones de renovación y mejora urbana. Especialmente desde la preparación de los juegos olímpicos en adelante “Barcelona se sitúa en uno de los puestos más altos del ranking internacional. No parecen haberse producido aquí algunas de las consecuencias negativas denunciadas en otras ciudades respecto a la polarización y segregación social. Aunque en la última etapa postolímpica, con el mayor protagonismo de la lógica privada”.

## **2.1. Aspectos a tener en cuenta en la caracterización de los modelos de gestión:**

Principalmente, al buscar la caracterización del modelo de gestión del que se trate de debe hacer especial énfasis en:

- Los agentes (públicos y privados) protagonistas del proceso
- Las clases de proyectos a los que se dirigen
- Los roles de los agentes en las diferentes etapas del proyecto
- Las relaciones que nacen entre los agentes

Adicionalmente, al analizar específicamente los programas de regeneración se debe tener en cuenta:

---

<sup>32</sup> Ayuntamiento de Barcelona, 22@BARCELONA 10 años de renovación urbana, 2011

<sup>33</sup> Proyectos de regeneración urbana en Barcelona contra la segregación socio espacial (1986-2009): solución o mito?-Teresa Tapada Berteli y Sonia Arbaci. Revista Ace 17 [en línea] 2011, año 6, núm. 17 Octubre.P.187-222

- Objetivos del modelo
- Áreas de intervención
- Selección y aprobación de proyectos
- Financiación de los proyectos
- Líneas de actuaciones principales y secundarias
- Gobernanza y gestión del proyecto
- Sistema de seguimiento y evaluación

Es importante tener en cuenta que cada lugar tiene unas características intrínsecas, por lo cual se deben tener en cuenta las diferencias en el análisis de los modelos de regeneración de un lugar a otro, haciendo especial hincapié en las características propias del territorio en cuanto a sus componentes social, económico y urbano; el marco institucional que otorga las competencias a las diferentes entidades de la administración; y las características del sector privado, y del económico en general.

– **Agentes**

1. Agentes sociales: La importancia de propender por la participación activa de los residentes del ámbito a intervenir en el proceso de regeneración, radica tanto en los motivos de tipo pragmático, tendientes a disminuir la oposición a la intervención; de eficiencia al ser los mismo beneficiarios quienes elaboren los programas y o proyectos; o de tipo legal, para hacer efectivo el derecho a participar en la planificación urbana.

La inclusión de la participación ciudadana surge como reacción al rechazo de los procesos de regeneración realizados en el pasado, en los cuales, por ejemplo en Estados Unidos entre los años 50 y 80, bajo el nombre de “Renovación Urbana”, se expulsaron a los residentes de sus viviendas y de sus actividades económicas, generando la pérdida absoluta de las posibles redes sociales existentes en el sector de la intervención. Es así una alternativa a las políticas de arriba hacia abajo”, y un reconocimiento del “derecho a quedarse”, en el cual se da prevalencia a los derechos sociales sobre los económicos o físico/urbanos. Por esta razón en Estados Unidos, el refuerzo a la participación surge en primera medida como una forma de recuperar la legitimidad de la regeneración urbana y como consecuencia, como una manera de evitar la oposición frontal de los residentes y de algunos sectores académicos y profesionales.

Las tres perspectivas teóricas desde las cuales se justifica la importancia de la participación ciudadana en los procesos de regeneración urbana se sintetizan así:

- Perspectiva de la democracia deliberativa (Habermas): Focalizada hacia la legitimidad de las políticas públicas, en la cual el acceso a la información y al intercambio de argumentos (deliberación) que conduce a la toma de decisiones debe estar abierto a todos los ciudadanos , y en particular a aquellos que van a resultar afectados.

- Perspectiva de los principios de “planificación urbana deliberativa”, la cual defiende el derecho a la participación frente a la tiranía de la lógica del mercado en los procesos de producción del espacio urbano: el llamado derecho a la ciudad, tan defendido por Healey.
- Perspectiva de la planificación urbana, en donde autores como Innes, consideran que la planificación es a la vez un proceso de constitución y fortalecimiento de una red de agentes lo más amplia posible, y que considera que las políticas públicas basadas en la creación de consenso son más eficientes. Así mismo, Doak (2007), considera que el interés de la participación consiste en que con ella resulta más difícil que se dismantelen las redes sociales y económicas existentes en los barrios, y en consecuencia, disminuye el alto coste social y económico que esto supone, como mostró la experiencia del “urban renewal”.

2. Agentes público-privados: La importancia de delimitar los roles de cada actor y la forma de cooperación.

- Del sector inmobiliario, con capital económico suficiente que le permita invertir en algún o algunos proyectos que hagan parte de la intervención de regeneración. La percepción negativa que tiene este sector sobre la regeneración urbana puede ser modificada con estrategias de tipo político administrativo, por ejemplo, de resistencia a la urbanización de greenfields (zonas no urbanizadas), obliga al sector inmobiliario a actuar en la renovación de la ciudad existente (brownfields). Fue así como, a finales de los años 70, en el Reino Unido, se logró incluir este sector, aún desde la fase de planificación, a través de la creación de las Urban Development Corporations, agencias público privadas a las que se dota de competencias urbanísticas, algunas veces en detrimento de las autoridades locales.
- Inversores con capacidad para implantar centros de trabajo en la zona: Otra estrategia novedosa, consiste en atraer inversores privados para crear actividades económicas en las zonas de regeneración, lo cual implica el abandono de la antigua usanza de expulsar a los residentes y actividades preexistentes en la zona de actuación. Se trata de crear diferentes condiciones atractivas para los inversores, como beneficios administrativos, fiscales, y económicos, con el fin de compensar el riesgo percibido por los inversores.
- El tercer sector que cuenta con la experiencia de participación en operaciones de regeneración urbana. El peso de la economía social (tercer sector) y de ONGs urbana ha llegado a ser considerable en algunos países. Inicialmente estos grupos se utilizan para la puesta en marcha de algunos servicios sociales. Así mismo es importante también la participación de asociaciones privadas de prestación de servicios sociales de diferente tipo, agentes de la zona, tanto en calidad de residentes como titulares de actividades económicas del sector., agentes Institucionales: bien sean del ámbito estatal o local.

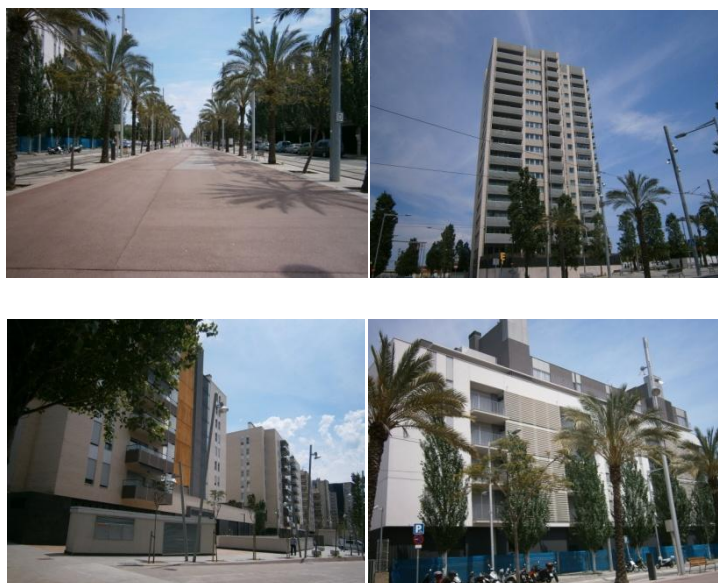
La cooperación entre las administraciones nacional y local es muy importante, generalmente estas intervenciones traen como resultado las sinergias entre los diferentes actores(residentes, públicos y privados e Instituciones).

Al tener en cuenta todos estos aspectos en el estudio de la Regeneración urbana de Barcelona, no es posible identificar un solo modelo de gestión, pues a través de los años el proceso de regeneración ha ido incorporando diferentes agentes, instrumentos y políticas y ha ido siguiendo diferentes objetivos, desarrollando paso a paso los nuevos lugares y espacios que encontramos hoy. Primero enfocada en la recuperación y generación de espacio públicos y espacios libres, con operaciones puntuales de lo que se conoce como “acupuntura urbana”, luego con la nominación a los juegos olímpicos surgió la motivación esperada para renovar la infraestructura de calles para mejorar la movilidad y conexión en la ciudad, así como para generar más espacios públicos, y sobre todo, para planear y ejecutar proyectos de gran escala, que atrajesen a la mayor cantidad de turistas posible, finalmente la regeneración post olímpica, que es el período que se analiza en esta tesis.

Dentro de este período fue posible identificar, sin que esto signifique que en los anteriores períodos no hayan existido, dos modelos de gran importancia en el proceso de regeneración de la ciudad, el primero de ellos conocido como modelo de regeneración urbana integral, en el cual, los agentes protagonistas son predominantemente los ciudadanos afectados, con una administración y un sector privado totalmente coordinados con aquellos, en la consecución de la intervención, además de una interdisciplinariedad en el objeto de la regeneración, que involucra temas sociales, culturales, urbanísticos, ambientales y económicos. El segundo modelo de regeneración urbana es el que va encaminado preponderantemente hacia la reactivación económica de la zona, la ciudad y o la región, en donde la participación privada es muy importante pues se requiere una fuerte inversión de capital para las obras de infraestructura y demás beneficios que ofrecerá el sector, pero también requiere de una fuerte iniciativa pública que en asocio con el privado lleven adelante desde la planificación hasta la gestión y ejecución. Aunque se aprecia en este último modelo un esfuerzo por diversificar los usos y por mantener la población original, es notable la primacía de los sectores económicos que se desarrollarán en el sector.

Estos dos modelos serán analizados en detalle, a través de los ejemplos de la regeneración urbana del barrio la Mina, en el primer caso, y la regeneración urbana del hoy distrito 22@, específicamente en el ámbito del PERI Lluçà Pujades Levante, para el segundo modelo.

## 2.2. Modelo de gestión de Regeneración Urbana Integral. Barrio La Mina



Fuente: Elaboración propia

La Mina es un barrio del municipio de Sant Adrià del Besos, ubicado en el límite de éste y Barcelona y más cercano al centro de Barcelona que al de Sant Adrià. El desarrollo histórico de esta intervención se representa a continuación, siendo el período comprendido entre 1996 y 2010, el de mayor relevancia para la ejecución de la misma.

**Cuadro 9. Desarrollo Histórico Regeneración Barrio La Mina**

1967	Plan Parcial de la Comisaría de Urbanismo de Barcelona para los terrenos de La Mina	1996	Barcelona lanza el proyecto "Fórum Universal de las Culturas-2004", en asociación con el Estado y la Generalitat, y propone su realización en el área llamada "Litoral- Besòs", en proximidad al barrio de La Mina.
1968	El Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona compra a Sant Adrià de Besòs 17 hectáreas para construir vivienda para los chabolistas	1999	Anteproyecto general del Fórum de Barcelona.
1969-1970	Construcción de La Mina Vella, formada por 13 bloques de cinco plantas de altura, con un total de 850 viviendas	1999-2002	Primer diagnóstico social del Barrio de La Mina.
1972-1973	Construcción de las 1.872 viviendas de LaMina Nova formada por un bloque de siete alturas, cinco bloques de diez alturas y uno de doce	2000	-Constitución del Consorcio del Barrio de La Mina. -Avance del Plan de Reordenación y Mejora del barrio de La Mina.
1973-75	Se termina la ocupación de los pisos. La Mina en su conjunto tiene ya más de 15.000 habitantes.	2001	Propuesta de desarrollo comunitario para el Plan de Transformación del Barrio de La Mina (octubre).
1975-1985	Periodo de rápido y precoz deterioro social concentrado en Mina Nova, con irrupción del mundo	2001-2002	Elaboración y aprobación del Plan Especial de Reordenación y Mejora del Barrio de La Mina

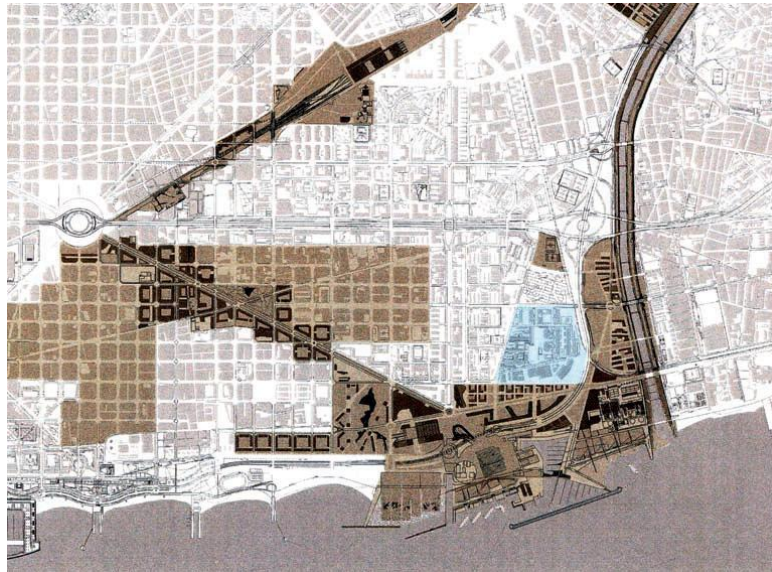


	de la droga.		(PERM) y del Plan de Actuación Social.
1980-1982	Primeros intentos de formulación de programas sociales, de políticas especiales para el barrio, a cargo de diferentes Administraciones	2001-2006	El Consorcio pone en marcha el Plan de Actuación Social, consiguiendo empleo para 2.770 personas del barrio.
1988	La mitad de las viviendas no pagan las cuotas mensuales, se disparan los traspasos irregulares, se producen ocupaciones de pisos que han quedado vacíos.	2003	-Inicio de los proyectos. Se empieza inmediatamente por la Rambla. -Construcción (diciembre) de la Comisaría de la Guardia Urbana en La Mina, el primer equipamiento del Plan de Transformación.
1990	La crisis de La Mina ya es un hecho generalizado. Los poderes públicos no articulan ninguna estrategia coherente para afrontarla.	2004	-Aprobación de Plan Especial de Reforma y Reordenación. -Celebración del Fórum de Barcelona.
1988-1993	Primeras tentativas urbanísticas fallidas, con la remodelación y la desdensificación como ideas recurrentes.	2004-2007	-Proceso de reubicación del tejido industrial y de liberación del suelo. -Urbanización de las unidades de actuación. -Concursos de arquitectura del Incasòl (Instituto Catalán del Suelo) para el diseño de las nuevas viviendas protegidas. - Reordenación de los vestíbulos en 30 núcleos de escaleras de 1.200 viviendas. -Instalación de ascensores en los bloques de La Mina Vella. - Construcción e inauguración de la mayor parte de los equipamientos contemplados en el plan.
1992	Juegos Olímpicos de Barcelona. La Mina queda al margen de las inversiones puestas en carga.	2007-2010	-La crisis deja en suspenso algunas de las operaciones programadas. -No se lleva a cabo la subasta de las parcelas para vivienda libre.
1994	Creación de la Agencia Metropolitana Barcelona Regional, que comienza a trabajar sobre los sistemas generales metropolitanos y elabora propuestas para la zona de infraestructuras del bajo Besòs	2010	Finalización de las obras de Urbanización de la Calle Oriente.

Fuente: Elaboración propia con datos del artículo Regeneración Urbana Integral. Tres experiencias europeas innovadoras: las de Nantes, Coint Street y Barrio de la Mina. Isabela Velázquez Valoria. Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas

Como evento catalizador de la que sería la regeneración del barrio La Mina, se encuentra el lanzamiento del proyecto “Fórum Universal de las Culturas-2004”, en proximidad al barrio de La Mina, en 1996 por el entonces Alcalde de Barcelona, Pascual Maragall y en asociación con la Generalitat. Este proyecto se “planteó desde un principio como un factor de oportunidad para la intervención en un barrio cuyas condiciones ya eran absolutamente insostenibles. Como indicaba Josep Acebillo “...el hecho de que este barrio esté

situado justo en la frontera administrativa y que su parte más degradada corresponda a Sant Adrià del Besòs, un municipio que posee recursos muy limitados, tampoco ha ayudado, por lo que el evento del Fórum, entendido territorialmente como un proyecto metropolitano, permitirá que el ayuntamiento de Barcelona y la Generalitat de Catalunya se impliquen también en su rehabilitación”. Así mismo se encuentran otras grandes operaciones post-olímpicas que gracias a la cercanía con el barrio la Mina, son tomados como antecedentes urbanísticos de gran relevancia para la focalización en la regeneración de este ámbito, tales como: Plaza de las Glorias, el proyecto 22@, el proyecto de estación de La Sagrera, y las intervenciones en el sector Diagonal-Besos.



Fuente: Documento del Plan de transformación La Mina – Plan especial de reordenación y mejora del barrio 2002 - JORNET / LLOP / PASTOR SCP

### 2.2.1. ACTORES

#### – ADMINISTRACIÓN

- Ayuntamiento de Barcelona
- Ayuntamiento de Sant Adrià del Besos
- Diputación de Barcelona Y REGESA (Sociedad Metropolitana de Rehabilitación y Gestión)
- Generalitat de Catalunya y el INCASOL (Instituto Catalán del Suelo)

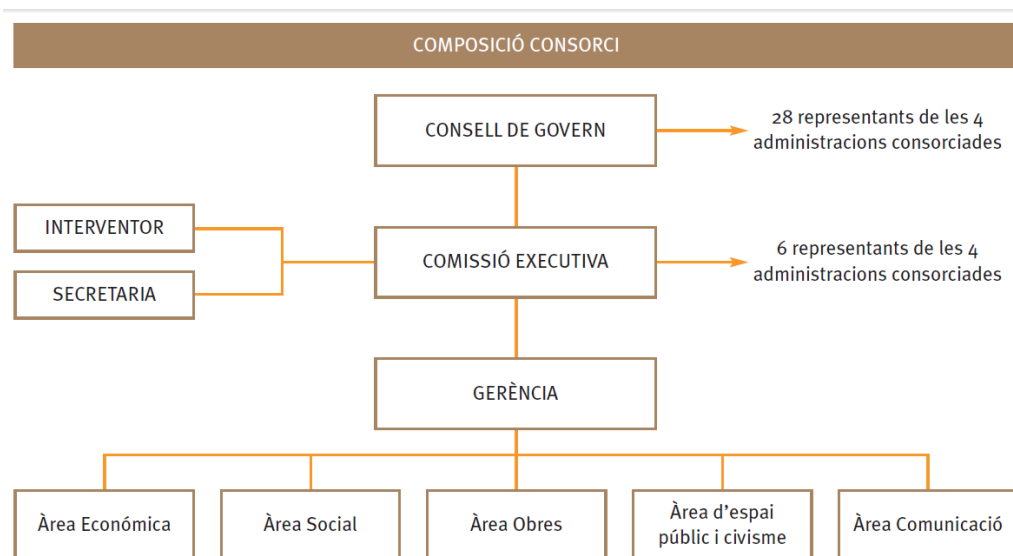
#### – TÉCNICOS

- Del Ayuntamiento de Sant Adrià: Guardia Urbana y Servicios Sociales
- De la Generalitat: CEIP, IOES, CAP, Salud Mental
- La Fundación CIREM, fundación privada
- Universidad Autónoma de Barcelona

– **PLATAFORMA DE ENTIDADES VECINALES**

- Asociación de vecinos
- Comunidades de vecinos
- Centro Gitano
- Centro Infantil
- Parroquia
- El Culto (Iglesia Evangélica)
- Asociaciones de Comerciantes
- Entidades Deportivas
- Unión
- Gedi
- Otros

– **CONSORCIO DEL BARRIO DE LA MINA**



Fuente: Consorci del Barri La Mina, Memoria de actuaciones-PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO LA MINA.

El consorcio del Barrio La Mina se encuentra conformado por la Generalitat de Catalunya, los ayuntamientos de Sant Adrià del Besos y Barcelona y la Diputación de Barcelona, se creó con la finalidad de articular, planificar y gestionar el Plan de Transformación del barrio la Mina. De esta forma, el consorcio enfocó sus intervenciones en los siguientes ejes:

1. El plan de actuación social, para la mejora de:

- La formación y la inserción socio laboral
- La conciliación de la vida familiar y laboral
- El desarrollo económico local
- La participación y el desarrollo comunitario

- La convivencia y el civismo
- El apoyo social y educativo a los vecinos de la Mina
- El civismo en el espacio público

2.3. La creación de equipamientos sociales, educativos, culturales y deportivos

2.4. La mejora de la accesibilidad de las viviendas y su rehabilitación

2.5. La urbanización de los espacios públicos

2.6. La creación de nuevas viviendas sociales

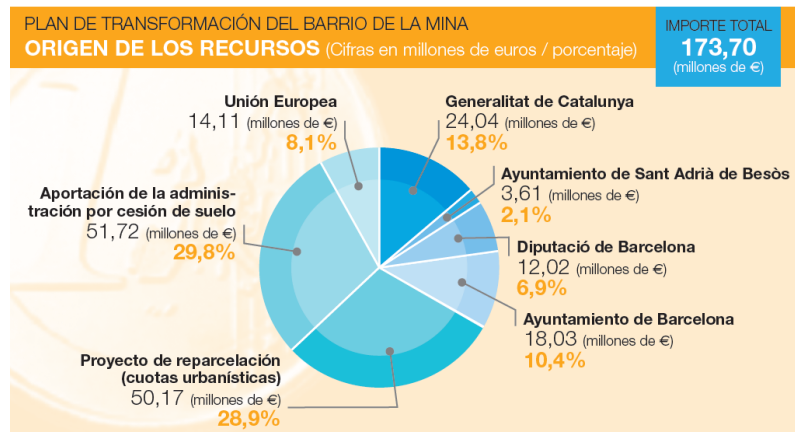
2.7. La gestión urbanística

2.8. La colaboración en la mejora de la seguridad ciudadana

2.9. El Plan de Comunicación, para facilitar la difusión del Plan y mejorar la imagen pública del barrio al conjunto de la sociedad

“Además de la participación de las administraciones mencionadas, el consorcio estuvo apoyado por el Programa Urban II para el barrio La Mina, financiado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), y además se complementa la dotación para intervenciones sociolaborales con la ayuda obtenida por el Fondo Social Europeo (FSE).

La obtención de estos fondos por parte del consorcio refuerza el compromiso de todas las administraciones implicadas y contribuye a dotar el Plan de Transformación con un volumen de recursos sin precedentes.”<sup>34</sup>



Fuente: Consorci del Barri La Mina, Memoria de actuaciones-PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO LA MINA.

## – VECINOS

La participación ciudadana en este proceso de regeneración ha sido fundamental ya que tanto los vecinos como las asociaciones identificaron los problemas y las oportunidades y de esta forma propusieron una visión común de las diferentes visiones que se tenían del barrio, coordinaron los

<sup>34</sup> Consorci del Barri La Mina, Memoria de actuaciones-PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO LA MINA.

recursos disponibles para utilizarlos de la manera más efectiva y eficiente. Los diferentes grupos que componían este grupo de actores son los siguientes:

- Consejo de Participación: Conformada por vecinos, técnicos, representantes de entidades y responsables políticos. Su misión es debatir temas concretos y dar orientaciones para mejorar la transformación; recogiendo sugerencias, propuestas, ideas, quejas y cualquier aportación que ayude a mejorar el barrio.
- Secretariado: Esta conformado por un representante de cada ámbito de trabajo (socioeducativo, socio sanitario, socio laboral, de espacio público y vivienda), su función es garantizar que cada uno de estos ámbitos tenga una visión global del proceso. Es también el órgano que hace de enlace y correa de transmisión de de las directrices del consejo de participación.
- Equipo Técnico comunitario: Lo forman la plataforma de entidades (mencionadas en el numeral 1.3) y vecinas y vecinos, el ayuntamiento de San Adrià del Besos y el Consorcio del Barrio La Mina. Su tarea es lograr que las entidades fomenten el trabajo conjunto siguiendo el modelo de trabajo real en red.
- Comisiones y mesas sectoriales: Aquí los profesionales de los varios servicios sociales, sanitarios, educativos, policiales y los equipos de trabajo de los proyectos específicos se encuentran con los representantes de los vecinos y asociaciones para coordinar el trabajo del día a día.

Gracias al urbanismo participativo, en la elaboración del Plan Especial de Reforma y Mejora se tuvieron en cuenta las objeciones y propuestas realizadas a lo largo del proceso, tales como: procesos de participación pública, exposiciones, reuniones sectoriales con diversos colectivos, asociaciones, trabajadores municipales e industriales afectados por el cambio de usos de la zona industrial.

### **2.2.2. Plan de Reordenación y Mejora del Barrio La Mina**

En el año 2000, “se encargó, por parte de Barcelona Regional, el conjunto de las tareas necesarias para el impulso de la redacción del instrumento urbanístico, que debía definir el marco de referencia de la transformación del barrio, apoyada desde el inicio en tres ejes básicos, 1) el estudio de base social y antropológico, 2) el estudio técnico sobre los edificios y 3) el estudio urbanístico de base y alternativas de actuación por el barrio. Los tres documentos constituirán la base del Plan Especial de Reordenamiento y Mejora del barrio de la Mina, redactado por Llornet-Llop-Pastor arquitectos, con la colaboración de la arquitecta Marcela Balliano”<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> Sebastíà Jornet–Carles Llop–Joan Enric Pastor, arquitectos. El Plan Especial de transformación urbana del barrio de la Mina, Barcelona, premio Nacional de Urbanismo. En línea [dialnet.unirioja.es/descargaarticulo/3762308.pdf](http://dialnet.unirioja.es/descargaarticulo/3762308.pdf)

El PERM incorpora “el marco legal y los objetivos para la intervención urbanística, la mejora en la dotación de equipamientos, la afirmación de la función residencial del barrio y la diversificación de la tipología de viviendas.

Este fue el resultado de un proceso de consulta pública con los vecinos de la Mina, que permitió adaptar muchas de las propuestas del Plan a sus demandas y sugerencias.”<sup>36</sup>

Los tres principios fundamentales sobre los que se estructuran las intervenciones del PERM son los siguientes:

1. Centralidad: Dotar el barrio de un centro claro, referente para las relaciones sociales de los vecinos, que otorgue identidad, que además favorezca la dinamización del comercio y la ubicación de los equipamientos.
2. Diversidad: en las tipologías de viviendas y en las actividades económicas
3. Intercambio: Reforzar la relación del Barrio La Mina con su entorno, mejorar la conexión con el resto de Sant Adrià y con el conjunto del área metropolitana.

El PERM, adicionalmente se estructura en dos pilares fundamentales a saber, el urbanístico y el social.

- a) Pilar Urbanístico:** Referido a la transformación del barrio, de conformidad con los aspectos identificados en la etapa de diagnóstico. “El proyecto urbanístico se estructura en unos apartados específicos que tratan de responder a la transversalidad de las actuaciones urbanísticas, sociales, de urbanización y de edificación que se habían realizado o se venían realizando en el conjunto del barrio La Mina”<sup>37</sup>

Se distinguen en este eje, los siguientes paquetes temáticos<sup>38</sup>:

- Reparcelación y Preparación del suelo para la operación

Desde el momento de la aprobación definitiva del PERM en 2004, se empezaron a adelantar actuaciones de relocalización de las actividades industriales en el entorno metropolitano de Barcelona para el suelo que por disposición del Plan cambiaba de uso, dando un plazo prudente a los propietarios de las empresas para encontrar nueva ubicación. Esto permitió la unificación de la titularidad de gran parte del suelo que se encontraba antes de la intervención muy diversificada, pagando las respectivas indemnizaciones por lucro cesante. Una vez realizadas las relocalizaciones se procede a la urbanización del suelo.

---

<sup>36</sup> Consorci del Barri La Mina, Memoria de actuaciones-PLAN DE TRANSFORMACIÓN DELBARRIO LA MINA.

<sup>37</sup> Regeneración Urbana Integral La Mina

<sup>38</sup> ibídem

Como consecuencia de la ejecución del Plan, fue necesario iniciar con el proyecto de reparcelación, el cual es el marco de referencia para la distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios afectados (públicos y privados)

“Se trata de la reparcelación de un suelo urbano para cubrir las previsiones urbanísticas de la zona central de la Mina, donde se está haciendo el nuevo paseo central. Con la desaparición del polígono industrial de al lado del barrio se plantea la recalificación en zona residencial, de acuerdo también con el que fija el Plan Especial. La extensión total es de 140.460 metros cuadrados, en el cual se ha previsto la construcción de 156.187 metros cuadrados de techo. De este total, 57.484 se destinan a servicios y 98.693 a uso residencial, para la construcción de aproximadamente 1.090 viviendas.

La zona afectada por la ejecución del Plan Especial (área central del barrio y parcelas industriales), es decir, la unidad de actuación, incluye un total de 75 titularidades diferentes, entre públicas y privadas. El 52,72 por ciento de la superficie es suelo de titularidad pública (Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, Generalitat de Catalunya, Ayuntamiento de Barcelona, Entidad Metropolitana del Transporte y Patronado Municipal de la vivienda de Barcelona), el 47,28 por ciento restante es privado.

Así mismo, se afecta un total de 42 actividades industriales o productivas con procesos muy diversos, que van desde la transformación, producción, hasta la logística, distribución y almacenaje, sobre locales de medidas y superficies también muy diversas y repartidas, mayoritariamente de dimensiones medianas entre 400 y 700 m<sup>2</sup>, coexistente pero, con locales de menor medida, así como algunos más significativos con superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> de techo. Dentro de las afectaciones de uso, se incluyen también las diferentes viviendas y residencias, poco más de 12 unidades familiares, que resultan incompatibles con la nueva ordenación. Los costes de indemnización por actividad o realojamiento ascienden a un total de 17.387.784 euros.

Las fincas de titularidad pública afectadas participan de la distribución de beneficios y cargos de acuerdo con lo que establece la ley, con la única excepción de viabilidad, ya que estos terrenos fueron adquiridos a través del instituto que hizo las primeras expropiaciones en los años 60. La mayor parte del suelo público fue adquirida por el Instituto Nacional de la Vivienda, mediante una expropiación hecha en el marco de la dictadura franquista. Posteriormente, estos terrenos fueron cedidos al ayuntamiento de Barcelona y, en algunos casos, traspasados al ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y la Generalitat de Catalunya. Por lo que hace a las propiedades de la Entidad Metropolitana del transporte fueron expropiadas a Renfe.

Una parte del techo adscrito a vivienda que ha correspondido a las administraciones públicas en virtud de las fincas que han aportado, se traducirá en alguna de las modalidades de vivienda protegida previstas en la legislación vigente, con la finalidad de garantizar el derecho de realojamiento de las familias que ocupan los pisos afectados para la ejecución del a nueva ordenación del Plan Especial.

De las propiedades de titularidad privada, varias de las fincas aportadas se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal. Se trata de edificaciones que se han derribado, por eso la adjudicación de la finca compensatoria se hace en régimen de comunidad de bienes. Las participaciones se han fijado de acuerdo con las cuotas que corresponderían a los propietarios en la propiedad horizontal extinta, sin que esto sea en perjuicio de las indemnizaciones que hayan podido corresponder a algunos de los propietarios por razón del final del uso o explotación de los pisos o locales.”<sup>39</sup>

- Reforma y conexión del barrio con el entorno

Este aspecto se trata de forma específica en el PERM y se basó en las ideas de “Intercambio-Centralidad-Diversidad”. Busca propender por una conexión entre el barrio y su entorno, no sólo a nivel de vialidades sino también de potenciación de usos, generando una centralidad con una renovación física tanto de actividades como de construcciones que logre la unión entre la Mina Vella y Mina Nova.

- La nueva rambla de la Mina como eje de la reordenación del barrio

El objeto de esta rambla es servir de “cremallera urbana” los dos principales sectores del barrio (Mina Nova y Mina Vella), Esta rambla atraviesa la zona de los anteriores equipamientos y se convierte en un nuevo eje cívico en donde se encuentra mezcla de usos comerciales, dotacionales y residenciales. Un aspecto fundamental es el del paso del tranvía por la rambla, pues articula y conecta a los habitantes del sector con el resto de la ciudad.

- Los equipamientos públicos como elemento de reestructuración del barrio

Los principales objetivos de la instalación de estos equipamientos son, por un lado, ampliar la oferta de los existentes superando a los que sólo estaban dirigidos a suplir las necesidades básicas, y por otro, generar una atracción a escala metropolitana en el uso de los mismos con el fin de construir una relación con los barrios vecinos, contribuyendo de esta manera a acabar con los estereotipos de barrio marginal y aislado. Lo primero que se hace a la hora de reordenar y decidir los equipamientos es tener en cuenta las necesidades sociales, culturales y educativas y deportivas del barrio, y después definir una localización más abierta.

Los nuevos equipamientos del barrio son:

- Biblioteca-Centro cultural
- Polideportivo-Centro multifuncional
- Comisaria de los Mossos d'Esquadra
- Centro de Educación infantil i Primaria
- Instituto de Enseñamiento Secundario

---

<sup>39</sup> <http://www.barrimina.cat/castellano/repar.htm>



- Nuevo Centro de Atención Primaria
- Edificio administrativo y sede de entidades
- Iglesia parroquial- Centro de actividades socio-educativas para jóvenes
- Templo de la Iglesia Evangélica

Es de destacar de entre los mencionados equipamientos, la comisaria de Mossos d'Escuadra al servicio de la totalidad del término municipal de Sant Adrià del Besos, como un respuesta a las condiciones de inseguridad y delincuencia que aquejaban al barrio. Así mismo la construcción de los equipamientos educativos y deportivos.

- La rehabilitación de la edificación y los espacios públicos existentes

De acuerdo con los resultados arrojados por el diagnóstico, los principales problemas eran funcionales relacionados con la habitabilidad, generalmente por la tipología edificatoria, más no por el estado de la edificación. En respuesta a estos, una de las medidas con mayor relevancia tiene que ver con el programa de reordenación de vestíbulos establecido en el PERM, el cual consistía en reducir a la mitad el flujo de acceso a las viviendas, por medio de la apertura de un portal de acceso desde el exterior a cada uno de los núcleos de las escaleras.

Esto se debió al concepto de que en la Mina el espacio público empezaba en los vestíbulos de escalera, los pasillos y descansillos, lugares de predilección de la vida en comunidad de los edificios y se expresó a través del eslogan "integración a l'escala y a l'escola".

Con este programa se intervinieron 1200 viviendas y un total de 30 núcleos de escaleras, convirtiendo vestíbulos que daban acceso a 80 viviendas en vestíbulos más amplios para el acceso a 40 viviendas.

Otro programa de rehabilitación implementado, es el de la ubicación de ascensores en edificios de la Mina Vella, en el cual por medio de una cofinanciación, los vecinos asumen el 20% de los gatos por medio de créditos a 20 años con el Consorcio.

- Reordenación de los espacios interbloques y obras de urbanización

Ante el alto porcentaje de suelo libre en relación con lo edificado y la falta de jerarquización del mismo, se hizo necesario, en primera medida iniciar un proceso de limpieza y embellecimiento de los espacios públicos que existían entre los bloques, así mismo se adoptó un tratamiento de la red de espacios públicos, partiendo de la Rambla central como eje ordenador y prosiguiendo con las calles.

- Nuevas viviendas

La regeneración consistió, adicional a las obras de rehabilitación señaladas, en la demolición de 350 viviendas, de las cuales se construyeron 402 viviendas de protección oficial para realojar a las

familias afectadas por las demoliciones y a otras familias y vecinos, y 723 viviendas de régimen libre con dos objetivos, el económico, para financiar las obras con la subasta de los lotes destinados para este fin, y el socio-urbanístico, para aportar diversidad social a un barrio que era excesivamente homogéneo socialmente hablando. En total son 1125 viviendas nuevas, las cuales se ha buscado que tengan un diseño con diversidad tipológica, lo cual se desarrolló gracias a una ordenanza que aseguraba una variedad de soluciones.

Aunque inicialmente se pensó en las subastas en el mercado libre de los solares destinados a vivienda libre para reinvertir estos dividendos en viviendas de protección oficial, la crisis impidió llevarla a cabo, y el Consorcio se vio obligado a solicitar un crédito para no paralizar el proceso.

En cuanto a la gestión del suelo realizado con los habitantes de pisos que tendrían que ser objeto de remodelación, se tuvo que solicitar dinero adicional para que pudieran cambiar de vivienda y así cubrir el incremento de calidad y valor patrimonial de la vivienda. Luego de varias discusiones y reuniones con los vecinos aceptaron pagar la suma adicional (alrededor de 30.000 euros) y mudarse a una vivienda nueva y en mejores condiciones que las que anteriormente habitaban.

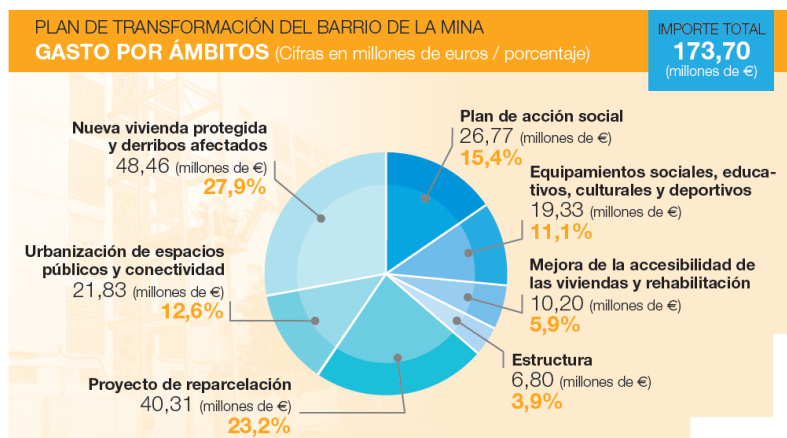
b) Pilar Social

En cuanto al proyecto social, se gestionó un Plan de Actuación Social, el cual se enfocaba en siete líneas de actuación, a saber:



Fuente: Consorcio del Barrio La Mina

En cuanto a los resultados del Plan de acción, éstos resultaron favorables hacia el 2006, antes de la crisis, ya que se generó empleo para 2733 personas (1319 hombres y 1454 mujeres). Las intervenciones sociales, fruto del Plan Social, están destinadas a garantizar el conjunto de los derechos y deberes individuales y colectivos y los derechos de participación y vida democrática, con el fin de favorecer la mejora de vida y bienestar de los habitantes, facilitando el soporte necesario a los proyectos sociales y educativos, a los proyectos para facilitar la formación y la inserción sociolaboral.



Fuente: Consorci del Barri La Mina, Memoria de actuaciones-PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO LA MINA.

De la reunión sostenida en el consorcio del barrio la Mina con los funcionarios Rosa Rodríguez y Manuel Fernández del área social, se obtuvieron los siguientes datos con respecto al modelo de gestión:

- El tema del realojo continúa pendiente: Los terrenos que en un inicio se obtuvieron para construir y recalificarlos para obtener la plusvalía eran suelo industrial y allí se construyeron pisos y equipamientos nuevos y toda la parte de pisos del vecindario afectados por el plan siguen residiendo en el mismo lugar, ningún vecino ha sido realojado.
- El consorcio se ha podido mantener gracias a los espacios privados de industria que fueron expropiados y posteriormente recualificados y construidos con uso residencial para la venta libre.
- También se demolieron algunos equipamientos existentes que fueron trasladados a otro sector del barrio que se demolieron y dan lugar a espacios abiertos y otros equipamientos nuevos.
- Los nuevos edificios se terminaron en el 2010, los de venta libre que fueron la primera promoción ya se encuentran vendidos los que se hicieron para el realojo están vacíos, porque el cambio no es por permuta, y con la crisis los bancos no prestan a las personas que requieren entre 30.000 euros a de media para poderse cambiar a los nuevos pisos pero son de unas calidades muy diferentes a donde viven (calefacción, paneles solares, mejores ascensores). Actualmente los propietarios están exigiendo que se les aplique la ley "house" de 2009, de cambio de piso por piso pero como la situación de ellos es anterior a la expedición de la ley, la Generalitat no la aplica a este caso. Adicional a esto existen los acuerdos firmados por los vecinos en los que aceptan que el cambio de vivienda no será piso por piso bajo la figura de permuta, sino que tendrían que pagar un dinero adicional, pero dadas las circunstancias económicas por las que atraviesa el país, están desconociendo estos convenios y están exigiendo el cambio piso por piso.

- Con lo que se obtuvo de la venta de las promociones de vivienda libre son las ganancias del proyecto, el consorcio recibe para su sostenimiento recursos de las administraciones que lo conforman.
- Todo el Edificio del Bloque Venus está pendiente de realojo, realmente los problemas no son de tipo estructural sino más de tipo social, existe conflictividad entre vecinos y se rumora que droga. La idea una vez se realice el realojo es derribarlos y hacer allí un equipamiento.
- Hasta el momento el proyecto se encuentra en un 98% ejecutado.
- Se construyeron 7 bloques nuevos de protección oficial para el realojo, en los cuales hay 40 pisos por escalera, algunos bloques tienen 2 escaleras, otros 6, varia.

**Cuadro 10. Ficha Resumen** Regeneración barrio La Mina

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
<b>SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN</b>		26 ha	La delimitación corresponde a la original de las promociones de vivienda social de La Mina Nova y La Mina Vella, junto con los solares de La Mina Industrial en la franja más cercana al litoral.
<b>No. de Residentes dentro del área</b>	Inicial	15.133 (1975)	Según las cifras disponibles, entre 1975 y 1991 se produce un cierto desdoblamiento del barrio
	Actual	11.000 a 13.000	Las cifras actuales corresponden básicamente al crecimiento vegetativo.
	Previsto	12.300 a 17.200	El proyecto supone un incremento en la población debido a la ocupación residencial de parte de las parcelas industriales recicladas.
<b>Período de realización</b>	Fase inicial	1.988-1.996	Puede considerarse como fase inicial la que inicial con el momento de máxima degradación y termina con la celebración del Fórum Universal de las Culturas.
	Fase Principal	1.996-2007	El momento fundamental de esta fase es la constitución del Consorcio de La Mina para la realización del Plan Especial de Reforma y Reordenación.
	Fase actual	2007-2010	Esta fase está dominada por la crisis de 2008 que deja en suspenso algunas de las operaciones programadas.
<b>Número de viviendas</b>	Totales en fase final	3.497	La operación afecta a la totalidad de las viviendas del barrio en las distintas modalidades de regeneración. El número relativamente alto de nuevas viviendas para el mercado responde a la estrategia deliberada de diversificación social.
	Rehabilitadas	2.372	
	Demolidas (realojo)	350	
	Existentes no intervenidas	0	
	Nuevas para mercado	723	
	Nuevas para realojo	402	
<b>Densidad neta final (viviendas por ha)</b>		135	La densidad se mantiene en la cifra existente en el momento de iniciarse la operación. No es realmente una densidad neta excesivamente alta en relación con Barcelona, sobre todo si se compara con la del Ensanche de Cerdá (entre 200 y 300 viv/ha).

<b>Número de empresas y negocios asentados en el área</b>		181	Este dato corresponde al número de locales (fuente: <a href="http://www.barrimina.org/cast/index.php/barrio-de-la-minamainmenu-28/historia-mainmenu-30.html">http://www.barrimina.org/cast/index.php/barrio-de-la-minamainmenu-28/historia-mainmenu-30.html</a> ) El tejido comercial por el momento se reduce prácticamente a las necesidades básicas
<b>Puestos de trabajo en la zona</b>		Dato no disponible	
<b>CATEGORÍA</b>		<b>DATO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>Escala de actuación</b>		Barrio/distrito	La localización del barrio en la frontera entre Barcelona y Sant Adrià y su proximidad a una zona estratégica del litoral eleva el impacto de la operación a la escala metropolitana.
Escala de contorno-impacto		Urbana/metropolitana	
Tipo de proceso	Rehabilitación	Si	La operación presenta toda la gama de alternativas dentro del ámbito de la regeneración del tejido residencial, con especial énfasis en la rehabilitación de la edificación residencial (aislamientos, inserción de ascensores, separación de portales, etc) y en la creación de nueva vivienda en suelo reciclado, tanto para realojo como para venta en el mercado libre.
	Renovación	Si	
	Remodelación	Si	
Suelo	Virgen	No	La totalidad del suelo, incluido el destinado a nuevas viviendas, es reciclado.
	Reciclado	Si	
Usos	Vivienda	Si	La operación se ha concentrado prioritariamente en la vivienda y en la provisión de servicios y dotaciones (educativos, sociales, urbanos) destinados a superar las condiciones de marginalidad y exclusión social. Las actividades económicas siguen manteniéndose en el ámbito exclusivo de la satisfacción de las necesidades básicas.
	Equipamientos	Si	
	Industria	No	
	Comercio y terciario	Si	
Agentes implicados	Administración Estatal	No	El proyecto, iniciado durante la legislatura de José María Aznar, no contó con la participación de la administración estatal. Desde su inicio, la implicación administrativa en la operación tuvo, pues, un claro sesgo autonómico y municipal. La empresa privada sólo ha participado indirectamente en la operación. Los vecinos, a través de sus organizaciones, estuvieron presentes desde el inicio de la operación.
	Administración Regional	Si	
	Administración municipal	Si	
	Tercer sector	No	
	Empresa privada	No	
	Vecinos	Si	
Instrumentos de gestión		Consortio público comunitario y entidad vecinal	Todo el proceso se ha articulado en torno a la relación entre el Consorcio de La Mina y la Plataformas de Entidades de La Mina
Financiación	Europea	Si	El coste de la operación a lo largo del periodo 2001-2010 se sitúa aproximadamente en torno a los 174 millones de euros, repartidos de la siguiente manera: • 58 millones: dotación a fondo perdido por parte de las administraciones consorciadas.
	Estatal	No	
	Regional	Si	
	Municipal	Si	

	Empresa privada	Sí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 52 millones: aportación de las administraciones mediante cesiones de suelo.</li> <li>• 50 millones: operación urbanística de plusvalía generada por la reparcelación.</li> <li>• 14 millones provienen de Europa a través de programas europeos (Fondo Social Europeo, FEDER URBAN).</li> </ul>
	Empresa social	No	
<b>CATEGORÍA</b>		<b>DATO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
Metas y objetivos principales		Regeneración social, urbana y económica	La regeneración social ha sido el eje principal en torno al cual se ha articulado la operación, partiendo de la erradicación de la delincuencia como condición de partida. La integración urbana del barrio en su entorno y la superación de la estigmatización han sido objetivos básicos.
Instrumentos previstos de gestión y seguimiento		Sí	A lo largo de todo el proceso, el barrio ha sido objeto de estudios e investigaciones por su condición de referente.
Introducción de elementos de sostenibilidad por encima del nivel estándar	Mezcla de usos	Sí	El proyecto prevé el incremento de las actividades económicas más allá del comercio de necesidades básicas.
	Espacio Público	Sí	La morfología urbana se ha concebido buscando la reapropiación del espacio público por los vecinos.
	Naturalización	Sí	Ajardinamiento y arbolado del nuevo bulevar.
	Movilidad sostenible	Sí	La inserción de la nueva línea de tranvía ha sido un factor importante de integración del barrio.
	Edificación Bioclimática	No	Aunque no ha habido una atención específica a los aspectos bioclimáticos, el diseño cuidadoso de las ordenanzas de edificación residencial, con inclusión de áticos y sobreáticos, favorece indirectamente estos aspectos.
	Agua	No	La atención a los aspectos metabólicos ha respondido a los criterios estándar, sin aportar elementos particulares de innovación.
	Reciclaje de residuos	No	
	Ahorro energético	No	
Potencial de replicabilidad (alto, medio, bajo)		Alto	Aunque las condiciones extremas de marginalidad del barrio en sus inicios constituyen una singularidad, tanto el tipo de tejido urbano como el proceso y la metodología adoptados para abordar su regeneración contienen muchos aspectos altamente replicables en el contexto del estado Español.

Fuente: Regeneración urbana integral. Tres experiencias innovadoras: Ile de Nantes, Coint Street y Barrio La Mina. Isabela Velásquez Valoria/ Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas

### 2.3. Modelo de Gestión en la Regeneración Urbana Económica y Productiva. Plan Especial de Reforma Interior Lluïl Pujades Levante-22@



Fuente: 22@ Barcelona 10 anys de renovació urbana

Este tipo de Plan hace referencia a un plan derivado que se aprueba en el marco de la Modificación Puntual al Plan General Metropolitano –MPGM- de Barcelona para el desarrollo del Distrito 22@, por lo tanto, es necesario hacer una introducción sobre las principales características y objetivos de este planeamiento.

El proyecto de regeneración urbana del distrito 22@ es uno de los proyectos más representativos de la transformación de Barcelona con posterioridad a la celebración de los juegos olímpicos. Se encuentra ubicado en el sector de levante de Barcelona, en el distrito de San Martí, específicamente en el barrio Poblenou, un barrio que anteriormente había sido ocupado por industrias del sector textil y por viviendas de obreros que trabajan en el sector, ya que hasta antes de 1953 no era prohibida la construcción de viviendas allí y podían coexistir estos dos usos, y fue por esta razón que cerca de 700 parcelas con edificaciones residenciales quedaron en situación de disconformidad desde la aprobación del Plan comarcal del 53.

El distrito de San Martí se incorpora al ámbito municipal de Barcelona hacia 1897, desde ese entonces, en él se encontraban instaladas fábricas e industrias del sector textil. Luego en el siglo XVIII se incorporaron en este sector las industrias de las indianas y hacia el XIX se instalaron las industrias barcelonesas de Blanqueo, el atractivo del sector era la disponibilidad de terrenos a bajos precios.

A partir de 1848, la coyuntura del paso del primer ferrocarril de España por San Martí, fue un atractivo más para la consolidación industrial de la zona, mostrando así un crecimiento de 57 fabricas en 1855 a 243 en 1888, fue así como empezó a recibir el calificativo de “Manchester Catalán”. En esta época las principales actividades que concentraban estas fábricas e industrias eran la textil, la manipulación de alimentos y vinos, la metalurgia y la construcción, así como la explotación agrícola.

A mediados de los 60's, empezó la desindustrialización en este sector, debido al surgimiento de la Zona Franca como nuevo centro de actividad industrial, perdiendo aproximadamente 1300 industrias entre 1963 y 1990. Con el desalojo del sector, el barrio lentamente fue sufriendo los estragos del tiempo y el deterioro, las fábricas fueron desocupadas y los nuevos espacios vacíos fueron aprovechados para actividades relacionadas con el transporte.

Posteriormente, cuando se empiezan a ejecutar las obras para la llegada de los juegos Olímpicos a Barcelona, la construcción de las rondas en Barcelona fueron un detonante para la conectividad del Poblenou con el ámbito metropolitano, el puerto y el aeropuerto; la recuperación de las playas, la construcción de la Villa Olímpica, así como la apertura del último tramo de la Avenida Diagonal, generó la inquietud sobre cómo regenerar o renovar este sector, aprobándose así en el año 2000 la Modificación del Plan General Metropolitano de Barcelona.

Esta modificación se justificó en razón de los siguientes cambios:

- 1) Definición de nuevos estándares para la reurbanización del sector
- 2) Regulación de usos y la intensidad de edificación que comporta la subzona clave 22@`
- 3) La regulación de los equipamientos 7@
- 4) Las determinaciones para el desarrollo de planes especiales

La aprobación del Plan por parte del Ayuntamiento, tiene como fin la transformación del área industrial obsoleta del Poblenou, barrio con una extensión de aproximadamente 115 manzanas, permitiendo una mayor edificabilidad, mayor espacio público mezcla de usos, siempre que la actividad industrial anterior sea sustituida por servicios de empresas y equipamientos relacionados con las nuevas tecnologías y el conocimiento.

La MPGM señala los ejes urbanos y áreas estratégicas sobre los cuales se actuará, delimitando los ámbitos en los cuales se han de desarrollar planes especiales de reforma interior. Los ámbitos son siguientes: . Estos son los sectores que, según la determinación de la MPGM, serán promovidos por la administración, ya que éstos desempeñan un rol importante.

No obstante lo anterior, el planeamiento dispuso, de una manera flexible, la posibilidad de impulsar el desarrollo de operaciones de transformación no delimitadas en la MPGM, las cuales también se podrán realizar a través de planes especiales que podrán ser de iniciativa pública o privada, con la condición de que la manzana mínima de desarrollo sea una manzana de ensanche o manzana definida por un pasaje.

Adicionalmente el Plan consagra la necesidad de implementación de un **Plan de Infraestructuras** que permita articular las infraestructuras del espacio público con las del espacio privado comunitario,



en el cual se tendrán en cuenta entre otras cosas, el ciclo del agua, la utilización y producción de energía, los procesos de frío y calor, los residuos, la red telemática, la movilidad y el mobiliario urbano, con miras a incorporar nuevas tecnologías con criterios de sostenibilidad.

En cuanto a la gestión, el plan prevé que se deben clasificar en dos tipos, el primero tiene que ver con la dotación de infraestructuras aprobada mediante el Plan Especial de Infraestructuras y el segundo se refiere a las operaciones de transformación estén o no delimitadas en la MPGM. En cuanto a la primera, se dispone que todos los costes correrán a cargo de los propietarios, excepto la parte que deban satisfacer las empresas prestadoras de servicios públicos, y siempre que no esté ocupado por vivienda, ya que se considera que las infraestructuras previstas se justifican en razón de al carácter económico de las actividades que se desarrollarán. Mientras que la segunda, se determina que se deberá desarrollar conforme a lo determinado en los PERIS con el fin de ajustarse con mayor precisión a las condiciones concretas de cada unidad de actuación.

Como se mencionó en el apartado del modelo de gestión en Barcelona, en el caso del Plan 22 se han confirmado y consolidado estos principios y se puede resumir que, se ha apuntado a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las entidades públicas (cesiones), el deber de los propietarios a esta acción urbanística (sumisión a la ley, aportación de bienes y pago de costos) y la solidaridad de cargas y beneficios (equidistribución o reparto equitativo de beneficios y cargas).

A partir de estos postulados, el plan 22@ establece unos derechos y deberes generales, homogéneos y proporcionales para todo el suelo, que los diferentes planes derivados han ido concretando y los instrumentos de gestión han de materializar.

En cuanto a los derechos, el Plan del 22@ señala: un incremento de 0,20 m<sup>2</sup>suelo/m<sup>2</sup>suelo edificable, (sobre los 2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s iniciales) en compensación del Plan Especial de Infraestructuras (PEI); incremento adicional de 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s de edificabilidad en ámbitos que se transformaran; ampliación de los usos admitidos, más allá de los estrictamente industriales; derecho a disfrutar de las nuevas infraestructuras.

Se añade un coeficiente de 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s de titularidad pública destinado a vivienda en algún régimen de protección, y en determinados ámbitos expresamente delimitados, un suelo adicional equivalente a 0,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, también de titularidad pública, que se podría destinar a servicios técnicos, equipamiento o vivienda protegida según las necesidades específicas de los ámbitos.

En cuanto a los deberes, la aportación del suelo a los procesos de transformación urbanística que los afecten; participación en el financiamiento de los costos del PEI, según un modelo predeterminado; cesión de suelo destinado a zona verde y a equipamiento (como mínimo el resultado de aplicar los parámetros preestablecidos) y a vial (cuando así lo requiera el planeamiento); cesión de suelo sobre el cual se situaría el 10% de aprovechamiento urbanístico (que incluye la vivienda de protección, con

un suelo equivalente a 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s) que el planeamiento asignaba a la Administración y, si era procedente, el coeficiente 0,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s adicional; participación en el financiamiento de los otros gastos de la transformación urbanística (indemnizaciones, traslados, demoliciones, urbanización, gestión, etc.)

Conforme a lo anterior, y por tratarse un proyecto de gran magnitud, que en cifras representa un reconocimiento de 4.614 viviendas preexistentes, la creación de 4.000 nuevas viviendas de protección oficial (25% como mínimo de alquiler), el incremento de 114.000 m<sup>2</sup> de suelo para zonas verdes, 145.000 m<sup>2</sup> de suelo para equipamientos, requiere de un estudio integral tanto de la modificación del Plan General Metropolitano como los más de 130 instrumentos de planeamiento derivado aprobados hasta el 2012, los cuales han generado cerca de 625.000 m<sup>2</sup> de suelo gestionado, sin olvidar los cerca de 200.000 m<sup>2</sup> que se han cedido al ayuntamiento para ser destinados a espacios públicos, equipamientos, viales, viviendas de protección y actividad económica.

El papel clave en materia de gestión estuvo representado por la sociedad 22@ Barcelona, la cual se crea como un órgano de gestión directa del ayuntamiento que integra la visión global de todo el distrito de actividades 22@. El hecho de separar la gestión urbanística y de infraestructuras de la gestión del resto de la ciudad, daba entidad al proyecto y permitía otorgarle un tratamiento propio<sup>40</sup>.

La sociedad ha desarrollado, entre otras, las siguientes actividades: detección de las necesidades, fijación de objetivos, planeamiento urbanístico como ordenación física pero también de contenidos, la gestión para obtener suelo y recursos para materializar las previsiones del planeamiento y de las infraestructuras, la ejecución de éstas infraestructuras, el acompañamiento de los diferentes agentes, creación de equipamientos públicos y la generación de clústers y redes empresariales, la renovación y la ampliación del tejido residencial, con especial atención a los afectados, y el impulso y seguimiento a de los trámites administrativos etc.

La sociedad se compone de de un área de planeamiento urbanístico, un área de gestión urbanística, un área de infraestructuras y un área de promoción económica, además de otras de carácter más transversal que dan soporte a las anteriores.

La sociedad estuvo presente durante todo el proceso de transformación del territorio desde el inicio, desde las fases de redacción y tramitación del planeamiento y de gestión, en la urbanización y reurbanización de viales y espacios públicos, en la creación y extensión de redes de servicios e infraestructuras, y en la recepción y gestión de galerías, sales técnicas y otros espacios<sup>41</sup>.

Hasta el 2012, las cifras reportada por la sociedad 22@ BCN son las siguientes:

- Renovación de más del 70% de techo de las áreas industriales de Poblenou

---

<sup>40</sup> 22@ Barcelona, 10 anys de renovació urbana. Ayuntamiento de Barcelona, 2011.

<sup>41</sup> ibídem





Fuente: Elaboración propia

Este PERI comprende las manzanas situadas entre las carreras Bac de Roda-Llull-l’Avinguda Diagonal-Pujades, y en parte, Pallars. Está configurada por cuatro illas calificadas de 22@, y una de forma triangular, calificada mayoritariamente como 7@. Las illas que se encuentran sobre la carrera Llull se caracterizan por ser casi que de propiedad única. En dos de estas illas se puede considerar que el suelo está prácticamente libre de usos. En la tercera había una instalación industrial que tiene previsto su traslado. La cuarta illa calificada como 22@ tiene una propiedad dividida en media docena de parcelas

Se propone una ordenación unitaria, a gran escala, de las tres manzanas que configuran el frente de Llull, entre las carreras de Bac Roda y Selva de Mar. Con esta ordenación se libera un gran salón de espacio libre de ámbito local de 360 m de largo por 30 m de ancho.

Los nuevos equipamientos y edificios residenciales se apoyan mayoritariamente sobre la carrera de Pujades. La manzana comprendida entre las calles Pallars y Pujades se habrá de transformar posteriormente. Finalmente en la manzana triangular en frente de la Diagonal se adelanta una ordenación precisa que potencie la fachada de la avenida Diagonal. Se estructura mediante un sistema de ejes verdes que descomponen la gran superficie de equipamientos en dos piezas independientes y coherentes con su posición urbana. Así, se sitúa una torre emergente y emblemática en el ángulo Llull- Diagonal y un equipamiento bajo y más atrás los bloques de vivienda de la carrera de la Selva de Mar.

En cuanto a los deberes y derechos de los propietarios de terrenos en actuaciones de transformación delimitadas en la MPGM. Estos están regulaos por los artículos 16, 10 y 22 de las NNUU de la

MPGM, en relación con las que se establecen en el Plan Especial de Infraestructuras y son desarrollo del artículo 14.2 de la ley 6 de 1998.

Obligaciones:

- Cesión del suelo destinado a viales incluidos en la actuación (art.14.2<sup>a</sup>)
- Cesión de una superficie de suelo equivalente al 10% del ámbito con destino a equipamiento comunitario (art.14.2<sup>a</sup>)
- Cesión del suelo resultante de aplicar un estándar de 31 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de suelo edificable destinado a vivienda para fines de equipamientos y espacios libres públicos (art.14.2 a)
- Gastos de la urbanización (14.2 e)
- Relocalización de los ocupantes de viviendas a derribar y la asunción de los gastos derivados de la supresión de los usos no admitidos y de los usos y actividades que deben cesar (art.14.2 e, en relación con el artículo 30 de la ley)
- Cesión del suelo necesario para la ubicación del suelo de titularidad municipal correspondiente a los coeficientes de edificabilidad complementarios de 0.3 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s por vivienda y 0.2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s para reservas de aparcamientos, servicios técnicos y viviendas. Estas cesiones están incluidas en los derechos de cesión del artículo 14 de la ley 6/98. Estas cesiones armonizan el menor valor del suelo destinado a vivienda de protección, a servicios técnicos y aparcamientos.

Respecto a la ejecución de la urbanización, los artículos 16, 17, 17 y 19, del PEI determinan:

- Las obras de urbanización de viales que corresponden al PEI serán ejecutados por Ayuntamiento. Si bien podrá convenirse que la ejecución por los particulares de obras correspondientes al PEI en casos concretos de unidades de actuación previstas en los PERI que se ejecutan por compensación, siempre que esto sea coherente en relación a las etapas de urbanización definidas en y al ritmo de ejecución de la obra urbanizadora.
- A efectos de ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los ejes viarios determinados por el PEI, el ámbito de la MPG se configura como un polígono único, sin perjuicio de la delimitación de unidades de actuación en los ámbitos de transformación.
- El PEI contiene la previsión del costo económico de la renovación de infraestructuras del conjunto del sector y la parte que corresponde a los propietarios del mismo, a la administración y a las entidades suministradoras de los diferentes servicios.
- El PEI definió el modulo de urbanización aplicable al conjunto del ámbito con la finalidad de distribuir equitativamente los gastos de urbanización. El modulo se actualizará de acuerdo con el que prevé el artículo 6é del PEI.
- Los PERI aplicarán el modulo vigente en cada caso, concretando la carga a nivel de las unidades de actuación que se delimiten.

- En las unidades de actuación, los gastos de urbanización que concretan el modulo se imputará en los instrumentos de equidistribución y será abonada al ayuntamiento pudiendo ser objeto de convenio.
- En relación a la preexistencia de urbanización, abonados por los propietarios, podrán establecerse reducciones del modulo de hasta un 15%.

Por otra parte los PERI concretan la iniciativa para la elaboración y ejecución de los proyectos de urbanización de los espacios públicos o privados de uso público situados en las manzanas.

En cuanto a los derechos, están contenidos en el artículo 16 de la MPGM : el derecho a patrimonializar el aprovechamiento lucrativo determinado por el planeamiento , de 2,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, aplicado sobre la superficie de manzana calificada como 22@, más un coeficiente neto complementario de 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s para destinarse exclusivamente a actividades @.

Parte del coeficiente neto del 2,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s podrá destinarse a la construcción de viviendas para el realojamiento de la población residente, en régimen de vivienda protegida y libre, sólo en caso excepcionales de realojamiento.

Adicionalmente, los propietarios podrán proceder a la redacción del PERI si transcurren dos años sin que el ayuntamiento haya iniciado su tramitación; así mismo podrán solicitar al ayuntamiento ejecutar directamente las obras de urbanización de los viales correspondientes al PEI en la parte incluida en la unidad de actuación, si concurren los requisitos establecidos.

#### – **Ámbito del Lull Pujades Levante**

Manzana delimitada por la Av. Diagonal y carreras Selva de Mar y Lull

La mayoría de los terrenos de esta manzana pertenecen al ayuntamiento de Barcelona. Existen en ella dos edificaciones plurifamiliares. La calificación de una parte de la manzana como zona 18 hs tiene por objeto posibilitar una operación de realojamiento. A la vez que ordenar adecuadamente el frente de la carrera Selva de Mar, el resto de la manzana en su mayor parte se destina a equipamiento.

Los terrenos calificados como 7@ no son imputables a las reservas que para dotaciones públicas determina, como cesión de suelo, la MPG, 22@.

Manzanas entre las carreras Lull, Pujades y Pallars

En cuanto a las cuatro illas de calificación 22@ homogénea, son susceptibles del aprovechamiento urbanístico privado definido para esta zona, con las correlativas reservas para dotaciones que el planeamiento especial puede incrementar-no reducir-, sin detrimento de aquellos aprovechamientos, con tal de no afectar al necesario equilibrio de cargas y beneficios.

En función de esto el PERI agrupa los equipamientos públicos en, la vivienda de protección, el aparcamiento y los servicios técnicos en la manzana delimitada por las carreras Pallars, Bac de

Roda, Pujades y Fluvis, a las otras tres se sitúa en un amplio espacio de zona verde pública a lo largo de la carrer Llull, que no supone aminoración de los aprovechamientos 22@ en el conjunto de la actuación.

En cuanto a la propiedad y preexistencias (edificaciones, población residente, actividades) de las cuatro manzanas, son las siguientes:

- Manzana con frente a Pallars: 18 fincas, la mayor parte ocupada por edificaciones industriales y algunas viviendas, en el frente de la carrera Pallars dos de las edificaciones industriales corresponden a gasolineras, tres construcciones de carácter industrial se encuentran en buen estado de conservación. La propiedad mayor es de 3.359 m<sup>2</sup> y la menor de 92. 61 m<sup>2</sup>
- Manzana con frente a Pujades, Fluvia y Bac de Roda, una única propiedad sin uso actualmente, se han derribado las edificaciones por cuenta de la propiedad.
- Mazan con frente a las carreras Pujades, Fluvia, Llull y Provençals: 18 fincas, una de ellas ocupa el 70% del total de la superficie, corresponde a una antigua actividad de transporte, ahora en desuso. Los frentes a las carrera Fluvia (naves industriales) y Pujades (locales y viviendas) se encuentran edificadas, 13 propietarios tienen menos de 166 m<sup>2</sup>, 19 viviendas ocupadas.
- Manzana con frente a las carreras Pujades, Provençals, Llull y selva de mar: 4 fincas de las cuales la principal ocupada por una planta embotelladora en funcionamiento, representa el 88.71% de la superficie total . Las otras tres estas ocupadas por locales comerciales y 3 viviendas ocupadas.

#### – **Gestión urbanística propuesta**

Se propone delimitar tres unidades de actuación independiente y discontinuas (UAU1, UAU2, y UAU3), constituidas cada una, por una de las tres illas situadas entre las carreras Pujades y Llull y por una parte proporcional de la manzana con frente a la carrera Pallars.

Las tres unidades mencionadas se crean atendiendo el criterio de equilibrio de los aprovechamientos lucrativos.

Inicialmente se propuso que las dos unidades de actuación discontinuas 1 y 2, se regularían por el sistema de cooperación, y para la unidad discontinua 3 el sistema sería el de compensación, esto cambió con la modificación del PERI.

Bajo la legislación marco del desarrollo de este PERI, la reparcelación de los terrenos no exige la adhesión expresa de los propietarios afectados. Así mismo la integración o no de los propietarios en una Asociación Administrativa de Cooperación no paraliza las actuaciones, ni exige quórums especiales, ni es requisito previo para el desarrollo del proceso.

La mayor parte de las obras de infraestructura serán ejecutadas por el ayuntamiento, repercutiendo una parte entre los propietarios. Esta actuación se integra perfectamente en el sistema de cooperación.

En todo caso, el sistema de cooperación permite la participación de los propietarios:

- Redactando en su caso, el proyecto de reparcelación, sin que sea esencial el quórum conseguido para su presentación
- Constituir una asociación administrativa que colabore con la Administración en el proceso siguiente de reparcelación, elaboración del proyecto de urbanización de las manzanas, exacción de cuotas de urbanización en fase voluntaria. Incluso es posible estudiar la ejecución de obras complementarias de urbanización, previo el correspondiente convenio urbanístico.

### **2.3.2. Modificación Puntual PERI Llull Pujades Levante**

Posteriormente, en el 2002, se aprueba la modificación puntual del PERI LLULL PUJADES LEVANTE, la cual se da como producto de dos situaciones: 1) la resistencia de determinadas actividades afectadas, lo cual genera dificultad de llevar a cabo la transformación urbanística propuesta en el conjunto del ámbito al ritmo rápido que requieren las islas apoyadas en la calle Llull, relativamente libres de actividad. Esto quiere decir que en el PERI inicial no se habían tenido en cuenta las actividades económicas que se encontraban vigentes y produciendo con normalidad, lo cual implicó que sus propietarios se resistieran a la transformación y en donde existían imprenta, gasolineras y otra industria que se encontraban en pleno ejercicio de sus actividades económicas y que no eran contaminantes, habría que establecer su condición de permanencia y permitirles continuar con la explotación económica de su negocio y por lo tanto permitirles continuar en el lugar. 2) la conveniencia y necesidad de establecer con los residentes afectados un acuerdo de relocalización en el mismo ámbito y a cargo de la actuación de transformación en suelos disponibles y aptos que no cuestionen el resto de la transformación.

Los propietarios de las grandes piezas de suelo y titulares de las actividades que ocupan la manzana delimitada por Pallars, Fluvià, Pujades, y Bac de Roda, manifiestan su conformidad genérica con la ordenación propuesta y los objetivos del PERI, hacen también patente su interés en desvincularse de los calendarios de actuación de los promotores que operan en las islas restantes. Se propone, por tanto, que se vuelva a considerar la delimitación de las Unidades de Actuación del PERI aprobado inicialmente, de forma que la ejecución de este pueda acomodarse en los ritmos a la realidad de cada pieza de suelo.

Por otra parte, los propietarios residente, titulares de pequeñas parcelas, reclaman, en tanto que la MPGM22 @ lo contempla, su relocalización, en condiciones pactadas, en una ubicación sobre suelo



de aprovechamiento privado 22 @, en viviendas de superficie y calidad equivalentes a los actuales, al margen de las operaciones de vivienda protegida que el planeamiento contempla.

La atención prioritaria a residentes afectados y a las observaciones formuladas por las industrias en funcionamiento, compatibles con 22 @, aconsejan formular la MPPERI que, sin alterar en lo esencial la ordenación ni el sistema de espacios libres y dotaciones previstos, facilite la ejecución del planeamiento, que se convertirá así inmediata con respecto a las islas apoyadas en la calle Llull, y diferida en el tiempo en la isla restante.

La modificación propuesta preserva la volumetría de las islas con frente a Llull, ajustando puntualmente la calificación para garantizar el cumplimiento de los estándares urbanísticos y facilitar la gestión, y delimita dos ámbitos de actuación diferenciados que se ajusta a la realidad descrita y a la viabilidad de la gestión del PERI, contrastada con los afectados. En coherencia con este planteamiento, los ámbitos de gestión en que se divide mantienen, también la denominación de unidades de actuación, si bien su delimitación se ajusta en función de los ajustes del planeamiento.

– **Ámbito de la modificación puntual del PERI.**

El ámbito de la MPPERI es el conjunto de tres islas calificadas 22 @ sobre la calle Llull, entre Bac de Roda, Pujades y Selva de Mar, la manzana delimitada por las calles Bac de Roda, Pujades, Fluvià y Pallars.

**Ordenación propuesta para la modificación puntual del PERI.**

La MPPERI, en coherencia con el mismo PERI que modifica, propone una ordenación unitaria, a gran escala, de las tres islas que configuran el frente de la calle Llull, entre Bac de Roda y Selva de Mar, acumulando en estas tres islas casi todo el programa edificatorio vinculado a las actividades productivas y actividades @. Con esta ordenación se libera un gran salón de espacio libre de ámbito local de 360 m de largo por 30 de ancho, que se suma a un sistema intersticial de verde, entre las plazas de Poblenou y los parques de Diagonal Mar, configurando un gran espacio libre a lo largo de la calle Llull de 67 m de anchura entre fachadas.

Con la finalidad mencionada de facilitar la gestión, se delimitan dos unidades de actuación:- Unidad de actuación núm. 1. Corresponde a la manzana delimitada por las calles de Bac de Roda, Llull, Fluvià y Pujades. Se prevé situar la cesión de verde propuesta en el planeamiento vigente y una pieza de equipamiento a lo largo de la calle Pujades. - Unidad de actuación núm. 2. Corresponde a suelo situados en las islas situadas entre los calles Fluvià, Llull, Selva de Mar y Pujades y a las parcelas no incluidas en el Subámbito de la isla Bac de Roda, Pujades, Fluvià y Pallars. Se mantienen las cesiones previstas en el PERI aprobado para espacio libre en el frente de la calle Llull, y la cesión por vivienda social en la calle Pallars esquina con calle Fluvià. Así mismo se ha previsto la construcción de un edificio viviendas destinado a la relocalización de los afectados en la esquina de las calles Selva de Mar con Subidas.

Dentro de la isla delimitada por las calles Pallars, Bac de Roda, Pujades y Fluvià se delimita un subámbito de planeamiento que se fundamenta, entre otras razones, en la voluntad de no forzar innecesariamente la transformación de actividades en funcionamiento y compatibles con los usos del sector y de evitar, de este modo, unos costes muy elevados y prescindibles. Al contrario, la MPPERI difiere la transformación y sus costes a un momento futuro ahora indeterminado, en que las circunstancias socioeconómicas lo permitan, en función de los grados de obsolescencia o de amortización de industrias, de terminación de contratos de arrendamiento, de evolución de la demanda de suelo transformado, etc. La MPPERI prevé las superficies de suelos de cesión correspondientes, si bien deberá desarrollarse un Plan de Mejora Urbana (PMU) derivado, en los que se precisen el conjunto de derechos y deberes previstos en la MPGM22 @ y en la presente Modificación. Corresponde a la iniciativa privada formular y promover el PMU derivado.

Así mismo en esta isla se contempla una pieza de suelo de cesión destinada a vivienda social, con frente a la calle Pallars esquina con calle Fluvià, correspondiente a la UA2 citada anteriormente.

Finalmente, se encuentra la parcela 016 que por razón de estar consolidada, tanto desde el punto de vista de la edificación como de la actividad que se desarrolla, quedó excluida de la transformación en PERI aprobado definitivamente y queda igualmente en la MPPERI.

#### – **Gestión de la MPPERI Lluís Pujades Levante.**

Los principios fundamentales de la gestión urbanística son: la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, que se concreta las cesiones obligatorias y gratuitas, el deber de los propietarios de contribuir, en los términos establecidos por las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, que se concreta la aportación de bienes y derechos al proceso urbanístico y al pago de los costes de la transformación, y la solidaridad de beneficios y cargas, es decir, el reparto equilibrado en función de los bienes y derechos aportados.

Los objetivos son los de carácter general derivan de las propias determinaciones establecidas en la legislación vigente y en el planeamiento que se ejecuta y que se concretan en la disponibilidad de suelos edificables para destinarlos a los diferentes usos previstos en el planeamiento. Por tanto, suelos que han resuelto todas las cargas preexistentes y las establecidas por el planeamiento, es decir, supresión o traslado de los obstáculos que impidan la transformación, cesión al municipio de los suelos para viales, zonas verdes, equipamientos, dotaciones, etc.; adjudicación de suelos con aprovechamiento urbanísticos a los titulares de bienes y derechos y la imputación de las cargas correspondientes; pago y ejecución de las obras de urbanización, etc.

Respecto a la ejecución de la urbanización, los arts. 16, 17, 18 y 19 del PEI determinan que:

Las obras de urbanización de los viales que corresponden al PEI serán ejecutadas por el Ayuntamiento, si bien podrá convenirse la ejecución por los particulares de obras correspondientes al PEI en casos concretos de unidades de actuación previstas en el planeamiento que se deban

ejecutar por la iniciativa privada, siempre que ello sea coherente en relación a las etapas de urbanización definidas y al ritmo de ejecución de la obra urbanizadora.

. A los efectos de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los ejes viarios definidos por el PEI, el ámbito de la MPM22 @ se configura como un polígono único, sin perjuicio de la delimitación de unidades de actuación en los ámbitos de transformación.

– **Normativa aplicable.**

- La Ley de Urbanismo de Cataluña (L 2/2002 de 14 de marzo) y, en lo que sea vigente, el texto refundido de la legislación vigente en Cataluña en materia urbanística.

- El Capítulo II del Título VI de la Carta Municipal de Barcelona, singularmente los arts. 73, que admite la reparcelación discontinua (no necesariamente voluntaria) y las transferencias de techo edificable, y 74, que prevé la delimitación de polígonos y unidades de actuación para la formación de patrimonio municipal, así como la utilización de cualquiera de los sistemas establecidos por la normativa vigente.

- Complementariamente, los Reglamentos de Gestión Urbanística y la Ley de Adecuación.

– **Gestión urbanística propuesta para la Modificación Puntual del PERI Lluïl Pujades Levante.**

Delimitación de ámbitos de gestión diferenciados. Se delimita en dos Unidades de Actuación independientes, una de ellas discontinua, más un Sub-ámbito específico a transformar mediante un Plan de Mejora Urbana (PMU) derivado de la presente MPPERI. Además, se excluye de los ámbitos de transformación un finca, ya excluida también del PERI aprobado definitivamente, por razón de su consolidación.

- Unidad de actuación 1: formada íntegramente por la manzana delimitada por las calles Lluïl, Fluvià, Subidas y Bac de Roda. Contiene suelos que se califican de equipamiento 7 @, con frente a calle Pujades, y de espacio libre 6b con frente a la calle Lluïl, de cesión a la administración.

- Unidad de actuación 2: discontinua, formada por la totalidad de las dos manzanas delimitadas por los calles Lluïl, Selva de Mar, Pujades y Fluvià, más el conjunto de fincas con frente a calle Pallars núms. 336B a 350B. Contiene suelos que se califican de espacio libre 6b con frente a la calle Lluïl y de vivienda social HS con frentes a calle Pujades y Pallars, de cesión a la administración. Contiene igualmente la previsión expresa de suelo calificado apto para las viviendas de relocalización de residentes, 22 @ HR.

- Subámbito: constituido por la manzana delimitada por las calles Pallars, Fluvià, Pujades y Bac de Rueda, salvo la finca excluida Pujades 303-307 que se describe a continuación y de las fincas con frente a la calle Pallars núms. 336B a 350B, que forman parte de la unidad de actuación 2. La Modificación Puntual del PERI no establece la ordenación física ni el emplazamiento de concreto de

los suelos de cesión, pero sí determina la superficie de cesión y su destino a equipamiento 7 @. El emplazamiento concreto de esta cesión, así como las cargas restantes, se determinarán en el PMU que en su día se promueva por la iniciativa privada.

- Finca excluida de la transformación: finca de la calle Pujades 303-307, 016 de la isla delimitada por Pallars, Fluvià, Pujades y Bac de Roda. Se trata de un edificio industrial consolidado, al que le son de aplicación las determinaciones del art. 10.A de las Naciones Unidas de la MPM22 @.

La ordenación prevista en esta MPPERI garantiza para cada Unidad de actuación y para el Subámbito la posibilidad de obtención de los aprovechamientos lucrativos previstos y, a la vez, el mismo coeficiente de cesiones de suelos de cesión obligatoria y gratuita, si bien la distribución de los usos de estos suelos de cesión (espacio libre, equipamiento y vivienda social y servicios) es diferente en cada ámbito, por un criterio de funcionalidad y racionalidad de estos espacios. En el estudio económico se garantiza, además, el equilibrio en cuanto a las cargas de contenido económico.

Para el desarrollo de la Unidad de actuación núm. 1 establece el sistema de actuación por reparcelación, en la modalidad de compensación básica, por tratarse de un ámbito con un único propietario y, por tanto, viable desde la iniciativa privada, sin necesidad de constituir Junta de compensación.

Para el desarrollo de la Unidad de actuación núm. 2 se establece el sistema de actuación por reparcelación, en la modalidad de cooperación, por tratarse de un ámbito con un número elevado de propietarios y con características de la propiedad, situaciones de partida y preexistencias suficientemente diversas como para justificar la intervención de la iniciativa pública de la gestión. En todo caso los propietarios pueden agruparse en una Asociación Administrativa de cooperación.

En los instrumentos de planeamiento que en su día se propongan, por parte de la iniciativa privada, para la transformación del sub-ámbito y de la finca excluida, se fijarán los sistemas de actuación pertinentes.

El despliegue de la gestión se regirá por las normas sobre gestión urbanística de la Ley de urbanismo de Cataluña (L 2/2002 de 14 de marzo), además de las otras disposiciones que sean de aplicación.

– **Cargas urbanísticas interiorizadas en cada Unidad de actuación.**

Corresponde a los propietarios:

- La cesión de los suelos urbanizados destinados a espacios libres públicos y dotaciones públicas o comunitarias, situados en el respectivo ámbito, según el planeamiento.
- La cesión de los suelos urbanizados destinados a la construcción de viviendas protegidas situadas a la unidad.

- La indemnización del valor de las edificaciones, así como de las instalaciones y actividades que cesen o se trasladen como consecuencia de la ejecución de la MPPERI. Igualmente les corresponderán los costes de realojamiento de los residentes en el propio ámbito de planeamiento, en los términos previstos en la MPGM22 @.

- La urbanización interior del ámbito de la unidad.

- La urbanización exterior, mediante el pago del módulo de urbanización del PEI, en la cuantía que corresponda al momento en que se apruebe el instrumento de equidistribución de la Unidad de actuación.

Los procesos de transformación de los terrenos que se ordenan inician con anterioridad a la aprobación tanto del PERI como de la MPGM22 @, partiendo de islas consideradas muy similares pero con la particularidad de que actualmente en algunas ya se ha producido el esfuerzo (y por tanto la interiorización) que ha permitido liberar la mayor parte de los terrenos afectados, lo que supone una evidente reducción de los gastos de urbanización.

El incremento de los aprovechamientos lucrativos, así como la ampliación y modernización de los usos admitidos establecidos por la MPGM22 @ y concretados en el PERI aprobado definitivamente y en esta MPPERI, y la propia regeneración de la trama urbana resultado del esfuerzo inversor que se realizará (y en el que la propiedad del suelo es tan sólo una parte), deben permitir la asunción del conjunto de cargas y obligaciones.

Dichas cargas y obligaciones podrán ser objeto de mayores concreciones y garantías, mediante convenios urbanísticos y, en todo caso, en los instrumentos de gestión correspondientes.

**Cuadro 11. Situación urbanística PERI Llull Pujades Levante**

<b>Situación Inicial</b>	
Superficie del ámbito	101.274 m2
Suelo de sistemas existentes (viales, zonas verdes y equipamientos)	53.575 m2s
Excluidos de la transformación:	
Suelo	2.564 m2s
Techo	23.440 m2st
<b>Suelo que se transforma</b>	<b>45.035 m2s</b>
Suelo de equipamientos a obtener	24.307 m2s
<b>Transformación del ámbito</b>	
Privado:	
Suelo de actividades económicas	33.078 m2s
Techo de actividades económicas	121.594 m2st
Público:	
Suelo de vivienda social y dotacional	2.946 m2s

Techo de vivienda social y dotacional	34.649 m2st
Suelo de equipamientos	15.572 m2s
Suelo de zonas verdes	15.746

Fuente: Elaboración propia con información del Ayuntamiento de Barcelona. 22@ Barcelona 10 años de renovación urbana

De la reunión sostenida en el ayuntamiento de Barcelona con Andreu Romaní, se destacan la siguiente información obtenida:

El PERI de Llull Pujades Levante, fue el primer plan parcial derivado que se redactó, pues era el que por sus características tenía necesidades urbanas más urgentes.

- Los sistemas de actuación que se desarrollaron fueron delimitados desde la redacción del PERI, en el cual se estipuló que la Unidad de Actuación Urbanística UAU 1 se desarrollaría por compensación, la UAU 2 por cooperación, debido a la multiplicidad de propietarios y la UAU 3 mediante expropiación.
- Con la creación de la sociedad 22@ la administración no cede sus competencias administrativas, sólo encarga del desarrollo de la gestión del proyecto, y la sociedad debe someter todo a aprobación del ayuntamiento, pues ella se compone de capital 100% público, y de esta forma toda la contratación de obras, estudios, diseños deben regirse por el derecho público. Para la contratación interna de sus trabajadores y para su funcionamiento interno sí se rigen por el derecho privado.
- Actualmente la sociedad 22@, que se encuentra disuelta desde hace un año, entregó sus funciones de gestión y ejecución a BAGURSA y BINSÀ, respectivamente.
- En cuanto a la delimitación de los polígonos, explica como cada uno de ellos atiende sobre todo a temas de propiedad, así en la UAU es un solo propietario prácticamente el dueño de toda la manzana por eso se opta la modalidad de compensación, en cambio en la UAU2 existe multiplicidad de propietarios y por eso se escogió la modalidad de cooperación, y finalmente en la UAU3 por ser la manzana de propiedad del ayuntamiento y sólo una pequeña porción era de propiedad privada, entonces se decidió que en ese polígono sería para el desarrollo de equipamientos y un edificio para el realojo.
- Aproximadamente 4 edificios de las UAU 1 y 2 son para protección oficial y uno de ellos para el realojo, y el de la UAU 3 es para realojo.
- El trabajo realizado constituyó una ardua labor por parte de los diferentes equipos que fueron contratados para la realización de los diferentes estudios, pero también por parte de los trabajadores de 22@bcn, pues en muchos casos (en el suyo particularmente), se tuvo relación directa con cada uno de los propietarios y residentes para explicarles el alcance del proyecto y las futuras reubicaciones que tendrían que realizar. Señala como inicialmente los

propietarios se encontraban algo rehacios a los cambios, cuando vieron los edificios para la reubicación querían trasladarse inmediatamente, y al final quedaron satisfechos.

**Cuadro 12. Ficha resumen PERI Llull Pujades Levante-22@**

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
<b>SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN</b>		101.274 m2	La delimitación corresponde a la original planteada en el PERI Llull Pujades Levante aprobado en el 2001
<b>No. de Residentes dentro del área</b>	Inicial	73.464	Demográficamente, desde el año 2001, la población residente en el 22@Barcelona ha crecido un 22,8%, pasando de 73.464 habitantes a 90.214 (más de 16.750 personas). Este incremento está 15 puntos por encima de la media de Barcelona, que se sitúa en un crecimiento entre 2001 y 2009 del 8%, del ámbito metropolitano (13,7%) y de Cataluña (17,9%).
	Actual	90.214	
	Previsto		
<b>Período de realización</b>	Fase inicial	Finales de 1990	Empiezan el proceso de consulta pública sobre el futuro de las más de 100 ha de suelo industrial. Durante este proceso se recibieron contribuciones de la academia, diferentes profesionales, instituciones, hombres de negocios y desarrolladores, asociaciones y residentes locales. El primer documento previo al proceso de planeamiento fue una declaración de intenciones para frenar los movimientos especulativos que se empezaban a observar. El segundo documento previo de febrero de 1999, apuntaba de manera clara a los criterios de intervención que después estarían presentes en el documento urbanístico normativo.
	Fase Principal	2000 y siguientes	Esta se marca por la aprobación de la modificación del plan general metropolitano, la posterior aprobación de los Planes Especiales de Reforma Interior, en este caso el del PERI Llull Pujades (2001) y con la ejecución de las respectivas obras
	Fase actual	2011 en adelante	Actualmente el proyecto no se ha terminado en su totalidad, pues por la crisis se tuvieron que suspender algunas obras, pero del último reporte de la empresa 22@ consta que se ha ejecutado el 70@ del techo del área industrial a transformar
<b>Número de viviendas</b>	Totales en fase final	2800	Del total de viviendas pre existentes (4614), 3344 forman parte de algún frente consolidado de viviendas y el resto son viviendas que se encontraban en situación de disconformidad ya que no alcanzaban el grado de consolidación urbanística fijado por la norma. Este reconocimiento dio un gran impulso para la rehabilitación de las mismas, con el cual se ha mejorado el parque de viviendas y su entorno urbanístico.  El desarrollo de la transformación destina el10% del nuevo suelo a vivienda de protección pública. Sin embargo, en algunos edificios catalogados se permite el cambio a vivienda de régimen libre para equilibrar los costos de la renovación.
	Demolidas (realojo)		El total de viviendas en la actualidad se calcula de acuerdo con el último reporte hecho por la empresa 22@, según el cual desde el inicio del proyecto hasta diciembre de 2011 se ha renovado más del 70% del techo. Para la fecha del informe de los 10 años del 22@, 1300 viviendas de protección oficial ya estaban construidas y 583 estaban en construcción.
	Existentes	4614	
	Nuevas para mercado	4000	Todas estas viviendas (existentes y de nueva creación) se complementan con edificios residenciales de otros tipos destinadas a ciertos colectivos (estudiantes, discapacitados, jóvenes, personas adultas). En cuanto al licenciamiento, para esa fecha, se habían concedido licencias para un total de 1.374.546 m2 de techo, de los cuales el
	Nuevas para realojo		

			71% es para usos de actividades económicas, el 18% para vivienda y el 11% para equipamientos.
<b>Densidad neta final (viviendas por ha)</b>			
<b>Número de empresas y negocios asentados en el área</b>	7064		Según el informe de 10 años del 22@, más de 7000 empresas, comercios y establecimientos, y cerca de 4400 autónomos están ubicados en el 22@ Barcelona, de los cuales la mitad se ha instalado con posterioridad al año 2000.
<b>Puestos de trabajo en la zona</b>	90.000		De la actividad económica que se encuentra en el 22@, existen 83.640 locales con el 42% de esta superficie ocupada para actividades económicas o de servicios. El 27% de las empresas son intensivas en conocimiento y tres de cada diez empresas (31%) creadas a partir del año 2000 son de actividad intensiva en conocimiento y tecnología. Del total de 90.000 personas que trabajan en la zona, se calcula que aproximadamente 56.000 (62.5%) se ubicaron con posterioridad al año 2000.
<b>CATEGORÍA</b>	<b>DATO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	
<b>Escala de actuación</b>	Ciudad	Proyecto de Reforma interior incluido en el marco de un proyecto de escala metropolitana llamado distrito 22@	
	metropolitana		
<b>Escala de contorno-impacto</b>			
Tipo de proceso	Rehabilitación	Si	Se dieron procesos de rehabilitación para las edificaciones (mayoritariamente viviendas) que hacían parte de los tejidos tradicionales y que se encontraban en situación de disconformidad con la normativa urbanística, en las cuales se aceptaban obras de mantenimiento y rehabilitación. Así mismo, el proceso de renovación en los sectores en los cuales se demolieron edificaciones (principalmente antiguas industrias) y se construyeron otras nuevas con diferentes usos y actividades.
	Renovación	Si	
	Remodelación	Si	
Suelo	Virgen	No	Se trata de suelo industrial en condiciones de degradación, obsolescencia y abandono, donde el gran porcentaje correspondía a industrias y un menor porcentaje a viviendas.
	Reciclado	Si	
Usos	Vivienda	Si	La complejidad del proyecto reside en la mixtura de actividades y diversidad de usos en la cual se mezclan usos residenciales de diversos tipos, comerciales, de actividades económicas intensivas en el conocimiento y la tecnología, equipamientos y espacios verdes
	Equipamientos	Si	
	Industria	No	
	Comercio y terciario	Si	
Agentes implicados	Administración Estatal	No	
	Administración Regional	Si	
	Administración municipal	Si	
	Tercer sector	Si	
	Empresa privada	Si	
	Vecinos		
<b>Instrumentos de gestión</b>			
Financiación	Europea		
	Estatal		
	Regional	Si	
	Municipal	Si	
	Empresa privada	Si	



	Empresa social	No	
CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
Metas y objetivos principales		Regeneración, urbana y económica	<p>El proyecto busca transformar 200 ha industriales del centro de Barcelona en un innovador distrito productivo, destinado a la concentración y el desarrollo de actividades intensivas en conocimiento.</p> <p>Como plan de renovación urbana, culmina el proceso de renovación del Poblenou y responde a la necesidad de reciclar su tejido industrial obsoleto, creando un entorno compacto, diverso y equilibrado, en el cual los espacios productivos conviven con viviendas protegidas, equipamientos y zonas verdes que mejoran la calidad de vida y de trabajo.</p> <p>Como proyecto de renovación económica, constituye una oportunidad para retornar al Poblenou su condición de corazón económico de la ciudad. Basado en la confluencia entre ciencia, tecnología y empresa, favoreciendo la convivencia de las actividades productivas no contaminantes ni molestas.</p> <p>Como proyecto de revitalización social, favorece la interrelación entre los diferentes profesionales que trabajan en la zona e impulsa y da soporte a los proyectos innovadores que fomentan la colaboración entre las empresas, instituciones, ciudadanía y entidades de ámbitos sociales, educativos y culturales.</p>
Instrumentos previstos de gestión y seguimiento		Sí	
Introducción de elementos de sostenibilidad por encima del nivel estándar	Mezcla de usos	Sí	Es característica de este proyecto la apuesta por la mixtura de actividades y diversidad de usos, en donde las actividades tradicionales y las nuevas actividades económicas conviven con centros de investigación, formación continua y transferencia de tecnología, viviendas y comercio, en un entorno que hace compatible la densidad con una dotación equilibrada de espacios libres y equipamientos.
	Espacio Público	Sí	
	Naturalización	Sí	
	Movilidad sostenible	Sí	El proyecto 22@ destina un 10% del suelo anteriormente industrial y mayoritariamente privado a la creación de más de 114.000 m <sup>2</sup> para nuevos espacios públicos y aproximadamente 114.000 m <sup>2</sup> zonas verdes (antes inexistentes), lo cual es un deber de cesión de los promotores al ayuntamiento, así como costear y ejecutar las obras de urbanización para estas. Hasta la fecha del informe se habían ejecutado 11 obras que comprenden más de 37.000 m <sup>2</sup> de zonas verdes, de las cuales 9.000 m <sup>2</sup> son de propiedad privada pero de uso público.
	Edificación Bioclimática	Sí	El plan implementa el aprovechamiento de la energía solar para la obtención de agua caliente mediante paneles térmicos, así como un sistema centralizado de climatización frío y calor que incrementa el ahorro energético en más de un 40% respecto de los sistemas tradicionales y una minimización de costes del 10%..
	Agua	Sí	Se implementa la recogida neumática y selectiva de residuos con bocas en los edificios si son nuevos o remodelados y en la calle, si son edificios ya existentes., minimizando la contaminación acústica producida por el sistema tradicional y mejora la calidad del espacio público al hacer desaparecer los contenedores. También se implemente un sistema de usos del agua freática para la limpieza y el riego.
	Reciclaje de residuos	Si	
	Ahorro energético	Si	
Potencial de replicabilidad (alto, medio, bajo)		Sí	Según el informe de los diez años del 22@, el modelo ya se está exportando a otras zonas de la ciudad y es referencia en ciudades con Rio de Janeiro, Bostón, Estambul y Ciudad del Cabo.

Fuente: Elaboración propia con base en cuadro tomado de : Regeneración urbana integral. Tres experiencias innovadoras: Ile de Nantes, Coint Street y Barrio La Mina. Isabela Velásquez Valoria/ Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas.

### **CAPÍTULO III. PLANTEAMIENTO PROBLEMAS Y PROPUESTAS DE MEJORA**

#### **1. Principales obstáculos observados en la implementación de la figura de los planes parciales de renovación urbana.**

Teniendo en cuenta que los proyectos de renovación urbana en Bogotá sólo han transitado la etapa de aprobación del instrumento de planeamiento, es decir no han implementado la gestión ni la ejecución, sólo se podrá hacer referencia a los obstáculos observados en esta etapa.

##### **– Herramienta de planeamiento**

El primer obstáculo que se observa proviene de la misma herramienta de planeamiento, ya que la ley nacional dispone que sea a través de la herramienta del plan parcial como se aprueben los proyectos de renovación urbana. Adicional a esto, no estipula un procedimiento o trámite específico para la aprobación de los planes parciales de renovación urbana, obligando a cursar el mismo trámite y por ende los mismos tiempos de aprobación que se emplean en los planes parciales de desarrollo, es decir aquellos a través de los cuales se incorpora el suelo de expansión urbana a suelo urbano o el que permite desarrollar el suelo de más de 10 ha. que se encuentre sin urbanizar.

Como lo afirma un informe de la Contraloría de Bogotá, “si bien es cierto, han sido expedido normativas como el Decreto 1141 de 2000, Decreto 436 de 2006, 4300 de 2007, 2181 de 2006 y el 308 de 2010, ocurre que los mismos se ocupan de manera expresa de los Parciales de Desarrollo, y al no existir norma específica sobre los Planes Parciales de Renovación Urbana, la Administración viene aplicando a éstos, la normatividad general de los citados Planes Parciales”<sup>42</sup>

Esta indefinición, ha acarreado graves problemas en la aprobación de los proyectos de renovación urbana pues, al ser una figura comprensiblemente compleja para permitir el desarrollo de suelo en expansión o sin urbanizar, implica 71 actividades y 34 controles dentro del procedimiento de aprobación, es decir un número significativo de etapas y pre aprobaciones antes de poder ser aprobado definitivamente.

Al constituirse ésta en la única herramienta de planeamiento existente para el desarrollo de proyectos de renovación urbana a gran escala, pues si bien existe la posibilidad de hacer renovación predio a predio , y de hecho es una figura muy utilizada en la ciudad, teniendo en cuenta que es una práctica que más que favorecer a la ciudad, la perjudica, en este documento no se hace referencia a ella como herramienta de renovación urbana, por cuanto es más una “redensificación impulsada por el mercado inmobiliario, que privilegia a que haya mayor segregación y desarticulación, desencadenando graves desequilibrios en la estructura territorial existente, como disminución de la calidad ambiental por la desaparición de los espacios públicos, aumento de la congestión vehicular y

---

<sup>42</sup> Secretaría Distrital de Planeación. Documento Auditoria especial a los Planes Parciales de Renovación.2012

el deterioro de vías y andenes por invasión de los vehículos y el deterioro del patrimonio y las construcciones existentes”<sup>43</sup>.

– **Incumplimiento de los tiempos del procedimiento que contempla la ley**

Tanto la normativa nacional como distrital, dispone de unos términos precisos dentro del proceso de aprobación y dispone como sanción la constitución de falta grave en cabeza del director de la entidad y los funcionarios responsables de la aprobación, sin embargo, éstos no son acatados por la entidad encargada de la aprobación, ni por las demás entidades implicadas con responsabilidades de emitir conceptos técnicos durante la aprobación. En este sentido, en una auditoría gubernamental se encontraron hallazgos tales como: “se detectó que la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la solicitud de determinantes, 237 días hábiles, después de iniciado el proceso de estudio del proyecto urbanístico, cuando según la norma debió dar respuesta a los 15 días hábiles, después de dicha radicación (...); “Se estableció que se presentan moras en la elaboración y emisión de los conceptos técnicos por parte de las entidades antes mencionadas, por cuanto se realizó solicitud de conceptos técnicos el 14 de Enero de 2010 y de acuerdo a documentos de respuestas que reposan en los expedientes, fueron remitidos después de dicha solicitud, así: -Secretaría Distrital de Ambiente emitió concepto técnico el 11 de Febrero de 2010 (20 días hábiles).-EAAB emitió concepto técnico el 11 de marzo de 2010 (40 días hábiles).-SDP Taller del Espacio Público emitió concepto técnico el 24 de junio de 2010 (109 días hábiles). La advertencia que surgió luego de este hallazgo, tienen que ver con “falencias en la formulación, adopción y ejecución de planes parciales de desarrollo y de renovación urbana, atribuible entre otras causas, a la falta de coordinación interinstitucional entre las entidades involucradas en la gestión administrativa, tendiente a la adopción de los señalados instrumentos de gestión (...)”

Este incumplimiento con los tiempos de tramitación, es un problema muy relacionado con la falta de coordinación interinstitucional, no obstante existe el Comité Distrital de Renovación Urbana, conformado por todas las entidades involucradas en el proceso de aprobación las cuales a pesar de reunirse constantemente, no logran ponerse de acuerdo las unas con las otras y frecuentemente se paraliza todo el proceso y todos los tiempos del trámite porque alguna de ellas presenta objeción o no emite un concepto técnico positivo que permita la viabilidad del mismo. Este factor también ha sido observado por los particulares que intentan desarrollar planes parciales y que viven esta situación en su día a día, es así como en el Observatorio sobre Renovación Urbana en Bogotá, realizado por la Cámara de Comercio en el 2010, una de las conclusiones fue que “no se cuenta con la capacidad institucional para articular las diferentes entidades del distrito, tomar las decisiones

---

<sup>43</sup> Mayorga Lamoroux, Jennifer. Limitaciones en la gestión de planes parciales en áreas de renovación urbana en la ciudad de Bogotá. 2012

necesarias para generar una norma clara y estable , de la complejidad y magnitud que la renovación urbana requiera”<sup>44</sup>

Todos estos factores referidos a la aprobación del plan parcial de renovación urbana, tiene como consecuencia que a la fecha de hoy, sólo se haya aprobado un plan parcial de renovación urbana de los 23 que se encontraban en estudio hasta el 2012, el cual tardó cerca de 6 años y aún así actualmente se encuentra en aprobación de la primera unidad de actuación urbanística, ya que esta no quedó totalmente regulada y reglamentada en el plan parcial, es decir aún el proyecto no ha comenzado su ejecución.

#### – Precaria articulación de la participación público privada

En este punto es importante hacer hincapié en que la mayoría de proyectos que se encuentran en estudio son de iniciativa privada, de los 23 proyectos que a la fecha se encontraban en estudio, sólo tres son de iniciativa pública. Esta falta de iniciativa pública en los proyectos, es sorprendente si se tiene en cuenta que desde el año 1999, Bogotá cuenta con la Empresa de Renovación Urbana (ERU) de Bogotá, empresa industrial y comercial del Distrito Capital, la cual tiene por objeto, gestionar, liderar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y redesarrollo urbano, y para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes.

Dentro de las funciones de esta empresa, las que le permiten la interacción y gestión de proyectos con empresas del sector privado, son las siguientes:

- e) Participar en cualquier tipo de sociedades de naturaleza pública, mixta o privada siempre y cuando su objeto social esté directamente relacionado con el de la ERU, y hacer aportes en dinero, en especie, en inmuebles, en valores o acciones, en derechos fiduciarios, o en servicios, según sea del caso.
- f) Participar en cualquier tipo de asociación de empresas industriales y comerciales del Estado o asociación entre entidades públicas (...)
- g) Celebrar contratos de cuentas en participación, consorcios, uniones temporales, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquiera otra forma de colaboración empresarial para el desarrollo de los proyectos que forman parte de las actuaciones urbanas relacionadas con su objeto social, y aportar a los mismos, dinero, especie, inmuebles, valores o acciones, derechos fiduciarios, o servicios, según sea del caso.
- i) Adquirir y ceder acciones, cuotas y derechos de participación en sociedades gestoras, cuentas en participación, consorcios, uniones temporales y fideicomisos.

---

<sup>44</sup> Cámara de Comercio de Bogotá. Observatorio de Gestión Urbana. Avances y retos de la gestión pública, ordenamiento territorial, renovación urbana y espacio público, 2010.

De los proyectos analizados en este documento, sólo el de Estación Central es de iniciativa pública, y cuenta con la participación de la empresa Transmilenio S.A., la cual es una empresa constituida desde 1999 bajo la fórmula jurídica de sociedad por acciones del orden distrital, con la participación exclusiva de entidades públicas, con atributos de personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio. Al estar constituida sólo por cinco entidades públicas distritales, es una sociedad pública, por lo cual, según la ley 489 de 1998, “se someten al régimen previsto para las empresas industriales y comerciales del Estado y, para el caso de Transmilenio S.A., así lo estipula el artículo 55 de los estatutos de la empresa (...)”<sup>45</sup>

Según lo anterior, en este proyecto de iniciativa pública, hasta el momento se encuentra vinculada para la gestión y ejecución, otra empresa pública. Como la Empresa de Renovación Urbana no respondió conforme a lo establecido en la Constitución Política de Colombia y al Código Contencioso Administrativo, el derecho de petición solicitado en el desarrollo de esta tesis, argumentando que se trata de “secreto industrial” protegido por la Ley, y la información que aparece en su página web es superficial e incompleta, no es posible conocer si al momento, existen empresas vinculadas al proyecto, ni tampoco el modelo de gestión que se utilizará.

En el caso del Plan Parcial Proscenio, el único hasta el 2012 en ser aprobado, ha presentado como mayor inconveniente, la falta de comunicación y de integración de los vecinos, los cuales se enteraron del proyecto al ir observando que en silencio alguien estaba comprando los predios y lotes cercanos a sus casas, cuando ya fueron comunicados, contaban con sólo 15 días para presentar los recursos de ley. Frente a esta situación, se quejaron y fueron titulares de varias noticias, entre ellas la de la revista semana una reconocida revista de Colombia, en la que se señaló el testimonio de algunos propietarios del sector:

“No estamos en contra del desarrollo del sector, pero queremos que nos tengan en cuenta en el proyecto”, dijo a Semana.com, Ricardo Ruiz, un oftalmólogo que lleva más de veinte años con un consultorio en la zona y quien asistió el miércoles pasado, junto con otros cincuenta vecinos del sector a una reunión para definir cuál va a ser su respuesta y conocer sus derechos”.

Así mismo, Manuel Javier Castellanos, ex presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y administrador de tres planes parciales de renovación urbana en otros sectores, y quien revisó por solicitud de los vecinos el proyecto, señaló a la misma revista que el proyecto tiene un “indiscutible valor para la ciudad y por eso tiene todo el respaldo de la administración Distrital y de la Empresa de Renovación Urbana”

Sin embargo, Castellanos cree que el proceso de socialización de la propuesta no se ha hecho como

---

<sup>45</sup> Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, Consejero Ponente Dr. Cesar Hoyos Salazar. Rad.1.438, 13 de septiembre de 2002.

debe ser y esto genera suspicacias y temor entre los vecinos:

“Todo plan de renovación urbana tiene como requisito un minucioso plan de concertación con los habitantes de la zona y mi impresión es que aquí (proyecto Proscenio) no se ha cumplido”<sup>46</sup>

De acuerdo con lo anterior, se puede evidenciar una tendencia ocultista por parte de los promotores, quienes compraron varios predios a los habitantes del sector (antes de que aquellos fueran enterados de la existencia del proyecto), y de esta forma, conformar una mayoría de predios de su propiedad para conformar la mayoría requerida para aprobar la unidad de actuación urbanística, y así a los demás propietarios (minoría) sólo les quedaría la opción de aceptar el proyecto, o lo peor aún verse sometidos a una expropiación por motivos de utilidad y de interés público.

Hay que reconocer que si bien todo esto es amparado por la ley colombiana, no se debe abusar de esta potestad, y lo mínimo que se requiere en esta clase de procesos es transparencia y claridad para con los habitantes del sector a intervenir, hacerlos partícipes del proyecto y de esta forma, evitar la tan indeseada expulsión de la población, y la pérdida de los tejidos sociales que se arraigaban en él. Por esta razón este proyecto, a pesar de la importancia que pueda llegar a representar para la ciudad, ha sido tan criticado pues el factor social no fue tenido en cuenta y muchas veces se actuó a espaldas de sus habitantes.

Se espera que este “descuido” de la administración al no propender por la protección de los habitantes del sector, y la “ventajista” posición de los promotores, quienes en este caso son la posición dominante pues son quienes poseen la información y los recursos económicos, se hayan debido a la inexperiencia en la aplicación de esta figura y no sea un ejemplo replicable en los demás planes parciales de renovación urbana que se encuentran en estudio para aprobación.

Es así como en respuesta al derecho de petición realizado a la Secretaría Distrital de Planeación, la misma señala como obstáculos dentro del proceso de aprobación del Plan Parcial Proscenio, los siguientes:

“Uno de los principales inconvenientes que se dieron en el proceso del plan parcial, radicó en que por ser este el primer plan parcial de renovación urbana en el Distrito, no había claridad por parte de la administración respecto al trámite a seguir. (...) Esto generó un limbo jurídico para el proceso en ese momento, lo cual no se consideró como un inconveniente para que el promotor siguiera adelante con el proceso de formulación, obtención de conceptos de servicios públicos y gestiones con los propietarios.

---

<sup>46</sup> Fuente: <http://www.semana.com/nacion/desarrollo-urbano/articulo/megaproyecto-bogota-enfrenta-vecinos/103549-3>

(...)Por otra parte, tanto los propietarios como los residentes y vecinos constantemente manifestaron la necesidad de ampliar los términos para poder obtener mayor información y conocimiento del proyecto, lo que a juicio de la administración se consideró pertinente (...)

“Sobra decir que por no existir antecedentes de este tipo de proyectos en la ciudad, cada uno de los pasos que se siguieron fueron un aprendizaje tanto para los funcionarios involucrados como para los promotores del proyecto, lo que también implicó el desarrollo de varias mesas de trabajo, buscando ese punto de equilibrio del proyecto en lo que se refiere al reparto de cargas y beneficios (...).”

En cuanto al Plan Parcial Estación Central, en respuesta al derecho de petición realizado a la Secretaría Distrital de Planeación, señala la entidad como principales obstáculos observados durante el proceso de aprobación, los siguientes:

“Los inconvenientes en el proceso de formulación y adopción del plan parcial Estación central están relacionados en primera instancia con la complejidad del instrumento como tal, dado la integralidad del mismo, pes allí convergen temas de urbanismo, movilidad, ambientales, espacio público, infraestructura de servicios públicos, localización de equipamientos urbanos, inmuebles de valor patrimonial, además de los aspectos sociales para los cuales se deben completar una serie de medidas, que para este caso quedaron establecidas en el plan de gestión social. Lo anterior implica que para cada uno de estos aspectos se debe concertar con entidades distritales que tienen competencia en cada uno de los temas, situación que significó adelantar mesas de trabajo con la finalidad de concertar los aspectos técnicos requeridos para el proyecto”.

“En segunda instancia, las comunidades involucradas en este tipo de proyectos, cada vez reclaman mayor participación en la toma de decisiones, para lo cual se hace necesario desarrollar procesos participativos que en muchas ocasiones son difíciles de llevar, pues la multiplicidad de actores e intereses genera reacciones a favor o en contra del proyecto, y por tanto las comunidades consideran que se deben establecer más tiempo para una mejor comprensión de los proyectos.

Es por esto que para este plan parcial se requirió adelantar jornadas de participación adicionales a las que exige la norma, lo que necesariamente implica ampliar los plazos y generar los espacios necesarios para ello.”

Adicional a estos obstáculos, se encuentran también los señalados por Jennifer Mayor Lamoroux en su tesis sobre limitaciones en la gestión de los planes parciales en área de renovación urbana en la ciudad de Bogotá:

- Falta de capacitación de algunos funcionarios responsables de la aprobación de los planes parciales de renovación urbana.
- No hay planificación precisa de los sistemas públicos (vías, redes, dotaciones, espacios públicos), lo cual genera discrecionalidad de la Administración en la toma de decisiones que afectan a los proyectos de renovación urbana.
- Multiplicidad de normas que generan mayor confusión a los particulares

## **2. Propuestas de mejora de acuerdo con las estrategias de gestión observadas en la experiencia de la regeneración en Barcelona.**

Como se mencionaba en el aparte del contexto histórico de la regeneración urbana de Barcelona, son varias las etapas que han permitido consolidar la ciudad que se observa actualmente. En ese recorrido histórico fueron varios los aspectos y estrategias aplicadas, tales como la conservación y generación de espacios públicos, a través de intervenciones puntuales de recuperación de un importante número de plazas, parques y calles, las intervenciones a escalas barriales, y las intervenciones a escala de ciudad y hasta regional que catapultaron la imagen de Barcelona en el mundo.

Del análisis específico de los casos de estudio en Barcelona se destacan las siguientes estrategias:

En cuanto al planeamiento, se observó que pueden ser varias las herramientas del planeamiento que se utilizan para lograr la regeneración urbana. En primer lugar se cuenta con la posibilidad de hacer modificaciones puntuales al Plan General Metropolitano de Barcelona, o también a través del planeamiento derivado por medio de Planes Especiales de Reforma Interior, planes de mejora urbana etc. Esto demuestra que no existe un solo instrumento a través del cual se pueda llevar a cabo la regeneración, sino que son varias las opciones dependiendo de la naturaleza y envergadura del proyecto.

En los modelos analizados en Barcelona, la aprobación del instrumento de planeamiento utilizado fue representativamente más ágil que en Bogotá, teniendo en cuenta la magnitud del proyecto y su complejidad.

En el caso de la Modificación al Plan General Metropolitano de Barcelona para el desarrollo del 22@, empieza en 1998, cuando se resolvió exponer al público durante el término de treinta días el documento de Criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento de la renovación de las áreas industriales del Poble Nou. Posteriormente, por decreto del 7 de julio de 1998, se prorrogó el término de exposición pública. En el término de exposición al público se presentaron un total de 26 propuestas. Con fecha del 3 de marzo de 1999, se emitió un informe por parte de los Servicios de Planificación, en sentido favorable a la aprobación del documento de Criterios. El alcalde, por decreto del 25 de marzo de 1999, aprobó el documento de Criterios. El proceso de planificación que culmina en el documento de MPGM en septiembre del 2000. Es decir que la tramitación de la modificación tardó aproximadamente 2 años. En cuanto a la aprobación del PERI Lluís Pujades aproximadamente un año.

En cuanto a la regeneración del barrio la Mina, el encargo de redacción del instrumento de planeamiento "Plan Especial de Reordenamiento y Mejora del barrio la Mina" se hizo en el año 2000 y fue aprobado definitivamente en el 2004.



No es necesario analizar el detalle del procedimiento utilizado para la aprobación de estos instrumentos de planeamiento, ya que es sustancialmente diferente, empezando por la herramienta utilizada, ya que partimos de la base que no es a través de plan parcial, pero basta con detenerse a comparar el tiempo de aprobación y contrastarlos con el tamaño del ámbito de regeneración o renovación para darse cuenta que los tiempos de Bogotá son desproporcionadamente exagerados.

En cuanto a la gestión destacamos los siguientes aspectos:

- Asociación Público Privada

En este aspecto es importante tener en cuenta el modelo aplicado por Barcelona, en el cual el elemento clave ha sido la combinación entre los recursos de la Administración Pública y la capacidad de gestión, liderazgo y financiación del sector privado, Raventós (2000) distingue la necesidad de que existan intereses convergentes o, lo que es lo mismo, que las partes perciban que los intereses propios se consiguen mejor contando con la colaboración del otro, es decir, que se dé una coincidencia de intereses<sup>47</sup>.

Así se observó como la primera agencia pública, Villa Olímpica Sociedad Anónima (VOSA), con estatuto de empresa privada, fue creada en 1986 para la ejecución de la infraestructura de los juegos olímpicos. Posteriormente en 1988, a esta colaboración público privada se adhirió la empresa Nova Icaria S.A. (NISA), creada para la construcción de las viviendas de la Villa Olímpica. De esta forma VOSA se convirtió en accionista de NISA aportando un 40% de capital público y el 60% de capital privado, de los cuales el 20% era de origen de entidad financiera y el 40% restante de un grupo de empresas.

Es así como este modelo de colaboración público privada, empieza a replicarse en los proyectos posteriores de la ciudad y a finales de los años 80 “se crean numerosas agencias de sociedad privada municipal que, paulatinamente, a medida que son capaces de atraer inversores privados, van acogiendo una mayor participación de capital inversor hasta convertirse en empresas público privadas”<sup>48</sup>.

Ejemplo de esta colaboración también la constituyen los casos de Ciutat Vella, en el cual, a través de la creación de la empresa PROCIVESA, de capital mixto, se logró llevar a cabo este proyecto, dentro de las principales funciones de la empresa estaban: 1) Gestión del suelo 2) Urbanización de obras y deconstrucciones 3) creación de vivienda para realojo y 4) actuaciones de mercado y promoción económica, y el distrito 22@ en el cual a pesar de que la empresa 22@bcn S.A. era de capital público, tenía naturaleza de privada municipal y cuyos objetivos ejemplifican las características del modelo de colaboración público privadas, éstos son: 1) desarrollo y ejecución de todas las actuaciones urbanísticas del proyecto tanto en la planificación como en la gestión, la proyección y la ejecución 2) planificación, promoción, diseño, construcción y gestión de infraestructuras, servicios

---

<sup>47</sup> Casellas, Antonia. Las limitaciones del modelo Barcelona. Una lectura desde Urban Regime Analysis, 2006

<sup>48</sup> Ibídem

urbanos, equipamientos y espacios públicos 3) Promoción nacional e internacional de la zona con el fin de atraer inversionistas y nuevas empresas al sector 22@.

La justificación para la utilización de este modelo de cooperación público-privada se basa en criterios de eficacia. Bajo este criterio se enfatiza la necesidad de evitar la burocratización, y de acelerar la ejecución de los proyectos (Hula, 1990)<sup>49</sup>.

- Activa iniciativa y participación de la Administración Pública:

Importante es también el apoyo de las diferentes administraciones públicas con interés en el proyecto, como en el caso de la regeneración del Barrio la Mina, tanto los dos ayuntamientos sobre los que se ubica territorialmente el barrio, como la Generalitat de Cataluña y la Diputación de Barcelona, fueron los actores de la administración con claras funciones y presupuestos destinados a la intervención, los cuales a través de la conformación de un consorcio urbanístico llevaron adelante toda la gestión y ejecución del proyecto, con la activa participación de la comunidad residente del sector.

Según el texto refundido de la ley de urbanismo de Cataluña, /decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, las administraciones con competencias urbanísticas, en virtud de los principios de colaboración y coordinación, y de la potestad organizadora que les corresponde, pueden, en este ámbito, constituir gerencias, *consorcios* y mancomunidades, delegar competencias y utilizar cualquier otra forma de gestión directa o indirecta admitida legalmente. Así mismo también dispone esta ley que, entre otros organismos, estos consorcios urbanísticos son entidades urbanísticas especiales, las cuales pueden asumir competencias urbanísticas en materia de planeamiento y de gestión urbanísticas en los supuestos en los que operan como administración actuante y pueden ser receptoras de la cesión a título gratuito o de la enajenación directa de terrenos del patrimonio público de suelo y vivienda.

- Participación ciudadana activa

Se observa como en el caso de la Mina, los residentes del barrio tuvieron una gran participación, tanto en la identificación de las necesidades como en los principales aspectos que luego serían regulados por el planeamiento y se hicieron acuerdos entre estos y la administración. Allí se observaron múltiples grupos o asociaciones vecinales tales como:

- Asociación de vecinos
- Comunidades de vecinos
- Centro Gitano
- Centro Infantil
- Parroquia
- El Culto (Iglesia Evangélica)

---

<sup>49</sup> Ibidem

- Asociaciones de Comerciantes
- Entidades Deportivas
- Unión
- Gedi
- Otros

Se debe hacer hincapié en este aspecto, ya que varios de los modelos se han apoyado en gran medida de la participación de la comunidad en el proyecto, desde el inicio del mismo, identificando las principales problemáticas existentes, haciendo los diagnósticos y proponiendo las posibles soluciones, a esto se le ha denominado “urbanismo participativo” y se identifica porque es prácticamente la comunidad quien toma la vocería del proyecto, asume responsabilidades dentro del mismo, y lidera el proceso de planeamiento, como ocurrió en el caso de la regeneración del barrio La Mina, en la cual, el instrumento de planeamiento utilizado, el Plan Especial de Reordenamiento y Mejora, fue el resultado de un proceso en el cual se tuvieron en cuenta las propuestas, objeciones, participación pública, reuniones sociales etc.

Así mismo este proceso de participación también se hizo evidente en el modelo de regeneración del barrio Trinitat Nova, en el cual fue la misma comunidad a través de la asociación de vecinos en un proceso de autocrítica analiza su problemática y debilidades encauzaron un Plan Comunitario y Social que gracias a un proceso de negociaciones obtuvo el apoyo económico de la Generalitat de Cataluña.

Es importante la promoción, por parte de la ley y las alcaldías municipales o distritales (ayuntamientos), de estos grupos vecinales que generan tejidos importantes en los sectores y cohesionan a los residentes del sector. En el caso de Colombia este aspecto se vio aplicado en el proyecto de plan parcial Triangulo de Fenicia, en el cual se involucro a los residentes del área afectada, tanto en el diagnóstico como en el diseño del proyecto, en el cual se tuvieron en cuenta sus tradiciones, observaciones y peticiones. Actualmente en la legislación de la materia, sólo se contempla como un deber de información pública que sólo exige la convocatoria a propietarios y vecinos colindantes para que conozcan la propuesta y manifiesten sus observaciones y recomendaciones y una concertación sobre la delimitación de las unidades de actuación.

Es importante que la administración distrital de Bogotá y el sector privado se concienticen de la importancia de informar y vincular a los propietarios y residentes de los sectores de intervención, así no haya una exigencia legal que los obligue, se debe propender por la realización de diagnósticos del ámbito objeto de plan parcial en el cual se puedan determinar los factores tanto urbanísticos como sociales, económicos, ambientales y culturales de la población.

Esto podría ser adoptado en el distrito a través de la Secretaría Distrital de Planeación, como una política que promueva la necesidad de incluir dentro de la aprobación de estos proyectos procesos

de participación ciudadana, a través de circulares, charlas y capacitaciones hacia los empresarios de la construcción y promotores de proyectos, haciendo un balance de los costos económicos y sociales que se producen como consecuencia del desarraigo de la población residente del sector, aunque este se haya producido por medio de compra de sus predios, al fin de cuentas es un desalojo disfrazado de negocio entre particulares, pues en algunos casos el propietario vende sin nunca llegar a saber el proyecto urbanística que se está planteando en el lugar en donde vive.

Este factor también incluye, por supuesto, el respeto de los derechos de los propietarios a permanecer en el sector intervenido y por eso se repite, es importante que ellos sean tenidos en cuenta e involucrados desde el principio

De los proyectos analizados en Bogotá, se pudo observar un avance y esfuerzo de tener en cuenta lo dicho, en los proyectos de Triángulo de Fenicia y Estación Central. En el primero por el gran espacio abierto a los residentes y propietarios del sector permitiéndoles desde el inicio involucrarse en la toma de decisiones sobre el diseño del nuevo proyecto y la conservación de la edificación existente, además de las facilidades de capacitación y educación brindados a los habitantes del sector por parte de la Universidad de los Andes (promotor del proyecto), para incrementar sus posibilidades de ingreso al mercado laboral y por qué no su futura vinculación laboral en las obras del proyecto, todo dentro del Programa “Fenicia todos nos quedamos, todos nos movemos”. En el segundo, por haber incluido el aspecto social y como lo describe la Secretaría Distrital de Planeación, en este caso, la comunidad reclamó cada vez mayor y mayor participación en la toma de decisiones y fue necesario adelantar jornadas e participación adicionales, lo cual implicó ampliar los plazos y generar los espacios necesarios para ello. Adicional a ello, se reconoce el esfuerzo de la administración distrital por anclar a este proyecto la generación de vivienda de interés prioritario (VIP), generando mezcla social y generar diversidad de usos, en uno de los sectores más valorizados de la ciudad.

- Multidisciplinariedad o integralidad de los proyectos de regeneración:

Es de resaltar, cómo en el período analizado en Barcelona, se puede observar como aspecto característico, el hecho de un mayor espectro de repercusión de los proyectos de regeneración urbana, es decir, además del mejoramiento del entorno físico urbano, también se involucran aspectos que permitan mejorar la calidad de vida de los residentes del sector, tales como los temas laborales, familiares, cívicos, económicos, educativos, desarrollo comunitario etc.

Esto va encaminado hacia lo que en este documento evidenciamos como la regeneración urbana integral, el cual se nota con mayor claridad en el modelo del barrio la Mina, pero sin embargo también en algunos aspectos del proyecto 22@.

De esta forma, se va alejando así de la anterior concepción de la renovación urbana, que estaba asociada a destrucción y desalojo de la población residente, para un concepto integrador del aspecto social como eje vertebrador de los tejidos existentes.

Aunque probablemente no se trate de una estrategia como tal, un aspecto observado y que genera interés es el hecho del “contagio” en los proyectos de regeneración urbana, esto es, que el hecho de la intervención de un sector con un proyecto de esta clase, generaba, en vez de olvido y la “sensación de deber cumplido”, una posibilidad de mejoramiento para los ámbitos de influencia de ese mismo sector, es decir, un proyecto se convertía en catalizador y detonante de otros proyectos cercanos al lugar donde primero se realizó la regeneración. De esta forma se va haciendo una homogenización de ciudad y no por retazos. Este aspecto se observó por ejemplo, en el caso de la regeneración del barrio la Mina, en la cual su proyecto catalizador fue el Forum de las Culturas, y el mismo 22@. Y en general muchos otros proyectos son el resultado de un proyecto antecesor o de un evento, como en el caso de la preparación de los Juegos Olímpicos en Barcelona, que desató toda una serie de proyectos de regeneración urbana en la ciudad.

**Cuadro 14. Principales aspectos modelos de gestión la Mina y PERI Lluç Lluç Pujades Levante-22@**

CATEGORÍA	DATO		OBSERVACIONES
<b>Escala de Actuación</b>	<b>LA MINA</b>	<b>PERI Lluç Lluç Pujades Levante 22@</b>	<b>Mina:</b> De escala barrial y desarrollada en el marco de un PERI. <b>PERI Lluç Lluç Pujades Levante(22@)</b> : Proyecto de Reforma interior incluido en el marco de un proyecto de escala metropolitana llamado distrito 22@ realizado a través de una modificación al Plan General Metropolitano de Barcelona
	Barrio/distrito	Ciudad	
<b>Tipo de proceso</b>	Rehabilitación	Rehabilitación	<b>Mina:</b> especial énfasis en la rehabilitación de la edificación residencial (aislamientos, inserción de ascensores, separación de portales, etc) y creación de nueva vivienda en suelo reciclado, tanto para realojo como para venta en el mercado libre. <b>PERI Lluç Lluç Pujades Levante(22@)</b> : Se dieron procesos de rehabilitación para las edificaciones situación de disconformidad con la normativa urbanística. Así mismo, el proceso de renovación en los sectores en los cuales se demolieron edificaciones (principalmente antiguas industrias) y se construyeron otras nuevas con diferentes usos y actividades.
	Renovación	Renovación	
	Remodelación	Remodelación	
<b>Usos</b>	Vivienda	Vivienda	<b>Mina:</b> La operación se ha concentrado prioritariamente en la vivienda y en la provisión de servicios y dotaciones (educativos, sociales, urbanos) destinados a superar las condiciones de marginalidad y exclusión social. Las actividades económicas siguen manteniéndose en el ámbito exclusivo de la satisfacción de las necesidades básicas. <b>PERI LPL (22@):</b> La complejidad del proyecto reside en la mixtura de actividades y diversidad de usos en la cual se mezclan usos residenciales de diversos tipos, comerciales, de actividades económicas intensivas en el conocimiento y la tecnología, equipamientos y espacios verdes
	Equipamientos	Equipamientos	
	Comercio y terciario	Comercio y terciario	
<b>Agentes implicados</b>	Admon. Regional	Admon. Regional	<b>Mina:</b> Se destaca la activa participación ciudadana (vecinos) en la toma de decisiones desde antes del inicio de la transformación, durante la elaboración del plan y en la posterior gestión. La conformación de diversas asociaciones y agrupaciones vecinales fue un factor determinante en la consecución de acuerdos .La empresa privada sólo ha participado indirectamente en la operación. Se destaca la conformación del consorcio urbanístico como forma asociativa en el cual administraciones públicas de diferentes niveles intervienen en la gestión y ejecución del proyecto. <b>PERI LPL (22@):</b> Si bien se tuvieron en cuenta algunas decisiones de los vecinos y habitantes, no fue tan fuerte la participación como en la Mina. Fuerte participación del ayuntamiento y su sociedad 22@ BCN.
	Admon. Municipal	Admon Municipal	
	Vecinos	Tercer Sector	
		Empresa Privada	
<b>Financiación</b>	Europea		<b>Mina:</b> Cuenta con diversas fuentes de financiación <b>PERI LPL (22@):</b> Ayuntamiento y sector privado (infraestructuras
	Estatal		

	Regional		del PEI)
	Municipal	Municipal	
	Empresa privada	Empresa privada	
<b>Metas y objetivos principales</b>	Regeneración social, urbana y económica	Regeneración, urbana y económica	<b>Mina:</b> La regeneración social ha sido el eje principal en torno al cual se ha articulado la operación, seguida por la integración urbana del barrio en su entorno y la superación de la estigmatización. <b>PERI LPL (22@):</b> Tiene una mezcla de renovación de tinte económico, urbanístico, de los cuales el énfasis se observa en el primero de ellos
<b>Potencial de Replicabilidad</b>	Alta	Alta	<b>Mina:</b> Aunque las condiciones extremas de marginalidad del barrio en sus inicios constituyen una singularidad, tanto el tipo de tejido urbano como el proceso y la metodología adoptados para abordar su regeneración contienen muchos aspectos altamente replicables en el contexto del estado Español. <b>PERI LPL (22@):</b> Según el informe de los diez años del 22@, el modelo ya se está exportando a otras zonas de la ciudad y es referencia en ciudades con Rio de Janeiro, Bostón, Estambul y Ciudad del Cabo.

Fuente: Elaboración propia

### 3. Valoración jurídica de las posibilidades de aplicación de las estrategias en Bogotá D.C.

Teniendo en cuenta que algunas de las estrategias observadas en los modelos de gestión de regeneración urbano no son de tipo de creación legal sino de una concientización e interiorización por parte de la administración pública y de los promotores de los proyectos, en este punto, sólo se hará referencia a aquellas que podrían ser reguladas o reglamentadas mediante la creación o modificación de la ley.

En cuanto a la posibilidad de establecer un instrumento diferente al plan parcial para desarrollar los planes de renovación urbana, se debería hacer una modificación de la Ley 388 de 1997 que dispone:

“ARTÍCULO 15. Normas urbanísticas. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala:

(...)

#### 3. Normas complementarias

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.”

Esta misma ley dispone el procedimiento y tiempos para el desarrollo de los planes parciales. Posteriormente mediante Decretos Nacionales se han reglamentado los aspectos relacionados con el trámite pero no se ha hecho distinción entre los demás planes parciales y los de renovación urbana.

A partir de esta norma, los demás decretos nacionales que reglamentaron los planes parciales, así como los planes de ordenamiento territorial, continuaron replicando la “obligación” de tramitar planes parciales para las actuaciones en áreas con tratamientos en renovación urbana, lo cual parece ser hace parte de una errada interpretación de la norma del numeral 3.3., pues éste lo que dice es que son normas urbanísticas específicas aquellas que se expiden en desarrollo de planes parciales y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamiento de renovación urbana y no está diciendo la norma, que estas últimas sólo deban hacerse a través de planes parciales.

No obstante lo anterior, el artículo 19 de la misma ley determina que son planes parciales aquellos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión urbana, además de las que deba desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales (...)

Bien sea que haya sido fruto de una incorrecta interpretación o no del numeral 3.3. del artículo 15, el hecho es que las normas posteriores (decretos nacionales y distritales) continuaron replicando la definición de planes parciales del artículo 19 de la ley 388 y luego el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá dispuso en su artículo 32 que uno de los casos en que es obligatoria la formulación de planes parciales, entre otros casos, cuando se trate de suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. En esa medida, si se tratara de una errada interpretación de la ley, bastaría sólo con modificar el Decreto 190 de 2004 y los demás decretos distritales que consagren esa obligación, ya que invocando el principio de autonomía territorial en materia de ordenamiento territorial y regulación de los usos del suelo, esto es viable.

En caso de que solo fuera necesario hacer una reglamentación de un procedimiento especial con tiempos específicos, en el marco de los planes parciales, para los proyectos de renovación urbana, el Distrito de Bogotá debería expedir una normativa que permitiera agilizar el proceso y reducir los tiempos de tramitación para los planes parciales de renovación urbana.

En este sentido, en informe de auditoría de la Secretaría Distrital de Planeación, entidad encargada de la aprobación de los planes parciales, se determinó que la entidad, ante la ausencia de norma

específica, “trabaja en el proyecto de acto administrativo que permita establecer directrices para el procedimiento de formulación y adopción de los planes parciales en el tratamiento de renovación urbana, definiendo objetivos, estrategias y metodologías para cada uno de los componentes”

Así mismo, también arroja la auditoría que se están adelantando mesas de trabajo para la elaboración de un proyecto de Decreto Distrital por el cual se fijarán directrices para la formulación y gestión de proyectos estratégicos de renovación urbana y para los planes parciales de renovación urbana.

Aunado a este esfuerzo que está adelantando la administración distrital, también se encuentra la reciente expedición del Decreto Nacional 019 de 2012 “*Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública*”, en el cual se estableció un nuevo término de 30 días hábiles a partir de la radicación del proyecto, prorrogables por 30 días hábiles más, para la aprobación de planes parciales por parte de las oficinas de planeación.

Lo anterior, so pena de que se aplique el silencio administrativo positivo. Una vez ocurrida la aprobación o el silencio administrativo del proyecto de plan parcial, existe un término adicional de 15 días para la concertación ambiental entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental, en caso de ser requerido, y finalmente de otorga un término de 15 días hábiles siguientes o bien a la aprobación del plan parcial, al silencio administrativo o a la concertación ambiental, para que el alcalde lo adopte mediante decreto.

La anterior modificación a la ley da un término mucho más corto y señala un proceso más amplio y general, por lo cual los municipios podrían tomar la iniciativa y reglamentar el procedimiento, en el marco del término general establecido en esta ley.

No obstante, queda la duda de si será que esta vez se van a cumplir los términos legales o simplemente son paños de agua tibia que realmente no solucionan el problema de fondo, pues la sanción por el incumplimiento de estos términos sigue siendo el mismo existente en la normativa anterior, esto es, se constituye falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

En cuanto a la participación público privada en el desarrollo de los proyectos de renovación o regeneración urbana, es necesario hacer un análisis del estatuto contractual del Estado para determinar en qué proporciones podría darse esta colaboración, y si sería posible que para cada proyecto de regeneración urbana, se constituya una agencia pública privada, como en el caso de Barcelona, o si con la existencia de una sola, en el caso de Bogotá la Empresa de Renovación Urbana, sería suficiente para llevar a cabo estos cometidos.

Hasta el año pasado sólo existía la posibilidad de creación de sociedades de economía mixta para permitir la asociación entre capitales públicos y privados, en Bogotá las empresas de estas características que poseen facultades urbanísticas son Metrovivienda y la Empresa de Renovación



Urbana. Siendo esta última, la que por disposición legal, tiene por objeto principal la promoción y gestión de planes de renovación urbana en la ciudad en asocio con particulares.

A partir de la expedición de la ley 1508 de 2012, se abre una puerta a la creación de asociaciones público privadas, las cuales son definidas por esa ley de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 1o. DEFINICIÓN. Las Asociaciones Público Privadas son un instrumento de vinculación de capital privado, que se materializan en un contrato entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado, para la provisión de bienes públicos y de sus servicios relacionados, que involucra la retención y transferencia de riesgos entre las partes y mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio de la infraestructura y/o servicio”.

Así mismo dispone que sea aplicable en todos aquellos contratos en los cuales las entidades estatales encarguen a un inversionista privado, el diseño y construcción de una infraestructura y sus servicios asociados, o su construcción, reparación, mejoramiento o equipamiento.

Este es un avance, si se tiene en cuenta que hasta el momento no existía normativa que regulara el tema. Con esta ley, ya es un hecho la capacidad y legalidad de las asociaciones público privadas para el desarrollo de proyectos de regeneración urbana en la ciudad, siempre en el marco de las disposiciones contenidas en esta ley.

Es importante ver la aplicación efectiva que tenga esta ley, pues sólo lleva un año en vigencia y sería interesante ver de qué forma interactuarían estas asociaciones con la actual Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, o si sería totalmente autónoma en el desarrollo de sus proyectos y la ERU quedaría relegada a los proyectos que ella por su cuenta logre gestionar.

Hasta este momento, la empresa de renovación urbana nacional Virgilio Barco, está iniciando la implementación de esta ley para la gestión y ejecución de su proyecto bandera, la renovación del Centro Administrativo Nacional –CAN- y puede ser la primera en implementar esta figura para de allí continuar a nivel municipal.

En cuanto a la activa iniciativa y participación de las diferentes administraciones públicas, es necesario reglamentar el tema, como en el caso de Cataluña, que la ley reconoce expresamente la existencia de consorcios urbanísticos como administración actuante y les otorga amplias facultades durante todas las etapas del proceso.

Lo que se ha visto generalmente es la realización de convenios entre la administración municipal y la departamental para la realización de proyectos de construcción de viviendas de interés social pero en suelo sin urbanizar, es decir entre zonas limítrofes de un municipio y otro, pero cuando se trata de suelo urbano la entidad territorial es muy celosa con su competencia de ordenamiento territorial y más que una colaboración se ve como una intromisión el hecho de que, en este caso, una gobernación u otro municipio quiera desarrollar proyectos urbanos dentro de su suelo urbano.

Lo único a lo que ha hecho referencia la ley 388 de 1997 que es el marco en materia de ordenamiento territorial en Colombia, ha sido lo siguiente:

“1. A la Nación le compete la política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de interés nacional: áreas de parques nacionales y áreas protegidas; localización de grandes proyectos de infraestructura; localización de formas generales de uso de la tierra de acuerdo con su capacidad productiva en coordinación con lo que disponga el desarrollo de la Ley del Medio Ambiente; determinación de áreas limitadas en uso por seguridad y defensa; los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades; los lineamientos y criterios para garantizar la equitativa distribución de los servicios públicos e infraestructura social de forma equilibrada en las regiones y la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural, así como los demás temas de alcance nacional, de acuerdo con sus competencias constitucionales y legales.

2. Al nivel departamental le corresponde la elaboración de las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, especialmente en áreas de conurbación con el fin de establecer escenarios de uso y ocupación del espacio de acuerdo con el potencial óptimo del ambiente y en función de los objetivos de desarrollo, potencialidades y limitantes biofísicos, económicos y culturales; definir políticas de asentamientos poblaciones y centros urbanos en armonía con las políticas nacionales, de tal manera que facilite el desarrollo de su territorio; orientar la localización de la infraestructura física-social de manera que se aprovechen las ventajas competitivas regionales y se promueva la equidad en el desarrollo municipal, concertando con los municipios el ordenamiento territorial de las áreas de influencia de las infraestructuras de alto impacto; integrar y orientar la proyección espacial de los planes sectoriales departamentales, los de sus municipios y territorios indígenas, en concordancia con las directrices y estrategias de desarrollo regionales y nacionales.

En desarrollo de sus competencias, los departamentos podrán articular sus políticas, directrices y estrategias de ordenamiento físico-territorial con los programas, proyectos y actuaciones sobre el territorio, mediante la adopción de planes de ordenamiento para la totalidad o porciones específicas de su territorio.

3. Al nivel metropolitano le corresponde la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y el señalamiento de las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos,

de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994, en la presente Ley y en sus reglamentos<sup>50</sup>.

Como se puede observar, son unas directrices muy generales y que son limitativas de la competencia de las demás entidades territoriales, por lo cual sería interesante tener una reglamentación en ese sentido que permitiera la mayor colaboración posible entre ellas, cuando sean proyectos que sean del interés de las entidades territoriales que se involucren y siempre en el marco del respeto de la autonomía territorial que existe en cabeza del municipio, para que no se interprete como una invasión a ella por parte del Gobierno Nacional y ni del Gobierno Departamental.

---

<sup>50</sup> Artículo , Ley 388 de 1997

#### **IV. Conclusiones**

De la presente investigación se puede observar que son varios los aspectos que se deben tener en cuenta para mejorar la aplicación y ejecución de la renovación urbana en Bogotá. Aunque la figura en esta ciudad es de muy reciente utilización, en sus más de diez años de aplicación sólo fue posible analizar la etapa de aprobación de los planes parciales de renovación urbana, mientras en los modelos analizados en Barcelona se pueden obtener estrategias tanto de gestión como ejecución. Esta diferencia de etapas analizadas, permite establecer que si bien en Bogotá ningún proyecto ha llegado a etapa de ejecución, las recomendaciones y estrategias sobre gestión y ejecución se podrían llegar a implementar a través de futuras expediciones normativas o regulaciones administrativas, o hasta implementando metodologías internas en las entidades que permitan una futura gestión y ejecución exitosa de los proyectos.

No obstante lo anterior, del análisis de la etapa de aprobación de la figura en Bogotá, se obtiene una importante conclusión que tiene que ver con la idoneidad y pertinencia de la utilización de la herramienta del Plan Parcial para la aprobación de la renovación urbana, entendida ésta como los grandes proyectos que generalmente implican el redesarrollo del sector y no a la renovación individual y predio a predio que está siendo tan aplicada.

En este sentido sería importante que el legislador y los expertos del tema evalúen: 1) Si esta debe ser la única herramienta que permita el desarrollo de estos proyectos 2) si se decidiera que sólo es a través de esta herramienta, evaluar si es necesario que tenga el mismo procedimiento de aprobación que el regulado en la ley para los planes parciales en general, o es posible regular un procedimiento específico para los de renovación urbana, teniendo en cuenta que reviste unas características diferentes a los planes parciales normales.

En cuanto a la reciente normativa expedida, según la cual los planes parciales deben ser aprobados en aproximadamente treinta días hábiles, es importante que se tenga en cuenta que muy probablemente este es un término irreal y no va a ser cumplido, por lo cual tanto la administración como el aparato judicial deben estar preparados para las posibles demandas de acción de cumplimiento, por el incumplimiento de términos que se ve venir. Sin embargo, esto no quiere decir que no sea posible tratar minimizar el tiempo y expedir estos planes de forma ágil, pues al fin y al cabo es una ley de carácter nacional la que está imponiendo este nuevo término y mientras no sea derogada o declarada inexecutable es de obligatorio cumplimiento.

Otro tema relativo a la aprobación es la falta de colaboración interinstitucional entre las diferentes entidades que participan en la aprobación del instrumento, pues son ellas las que presentan la mayor demora en la emisión de sus conceptos y sin ellos la entidad encargada de la aprobación no puede tomar sus decisiones respecto de los proyectos.

Por la otra cara de la moneda, se tiene al sector privado, los promotores inmobiliarios, que se quejan constantemente por la ausencia de unas reglas del juego claras, por una alta discrecionalidad administrativa en la toma de decisiones importantes de los proyectos y por una creciente falta de credibilidad hacia la administración pública, sintiendo que los proyectos de renovación urbana suponen un riesgo de alto impacto en las finanzas de sus empresas y prefieren apostar en proyectos de expansión urbana o planes parciales en tratamiento de desarrollo y no a los planes parciales en tratamiento de renovación urbana.

Es importante resaltar que el primer plan parcial analizado en Bogotá, el primero y único aprobado hasta el 2012, fue el resultado de la inexperiencia de la administración en la herramienta y como la misma entidad lo expone, al ser el primero se cometieron algunos errores que se espera no repetir. Por su parte la comunidad afectada con este plan parcial se queja de falta de transparencia tanto de los promotores como de la administración pues muchas compraventas de predios se hicieron ocultando la existencia de un proyecto en aprobación y los promotores se lograron constituir así en propietarios del más del 51% del suelo, pudiendo así decidir sobre el proyecto y quedando la minoría de propietarios, bajo la suerte de acatar la negociación que les ofrecían por la venta de sus predios o resignarse a la expropiación.

En cuanto a los dos proyectos restantes, el de Estación Central y Triángulo de Fenicia, se destaca del primero el hecho de que se vincula al desarrollo de una infraestructura del transporte público, un desarrollo inmobiliario y de otros usos a través del proceso de renovación, además de la importante inclusión de Viviendas de Interés Prioritario en una de las zonas de mayor valorización de la ciudad. Por el contrario, opaca el hecho de la poca gestión que ha desempeñado la Empresa de Renovación Urbana, empresa encargada de la gestión y promoción de este proyecto, así como de los otros de iniciativa pública, pues como se pudo observar en el cuadro de los proyectos de planes parciales de renovación urbana en estudio, son muy pocos los de iniciativa pública y muchos los de iniciativa privada.

El proyecto Triángulo de Fenicia, es el proyecto que en este momento podría ser el proyecto que reivindique la cuestionada imagen de Bogotá en cuanto al tema de la renovación urbana, pues aunque es un proyecto de iniciativa totalmente privada, está integrando todos los aspectos que deberían tenerse en cuenta siempre que se aplica esta herramienta, como lo es la amplia difusión de información sobre el proyecto para involucrar a propietarios y vecinos, realización de talleres y capacitaciones sobre el mismo con el fin de tomar decisiones en conjunto, poniendo siempre de presente los intereses de la comunidad, la cual seguirá viviendo en el sector, en la medida de las posibilidades, la capacitación de inserción laboral de los residentes tanto para su participación en las obras que se ejecutaran dentro del proyecto como para el mercado laboral en general, la inclusión de vivienda de interés social, la conservación del patrimonio arquitectónico y de la memoria colectiva de la comunidad. Se espera que con la colaboración de la administración se pueda, de manera ágil, llevar a buen término la aprobación de este proyecto.

En cuanto a las estrategias observadas en los modelos de gestión analizados en Barcelona, cabe aclarar que aunque los proyectos analizados son de iniciativa pública, se toman las experiencias más representativas de éstos y además de los demás proyectos analizados en el marco general e histórico de Barcelona, por supuesto haciendo un mayor énfasis en los analizados en profundidad.

De esta forma, se tiene, en primer lugar, el modelo de asociación pública privada como una de las principales herramientas utilizadas en Barcelona para el desarrollo de grandes proyectos de renovación como los señalados de Ciutat Vella y el distrito 22@. Se observa como la implementación de esta figura en el marco de la ejecución de los proyectos urbanísticos a propósito de los Juegos Olímpicos, se continúa replicando hasta que a finales de los 80 ya se encuentran creadas numerosas de ellas. La importancia de estas empresas radica en la descongestión que generan en las entidades de la administración, ya que ellas se encargan de todo el proyecto, incluyendo algunas veces la redacción de los planes derivados (igualmente deben ser sometidos a la aprobación del ayuntamiento), la realización de los diferentes estudios que implican la realización de estos proyectos, y a su vez aseguran la promoción y el marketing del proyecto, pues la empresa es de las más interesadas en el éxito del mismo.

Como otra estrategia observada, y similar a la anterior, pero centralizada a la administración pública, es precisamente, la activa iniciativa y participación de ésta, que en el caso de la regeneración del barrio la Mina, aunque no se constituyó una empresa como tal, sí se creó un consorcio urbanístico conformado por los dos ayuntamientos (Sant Adrià y Barcelona), la diputación de Barcelona y la Generalitat de Cataluña, quien al igual que una empresa de las mencionadas asumió la planificación, gestión y ejecución de todo el proyecto de regeneración, con las funciones de cada una de ellas expresamente señaladas, y al igual que una empresa también obtuvieron los dividendos y dinero para sustentar parte de las obras del proyecto a través de la construcción de inmuebles para la venta libre.

Adicionalmente, en los demás proyectos se observó como la administración logra engranarse con particulares, promotores y constructores para llevar a cabo los proyectos.

Para finalizar el aspecto de “los actores”, otra estrategia en este marco, es el de la activa participación ciudadana involucrada en el proyecto, esto es, tanto propietarios como vecinos dentro del ámbito a intervenir, se observó como son ellos los que adelantándose a la administración, diseñan estudios, documentos, diagnósticos, propuestas para llamar la atención de ésta, y son estos antecedentes los que vienen a configurar los pilares de los planes derivados que serán aprobados por el ayuntamiento, como sucedió en los casos de la regeneración de Trinitat Nova y La Mina. Así mismo como impulsan el planeamiento, también se constituyen en actores principales de la gestión a través de las diferentes entidades vecinales que constituyen y a través de las cuales manifiestan sus propuestas y decisiones, confirmando así la importancia del urbanismo participativo.

La última estrategia observada, tiene que ver con la generalidad de lo que se ha explicado con las demás estrategias, y tienen que ver con la Multidisciplinariedad o integralidad de los proyectos de regeneración. Se observó como a medida que fueron transcurriendo los años Barcelona, en sintonía con algunas otras ciudades europeas fueron entrando en la regeneración Integral, es decir en proyectos de regeneración que no sólo atienden a los aspectos urbanísticos, físicos, constructivos o de diseño, sino que involucran todos los aspectos importantes para que éstos puedan de algún modo garantizar su éxito. En esa medida, se observa como en los modelos estudiados se tienen presentes los aspectos sociales y se procura la conservación de los tejidos existentes, la ley garantiza el realojo de los propietarios residentes del sector intervenido, así mismo se procura no generarles un mayor impacto y se respetan su patrimonio arquitectónico así como sus construcciones tradicionales que hacen parte de la memoria colectiva, se atiende la problemática social que los aqueja y se les brindan soluciones que son decididas y adoptadas por ellos.

También se tiene en cuenta la reactivación económica del sector, por ello se opta por la mezcla de usos y actividades, en donde encontramos actividades intensivas del conocimiento y la tecnología conviviendo con comercio y vivienda sin distinción de rangos sociales.

Así mismo se procura por aportar a la sostenibilidad ambiental y se plantean o bien infraestructuras adecuadas para este fin, como en el caso del distrito 22@, o se plantean estrategias y metodología no tan tecnificadas ni sofisticadas, como en el caso de Trinitat Nova (eficiencia energética, calidad de espacios públicos, movilidad, accesibilidad), que le merecieron el premio de Buenas Prácticas del concurso de Naciones Unidas en el 2008).

En cuanto a estas estrategias de gestión y ejecución observadas, se plantean, para Bogotá, diferentes opciones de aplicación mediante algunas creaciones normativas, en los temas que no han sido atendidos por el legislador, o de modificación normativa en aquellos en que, a pesar de estar regulados, requieren de una actualización o cambio de enfoque para que puedan obtenerse resultados visibles.

Se debe hacer hincapié en que no se está tratando de realizar una comparación de modelos de gestión, ya que los aspectos morfológicos, sociológicos, normativos, y realidades económicas son diferentes en ambas ciudades. Se trata de la identificación de las estrategias de gestión que han hecho de la regeneración en Barcelona un ícono en la materia y que han contribuido además a consolidarla como una ciudad compacta y con diversidad de usos, para a través de un análisis de posibilidades jurídicas estudiar su implementación o no en Bogotá.

En esta medida, las recomendaciones realizadas en este documento, son de tipo académico y hacen parte de las reflexiones a las que se llega con el mismo, pero en ningún momento evidencian algún tipo de inconstitucionalidad o algún otro vicio que puedan tener las normas colombianas analizadas.

## **Bibliografía**

- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, 22@Barcelona 10 anys de renovació urban. 70-74; 102-112, 2011
- BUSQUETS, Juan. Barcelona. La construcción urbanística de una ciudad compacta, 2004
- COWAN, Robert. The Dictionary of urbanism. 42-43, 2005
- FUENTE, María de Jesús. Diccionario de Historia Urbana y urbanismo. El lenguajes de la ciudad en el tiempo. 307-308, 1999.
- INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO. La política de rehabilitación urbana en España LOPEZ, Lorenzo. Diccionario de Términos sobre la ciudad y lo urbano. 324-325, 2010.
- MAYORGA, Jennifer. Limitación en la Gestión de Planes Parciales en áreas de renovación urbana en la ciudad de Bogotá D.C. Tesis de grado, Bogotá, Pontificia Universidad Javeriana. 26-114, 2010.
- MONTANER, Josep María. Los Modelos Barcelona 1979/2004 del desarrollo a la ciudad de calidad.24-26.
- RINCÓN, Patricia. Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo, análisis de los procesos de redensificación”. Tesis de Grado, Bogotá Universidad Nacional de Colombia. Editorial Colección “Punto Aparte”, 32-37; 129-136, 2006.

## **Artículos**

- CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. Observatorio de gestión urbana. Avances y retos de la gestión pública, ordenamiento territorial, renovación urbana y espacio público, 2010 [en línea] [http://www.ccb.org.co/documentos/7511\\_1observatoriogestionurbana.pdf](http://www.ccb.org.co/documentos/7511_1observatoriogestionurbana.pdf)
- CASELLAS, Antónia. Las limitaciones del <<modelo Barcelona>>. Una lectura desde Urban Regime Analysis. 2006 [en línea] diposit digital de documents de la UAB. <http://ddd.uab.es/record/19299>.



- CONSEJO DE ESTADO, Sala de consulta y servicio civil. Consejero Ponente Dr. Cesar Hoyos Salazar. Rad 1438, 13 de septiembre 2002 [en línea] <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=9280>
- COUCH, Cris et al. Urban Regeneration in Europe.2003 [en línea] <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/9780470690604.fmatter/pdf>
- INRIE, Rob et al. Regenerating London. Gobernance, sustainability and community in a global city.2009
- JORNET/LLOP/PASTOR, Plan de transformación La Mina-Plan Especial de Reordenación y Mejora del barrio la Mina, premio nacional de urbanismo. En línea: [dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3762308.pdf](http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3762308.pdf)
- Documento Técnico de Soporte. Plan Parcial Proscenio Unidad de Actuación Urbanística 1, 2011 [en línea][http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Home/Noticias/HistoricoNoticias/Plan%20Parcial%20de%20Renovaci%F3n%20Urbana%20Proscenio/DTS\\_Delimitaci%F3n\\_UAU\\_1.pdf](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Home/Noticias/HistoricoNoticias/Plan%20Parcial%20de%20Renovaci%F3n%20Urbana%20Proscenio/DTS_Delimitaci%F3n_UAU_1.pdf)
- Documento Técnico de Soporte Triángulo de Fenicia [en línea] [http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Home/Noticias/HistoricoNoticias/Plan\\_Parcial\\_Tri%E1ngulo\\_Fenicia/DTS\\_TrianguloDeFenicia\\_2012.pdf](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Home/Noticias/HistoricoNoticias/Plan_Parcial_Tri%E1ngulo_Fenicia/DTS_TrianguloDeFenicia_2012.pdf)
- VELÁSQUES, Isabella. VERDAGUER, Carlos. Regeneración Urbana Integral. Tres experiencias innovadoras: les de Nantes, Cant Street y Barrio de La Mina.2011 [en línea] [http://www.sepes.es/files/publicaciones/regeneracion\\_urbana\\_integral.pdf](http://www.sepes.es/files/publicaciones/regeneracion_urbana_integral.pdf)
- MAYORGA, Jennifer. Limitaciones en la gestión de planes parciales en áreas de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, 2012 [en línea] <http://repository.javeriana.edu.co/bitstream/10554/2067/1/MayorgaLamourouxJennifer2012.pdf>
- MONCLUS, Francisco. “El modelo Barcelona” ¿una fórmula original? De la reconstrucción a los proyectos urbanos estratégicos (1979-2004) [en línea] <http://upcommons.upc.edu/revistes/handle/2099/703>.
- PAZOS, Teresa. Proyecto de tesis Los espacios recobrados para uso público en los patios interiores de manzana del Eixample, 2012 [en línea] <http://www.urba.unifi.it/upload/sub/MassaMarco/2013/laburba/esercitazione/TPO-01.pdf>
- SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, Documento Auditoria especial a los planes parciales de Renovación, 2012 [en línea] [http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/Departamos/Politicasyreglamentacion/OficinaContrallInterno/informes/Inf\\_audi\\_renov\\_urb.pdf](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/Departamos/Politicasyreglamentacion/OficinaContrallInterno/informes/Inf_audi_renov_urb.pdf)

- SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, Respuesta derecho de petición. Radicado No. 2-2013-37567 fecha: 2013-06-05.
- EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ, Respuesta derecho de petición. Código AC-FT-016.
- TAPADA, Teresa y ARBACI Sonia. Proyectos de Regeneración Urbana en Barcelona- contra la segregación socio espacial (1986-2009): solución o mito? Revista ACE No. 17 [en línea] 2011, año6, núm. 17.Octubre. 187-222.  
[http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/11085/9/ACE\\_17\\_SE\\_23.pdf](http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/11085/9/ACE_17_SE_23.pdf)

## **Normas**

### **Bogotá/Colombia**

- Acuerdo 7 de 1979 de Bogotá D.C. "Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá"
- Ley Nacional 9 de 1989, Ley de Reforma Urbana
- Acuerdo 6 de 1990 de Bogotá "Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones"
- Constitución Política de 1991
- Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"
- Decreto Distrital 619 de 2000 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital".
- Decreto Distrital 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los
- Decreto Distrital 469 de 2003 "Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."
- Decreto nacional 2181 de 2006 "Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística".
- Decreto Nacional 4300 de 2007 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1º, 5º, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones".

- Decreto Nacional 019 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública”*

Decreto 492 de 2007 “Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”

### **Barcelona/Cataluña**

- Plan General Metropolitano de Barcelona de 1976
- Decreto Legislativo 1 de 1990
- Ley 2 de Urbanismo de Cataluña de 2002
- Real Decreto Legislativo 2 de 2008
- Decreto Legislativo 1 de 2005
- Decreto Legislativo 1 de 2010
- Plan Especial de Reforma y Reordenación del barrio La Mina, 2004
- Modificación del PGM para la renovación de las zonas industriales del Poblenou- Distrito de actividades 22@-BCN, septiembre/2000
- Plan Especial de Reforma Interior del sector Lluç Pujades Levante de la MPM para la renovación de las áreas industriales del Poblenou, mayo/2001
- Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del sector Lluç Pujades Levante de la MPM para la renovación de las áreas industriales del Poblenou, octubre/2002