

Regeneración urbana integral

Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina

Isabela Velázquez Valoria
Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas





Regeneración urbana integral

Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina

Isabela Velázquez Valoria
Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas



Edita

SEPES Entidad Estatal de Suelo
Paseo de la Castellana 91
Madrid 28046

Equipo redactor

Isabela Velázquez Valoria
Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas

Diseño gráfico y maquetación

Paco Sánchez Diseño Gráfico

Depósito Legal

M-23038-2011

SEPES no se responsabiliza de la opinión de los autores

Este libro ha sido impreso en papel certificado como FSC procedente de bosques gestionados de manera sostenible

Agradecimientos

Los autores quieren expresar su agradecimiento a todas aquellas personas que han hecho posible que el presente trabajo llegue a buen puerto, especialmente a Félix Arias, Javier Ruiz, Rafael Zorrilla, María Álvarez y Pedro Marcos García, del equipo de SEPES, así como a Ángel Aparicio, autor del estudio sobre los modelos de gestión europea de la regeneración urbana que se ha desarrollado en paralelo al presente informe.

Con todos ellos hemos compartido reuniones, conversaciones y debates que nos han sido de gran utilidad para orientar nuestro trabajo, aunque la responsabilidad final del enfoque y el contenido del mismo, así como de los posibles desaciertos, sea exclusivamente nuestra.

Por lo que respecta a cada uno de los casos estudiados, ello no habría sido posible sin la inestimable ayuda de todos aquellos que generosamente nos han cedido su tiempo y nos han facilitado documentación y claves de interpretación. A todos ellos hacemos mención expresa al final de cada uno de los estudios, pero queremos reiterar aquí nuestro agradecimiento:

En el caso de Île de Nantes, a Soizick Angomard, directora general adjunta de SAMOA, y a Lenäic Le Bars, encargada de comunicación y concertación de la misma empresa.

En el caso de Coin Street, a Claire Millet, directora de programas comunitarios de Coin Street Community Builders y a Jonathan Bland, fundador de Social Business International.

Y finalmente, en el caso del Barrio de la Mina, a Sebastià Jornet, de Jornet Llop Pastor Arquitectes, a Óscar Rebollo, de la Universidad Autónoma de Barcelona, y a Francisco Pindado, de la Diputación de Barcelona

Por último, no queríamos dejar de mencionar a Paco Sánchez por su paciente labor de diseño y maquetación.

La Presidencia Española de la UE que tuvo lugar durante el primer semestre de 2010 se cerró con, entre otros actos, un encuentro en Toledo en el mes de junio de los responsables ministeriales de la Unión en materia de Desarrollo Urbano. Este encuentro se ha producido en un contexto de crisis global, crisis en la que las ciudades europeas juegan un papel básico, tanto para abordar sus modelos de desarrollo en el nuevo marco económico, como para garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y colaborar en el cumplimiento de los compromisos medioambientales contraídos.

El encuentro dio lugar a la llamada Declaración de Toledo, que apuesta por “la consecución de un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo” y, en particular, por “la importancia de aplicar estrategias de desarrollo urbano integrado, con una visión global y exhaustiva de la ciudad, convenientemente enmarcadas dentro de una perspectiva territorial, que promuevan armoniosamente todas las dimensiones de la sostenibilidad de un modo integrado, tanto en los nuevos desarrollos urbanos como en las áreas ya consolidadas de la ciudad existente”.

Es precisamente la ciudad existente, y en particular los barrios desfavorecidos, la que la Carta de Leipzig sitúa como foco de atención básico de las políticas de desarrollo urbano. La que ha sido más desatendida en nuestro país durante las últimas décadas, en las que se ha planificado y urbanizado, esto es, construido nueva ciudad, en una superficie casi equivalente a la que se había desarrollado durante toda la historia de nuestro país. Este modelo de crecimiento desproporcionado está claramente agotado, y es la ciudad existente la que debe asumir el protagonismo del modelo de desarrollo promovido desde el Gobierno de España, desde el convencimiento de que la nueva economía sostenible no puede estar basada en la dispersión de la urbanización, por lo que supone de consumo extensivo de suelo, bien no renovable, y la especulación sobre el mismo.

Desde el Ministerio de Fomento queremos apostar por la regeneración urbana integrada como instrumento básico: regeneración de la ciudad existente, incluyendo rehabilitación de edificios y espacios públicos, pero desde una perspectiva integrada, lo que supone una atención específica a la población, la mejora de sus condiciones de vida y el mantenimiento y creación de empleo. Este enfoque, recomendado por la Carta de Leipzig y recogido en la Declaración de Toledo, implica la visión de la ciudad y los ciudadanos como un todo inseparable, visión que implica unos mecanismos de decisión complejos, nuevas herramientas y nuevos modelos de gobernanza. Los nuevos retos sociales, económicos y medioambientales tienen en las ciudades el espacio de responsabilidad, pero seguro, también, el espacio de la solución.



En 2009 Sepes, Entidad Estatal de Suelo, cumplió 50 años de existencia, desde la ya lejana creación en 1959 de la Gerencia de Urbanización, de la que la Entidad es sucesora.

Durante este medio siglo Sepes ha sido el instrumento básico de la práctica urbanística llevada a cabo por el Gobierno de España. Ello significa no solamente haber realizado la más importante actividad urbanizadora y de intervención en la ciudad llevada a cabo por cualquier agente, sino que esta actividad se ha enmarcado dentro de las políticas territoriales del Gobierno en cada circunstancia, sirviendo como instrumento clave de políticas económicas y sociales, en lo que éstas tienen de inseparables de las políticas espaciales, de conformación de un modelo territorial.

Si bien durante estos 50 años la mayor parte de la actividad de Sepes ha sido como urbanizador, algunos de los hitos singulares de su actividad han sido operaciones de regeneración y reconfiguración de ciudad existente, entre las que pueden citarse la participación en operaciones tan significativas como el Anillo Verde de Oviedo o Bilbao Ría 2000, la remodelación del barrio de Meseta de Orcasitas en Madrid o, más recientemente, Vasco-Mayacina en Mieres. Se trata de operaciones mucho más complejas que las simples operaciones de extensión de ciudad, por lo que supone trabajar sobre la ciudad existente, pero que han proporcionado a Sepes un bagaje de saber hacer, de saber actuar, en casi cualquier condición y dando respuesta a casi cualquier problema urbano.

Durante la Presidencia Española del Consejo de la Unión Europea, el primer semestre de 2010, Sepes ha colaborado con el Ministerio en la indagación sobre los nuevos modelos de desarrollo urbano, con el objetivo de continuar en la línea de respuesta de vanguardia que ha caracterizado a la Entidad en toda su historia. Esta línea ha arrojado resultados tales como la celebración, el pasado mes de abril, de una Conferencia de Alto Nivel Sobre Sostenibilidad Urbana y Regeneración Urbana Integral en Europa, con la participación de expertos nacionales e internacionales para presentar resultados o debatir dichos modelos.

En esta línea también se integran el conjunto de tres estudios o investigaciones concretos sobre ejemplos nacionales e internacionales, análisis de modelos de gestión y problemática específica de las áreas industriales, por ser y haber sido éstas el principal objeto de atención por parte de Sepes. Hay que tener en cuenta que la mayor parte de la ciudad existente es muy reciente, mucha de ella producida en la segunda mitad del siglo xx, y que en muchas ocasiones esta ciudad arroja índices de vulnerabilidad social, ineficiencia económica y desfavorable comportamiento medioambiental muy elevados.

Es la ciudad existente la que va a ser objeto de la mayor parte de la acción urbanística futura, su regeneración desde una perspectiva integrada, lo que implica tener en cuenta simultáneamente aspectos sociales, económicos y de sostenibilidad. El objetivo debe ser convertir lo que no han sido sino polígonos en verdadera ciudad. Es, sin duda, el gran reto de Sepes para el próximo medio siglo de su historia.





Decía Voltaire que hay personas tan inteligentes que son capaces de aprender de la experiencia de los demás. El libro que el lector tiene ahora en sus manos es un intento de aprender de quienes han ya intentado regenerar áreas urbanas degradadas y lo han hecho con más o menos fortuna, para saber qué hay que imitar y qué evitar para que esos modelos puedan ser siempre un éxito en nuestro país.

España se enfrenta, por un lado, a una crisis económica que provoca pobreza y marginación especialmente en la población que ya era más vulnerable. Por otro, las limitaciones al déficit y al endeudamiento obligan a mirar con lupa cada céntimo que gastan las administraciones públicas. Eso nos obliga a actuar urgentemente en las áreas urbanas vulnerables, pero también a hacerlo con total seguridad de que la actuación llevada a cabo será la acertada.

De ahí que obras como la presente sean de obligada lectura para quienes tienen en sus manos la recuperación de estas áreas vulnerables, una regeneración sumamente importante para la convivencia y la sostenibilidad de nuestras ciudades. Saber qué resultado han tenido las distintas experiencias de regeneración urbana no sólo en España sino en otros países de referencia, como Francia, Reino Unido o Estados Unidos, nos va a llevar a definir nuevas políticas más certeras para el futuro, en el marco de la Ley de Economía Sostenible impulsada por el Gobierno de España. En los próximos años, Sepes, como principal agente de suelo del Estado, desempeñará un papel muy activo en ese aspecto.

Desde Sepes, entidad pública adscrita al Ministerio de Fomento, queremos agradecer el esfuerzo de recopilación, selección y análisis llevado a cabo por el equipo investigador dirigido por Isabela y Carlos Verdaguer, cuyas conclusiones permitirán abordar con garantía los grandes retos a los que nos va a enfrentar la regeneración urbana integral en nuestras ciudades.

Sumario

Introducción	14
1. ESTUDIOS DE CASO.....	17
1.1 Nantes: la regeneración urbana de la Isla de Nantes como proyecto de centralidad para una nueva Ecometrópolis (Francia)	19
1.1.1 Resumen	21
1.1.2 Fechas clave	22
1.1.3 Contexto general	23
1.1.4 Condiciones relevantes de contorno.....	27
1.1.5 Situación de partida	28
1.1.6 Caracterización del proceso	31
1.1.7 Identificación y caracterización de los agentes	38
1.1.8 Instrumentos de actuación	40
1.1.9 Metas y objetivos	40
1.1.10 Recursos movilizados	41
1.1.11 Dimensión ambiental	41
1.1.12 Evaluación y seguimiento	41
1.1.13 Lecciones aprendidas	41
1.1.14 Impacto en la sostenibilidad	42
1.1.15 Potencial de replicabilidad	42
1.1.16 Ficha resumen	43
Referencias.....	47
1.2 Coin Street: una empresa social como motor del proceso de regeneración urbana en el South Bank de Londres (Reino Unido).....	49
1.2.1 Resumen	51
1.2.2 Fechas clave	52

1.2.3	Contexto general	53	1.3.5	Situación de partida	87
1.2.4	Condiciones relevantes de contorno.....	54	1.3.5.1	Diagnóstico social	89
	1.2.4.1 Marco socioeconómico	54	1.3.5.2	Diagnóstico sobre el estado de la edificación.....	90
	1.2.4.2 Marco urbanístico	55	1.3.5.3	Diagnóstico urbanístico	91
1.2.5	Situación de partida	56	1.3.6	Caracterización del proceso.....	93
1.2.6	Caracterización del proceso.....	57	1.3.6.1	El proyecto social	93
1.2.7	Identificación y caracterización de los agentes	62	1.3.6.2	El proyecto urbanístico	95
1.2.8	Instrumentos de actuación.....	63	1.3.7	Identificación y caracterización de los agentes	111
1.2.9	Metas y objetivos	64	1.3.8	Instrumentos de actuación.....	113
1.2.10	Recursos movilizados	66	1.3.9	Metas y objetivos	115
1.2.11	Dimensión ambiental.....	66	1.3.10	Recursos movilizados	116
1.2.12	Evaluación y seguimiento	67	1.3.11	Dimensión ambiental	119
1.2.13	Lecciones aprendidas	69	1.3.12	Evaluación y seguimiento	120
1.2.14	Impacto en la sostenibilidad	70	1.3.13	Lecciones aprendidas	122
1.2.15	Potencial de replicabilidad.....	71	1.3.14	Impacto en la sostenibilidad.....	122
1.2.16	Ficha resumen	72	1.3.15	Potencial de replicabilidad.....	122
Referencias.....		74	1.3.16	Ficha resumen.....	123
Links.....		75	Referencias		126
Agradecimientos.....		75	Agradecimientos		127
1.3	La Mina: enfoque social y urbanístico en la remodelación de un barrio de Sant Adrià del Besòs en Barcelona (España)	77	2.	CONCLUSIONES.....	129
1.3.1	Resumen	79	2.1	Ficha comparativa	130
1.3.2	Fechas clave	80	2.2	Conclusiones finales	132
1.3.3	Contexto general.....	81			
1.3.4	Condiciones relevantes de contorno.....	83			
	1.3.4.1 Marco socioeconómico	84			
	1.3.4.2 Marco jurídico	84			
	1.3.4.3 Marco urbanístico	84			

Introducción

La presente publicación ofrece tres estudios de caso extraídos del trabajo *Regeneración Urbana Integral. Análisis de experiencias locales e internacionales. Estudios de caso*, realizado para Sepes y cuyo principal cometido era describir procesos de interés en el campo de la regeneración urbana tanto local como internacional, exponiendo y analizando el desarrollo de una serie de casos seleccionados, con el fin de destacar los elementos clave de su buen resultado o las causas de sus puntos débiles y extraer conclusiones de cara al diseño de nuevas políticas para abordar los problemas de los barrios vulnerables o en crisis en España.

Dicho estudio se enmarca, a su vez, dentro de un trabajo más amplio destinado a identificar las directrices para la puesta en marcha de un programa de regeneración urbana integral de ámbito estatal en España; y viene a complementar otra línea de trabajo, *Modelos de gestión de la regeneración urbana*, desarrollada por Ángel Aparicio y dirigida al estudio de programas completos de regeneración urbana de ámbito internacional activos en los últimos años, concretamente en Estados Unidos, Reino Unido y Francia, con el fin de identificar los elementos de gestión, seguimiento y evaluación contemplados dentro de dichos programas.

Este trabajo en su conjunto, con sus dos líneas, y la estrategia planteada desde SE-PES se enmarcan a su vez dentro de una política de alcance global que parte de la constatación cada vez más ineludible de que el principal reto de la sostenibilidad urbana dentro de las siguientes décadas está, por una parte, en la reutilización del suelo urbanizado y en la atención al tejido consolidado de nuestras ciudades y, por otra, en el enfoque integrado de las políticas urbanas, sociales y ambientales.

La reciente Presidencia Española de la Unión Europea ha supuesto un impulso a las políticas en este sentido que se ha reflejado en la llamada Declaración de Toledo, firmada en dicha ciudad el 22 de junio de 2010 por todos los ministros de desarrollo urbano europeos y en la que en sus puntos A1 y A2 se hace referencia de forma explícita a *La idoneidad del enfoque integrado en las políticas de desarrollo urbano y la necesidad de un entendimiento común del mismo* y a *La importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible, y socialmente inclusivo en Europa*.

Esperamos que las aportaciones del presente trabajo contribuyan de algún modo a avanzar en este sentido.

Los tres casos analizados para este estudio han sido elegidos principalmente por su carácter de experiencias de referencia en el ámbito de la regeneración urbana y por su inserción en áreas metropolitanas extensas y complejas que, precisamente por ello, pueden ofrecer una mayor riqueza en cuanto al abanico de aspectos contemplados. El grado avanzado de desarrollo y madurez de las mismas, así como la existencia de elementos de innovación en sus respectivos procesos han sido también criterios clave para su selección.

Si bien todas ellas se mueven dentro de un marco conceptual común, al tratarse de intervenciones dirigidas a la regeneración de una parte importante del tejido urbano en que se insertan, cada una de ellas ha sido elegida por un aspecto particular y diferente de su enfoque que, en principio, puede resultar relevante de cara a la articulación de políticas generales dentro de este ámbito.

- Así, en el caso de la Isla de Nantes, el elemento significativo es el que se trata de una intervención muy localizada y caracterizada espacialmente, pero que, al mismo tiempo, se inserta dentro de una estrategia de gran escala de carácter metropolitano y regional con un componente importante de sostenibilidad ligado al concepto de Ecometrópolis.
- En la experiencia de Coin Street, la clave está en el rol protagonista que ha tenido una empresa social surgida de los movimientos sociales como impulsora de un proceso de regeneración urbana en el corazón mismo de una de las mayores metrópolis europeas como es Londres, utilizando para ello los mecanismos de mercado canalizados hacia fines netamente sociales.
- El proceso de transformación del Barrio de La Mina constituye un ejemplo de referencia de la aplicación simultánea y sinérgica de criterios sociales y urbanísticos para abordar con éxito la regeneración de un barrio construido durante el periodo de desarrollismo franquista en la periferia de Barcelona y aquejado durante años de gravísimos problemas de marginalidad, delincuencia y estigmatización social.

Al margen de estos enfoques particulares, todas las experiencias muestran naturalmente rasgos comunes inherentes al ámbito de la regeneración urbana entre los cuales destacan el hecho de que todas ellas actúan sobre suelo reciclado o que en todas ellas tienen importancia en mayor o menor medida la convergencia entre los sectores público, privado y tercer sector. Igualmente, los mecanismos de participación ciudadana y los criterios de sostenibilidad aparecen bajo una u otra forma y en diferente grado en todas ellas.

La metodología seguida para esta aproximación analítica a los casos ha consistido básicamente en la celebración de entrevistas, siempre que ha sido posible, con actores destacados en cada uno o de los casos, en las visitas de campo a los lugares de las intervenciones y en la recopilación de material relacionado con el caso a través de todos los medios disponibles, desde la entrega directa de material por parte de los entrevistados o la consulta bibliotecaria especializada hasta exploraciones exhaustivas a través de Internet, todo lo cual ha sido incorporado como referencia en cada uno de los análisis que a continuación se presentan.

Con el fin de facilitar los elementos comparativos del análisis, se ha elaborado una plantilla temática común para todos ellos que ha servido también como guía para la recogida de información. En esta plantilla, se ha tratado de recoger de forma ordenada todos los aspectos relevantes que pueden ayudar a la mejor comprensión del caso. Se ha buscado igualmente la coherencia entre esta plantilla de análisis y la metodología utilizada para el estudio de los programas de regeneración, complementario del presente trabajo. Con el fin de facilitar la comparación entre experiencias, se ha resumido cada uno de los estudios en una ficha que refleja de forma sintética los aspectos cuantitativos y cualitativos de cada experiencia.



Estudios de caso



Nantes

La regeneración urbana
de la Isla de Nantes
como proyecto de
centralidad para una
nueva Ecometrópolis
(Francia)

Imagen 1

El conjunto residencial Arborea, con 134 viviendas, 57 de ellas sociales, y una clínica veterinaria (arquitectos: Tetrarc)

Fuente: SAMOA



Imagen 2

Vista aérea de la Isla de Nantes desde el oeste, con el Hangar à Bananes y el muelle de las Antillas en primer término.

Fuente: SAMOA



L'île de Nantes Le Plan Guide

L'île de Nantes, Nantes, Francia

1.1.1 Resumen

La ciudad de Nantes es la quinta ciudad francesa en número de habitantes con una población de 575.000 personas. Situada en la parte abrigada del estuario de la desembocadura del Loira, sus proyectos de futuro se enmarcan en una visión conjunta para diseñar una Ecometrópolis junto con la cercana localidad de St. Nazaire, con la que desarrolla desde hace años un proyecto común de planificación metropolitana. Más en concreto, Nantes está llamada a ser una de las 13 'Ecometrópolis' en las que, en el marco del Pacto francés por la Ecología (Grenelle, 2007), el Ministerio de Ecología, Desarrollo Sostenible, Medio Ambiente y Mar quiere explorar el urbanismo de las próximas décadas.

En concreto, el proyecto de 'Île de Nantes' se define como una actuación compleja de regeneración urbana en una zona de antigua actividad industrial y residencial en claro declive, situada en una isla del Loira frente al centro tradicional de la ciudad. La isla cuenta con un importante pasado industrial, ligado al puerto, con pequeña y gran industria, junto a barrios obreros vinculados a los astilleros y numerosos enclaves institucionales relacionados con la logística y el transporte. En las últimas décadas, esta zona constituía un ámbito en crisis aquejado de múltiples problemas, un agujero negro en el centro de la metrópolis, en uno de los límites de la ciudad, junto a las riberas del Loira.

Las soluciones para la regeneración de esta zona de 'brownfield' se han vinculado al descubrimiento desde la ciudad de la centralidad de la Isla de Nantes y al redescubrimiento del río Loira como eje identitario y territorial de la comunidad urbana Nantes-Saint Nazaire. El proyecto se asocia a un cambio de geoestrategia urbana que supone pasar de centrar los proyectos urbanos en la vieja ciudad consolidada de Nantes, a proponer una visión de futuro de amplias miras, que comprende toda la conurbación que reúne a una población de 850.000 habitantes entre los territorios de Nantes y Saint Nazaire. El concepto clave es la apertura de este territorio al río, al estuario y al Atlántico, redescubriendo el potencial de un entorno natural de alta calidad ambiental. Y recuperando las riberas, los muelles



Imagen 3
Vista aérea de Nantes y su isla

Fuente: SAMOA



Imagen 4
Contexto territorial de la intervención en Nantes

Fuente: Chemetoff, 1999



Imagen 5

El centro comercial Beaulieu, productor de energía fotovoltaica

Fuente: SAMOA

y los puertos de ambas ciudades como elementos clave de la visión compartida de futuro de la Ecometrópolis.

Se trata de una intervención a largo plazo, que comienza a principios de los años 90, sobre una típica zona degradada que ocupa 337 ha en la isla de Nantes. La operación intenta recuperar para la ciudad y remodelar las áreas industriales obsoletas, ligadas a una industria naval que va abandonando esta ubicación. La isla tiene 5 km de ribera del Loira por 1 km de ancho, con la peculiaridad de que está ubicada justo enfrente del centro histórico de la ciudad. Contaba inicialmente con 13.000 habitantes y unos 15.000 empleos, pese al desmantelamiento de parte de los astilleros. También es base de algunas implantaciones institucionales de carácter estatal como el M.I.N (Marché d'Intérêt Nacional) o de carácter metropolitano como el edificio de los Juzgados.

Se considera una oportunidad única para recrear un centro para la nueva Ecometrópolis aprovechando las características de un lugar de excepcional calidad geográfica y estratégica. La visión de futuro define un espacio central diverso, con residencia y actividad económica de varios tipos, al que se quiere incorporar espacio para la investigación, la enseñanza especializada, y las mejores dotaciones para atraer la cultura, el ocio y el turismo, junto a equipamientos a varias escalas y oferta social. Están programados 800.000 m² de suelo que se dedicarán a un equilibrado balance de usos residenciales, económicos y sociales. 6500 viviendas, 250.000 m² de suelo para actividad económica y 140.000 m² para actividades dotacionales o de infraestructuras componen el objeto de las nuevas implantaciones.

La cultura y el turismo a lo largo del año son dos de los ejes de la ambiciosa intervención en esta operación. El último lema de la operación es 'Construir una nueva ecociudad a lo largo del Río. Pensar a lo grande la ciudad sostenible'.

'L'Île de Nantes' es un ejemplo también a escala europea, estudiado en el proyecto REVIT de regeneración de espacios industriales, y en el proyecto CONCERTO/ACT2, donde comparte con Hannover el reto de incorporar objetivos de sostenibilidad energética a varios proyectos residenciales, terciarios, culturales. En este proyecto se incluye la construcción de una central fotovoltaica de energía de 141.500 m² sobre el centro comercial remodelado Beaulieu, ampliado para ubicar un aparcamiento bajo el edificio.

1.1.2 Fechas clave

1977

- Primer proyecto de unir a los barrios de la isla con el centro a través de un tranvía y reorganizar los espacios públicos del centro de la ciudad. El tranvía debía entrar en servicio para 1984, pero los cambios políticos retrasan esta apuesta por la integración de la isla y la mejora del transporte colectivo.

1987

- Los astilleros Doubigeon, con sus grandes instalaciones situadas en la isla, cierran su actividad económica. Comienzan las demoliciones de parte del patrimonio de la isla de Nantes.

1989

- El ayuntamiento y, en concreto, su nuevo alcalde Jean Marc Ayrault, deciden recuperar el edificio emblemático de los astilleros y retomar el proyecto del tranvía, esta vez dentro de un Plan de Desplazamientos Urbanos PDU, integrado en la revisión del *Plan d'Ordenation des Sols* (POS) para toda la ciudad. Las asociaciones cívicas y vecinales se oponen al desmantelamiento de la Estación del Estado (*Gare de l'État*) y de las fábricas LU. La definición del proyecto de l'île incorpora sus aportaciones.

1990

- Concurso '*Nouvelle Centralité*', que redefine el diseño del centro histórico (*Cour des 50 Otages*), liberándolo del tráfico motorizado aprovechando la oportunidad que brinda el proyecto del tranvía.

1991-94

- Los arquitectos Dominique Perrault y François Grether trabajan para atraer la atención de la ciudad hacia las oportunidades que ofrecen la isla y las riberas del Loira.

1995-97

- Se desarrolla el proyecto '*Nantes 2005*', que incluye un diagnóstico profundo del territorio de la isla, la construcción de dos nuevos puentes la reconquista de los espacios públicos centrales y la realización de una variante exterior para canalizar el tráfico de paso.

1996

- El arquitecto Jean Nouvel construye un proyecto estrella en la isla: el edificio de los Juzgados, una primera pieza metropolitana al otro lado del río, conectada por una nueva pasarela.

1998-99

- El ayuntamiento solicita a tres equipos multidisciplinares simultáneamente propuestas para este ámbito, partiendo de lo existente. La ciudadanía y las asociaciones civiles se suman al debate sobre el futuro de la isla y la ciudad.

2000

- El equipo ganador del concurso es el de Alexandre Chemetoff y Jean Louis Berthomieu, arquitectos urbanistas especialistas en paisaje que redefinen la concepción del lugar mediante un proyecto abierto llamado 'Plan Guide', que propone la remodelación de todo el territorio partiendo de lo existente.

2002

- La operación echa a andar, con una financiación de 120 millones de euros, a partir del Plan Guide, para el periodo 2002-2007, bajo la gestión del Atelier de l'île de Nantes (AIN), dirigido por Alexandre Chemetoff y Patrick Henry.

2003

- Constitución de la entidad pública SAMOA_ *Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique*, responsable del desarrollo del proyecto. Se pone en marcha el *Schema de Cohérence Territoriale* (SCOT) para las 75 comunas de la aglomeración.

2007

- Aprobación del SCOT, al tiempo que se pone en marcha el Plan Local d'Urbanisme de Nantes (PLU).

2009

- Se inaugura la nueva Escuela de Arquitectura ENSA Nantes construida por el estudio de Lacaton & Vassal en la Isla.
- El proyecto de Île de Nantes de nueva centralidad de La Métropole Nantes-St. Nazaire es seleccionado como una de las 13 Ecométropôles del futuro por el Ministerio de Ecología.

2010

- Premio Nacional de Urbanismo 2010 al director de SAMOA, el economista Laurent Théry, principal gestor de la operación.
- Concurso para elegir un nuevo equipo de gestión y diseño de la operación, que gana el equipo del urbanista belga Maurice Smets.

1.1.3 Contexto general

Nantes es la quinta ciudad francesa en población, su aglomeración agrupa 550.000 habitantes. La recién constituida Metrópolis Atlántica, junto con Saint Nazaire, reúne a 850.000 habitantes. La ciudad de Nantes se sitúa en el borde sur de la región histórica de Bretaña. Pese a esta situación periférica, Nantes y su puerto de abrigo en la desembocadura del Loira, ha sido la sede del ducado de Bretaña, compartiendo con la ciudad interior de Rennes la capitalidad bretona a lo largo de varios periodos históricos.

La ciudad mantiene una clara influencia anglosajona, como el resto de Bretaña (inicialmente la pequeña Bretaña). Fue repoblada por los celtas de Gran Bretaña en el año 460, tras la pérdida de población causada por las sucesivas invasiones del llamado territorio de Armor (el mar) primero por celtas continentales (siglo VI a.C.) y luego por el ejército romano (año 56 a.C.).

Unos leves apuntes sobre la historia de la región bretona explican una sucesión alternada de periodos integrados en la corona francesa y de tiempos de independencia. El periodo culturalmente más interesante del ducado de Bretaña, y de la ciudad de Nantes, es el que corresponde a los siglos XIV y XV, bajo el dominio de los duques de Montfort, que alientan el desarrollo de las artes y la cultura. De hecho, la primera universidad de Nantes data de 1460.



Imagen 6

Imagen promocional del Puerto de Nantes

Fuente: SAMOA

Nantes surge como una población a riberas del Loira que crece sobre un conjunto de islas y semi-islas sobre el río, espacios que va colmatando y religando a través de puentes para ubicar los primeros focos de actividad urbana.

La vitalidad económica de esta ciudad ha estado tradicionalmente vinculada al puerto, desde el que se comerciaba con espacios lejanos como la costa africana o las Antillas. El momento de mayor apogeo de Nantes se sitúa en el siglo XVIII y está relacionado con el comercio de ida y vuelta de azúcar de caña y ‘madera de ébano’ con África y las Antillas, siendo esta última actividad en realidad un eufemismo del comercio de esclavos. También es o ha sido importante la actividad pesquera y de construcción.

El comercio antillano es el origen de una consolidada industria de refinado de azúcar y repostería. El comercio de trata, travesía y venta de esclavos, que movía barcos de una media de 275 personas, con un 18% de mortalidad en todo el proceso, se inicia sobre 1688, al final de una de las guerras europeas. Es un gran negocio económico que prospera rápidamente, complementando la actividad de pescadores y soldados en tiempo de paz. A finales del XVIII, Nantes ya es el primer puerto de Francia en esta actividad, con más de 2.500 barcos, y un porcentaje del 25% del comercio continental, seguido de Burdeos, Le Havre y Marsella. Los armadores nanteses se hacen construir mansiones en el Quai du Fossé en el centro de la ciudad y en la isla de Feydeau, si bien el capital que nutre las compañías comer-

ciales de estos productivos viajes de tres escalas, viene de París y del resto de Francia, siendo una de las experiencias pioneras de las compañías de accionistas (las Compañías de Senegal, de Angola, de Guinea, la Nantaise des Antilles...). El Quai des Antilles es testimonio de este comercio continuo, gestionado principalmente por la Compagnie Nantaise des Antilles. Las importaciones también incluían otros productos: azúcar, índigo, plátanos y más tarde café. El Hangar aux Bananes, recientemente reconstruido, testimonia estos tiempos de viajes de ida y vuelta.

La actividad sólo se interrumpe en las frecuentes guerras, pero pierde rentabilidad a medida que la navegación inglesa supera la pericia de los navíos franceses y se hace con el control del mar y de su comercio. A partir de 1755 y de la Guerra de los Siete Años, los ingleses consiguen la hegemonía y se prestan a abordar los barcos nanteses de trata. Terminan conquistando Guadalupe y parte de las Antillas, con lo que la ciudad pierde sus contrapuestos y se sume en una profunda crisis económica.

La revolución de 1789 es acogida con entusiasmo en Bretaña, pese a una cierta resistencia por parte de la aristocracia y, sobre todo, del clero y de la Iglesia. La Revolución prohíbe la trata de esclavos. También clausura la Universidad. La fabricación de azúcar a partir de la remolacha y el aumento de tamaño de los barcos inciden también negativamente en la economía local y en la competitividad del puerto de Nantes.

La reacción de Nantes es construir un puerto en la cercana población de Saint Nazaire en cabeza del estuario, en 1856. Más tarde se procede a dragar un canal lateral en el Loira en 1892, el propio estuario a partir de 1911, al objeto de conseguir mayor profundidad en las mareas vivas y recuperar el paso de grandes navíos al puerto de abrigo. La economía de la ciudad se vuelve hacia la industria naval y alimentaria. En 1824, un industrial comienza a explotar la patente de la conserva que había desarrollado Appert en 1809, y el sector conservero alimentario se convierte en otro de los motores de la economía bretona.

En 1879 Nantes pierde la soberanía sobre el puerto de Saint Nazaire. Y desde 1932, la esclusa Louis Joubert en Saint Nazaire abre el paso de grandes trasatlánticos al Bassin Penthœt, una lámina de agua creada para facilitar el traslado de los grandes navíos y estructuras.

Esta ciudad tiene una enorme importancia estratégica en las dos guerras mundiales: el puerto de Saint Nazaire se

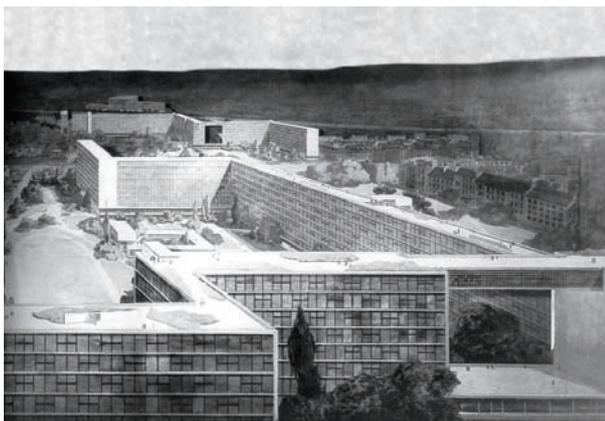


Imagen 7
Un proyecto para Nantes:
La Ville Radieuse
de Le Corbusier

convierte en el punto del desembarco aliado en la I Guerra Mundial y en la principal base alemana de submarinos en la II Guerra Mundial. Este protagonismo militar se traduce en la destrucción de gran parte de la ciudad. Pero, por otra parte, algunos autores consideran que parte de la modernización de Bretaña está relacionada con este periodo en que su posición respecto al país es determinante.

La reconstrucción de Nantes tras el periodo bélico une el respeto a los barrios burgueses del XVIII, con la aparición de propuestas de nueva ciudad como ‘La Cité Radieuse’ de Le Corbusier, que diseña en 1955 la conocida propuesta de la Ciudad Radiante para la cercana zona de Rézé, que se concreta finalmente en una unidad de habitación, la Maison Radieuse. Saint Nazaire opta por una reconstrucción en cuadrícula racionalista de manzanas residenciales, junto a una amplia zona portuaria industrial, permaneciendo el enorme silo alemán de submarinos, incólume pese a los intensos bombardeos, como un obstáculo entre el nuevo centro y el puerto y los barrios pesqueros.

La isla de Nantes en la posguerra comienza a acumular nuevas instalaciones industriales y portuarias, que se acompañan de los populares barrios obreros de Beaulieu, además de implantaciones institucionales como la Gare de l’Etat, recupera espacios de ocio como la Prairie-au-Duc (escenario de duelos en siglos anteriores), o diques comerciales. En uno de sus extremos, el puerto cuenta con espacio para almacenar las mercancías a granel, junto a la Bolsa de Frutas y Primores, la sede de la compañía Générale Transatlantique o el enorme Marché d’Intérêt Nacional (M.I.N). La visión de la isla desde la ciudad es fragmentada: Beaulieu por un lado y la zona de los astilleros, los muelles o el MIN

son lugares alejados y poco conocidos para la mayoría de la población.

La industria de Nantes se recupera tras la contienda: se desarrollan refinerías de azúcar, conservas, mecánica, fundiciones, repostería o comercialización de los vinos del ‘Pays Nantais’, su zona de influencia en el interior. Y las industrias auxiliares de todas estas actividades.

Los astilleros de construcción naval se adaptan rápidamente y van reaccionando a las sucesivas crisis económicas, especializándose en la nueva demanda naval: dragas, grandes tonelajes, ferry-boats, barcos-fábrica de pesca, submarinos o cruceros... La actividad de mayor importancia económica y laboral fue la de los astilleros ‘Chantiers de l’Atlantique’, producto de la fusión de ‘Chantiers de la Loire’ y ‘Chantiers Penhoët’ en 1956. Veinte años después estas instalaciones se incorporan a la sociedad Alstom, bajo la nueva marca GEC Alsthom. Estos astilleros han sido el lugar de construcción de los acorazados ‘Normandie’, ‘France’, de parte de los grandes navíos porta-contenedores y de numerosos petroleros de gran tonelaje (con un pórtico gigante que permitía construir naves de hasta 550.000 toneladas), así como de encargos de los ejércitos de diversos países. Posteriormente, para hacer frente a la nueva competencia de los países emergentes, se fueron especializando en estructuras para la industria petrolera, instalaciones frigoríficas industriales, aeronáuticas, telefónicas y electrónicas.

En la zona de extensión industrial de la margen derecha se sitúa una central eléctrica de Electricité de France EDF, una fábrica de papel e industrias de la madera. En Basse-Indre se fabrica el latón de la industria conservera, plomo



Imagen 8
Vista del canal
Fuente: SAMOA

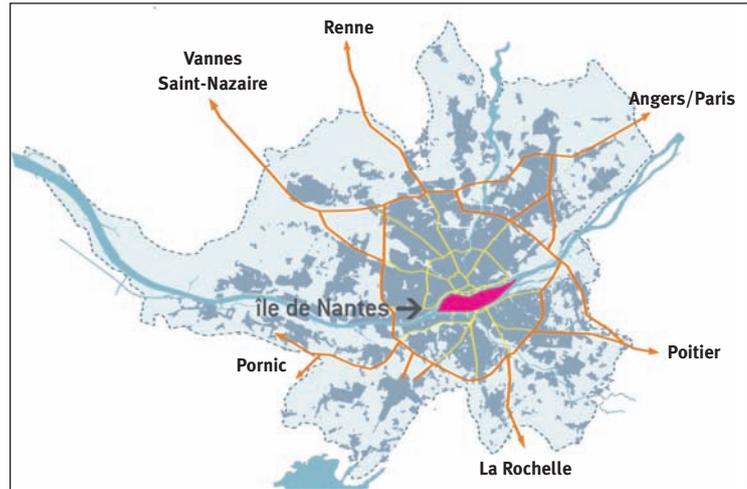


Imagen 9
La Isla de Nantes en el corazón de la aglomeración
Fuente: SAMOA

y cobre. Y en ese mismo lugar, no hace muchos años, se instalaron Elf-France y la central eléctrica de Cordemais que reutiliza un sub-producto de las refinerías de petróleo del puerto de Donges, anejo del de St. Nazaire.

La Universidad se reabre en 1962: En la antigua isla Gloriette se ubican las facultades de Medicina y Farmacia y en el norte, en la ribera del río Erdre, se ubica el nuevo campus universitario. La isla Feydeau combina las mansiones de los armadores del XVIII con el 'Centre Neptune', un enclave con instalaciones para congresos, convenciones, galerías comerciales y otros servicios.

Frente a esta isla, crece y se consolida el área central de Nantes, en la que una torre de 24 pisos destaca frente a los edificios oficiales de la Seguridad Social (1954) y de Correos (1961). También se desarrollan grandes barrios en todo el contorno de la vieja ciudad, sin apenas comunicación salvo los accesos en coche.

La llegada de los años 70 cierra el periodo de los llamados 'Treinta años gloriosos', y enfrenta a la ciudad con las consecuencias de la crisis del petróleo, de la nueva sociedad tras mayo del 68, con la aparición del paro masivo. La actividad industrial comienza a replantearse: la metalurgia, el sector agroalimentario, la construcción naval abandonan los patrones familiares y empiezan a constituir grandes grupos. La economía de la ciudad empieza a replantear sus bases.

Los tiempos de un cambio

El primer proyecto revitalizador de un centro congestionado y disfuncional fue el proyecto de 1997 del gobierno municipal de la Union de Gauche, para construir un tranvía y desarrollar una operación de rediseño urbano del centro, aprovechando esta intervención. En ese momento, toda la circulación de la aglomeración proveniente del sur y del oeste de Nantes desemboca en su espacio más emblemático, la Cour des 50 Otages. El proyecto del tranvía se sustituye en 1983, en un giro político a la derecha, por la construcción de grandes aparcamientos en el hiper-centro con prioridad de acceso de vehículos privados desde las ciudades periféricas, las llamadas 'pénétrantes'.

En 1989, a la vuelta al poder del Partido Socialista con Jean Marc Ayrault como nuevo alcalde, se retoma el proyecto del tranvía y se formula un nuevo modelo para el centro recuperando espacios públicos, uniendo el centro histórico con los ensanches del XVIII, limitando a 800 vehículos/hora el tráfico en las áreas centrales y construyendo dos nuevos puentes que permiten acceder a los nuevos espacios públicos de la ciudad situados en la Isla. Las vías centrales pasan de nueve carriles a contar con uno por sentido. El nuevo gobierno local bloquea un ambicioso proyecto de distrito de negocios en la Isla, que proponía un promotor apoyado por un grupo financiero luxemburgués y adopta el proyecto de la Isla de Nantes como uno de las claves de la legislatura.

1.1.4 Condiciones relevantes de contorno

Una ciudad al borde del Loira

Nantes nace sobre el río ocupando una serie de islas en la proximidad del Atlántico. Es una ciudad que deviene experta a lo largo de siglos de intercambios, viajes, en innovación y en múltiples culturas fruto de la convivencia con sucesivas migraciones. Hasta los años 70, la ciudad se extiende de espaldas a su lugar inicial, olvida el río. A partir de la consolidación del nuevo modelo urbano de los años 80, se centra el devenir de la ciudad en la recuperación de la relación de la ciudad con el estuario, con el océano a través del proyecto común metropolitano con Saint Nazaire, y con el entorno agrícola y natural que no sólo se considera un pulmón, sino también una despensa a través de los circuitos cortos de comercialización. La ciudad toma como referentes ejemplos próximos como son la revitalización del centro de Bilbao o la apertura al mar de Barcelona.

Esta nueva centralidad deberá servir para ganar la batalla de la segregación geográfica y la inclusión social.

La cultura atlántica en la Francia Latina

La ciudad de Nantes tiene una gran influencia de la cultura anglosajona. La colonia irlandesa fue crucial en el impulso del puerto y de las actividades asociadas. Y, culturalmente, tanto la ciudad como sus instituciones mantienen fuertes vínculos con el mundo anglosajón. Lo atlántico es una de las señas de identidad de esta ciudad abierta, emprendedora y mixta, que se ha reinventado a sí misma varias veces a lo largo de la historia.

La importancia de la cultura

La tradición cultural de una de las capitales del Atlántico francés, se recupera en los proyectos de futuro de Nantes. Al situar la centralidad de su futuro en el río Loira, en el proyecto de estuario vinculado a Saint Nazaire, la ciudad programa una serie de eventos culturales bajo la denominación de Estuario del Loira: La Bienal de Arte, la Journée Folle, le Lieu Unique en las fábricas LU; las exposiciones y eventos culturales, los recorridos e itinerarios atlánticos,...

La ciudad tiene en Julio Verne uno de sus referentes culturales. Además del Museo, se revive la vena creativa del escritor en algunas de las instalaciones que recuperan el puerto, como parque urbano, introduciendo animales fantásticos entre las grúas recuperadas como enormes hitos

relacionadas con la memoria de Nantes. Desde el inicio de los años 80, la cultura es para esta ciudad uno de los motores de desarrollo y de vitalidad urbana.

La ciudad más ecológica

Nantes es una de las ciudades que se compromete más activamente con el concepto de sostenibilidad urbana, compromiso que viene realizando antes del viraje que supone el Pacto Estatal por la Ecología impulsado por Nicholas Hulot, tras las elecciones ganadas por Sarkozy en 2007, y la amplia consulta nacional que desemboca en la leyes Grenelle. La ciudad mantiene una trayectoria de abordar y realizar acciones, conjuntamente con la aglomeración o a escala metropolitana sobre casi todos los temas urbanos de importancia ambiental: calidad del aire, ruido, energía, agua, residuos o biodiversidad, sin olvidar la movilidad sostenible o el marco de vida. En las evaluaciones o competiciones para seleccionar las ciudades más sostenibles, normalmente se sitúa entre las tres primeras ciudades francesas.

El diálogo y la participación como clave de un proyecto compartido

La opción por un proyecto abierto, que termine incorporando a todos los actores urbanos de Nantes, se concreta en una continua actividad de información, consulta, invitación al debate, participación, no sólo con los agentes económicos y sociales relevantes, sino con la mayoría de la población.

La ciudad mantiene un alto nivel de comunicación, transparencia y oídos abiertos a las aportaciones ciudadanas, con una política continua de transparencia y consulta: exposiciones, debates en los medios o a través de talleres y asambleas en los distintos barrios. La convocatoria a las actividades culturales o festivas en el territorio de la Isla forma parte de esta trayectoria de comunicación y búsqueda de la complicidad ciudadana en los temas urbanos. El tiempo y la energía dedicados a estas tareas han conseguido el imprescindible objetivo de crear confianza entre los actores implicados en el proceso.

La integración del conocimiento en los proyectos urbanos

La ciudad ha sabido incorporar el potencial de la Universidad a la generación de los proyectos urbanos, aportando un valor añadido de debate, creatividad e innovación al

marco definido por los arquitectos que aportaron los grandes conceptos de la renovación. La ciudad cuenta con 32.000 estudiantes universitarios y 11.000 en formación continua.

La nueva metrópolis se propone apoyar las redes de cooperación científica entre empresas, universidades y laboratorios que está generándose en su territorio. Entre los puntos fuertes, los temas relacionados con los navíos, aviones y energías del futuro, destacados por su relacionado con la costa y las actividades marítimas y su pasado industrial.

Es destacable el papel de la nueva Escuela de Arquitectura, ENSA-Nantes, en este aspecto de dinamización del debate crítico sobre las propuestas institucionales, en colaboración con otros espacios profesionales como el ARAUN o el Instituto de Arquitectura.

Colaboración público-privada

Una vez definida el área de intervención, la respuesta de las empresas locales ha sido muy colaborativa, situando sus nuevas sedes en los espacios terciarios que se ponen en oferta y colaborando al impulso de las nuevas zonas urbanas. El éxito de proyectos como el barrio de la Creación o el proyecto Trípode dan fe de ello. Se ha abierto el proyecto a la promoción privada dentro de los cauces de una visión estratégica con claros objetivos. Los promotores locales y regionales, algunos de perfil internacional y con mucha experiencia, han sido un apoyo decisivo en el inicio de las operaciones. En ocasiones, han sido los promotores privados los impulsores de algunos de los edificios de mejor arquitectura, explotando el perfil del diseño como herramienta de comunicación. El papel de SAMOA acompañando y ayudando a formular alternativas para hacer viables las operaciones ha sido reconocido por parte de los promotores implicados.

Fuerte liderazgo político

La permanencia de un mismo alcalde a lo largo de este proceso ha facilitado su continuidad en tiempos largos y la creación de la red de entidades que estructuran los diversos enfoques sobre el territorio, desde un planteamiento que va uniendo las comunidades vecinas al proyecto común. El tiempo largo de las transformaciones en profundidad ha contado, en este caso, con un liderazgo tenaz y persistente, sin las fisuras que a veces se introducen en los cambios de persona o de color político en los proyectos a largo plazo.

El acierto en los tiempos del proceso

Un proyecto de tal envergadura necesita una programación muy fina de los ritmos y tiempos de planificación, diseño e intervención, ajustándose a los periodos presupuestarios definidos por los mandatos electorales, los cambios de liderazgo, los ciclos económicos que definen la intervención de los promotores privados, los tiempos expectantes de los habitantes y usuarios de la ciudad.. En el caso de esta operación en Nantes, se ha empleado tiempo en planificar, definir, reunir complicidad en torno al proyecto de futuro, afianzar y madurar las ideas, al tiempo que se definían infraestructuras necesarias de transporte para desenclavar el territorio. Y se ha acelerado en el periodo de construcción de edificios y urbanización, aprovechando la oportunidad de un buen momento económico cuando el proyecto y sus instrumentos de gestión estaban dispuestos para la acción. De este modo se ha aprovechado la coyuntura más favorable para desarrollar una buena parte de la operación. Aún queda mucho por hacer, en cualquier caso, en este proceso de combinar las estrategias a largo plazo con el espíritu pragmático y flexible de asir las oportunidades de la realidad cambiante.

1.1.5 Situación de partida

La isla de Nantes suma 337 hectáreas en un ámbito insular alargado (con una geometría de 5 a 1) a lo largo del eje Norte-Sur del Loira. En la zona oeste se fue situando la industria naval a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX. En la ribera este, es el sector público terciario el que fue tomando posiciones a partir de los años 70.

En los años 80 comienza la deslocalización del puerto y sus zonas anejas, los astilleros y las industrias asociadas. La zona se convierte en un conjunto de edificaciones y espacios en declive que incluye 90 ha de 'brownfields' o terrenos abandonados, junto a zonas habitadas, los barrios obreros creados junto a los puestos de trabajo. La isla es el lugar de residencia de 13.000 habitantes de Nantes, localizados en barrios bastante deteriorados y alejados del resto de la ciudad. La red de espacios públicos está desestructurada, es inadecuada y no presenta buenas condiciones para su uso. Los barrios necesitaban una urgente renovación, sobre todo a partir del momento en que la actividad económica decide abandonar esta localización.

Es también a finales de los 80 cuando la industria naval decide cerrar definitivamente sus instalaciones en el

puerto de Nantes: los astilleros Doubigeon terminan su actividad en 1989, las industrias subsidiarias les siguen en su abandono del lugar. El alcalde decide mantener en pie los edificios más emblemáticos para su uso público. Se decide convocar a los mejores equipos de urbanismo del país para enfrentar el reto de qué hacer con este espacio en proceso de declive.

El planteamiento previo a la realización del concurso comienza por un completo y profundo diagnóstico de las oportunidades y problemas de esta zona, elaborado en la fase previa por parte de los equipos técnicos locales. Los estudios preliminares incluyen una investigación de mercado, estudios de viabilidad técnica y económica y un diagnóstico de oportunidades a desarrollar. Se define un concepto organizativo y operacional para el proceso futuro de colaboración público-privada. Y unas primeras intervenciones para unir la zona con el centro: el tranvía, el nuevo edificio de los Juzgados y la pasarela.

En 1990, el ayuntamiento convoca también el concurso de la ‘Nueva Centralidad’, que va a definir las intervenciones en el área de la ‘Cour des 50 Otages’, ligadas al paso del tranvía y a conseguir una verdadera entrada sur a la ciudad. De los diez equipos que se presentan, las soluciones más valoradas son las de Paul Chemetov, Wilmotte e Italo Rota, que finalmente gana el primer premio. Las asociaciones vecinales y cívicas toman parte en esta decisión: más de 10.000 personas visitan las exposiciones con las propuestas desarrolladas en el concurso.

Se organizan campañas de información y consulta pública, exposiciones y actos de información, en parte vinculados al tranvía centro-sur y en parte a las operaciones urbanas de nueva centralidad. Como curiosidad, se construyó una maqueta a escala natural de lo que iba a ser la sección urbana del tranvía en un prototipo de zoom², incluyendo el propio tranvía, la urbanización, las farolas, los árboles y todas las instalaciones y mobiliario. Conforme el proyecto se va desarrollando, una exposición viva muestra en tiempo real, la definición de los espacios por el proyecto. Otras 7.000 personas vuelven a visitar estas exposiciones ambulantes en los propios espacios en vías de ser remodelados.

El centro de la ciudad se termina de peatonalizar en los años 90. Con la construcción de la variante exterior, se impone una velocidad máxima de 30 km/h para los coches en toda la ciudad y un control férreo del aparcamiento en



Imagen 10

La antigua grúa de los astilleros recuperada como símbolo urbano

Fuente: SAMOA

todo el ámbito central. La opción por los modos peatonal y ciclista se fomenta mediante la creciente red de pistas ciclables, que ha facilitado, en la actualidad, la implantación de la bicicleta pública Bicloo.

Los temas de mayor polémica son los habituales: la pérdida de plazas de aparcamiento, la distribución de mercancías en la céntrica zona comercial o el sacrificio de unos grandes plátanos que finalmente se intentan transplantar a paseos de las nuevas periferias de Nantes. El grupo de presión más reticente son los comerciantes, sobre todo en el crítico momento económico de 1992. La plataforma del tranvía acompañada de amplios espacios peatonales arropados por enormes magnolias se consigue inaugurar diez años después de la primera fecha programada.



Imagen 11

El tranvía en la Isla: Boulevard Charles de Gaulle

Fuente: SAMOA

La ciudad también ha comenzado en este tiempo a regenerar las riberas de los ríos que cruzan el territorio de la aglomeración. Se mejoran 150 km de sotos y riberas y se construyen 225 km de itinerarios peatonales a lo largo de estos espacios de alta biodiversidad, que permiten el acceso a la naturaleza desde el corazón de la ciudad.

El puerto y sus anejos mantienen más de 90 grúas eléctricas y naves cubiertas de una superficie de 100.000 m², con instalaciones frigoríficas, silos, tres diques flotantes y 5 km de diques públicos. Las importaciones más importantes son: hidrocarburos, productos metalúrgicos, fosfatos, productos químicos, azúcar, soja, primores y cítricos, vinos y madera. Las exportaciones son sobre todo cereales, latón o hierro blanco, abonos y productos manufacturados. Sigue siendo el primer puerto del Atlántico francés y el nº 27 en el escalafón de puertos europeos.

Las numerosas dudas sobre cómo hacer posible este cambio tan radical de la ciudad se formulan a través de un relevante concurso de ideas y estrategias.

El equipo ganador, liderado por Dominique Perrault y François Grether diseña por primera vez una maqueta para el territorio de la Isla, a partir de su relación mejorada con el centro. Se proyectan dos puentes que unirán ambos territorios. Su trabajo se desarrolla entre 1991 y 1994. Se crea una nueva cultura urbana en Nantes. Un segundo concurso urbanístico fracasa, pero los objetivos de ampliar el centro de Nantes para conseguir un centro adecuado a la escala de la aglomeración y la vuelta de la ciudad hacia su río ya han calado.



Imagen 12

Recuperación de las riberas para el paseo

Fuente: SAMOA

La referencia en este momento es el proyecto de Bilbao Ría 2000, con la recuperación de la ría industrial y la pieza del museo Guggenheim como foco del cambio de imagen de toda una zona. Se pide al estudio canadiense Cultura que formule propuestas para conseguir el efecto Bilbao: dotaciones vinculadas al mar, un museo de la Esclavitud, una ciudad de la Ciencia van surgiendo como propuestas.

El segundo concurso, ya centrado específicamente en la 'Isla de Nantes' recibe la propuesta de Alexandre Chemetoff, un arquitecto paisajista que consigue definir una acertada visión de la centralidad de Nantes y de la metrópolis que conforma con Saint Nazaire en el Loira y su estuario. El 'Plan Guide' que explica su visión de futuro de Nantes es un documento sugerente, abierto, que conserva la mayoría de los edificios y espacios libres, dotándolos de una estructura que revaloriza el ámbito y su relación con la ciudad. El enfoque es muy respetuoso con lo existente, incorporando los recursos naturales como valor de referencia de los espacios públicos creados. Pone en el centro de la visión futura de Nantes al estuario, su relación con el mar que comienza en el primer puente, la recuperación del espacio del puerto como parque urbano, el pasado como factor de identidad y la no renuncia a ninguna de las culturas de la ciudad de Nantes. Y plantea conservar y aumentar la mezcla de usos, como eje central de la operación. El foco de las intervenciones se sitúa en el espacio público, el reciclaje de todo lo existente e integración de cultura y naturaleza como ejes motores de una operación a largo plazo.

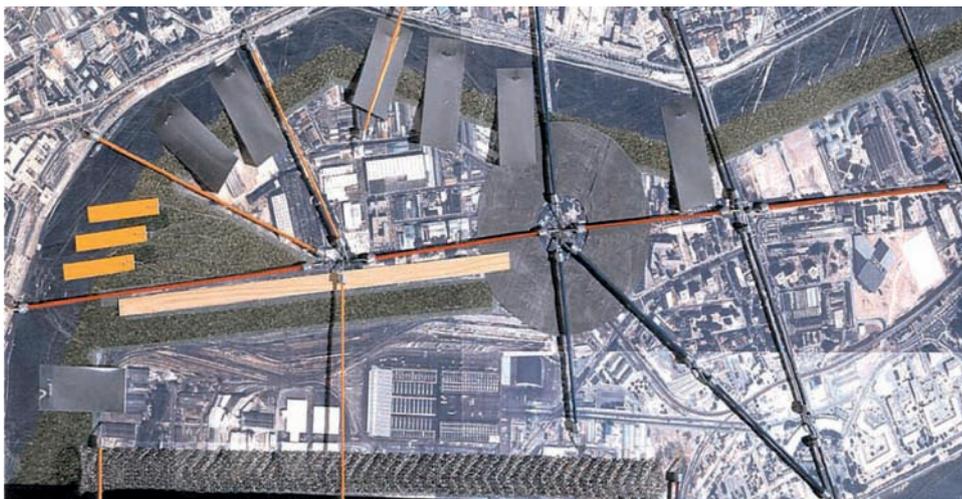


Imagen 13
La propuesta de Dominique Perrault y François Grether para el territorio de la Isla
Fuente: SAMOA

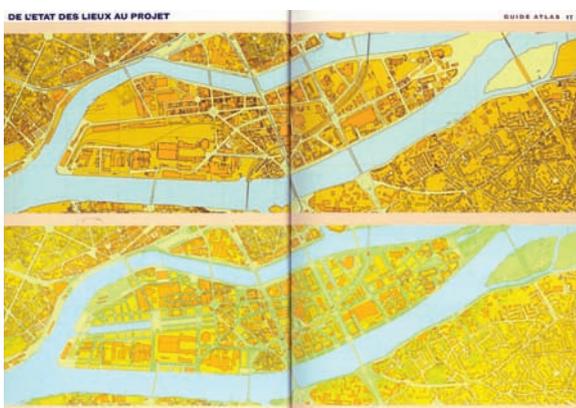


Imagen 14
Estado inicial y propuesta de intervención en la Isla de Nantes
(Fuente: Chemetoff, 1999)

Este planteamiento coincide con los ejes estratégicos que proponía el pliego del concurso definido por el equipo de Laurent Théry, un economista urbanista que inicialmente desde los departamentos municipales de Urbanismo y, a partir de 2000, desde la recién creada Comunidad Urbana, pilota la remodelación de la Isla como una misión interna.

La forma de gestionar esta operación a largo plazo se concreta en dos estructuras estables en paralelo: la técnica que idea Chemetoff en su Atelier de l'Île de Nantes AIN, con plazos de trabajo, presupuestos y equipos permanentes. Y la administrativa que se concreta en la creación en 2003 del SAMOA (Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique), una empresa pública, liderada por

Laurent Théry, un economista que proviene de los equipos técnicos municipales, que asume la gestión de los cientos de proyectos públicos, privados o mixtos que se van desarrollando en el área de esta operación.

Siguiendo con una tradición ya consolidada de comunicación y transparencia, se habilita una exposición para difundir a toda la ciudad la información que haga posible la participación (Hangar 32).

1.1.6 Caracterización del proceso

El 'Plan Guide' de la operación, resultado del concurso de 'Nueva Centralidad' ganado por Chemetoff, ha sido el marco de referencia del proyecto en su conjunto. Es una herramienta creada en 1999 que ha ido evolucionando a lo largo del proceso, cambiando según las condiciones de contexto varían, con puestas al día semestrales.

Entre sus planteamientos básicos, el Plan refleja su filosofía de recoger minuciosamente las características del lugar, integrar la participación pública y diseñar un nuevo desarrollo basado en la multifuncionalidad y la diversidad en un marco de respeto al patrimonio existente. Dispone un territorio para acoger los múltiples proyectos que puedan surgir, en tanto sirvan a los objetivos y la estrategia central del plan. También refleja una sensata conciencia del cambio que suponen estos proyectos urbanos y de la necesidad de explicarlos y debatirlos con la ciudadanía para que sean aceptados. El Plan incluye una estrategia para organizar el proyecto social de los entornos adyacentes al 'brownfield' que cambia radicalmente.

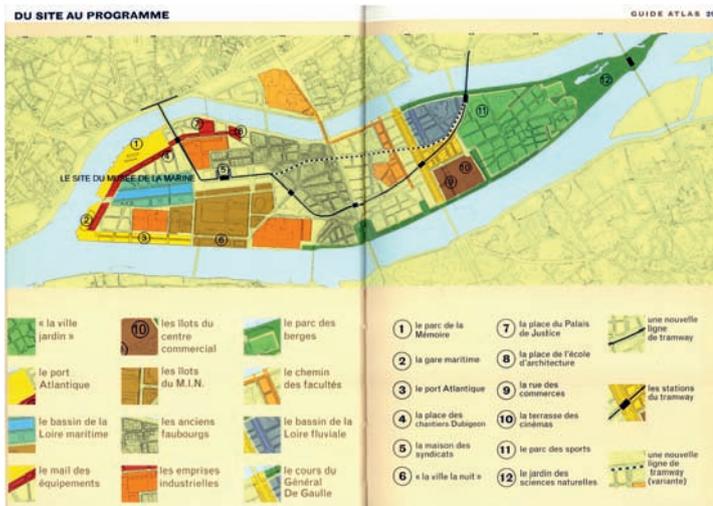


Imagen 15

Del emplazamiento al programa en la Isla de Nantes

Fuente: Chemetoff, 1999

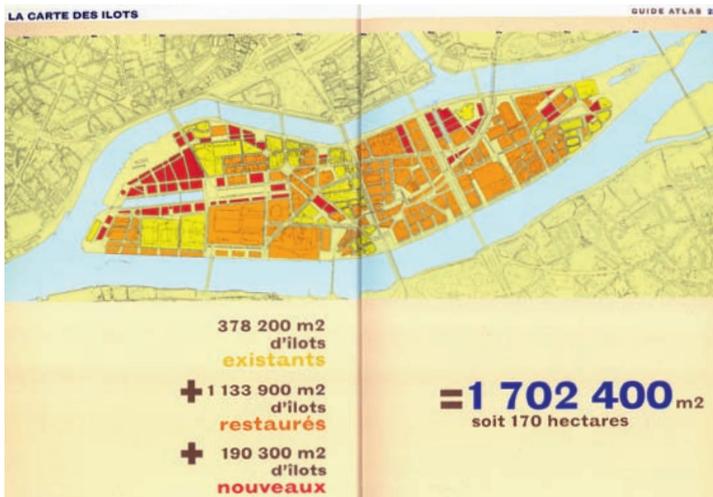


Imagen 16

Caracterización del tejido edificado en la Isla de Nantes

Fuente: Chemetoff, 1999

Entre sus objetivos explícitos:

- Conseguir un equilibrio entre usos residenciales y de actividad económica en un entorno urbano enormemente atractivo.
- Obtener la inspiración de los trazos urbanos del patrimonio histórico y los referentes de la historia del lugar.
- Evitar la demolición siempre que la reutilización o la rehabilitación sea posible. Recuperar el patrimonio del puerto, los hangares marítimos y las instalaciones industriales sin demoler nada.
- Crear nuevos espacios públicos, remodelar o renovar los existentes. Se considera el espacio público como el elemento clave que conduce la transformación de la isla, apoya su conversión y es la base del viraje de sus funciones hacia la sostenibilidad y el cambio de funciones en la metrópolis.
- Crear espacios amables y atractivos para vivir.
- Reconectar la ciudad con el río.
- Mejorar la red de espacios públicos mediante la promoción de modos alternativos de transporte (paseos públicos, vías ciclistas), y construyendo un eje de transporte público (bus y tranvía,...)
- Crear nuevas vías de conexión con un centro abierto a todos.
- Remodelar las riberas, potenciando los valores naturales de un espacio de excepcional biodiversidad.
- Mantener la diversidad residencial y crear nueva vivienda atractiva asegurando tanto la diversidad como la calidad de la oferta de vivienda. Parte de la oferta se sitúa sobre las orillas del Loira, con unas vistas excepcionales.
- Reservar, al menos un 20% de la edificación residencial para vivienda social, previendo una gran diversidad de tipologías que garanticen diversidad social en la ciudad resultante.
- Crear un centro de desarrollo económico para toda la ciudad, manteniendo las actividades económicas compatibles con el proyecto de futuro: el mercado al por mayor, la fábrica de azúcar, Beghin Say,... Se trata de mantener la actividad económica existente, al tiempo que se intenta atraer nueva actividad, centrándose sobre todo servicios de alto nivel/alta calidad.
- Acoger las infraestructuras y eventos culturales que permitan crear un centro atractivo para todo el mundo. Con su pasado industrial e histórico, la isla de Nantes es un lugar especial para el desarrollo de actividades artísticas

y culturales, tanto las temporales e intermitentes, como las infraestructurales y de creación de lugares a medio y largo plazo. Como ejemplo, la instalación del ‘Taller de Máquinas de la Isla’ en las naves de Dubigeon en la antigua zona de astilleros. El Gran Elefante, el Mundo Submarino o el Árbol de los Pájaros son artefactos gigantes de metal y madera que conectan con el pasado naval de Nantes y su patrimonio cultural, generando un parque urbano contemporáneo para este espacio recuperado.

- Crear un elemento visual clave para reforzar la identidad local y la imagen internacional de la ciudad.

Y, por último, pero no menos importante, conseguir que el enfoque del proyecto y de su evolución permanezca basado en el diálogo, tal y como se planteó de principio: se ha tratado de incorporar todas las contribuciones de las personas relevantes (residentes locales, gente que trabaja en el área, tanto las entidades públicas como las privadas).

Es una estrategia flexible, basada en la anticipación, definiendo una idea clara de lo que será la isla en el futuro que se desea para este lugar.

Prepara los instrumentos necesarios para hacer operativo el trabajo a desarrollar. La propia creación del AIN o la SAMOA, la ZAC desarrollada por esta agencia para 195 ha el PLU o el SCOT, un estudio de los elementos de paisaje de la Isla.

Incide en el mercado inmobiliario, previniendo operaciones especulativas y manteniendo un nivel de control público reducido pero estratégico: la ciudad negoció con los propietarios la propiedad pública del suelo en puntos estratégicos o el uso de 6.000 m² de naves industriales desde el inicio.

Su actitud frente a la colaboración con otros actores consiste en recibir propuestas y sugerencias, interviniendo con prontitud en aquellos casos en que se percibe la calidad de la propuesta o la adecuación a los objetivos de la operación en su conjunto. Y evitando programas mediocres o directamente sin valor añadido de cara a la construcción de esta parte de la ciudad.

El juego se produce a todas las escalas, ofreciendo productos que aseguran la diversidad de los promotores. Y la estrategia es reaccionar rápidamente en los momentos de ciclo económico alto, como se ha hecho por ejemplo en el periodo 2002-2008, para poder tener un remanente en tiempos de crisis.

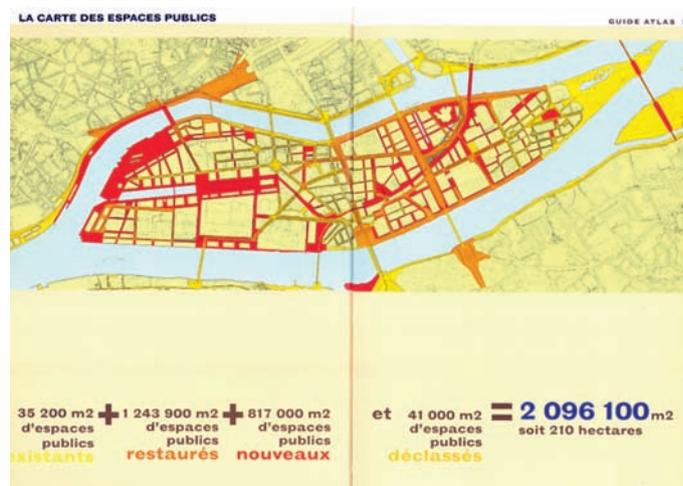


Imagen 17

Sistema de espacios públicos de la Isla de Nantes

Fuente: Chemetoff, 1999

Los principales proyectos puntuales que desarrollan el plan son:

a) La Zona Alstom, que alberga los Juzgados, la Casa de los Abogados, el barrio de la Creación y el muelle François Mitterrand

Un lugar con naves industriales, almacenes y suelo libre propiedad en exclusiva de esta empresa hasta que la ciudad compra 6 ha en 2000 en este área. Es en estos solares públicos donde se construirán los nuevos Juzgados de Nantes (según proyecto arquitectónico de Jean Nouvel) y el Centro de empresas emergentes de Biotecnología. Las naves se rehabilitarán como paraguas de numerosas instalaciones temporales para usos artísticos (exposiciones, talleres de artistas, eventos culturales..), culturales (media, comunicación, servicios,..) y de ocio.

El edificio de los Juzgados inaugurado en el año 2000, es el primer paso para domesticar el espacio de la isla: es un equipamiento que genera muchos desplazamientos desde toda la aglomeración. Sitúa en la zona nuevos empleos, complementarios del empleo industrial habitual en la zona. El edificio se abre a un espacio público en torno a la ribera y se conecta por la nueva pasarela Victor Schoelcher a la ciudad central. Los muelles François Mitterrand pasan de ser un depósito masivo de coches aparcados a convertirse en un lugar de paseo y relax. Es un efecto asociado a la inicial ubicación de los Juzgados en esta zona de la ciudad.



Imagen 18
Pasarela peatonal Víctor Schoelcher frente a los nuevos Juzgados
Fuente: SAMOA



Imagen 20
La galería de las Máquinas y el Elefante gigante
Fuente: SAMOA



Imagen 19
La antigua nave Alstom transformada en la Casa de los Abogados
Fuente: SAMOA

Como ejemplo del enfoque aplicado, el enorme cubo metálico de 20m de lado que abrigaba la construcción de las grandes naves se ha convertido, con la misma estructura en la Casa de los Abogados, un moderno edificio metálico, que une en un proyecto de Catherine Dumas (Forma6) la historia con la modernidad, en un edificio que dará servicio a los 700 juristas de la metrópolis nantesa. Programado para 2004, se inaugura finalmente en 2009, tras varios procesos en contra del traslado.

Otras 4,5 ha se han empleado para situar el barrio de la Creación: en esa zona la empresa Alstom conserva parte de su propiedad, y ha vendido a la comunidad otra parte del suelo. Inicialmente se pensó en un centro de Biotecno-

logía, acompañando el inmenso complejo hospitalario que se ubica en la puerta a la ciudad desde la isla. Alguna industria como Biofortis ocupó las naves Alstom durante un tiempo.

También se utilizó para estudios de televisión, el taller de las Máquinas de la Isla o como vivero de Pymes, a precios muy accesibles (de 50 a 110 Euros el m²). Las industrias de la creación van emergiendo como actividad principal de la zona: audiovisuales, arquitectura, arte, comunicación, consultoría, edición o diseño son algunas de las actividades de estas empresas que se concentran en los edificios puestos a su disposición. En 2010 son más de 50 las empresas que refuerzan sinergias conjuntas en este barrio reconocido como sede de la innovación y la creación. Los objetivos de SAMOA se cifran en 5.000 estudiantes, 160 docentes-investigadores, un millar de trabajadores y otro tanto de nuevos residentes en un futuro próximo cuando la estrategia se vaya consolidando. Entre los elementos motores, la elección de este barrio para el grupo de comunicación Ouest-France o la escuela de Arquitectura. Una vez ubicados estos edificios en la zona se empieza a pensar en atraer a otras televisiones o a las escuelas de Bellas Artes, de Diseño Nantes-Atlantique y del Libro.

Los estudios estructurales de ingeniería arrancan en 2003. El proyecto urbanístico inicial se realiza en 2004. Un año después se inicia su realización. En 2006 se construyen las nuevas vías y son restaurados los edificios y las naves industriales. El presupuesto tentativo destinado a la reconstrucción de los edificios recuperados es de 2,3 millones de euros.



Imagen 21

Instalación artística de la Bial que permanece como elemento del espacio público junto a la Escuela de Arquitectura

Fuente: SAMOA

b) Las Fundiciones de Nantes

Sobre el territorio de estas importantes instalaciones industriales en funcionamiento desde los años 20, especializadas en la construcción de propulsores para cruceros, cargueros y otros barcos de gran tonelaje, se plantea construir un área principalmente residencial, liberando y reciclando 15.000 m² de suelo, al tiempo que se conservan algunos edificios y se restaura el espacio público. Los jardines de la Fundación son un importante hito en el espacio público, que desde el principio se pone al servicio de la población, como elemento colonizador del espacio industrial de la Isla. Se han restaurado los hornos y se ha diseñado un jardín exótico en la planta baja de los edificios industriales que se mantienen. Los estudios estructurales de ingeniería se iniciaron en 2003-2004, el proyecto urbanístico inicial se realizó en 2004. La selección de promotores para su desarrollo tuvo lugar en ese mismo año, concediéndose las licencias para construir en 2005, aprovechando la tendencia económica aún al alza de la economía. 2006 es el momento de arranque del proyecto, en el que se construyen los nuevos espacios públicos y son restaurados los edificios y las naves industriales.

Actualmente se está construyendo un edificio de oficinas, donde se van a localizar dos compañías locales de promoción inmobiliaria, la Nantaise d'Habitations y CIL Atlantique, que cuentan con un proyecto de excelencia energética (Bâtiment Basse Consommation, BBC) subvencionado por el proyecto Concerto con 58.000 euros para los 5.000 m² construidos. El edificio consumirá en su uso

habitual menos del 50% de la energía regulada para este tipo de edificios.

Y está en marcha también una residencia para jóvenes trabajadores con patrones similares de construcción energéticamente eficiente, apoyado asimismo por la subvención europea con 22.000 Euros para un coste total de 2,4 millones de euros y una superficie de 1800 m² construidos. El presupuesto tentativo en esta zona es de 885.000 euros, fundamentalmente para operaciones de reconstrucción.

c) El patrimonio del Puerto

Tras el cierre de los astilleros en 1987, y el traslado a Saint Nazaire de la mayor parte de la actividad económica, quedaron en pie en los terrenos abandonados una gran cantidad de elementos residuales de la anterior actividad económica, como las grúas o las naves de los antiguos enclaves industriales y de logística.

La idea fue de recuperar estos espacios e instalaciones para convertir la antigua zona portuaria en un parque urbano contemporáneo, que generará un nuevo uso para estos elementos monumentales y vinculará a la ciudad de Nantes con su río. Inicialmente esta zona ha sido la



Imagen 22

Paseo por las instalaciones del Puerto organizado por Ouest-France en 2007

Fuente: SAMOA

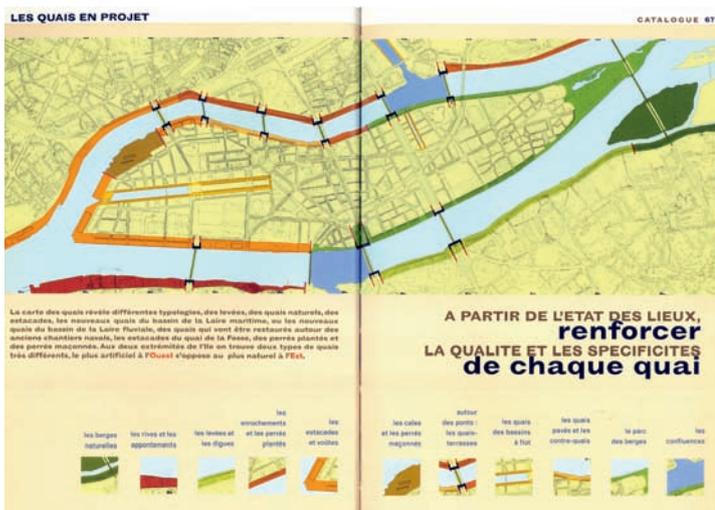


Imagen 23

Los muelles proyectados en la Isla de Nantes

Fuente: Chemetoff, 1999

base de fiestas populares y convocatorias infantiles. Una visión pragmática del diseño urbano ha conseguido un uso intenso de estos espacios con poca inversión y a menudo, sin terminar las obras programadas.

En un momento dado, la apuesta por un carácter cultural urbano sitúa a este espacio en una de las sedes de la Bial de Arte Estuario 2007, que acoge exposiciones temporales, convocatorias públicas y eventos culturales y artísticos internacionales. El éxito de la experiencia hace repetir esta forma de incidir en el espacio, a través de manifestaciones artísticas de alta calidad, muy relacionadas con los planteamientos del arte contemporáneo y de afluencia masiva. La Bial ayuda a reconectar a la ciudadanía con este lugar.

Se han llevado a cabo los trabajos de restauración tanto de edificios, como de elementos industriales como grúas e instalaciones, para adecuarlas a su nuevo uso público, como hitos de la escena urbana.

Los tiempos de este tercer proyecto son similares. Los estudios estructurales de ingeniería se definen en 2003 y 2004, el proyecto urbanístico inicial se realiza en 2004 y su realización arranca en 2006, albergando el primer evento cultural importante en 2007. El presupuesto inicial era de 935.000 euros para la reconstrucción de los elementos simbólicos y de los oficios sede de los nuevos usos.

Este proceso de remodelación del espacio industrial y portuario ha sido objeto de un trabajo conjunto con otros casos de regeneración de 'brownfield' dentro del proyecto europeo Interreg North_west 'REVIT' (2003-2007), que ha comparado diversos enfoques de regeneración de zonas industriales, con la experiencia de Nantes como uno de los casos más significativos. En 2006, Nantes fue sede del 'European Brownfield Marketing Event', un encuentro de promotores públicos y privados, para analizar la posibilidad de aportar valor añadido a las actuaciones en 'brownfield'.

d) Los espacios libres y la reconstrucción de los muelles y riberas como espacios de ocio y paseo, especialmente en la punta Este.

Uno de los ejemplos es la Prairie au Duc, que reúne una escuela infantil, también con nivel BBC de consumo energético y un jardín premiado en el concurso 'Ecocités', con el premio a la Biodiversidad.

El espacio verde de recreo ciudadano rememora desde un enfoque respetuoso y moderno el trazado del pasado industrial del lugar en un nuevo parque contemporáneo situado enfrente del centro de Nantes. Los diversos programas inmobiliarios, culturales y públicos se apoyan en lugares emblemáticos que, una vez remodelados, recobrarán su lugar en la memoria colectiva de los ciudadanos. El resultado previsto son 380 viviendas, 18.000 m² de equipamientos, 13.000 m² de oficinas y 7.000 m² de comercios y servicios, especial cuidado con el ciclo del agua y con un mantenimiento de los espacios verdes sin abonos y sustancias químicas de ningún tipo. Se quiere atraer a nuevos habitantes a la isla.

El proyecto de Chemetoff y el Atelier île de Nantes ha sido un proyecto emblemático de una filosofía de la reconversión que implica que se puede rehacer la ciudad sobre sí misma sacando partido de sus potencialidades y valores propios. De la conclusión de esta primera fase, queda un resultado de ampliar los espacios libres, conservando los grandes edificios e instalaciones industriales e integrando en un espacio contemporáneo de excelencia, los símbolos del pasado de la ciudad. Se han recuperado hangares y grúas, se han colonizado con esculturas y eventos artísticos los espacios degradados de la industria naval y se ha logrado poner en el imaginario colectivo de la metrópolis la isla como nuevo espacio central a disposición de sus habitantes.



Imagen 24
Obras expuestas en la Bienal del Estuario 2007

Fuente: Ouest France

Hasta los momentos más vergonzosos de la ciudad, como su protagonismo en la actividad de la trata se ha hecho objeto de estudio y reacción, con la creación del Memorial de la Abolición de la Esclavitud, y la activa investigación de esos momentos del pasado, siendo Nantes la única ciudad francesa que ha abordado de frente esta herencia histórica.

El balance de 7 años de realizaciones entre 2002 y 2009 se traduce en operaciones en marcha de:

- 3.400 viviendas (210.00 m² residenciales)
- 180.00 m² de terciario y negocios
- 51.000 m² de equipamientos

De los 455.000 m², 186.000 m² ya se han terminado, 88.000 m² en construcción y 181.000 m² en fase de licencia de obras. En cuanto a los espacios públicos, 38 ha se han transformado y están en uso y 25ha en proyecto. Prácticamente está realizado el 50% de la operación diseñada en 1990 para un periodo de 20 años.

A partir de 2007, aparece un nuevo Marco, el SCOT, plan territorial metropolitano que establece unos objetivos claros para una metrópolis en fuerte dinámica de crecimiento¹. Los objetivos del SCOT son tres:

- Favorecer el bienestar de la población, respetando el derecho de cada uno a alojarse, en función de su renta, en alquiler o en propiedad, mejorando las condiciones de equipamientos, de desplazamiento, del marco de vida cotidiana y del paisaje.
- Garantizar el funcionamiento del espacio económico y el desarrollo del empleo, generando un marco favorable a las empresas, la formación, la investigación y asegurando la solidaridad territorial mediante un desarrollo equilibrado de todo el territorio SCOT.

- Proteger el medio ambiente, la biodiversidad, especialmente del litoral, de las zonas húmedas del estuario del Loira y del resto de los ríos; y recoger las responsabilidades de disminuir la producción de los gases de efecto invernadero, alineándose con las acciones de control de los desarreglos climáticos del planeta.

Entre los grandes proyectos que vertebran este trío de objetivos, L'île de Nantes y la puesta en valor de los dos puertos comparten protagonismo con el nuevo acceso ferroviario TGV, el traslado del aeropuerto a Notre Dame des Landes o la creación de un nuevo polo periférico en los alrededores de Saint Nazaire.

La creación de SAMOA en 2007 como entidad encargada del desarrollo de esta operación introduce nuevos conceptos en el diseño de la operación. La integración de la cultura y el arte como vector de desarrollo de la intervención completa los conceptos ambiental y patrimonial que impregnaban el proyecto de Chemetoff. Se introduce el 'barrio de la Creación' como uno de los nuevos espacios de desarrollo.

La zona de los astilleros se convierte en un parque urbano temático abierto con la introducción del Elefante, una enorme escultura a la escala de las Máquinas y Grúas recuperadas.

La propuesta de una Bienal de Arte Contemporáneo en todo el Estuario propone espacios escultura o intervenciones de Land-Art que ponen en valor espacios como el

1.

En los años 90, Nantes es la ciudad francesa que más ha crecido en número de habitantes, pese al proceso de reconversión económica sufrido.



Imagen 25

Imagen de la sociedad pública SAMOA

Fuente: SAMOA

Dique de las Antillas o el zócalo de la nueva Escuela de Arquitectura. Parte de esas instalaciones devienen permanentes tras el cierre de la Bienal en 2007. Una nueva Bienal está planteándose para 2012, esta vez con una ambición de crear redes de intervenciones en otras ciudades afines e internacionalizar la estrategia nantesa. La ciudad anima de forma continuada una gran cantidad de eventos: la Fille Journée, Royal de Luxe, que mantienen el espíritu de la Bienal en los períodos sin exposición.

Algunos nuevos proyectos vienen a completar los inicialmente incluidos en la operación: por ejemplo el proyecto de Complejo Hospital-Universidad CHU que aparece en 2004, que se define como polo de investigación en temas de salud y ciencias de la vida.

Uno de los edificios demolidos es el Tripode, un enorme bloque de base triangular, característica de las edificaciones masivas de los 70, que encontramos en muchas ciudades españolas también. En este caso, el edificio de uso institucional, estaba abandonado desde 1994 y debía ser demolido por estar aislado con amianto, lo que se hizo en 2005. La ciudad que lo compró por un euro se responsabilizó de la descontaminación y deconstrucción. El solar de 1,5 ha se ha utilizado para levantar una manzana de usos mixtos, con 48.000 m² de oficinas, residencial, aparcamientos y comercio, a cargo de un promotor nantés, que ganó el concurso programado con un programa que 124 viviendas (un 20% social), un hotel, una sede de una gran empresa y 8900 m² comerciales incluyendo 6.000 para una gran superficie de bricolaje. El presupuesto total es de 110 millones de euros y la fecha de entrega 2009. Tras una renuncia de Renzo Piano, Christian de Portzamparc logra encajar un proyecto con mucho movimiento de fachadas y volúmenes que disfraza la gran escala de la operación en un conjunto de escala netamente urbana. Problemas ad-

ministrativos y de financiación se suceden, provocando cambios en el programa: desaparece la gran superficie, los aparcamientos son menos, aparece una residencia de estudiantes, y el proyecto ve la luz en el plazo fijado antes de que los efectos de la crisis den al traste con la iniciativa.

En la nueva fase, que ahora comienza, bajo el liderazgo de Marcel Smets, los puntos a desarrollar serán:

- Reforzar la continuidad de la nueva isla con la ciudad, creando nuevos vínculos.
- Identificar la diversidad de las áreas consolidadas en la isla.
- Mantener el carácter dialogante del proyecto, frente a la teoría del hecho.
- Valorar las grandes estructuras longitudinales de la isla.
- Completar la red de itinerarios peatonales y ciclistas.
- Integrar los espacios verdes en itinerarios de paseos continuos.

1.1.7 Identificación y caracterización de los agentes

La iniciativa de la primera fase proviene de la ciudad de Nantes (Communauté Urbaine de Nantes), enfrentada a una fuerte crisis de parte de su territorio. En esta última fase la iniciativa se traslada a la nueva entidad gestora del territorio Nantes Métropole (junto con St. Nazaire), en un proyecto abierto que se va definiendo a lo largo del proceso.

En 2006 se convoca el 'Carrefour' de los ciudadanos que se prepara mediante 48 reuniones públicas en el marco del comité consultivo del barrio. Se han generado miedos: a la transformación radical, a la subida de los pisos, a los tiempos largos de la operación, demasiado largos para una población envejecida. Se aprecia el cambio en el centro comercial Beaulieu o las nuevas conexiones con el 'busway' con el centro y la transformación de la vía rápida en un agradable bulevar.

Se han puesto en marcha convocatorias innovadoras. Una barbacoa para inaugurar el muelle François Mitterrand, la fiesta de las Fundiciones, o las múltiples convocatorias de la Bienal del Estuario son buenas excusas para atraer al resto de los habitantes de Nantes a este espacio. Se ha trabajado también en la recuperación de la memoria de este lugar.

Saint Nazaire (Communauté urbaine de St. Nazaire), el departamento de Loire-Atlantique y las regiones de Pays de Loire y de Bretagne completan el marco institucional de apoyo a los proyectos emprendidos en función de su escala.

Es un proyecto de claro liderazgo político, si bien consensuado con la mayoría de los actores del lugar, tanto públicos como privados, paso a paso mediante consulta, negociación y discusión con los residentes, promotores públicos y profesionales de desarrollo urbano.

Esta oficina operativa cuenta con 18 técnicos a cargo de las operaciones más destacadas de la ciudad. La Société d'Aménagement de l'Ouest Atlantique, SAMOA tiene su sede en el muelle François Mitterrand, en el corazón de la isla. Fue creada en 2003 con un mandato de 20 años para desarrollar el proyecto de Île de Nantes. Maneja los temas de comunicación, relación con las anteriores empresas con suelo en la isla, estudios previos al desarrollo de las operaciones, planificación de los equipamientos y espacios públicos y gestión global de la operación. Y ha conseguido también el mandato del SCOT para definir una estrategia para el territorio metropolitano.

Los criterios urbanísticos a nivel de la metrópolis se definen por otra entidad: el SCOT, en su Schéma de Cohérence Territoriale.

Otros operadores importantes son la Caisse de Dépôts, que apoya financieramente la operación, y el Puerto autónomo Nantes-St. Nazaire, gestor de la mayor parte del suelo de la isla.

En el marco institucional colabora el Conseil Général de Loire Atlantique, departamento del que Nantes es la capital.

En el amplio equipo de personas que han aportado ideas a este proceso, además de Alexandre Chemetoff y el Atelier Île de Nantes, considerados los padres de este proyecto urbano, hay que incluir a Manuel Solà-Morales y al artista Yann Kersalé, en los proyectos más relacionados con el Estuario y el puerto de St. Nazaire. Chemetoff fue Premio Nacional de Urbanismo en 2000 en parte por su actuación en el proceso de Nantes, ha continuado como director técnico de la operación hasta 2009, durante 19 años.

Coincidiendo con la realización de este estudio de caso, un nuevo equipo multidisciplinar se ha incorporado al pilotaje de la operación, liderado por el arquitecto urbanista belga Marcel Smets. Su trabajo se va a centrar en continuar el proyecto en marcha, concentrándose en la zona oriental de la isla, menos desarrollada con 90 ha parcialmente vacantes. El contrato se ha fijado por un periodo de 6 años en los que se demanda la continuidad del proceso y unas tareas específicas de seguimiento y elaboración de proyectos estratégicos, acompañamiento de las operaciones inmobiliarias en curso y dirección de las obras de espacios públicos.

La existencia de una Escuela de Arquitectura en la ciudad ha colaborado en un debate permanente sobre el modelo urbano a desarrollar, haciendo de Nantes uno de los ejemplos de coherencia en la aplicación de los nuevos conceptos del urbanismo contemporáneo.

Les Conseils de quartier

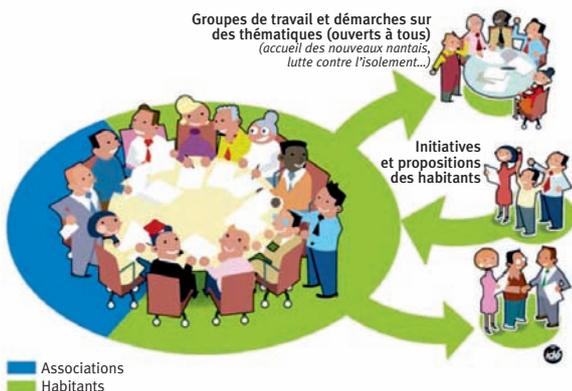


Imagen 26
Los Consejos de Barrio

Fuente: Communauté Urbaine de Nantes



Imagen 27
Carrefour de los ciudadanos en el Hangar aux banes

Fuente: SAMOA

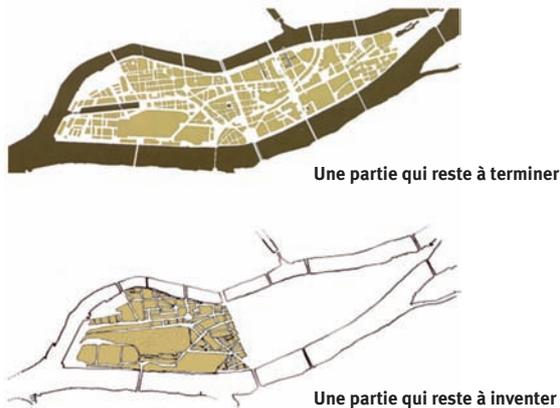


Imagen 28

Situación del proyecto según el diagnóstico del equipo de Marcel Smets (2010)

Fuente: SAMOA

1.1.8 Instrumentos de actuación

1. Desarrollar una estrategia efectiva de comunicación: incluyendo un plan para integrar de forma temprana y a lo largo de todo el proceso a todos los agentes, una clara estrategia de marketing y una estrategia para conseguir apoyo político. Generar confianza, actuar con transparencia y preparar el consenso para enfrentar los momentos difíciles que siempre aparecen a lo largo de procesos largos y complejos.

La estrategia de comunicación debe vincular las tareas técnicas y los trabajos físicos con la implicación de todos los agentes, para incorporar nuevas ideas y aportaciones.

2. Facilitar los procesos de planeamiento en marcha, asegurando que haya comunicación y coordinación a todos los niveles del proceso. La coordinación entre los planteamientos del Plan Guide, del SCOT, del PLU y de las políticas complementarias culturales, de apoyo a la actividad económica y la investigación ha sido un elemento crucial en el éxito de la operación.
3. Utilizar los concursos y el recurso a los mejores profesionales de la planificación, del diseño y de la conceptualización como herramientas muy útiles una vez que se haya realizado un buen diagnóstico de los problemas y estén definidos los objetivos y límites de la operación.
4. Establecer unas clarísimas condiciones de partida previas a la introducción de procesos de colaboración público-privados.

5. Utilizar el arte y la cultura como elementos impulsores de la comprensión y apropiación del territorio. En el caso de Nantes las sucesivas bienales han servido para situar en el imaginario de la ciudad el Estuario.
6. Aprovechar la oportunidad de trabajar en red con otras ciudades, a través de proyectos europeos (CONCERTO Act2 2006-2011 y REVIT en el caso de Nantes) o convocatorias estatales (EcoCités) para desarrollar los aspectos más innovadores de este proyecto.
7. No olvidar que actualmente, esta zona alberga a 15.000 habitantes, y era el marco de vida de 13.000 vecinos al inicio, que son tan importantes como los que se quiere que terminen viviendo a vivir a la nueva isla. Todo el proceso se planifica a partir de este concepto de respeto a lo existente y clara visión de futuro.
8. Vincular los planteamientos para esta zona con sus efectos, vinculaciones, y sinergias con el resto de la ciudad. Los proyectos de la isla tienen su réplica en las zonas centrales de Nantes y se unen a los proyectos de mejora del centro emprendidos eintonía con la recuperación de la Isla.

1.1.9 Metas y objetivos

Aprovechar la oportunidad de canjear el territorio desolado, abandonado en la retirada industrial, por el reto de crear una nueva centralidad para la ecometrópolis que aúna los proyectos de Nantes y de Saint Nazaire, junto a los pueblos de su aglomeración.

Desarrollar un proyecto que no renuncia al pasado, a la memoria, a la identidad del lugar para ubicar propuestas contemporáneas que unen el arte y la cultura con los espacios libres, la calidad de vida, la mezcla de usos y la accesibilidad.

Deshacer el 'enclavamiento' de una zona separada por usos y por el hecho de ser una isla de la ciudad de Nantes, pese a su centralidad teórica.

Y desarrollar en este espacio revitalizado un proyecto piloto de centralidad de una nueva ecometrópolis que consiga preservar la calidad natural del estuario, conciliando desarrollo económico, mejora de la calidad de vida de los habitantes y emergencia de nuevos usos ligados al río.

La filosofía del proyecto corresponde al desarrollo de una eco-metrópolis que se concreta en una cadena de proyectos en todas las facetas del desarrollo sostenible y

en todos los puntos del estuario: proyectos urbanos, ambientales, económicos, culturales o artísticos.

1.1.10 Recursos movilizados

Se trata de un proyecto liderado por el ayuntamiento, pero ampliamente apoyado por la sociedad de Nantes. En estos momentos, empieza a ser reconocido a nivel estatal.

Los presupuestos de la primera fase, destinados a la rehabilitación de los edificios industriales recuperados no son muy costosos. A ello se suman los presupuestos propios de las nuevas implantaciones (nueva escuela de Arquitectura, Juzgados,...) o a grandes operaciones metropolitanas (tranvía, nuevos puentes, intervenciones ambientales, plan de espacios públicos,...). Los presupuestos de gestión y administración del proyecto, a través de las aportaciones al SAMOA suman unos 380.000 euros/año (datos de 2008)

La sinergia de las grandes infraestructuras es un elemento fundamental: la construcción de los nuevos puentes, la travesía del tranvía y las intervenciones ambientales de mejora de las riberas son elementos claves de la operación de situar a la isla como corazón de la ciudad.

1.1.11 Dimensión ambiental

Uno de los ejes de la propuesta de Chemetoff es la revinculación de la ciudad con el Loira, que se traduce en múltiples acciones de puesta en valor del paisaje fluvial como base de la renovación urbana de la zona a revitalizar.

El proyecto pone el énfasis en los recursos naturales y en el patrimonio industrial frente a un planteamiento de mera rehabilitación de un espacio desolado. Todas las acciones se encaminan en esta filosofía de recuperar el doble perfil fluvial y marítimo de un territorio excepcional.

1.1.12 Evaluación y seguimiento

Entre los elementos más negativos del proceso:

- La dificultad para conseguir la atención de las instituciones y de los apoyos financieros, dada la situación excéntrica de la ciudad lejos del hipercentralismo de Île de France y París, sede de las principales instituciones y de los flujos económicos principales.
- La dificultad de un territorio con relativamente poca población y descentrado respecto a los grandes ejes de desarrollo europeo, para definir un proyecto metropolitano.
- Los múltiples actores y elementos de poder urbanos, que hay que combinar en sus intereses y equilibrios.

- La conciliación de los enfoques desde la ecología, la economía, la equidad social, la calidad urbana, la puesta en valor del medio ambiente, la mejora de la biodiversidad y la vinculación de urbanismo y movilidad, un *sudoku* que presenta dificultades al aplicarlo a la realidad.
- La falta de previsión de los posibles efectos perversos sobre otros distritos en competencia. Se teme por la desvitalización de zonas comerciales al otro lado del río como République.
- El retraso en las operaciones de renovación y mejora de los barrios populares de Petite y Grande Biesse.

Entre los más positivos, la confirmación en las urnas de la complicidad con el proyecto. El alcalde, intensamente comprometido con esta operación, es reelegido en 2008, con un 55,7% de votos, tras 19 años de mandato.

Las exposiciones y foros sobre el desarrollo del proyecto siguen atrayendo a una no desdeñable cantidad de ciudadanos en el Hangar 32. Se trasladan a otros territorios de la aglomeración. Por ejemplo, la última exposición ‘Nantes-St. Nazaire Petite Planète’, realizada en junio de este año en St. Nazaire o las anteriores convocatorias con asistencias masivas; los itinerarios guiados sobre los nuevos espacios o la asistencia a las convocatorias artísticas o de naturaleza y salud.

1.1.13 Lecciones aprendidas

Operaciones complejas, a largo plazo, que necesitan de la colaboración de un gran número de profesionales diferentes, que reclaman un fuerte liderazgo político y de un proceso de consenso con los numerosos agentes.

Un prerequisite necesario es que haya demanda de los productos inmobiliarios que va a generar la operación, pero únicamente la demanda no garantiza el éxito de la operación.

Los ‘brownfield’ tienen un problema generalizado de mala imagen, cuando llevan tiempo en esa situación, que tienden a la degradación. A veces están vinculados a procesos de pérdida de empleo y declive económico, o a conflictos urbanos que marcan un territorio. O a situaciones de deterioro social de la zona, vinculada a la empresa líder de la zona que abandona el campo. En este caso, la rápida reacción municipal y el inteligente planteamiento estratégico ha dado lugar a una clara revalorización del territorio de este enclave, convirtiéndolo efectivamente en el eje de la nueva centralidad metropolitana.

Imagen 29
La Isla de Nantes
en marzo de 2007

Fuente: Google,
descarga julio de
2010



Los radicales cambios de uso pueden ser situaciones emotivamente complicadas para los residentes de toda la vida, por lo que hay que acompañar el proyecto urbano de comunicación, transparencia informativa y procesos de participación-implicación de la ciudadanía.

Los enfoques que no se vinculan a proyectos de mayor escala, estratégicos, recogen la influencia de la estigmatización del lugar, mientras que los proyectos enmarcados en proyectos más amplios superan esa barrera. En el caso de Nantes, el cambio de ejes que supone centrar en la propia isla el proceso de necesaria regeneración urbana o definir un nuevo marco de futuro, con la vinculación al Loira y el proyecto Estuario ha sido una de las claves del éxito de la propuesta.

El proyecto ha generado un signo de identidad de la metrópolis en la regeneración de esta zona en franco declive, sirviéndose de instrumentos variados y coherentes.

1.1.14 Impacto en la sostenibilidad

Nantes ha revertido una tendencia regresiva que se refleja en múltiples indicadores de éxito urbano.

El planteamiento de Nantes es consolidar la sostenibilidad a través de replantear en lo cotidiano, exigiendo una nueva organización de los territorios, en respuesta a los riesgos climáticos, ambientales y socio-económicos.

La metrópolis Nantes-St. Nazaire se sitúa como uno de los precursores del proyecto de Ecometrópolis francés, a través de los proyectos faro de ambas ciudades y del res-

to de pueblos del Estuario, de la Bienal de Arte y de las inversiones en acciones ambientales.

La Isla de Nantes es el proyecto emblemático de esta apuesta por la sostenibilidad, que se completa con proyectos en todos los aspectos de la sostenibilidad urbana, reconocidos en el SCOT.

1.1.15 Potencial de replicabilidad

- Un método flexible y abierto basado en unos conceptos iniciales fuertes y una planificación coherente.
- La introducción de factores de innovación, acordes con el desarrollo del proyecto como es el caso del vector cultural como dinamizador del proyecto Île de Nantes. Una gestión pragmática que se vincula a los cambios de una sociedad con la que se establece un diálogo permanente.
- Un amplio equipo de agentes con un fuerte liderazgo político sobre todos ellos.
- La apuesta por el espacio público como elemento generador de la urbanidad y de la centralidad.
- Un proyecto basado en las potencialidades de un territorio concreto: la excelencia del entorno geográfico con la puesta en valor del río, del estuario y del mar; la memoria industrial del puerto; el patrimonio y la escala del lugar.
- Una planificación ajustada y detallista de cada uno de los proyectos, encajando a los mejores profesionales en su realización (Portzamparc, Nouvel, Lacaton & Vassal,...) sin ceder el liderazgo a los proyectos arquitectónicos estrella.
- El proyecto urbano de Nantes es considerado como ejemplar en el tratamiento de la mezcla de usos urbanos en las nuevas propuestas. El objetivo de construir un nuevo sector de ciudad en toda su diversidad se empieza a conseguir.
- Un *tempo* de realización rápido, con pequeños proyectos de arranque iniciales en el espacio público, combinados con las operaciones más lentas de desarrollo inmobiliario dentro de una visión clara prospectiva del resultado final a conseguir.
- Excelente combinación de enfoques y saberes profesionales (ingenieros, arquitectos, paisajistas, artistas, economistas, comunicadores...) para una operación compleja.

1.1.16 Ficha resumen

CASO: L'ILE DE NANTES

LOCALIZACIÓN: L'ILE DE NANTES, NANTES, FRANCIA

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
Superficie de intervención		337 ha	Una isla del Loira de 5 km de largo por 1,5 km de ancho en el corazón de la aglomeración urbana de Nantes.
Número de residentes dentro del área	Inicial	13.000	Un barrio que nace sobre las travesías de la isla, asociado a la industria naval y una ZAC de los 70-80, con viviendas, oficinas y un gran centro comercial en el borde este (Beaulieu).
	Actual	15.000	Entre 2003 y 2010, se construyen 4.133 viviendas de muy diversos programas, para los nuevos vecinos.
	Previsto	28.000 (2020) 33.000 (2030)	Faltan por desarrollar 1.725 viviendas (2014) y unos 160.000 m ² residenciales (2020). El nuevo barrio suroeste programa otros 750.000 m ² edificables en 20 años.
Periodo de realización	Fase inicial	1989-2000	Definición y preparación de la operación, estudios sectoriales, información, participación y definición de criterios. Primeras intervenciones en reequipamiento, espacios libres y mejora de las conexiones.
	Fase principal	2000-2009	A partir de 2003 se desarrollan 208.386 m ² edificables en usos mixtos, un 25% en rehabilitación y un 75% sobre suelos recuperados.
	Fase actual	2010-2014	Desarrollo de la zona suroeste y remate del resto. La segunda fase se desarrollará entre 2014 y 2030, bajo el proyecto de Ecometrópolis, que amplía el ámbito de actuación.
Número de viviendas	Totales en fase final	20.500	Estimación considerando en la segunda fase las mismas ratios de la primera.
	Rehabilitadas	–	La rehabilitación se ha centrado en usos no residenciales: equipamientos, actividad económica y oficinas.
	Demolidas (realojo)	Sin datos	Las demoliciones se han centrado en los edificios industriales en desuso, sin posibilidad de recuperación.
	Existentes no intervenidas	6.500	El problema en este caso no se centra en el mal estado de las viviendas existentes.
	Nuevas para mercado	5.858 (2014) 7.500 (2020)	22,8% de vivienda social y 20% en alquiler protegido. La mayoría en promociones mixtas que incluyen comercio, oficinas y a menudo equipamientos. No incluye la previsión hasta 2030, aún sin definir.
	Nuevas para realojo	–	
Densidad neta final (viviendas por hectárea)		61	Operación de carácter mixto con un equilibrio de usos comerciales, terciarios y de equipamientos, mezclados en cada una de las promociones.

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
Número de empresas y negocios asentados en el área		–	Muchas PYMES y algunas grandes empresas (France-Ouest,...). El terciario existente se rehabilita y permanece en la zona. Se integra un vivero de empresas con foco en la biotecnología. En la primera fase, diversos negocios de hostelería y actividades culturales para revitalizar el área.
Puestos de trabajo en la zona		15.000 (2010)	Se ampliará con la puesta en carga de las zonas de actividad, enseñanza y oficinas institucionales en construcción.
Escala de actuación		Barrio/urbana/aglomeración/metropolitana	Voluntad de vincular esta operación a medio plazo a la totalidad del Estuario del Loira, a la vecina ciudad de St. Nazaire y otros municipios.
Escala de contorno-impacto		Urbana/metropolitana	Inicialmente es un proyecto de ciudad, que rápidamente amplía su escala de impacto y sus objetivos territoriales.
Tipo de proceso	Rehabilitación	sí	Rehabilitación del centro comercial, de equipamientos, espacios libres y estructuras industriales y portuarias. La ratio rehabilitación_nueva construcción es de 25%_75% del suelo edificado total.
	Renovación	sí	Construcción en zonas en desuso, sede de actividades industriales, ferroviarias y portuarias abandonadas.
	Remodelación	sí	Demolición puntual de edificios de oficinas con problemas estructurales (Trípode).
Suelo	Virgen	no	
	Reciclado	sí	Todas las operaciones son sobre suelo reciclado.
Usos	Vivienda	sí	Nuevas promociones residenciales de diverso tipo en zonas mixtas (residencias, viviendas,...).
	Equipamientos	sí	Motor de arranque de varias zonas: guarderías, universidad, juzgados metropolitanos, deportivos... En una segunda fase, sólo el Centro hospitalario CHU prevé 200.000 m ² de equipamiento sanitario.
	Industria	no	Se mantiene actividad en la zona, en función de su viabilidad económica.
	Comercio y terciario	sí	Se remodela el centro comercial existente y se integra pequeño comercio en cada una de las promociones. Las zonas de oficinas son uno de los proyectos estrella. La antigua zona portuaria se activa mediante lugares de ocio. En el horizonte de 2014, 300.000 m ² están programados para la actividad económica.
Agentes implicados	Administración estatal	sí	Apoyo reciente mediante la integración de esta operación en el proyecto piloto de Écométropoles. Las instituciones sectoriales: Puerto, SNCF e instituciones logísticas se integran desde el principio.
	Administración regional	sí	La administración regional y de aglomeración colabora, mediante la planificación territorial, en la definición y gestión del proyecto.

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
	Administración municipal	sí	La ciudad de Nantes es la primera impulsora de la operación, integrando gradualmente a St. Nazaire, Rézé y a la aglomeración en los sucesivos proyectos.
	Tercer sector	sí	Diversas asociaciones se van situando en el entorno, con el apoyo de la ciudad. El proceso participativo recoge sus aportaciones desde el inicio.
	Empresa privada	sí	Trabajo de colaboración con los promotores nanteses y regionales, principalmente. Relocalización de actividad económica (sedes de empresas audiovisuales,...)
	Vecinos	sí	Permanentemente a través de los Consejos de Barrio, y periódicamente mediante campañas de participación y consulta.
Instrumentos de gestión		Consortio público / entidad pública	Sociedad pública SAMOA: 58% Nantes Métropole, 17% municipio de Nantes; 5% municipio de Rézé; Consejos regionales y generales 20%.
Financiación	Europea	sí	Cofinanciación de proyectos sobre los temas de reconversión de zonas industriales REVIT, y de urbanismo y construcción sostenible, CONCERTO.
	Estatal	sí	El Estado financia algunos equipamientos, que se integran en la operación.
	Regional	sí	Participa con un 20% en Samoa e impulsa proyectos inmobiliarios específicos a integrar en la zona.
	Municipal	sí	Participa con un 17% en Samoa, financia los equipamientos locales y proyectos de movilidad. Como parte de Nantes Métropole, es la accionista mayoritaria de Samoa: 58%.
	Empresa privada	sí	Implicación decisiva de las empresas promotoras: 26 promotores privados, en su mayoría locales y regionales, han desarrollado 57 de las 84 promociones terminadas o en curso.
	Empresa social	no	Alguna autopromoción por parte de asociaciones (autistas, personas mayores,...) con objetivos sociales.
Metas y objetivos principales		Regeneración económica y urbana	Crear una ciudad sostenible en el corazón de la metrópolis, partiendo del río como lugar y de la diversidad como concepto.
Instrumentos previstos de evaluación y seguimiento		sí	
Introducción de elementos de sostenibilidad por encima del nivel estándar	Mezcla de usos	sí	A final de la primera fase (2020), del millón de m ² edificables programados, un 55% de la edificabilidad se destina a viviendas, un 30% a actividad económica y un 15% a equipamientos y servicios de proximidad.
	Espacio público	sí	Una de las claves ha sido recuperar la vitalidad urbana mediante hitos, actividades culturales y espacios públicos de calidad con atracción para todo Nantes.

CATEGORÍA	DATO	OBSERVACIONES
Naturalización	sí	63 ha recuperadas (y 87 ha por recuperar) en una red de espacios verdes y paseos de ribera en el corazón de Nantes.
Movilidad sostenible	sí	Mejora de la conexión con el centro mediante el tranvía y 'Busway', los nuevos puentes y pasarelas peatonales. Proyecto a medio plazo de Tran-Tram y transporte público en ejes reservados. Importancia de las conexiones peatonales y ciclistas.
Edificación bioclimática	sí	Compromiso de cumplir los umbrales BBC en las nuevas edificaciones.
Agua	sí	BBC tiene objetivos en consumo de agua en la edificación. En espacios libres, diseños para favorecer el ciclo del agua y la baja contaminación. Recuperación de las riberas y mejora del estado del Loira, como eje del proyecto.
Reciclaje residuos	sí	Tratamiento ad-hoc de suelos.
Ahorro energético	sí	Rehabilitaciones ecológicas de edificios existentes (centro comercial, oficinas...) y umbral BBC en los nuevos.
Potencial de replicabilidad (alto, medio, bajo)	alto	Instrumentos de planificación y gestión innovadores, planteados desde el pragmatismo y el ajuste a la realidad cambiante.

Imagen 30

Los bloques de viviendas de la operación "Habiter les quais" (arquitecto: N. Michelin)

Fuente: SAMOA



Referencias

Chemetoff, Alexander y Berthomieu, Jean Luois (Bureau des Paysages) (1999) L'Île de Nante. Le Plan Guide en Projet, *Éditions MeMo*, Nantes. (Biblioteca dels Instituto Frances : ref. 711 CHE)

De Gravelaine, Frédérique (2010). Le Temps du Projet. Les Chroniques de l'île de Nantes. *Ed. Place Publique*. Samoa.

De Gravelaine, Frédérique (2009).

La Loire au centre. Les Chroniques de l'île de Nantes nº 2. *Ed. Place Publique*. Samoa.

Nantes, la mutation d'une île. Les Chroniques de l'île de Nantes nº 1. *Ed. Place Publique*. Samoa

De Gravelaine, Frédérique, Dossal, Philippe et Masboungi, Ariella (2010). Saint nazaire : Ville-Port. L'Histoire d'une reconquête. *Ed. Place Publique*. Samoa

Luneau, Dominique (2003). Nantes, l'Avenir d'une Ville. *Ed. de l'Aube*.

Maspoungi, Ariella (2003). Nantes. La Loire dessine le projet. *Ed. La Villette*.

Maspoungi, Ariella, De Gravelaine, Frédérique (2009). Nantes, la mutation d'une île. Les Chroniques de l'île de Nantes nº 1. *Ed. Place Publique*. Samoa

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable, et de l'Aménagement du Territoire (MEDDAT) (2008). Dossier de candidature appel à projets EcoCité.

SAMOA_Nantes Métropole

(2007) : Un grand projet pour une métropole européenne. Hangar 32 - catalogue de l'exposition

(2008 A) : Île de Nantes : Faire la ville durable.

(2008 B) : Île de Nantes : Patrimoine industriel et portuaire.

SAMOA

(2008 A): Rapport d'activités 2003-2008.

(2008 B) : Cahier des charges énergie. Performance des bâtiments

(2009) : Dossier de candidature Nantes à projets EcoCité.

(2005-2010) : Île de Nantes. Lettre d'information nº 1 - 12

Violeau, Jean Louis (2009) : Alexandre Chemetoff, des quais de laVilaine a l'Île de Nantes. Place Publique Nantes-Saint Nazaire nº 18_2009.

Links

Projet Île de Nantes. <http://www.iledenantes.com/>

SAMOA - Société d'aménagement de la métropole ouest atlantique. www.samoa-nantes.fr

Nantes Métropole - Communauté urbaine de Nantes www.nantesmetropole.fr

Ville de Nantes – Sitio oficial del ayuntamiento de Nantes. www.nantes.fr

AURAN : Agence d'Urbanisme de la Région nantaise <http://www.auran.org/>

La CARENE – Sitio oficial de l'agglomération de Saint-Nazaire. www.agglo-carene.fr

Conseil général de Loire-Atlantique. www.cg44.fr

SCOT de la Métropole Nantes-St. Nazaire <http://www.auran.org/scot/>

Proceso de participación ciudadana <http://nantessaintnazaire.whatifcities.com/vistas>

Programa europeo REVIT <http://www.revit-nweurope.org/nantes.php>

Proyecto europeo CONCERTO_ act2 (2006-2011) <http://www.concerto-act2.eu/en/act2/>

Agradecimientos

Los autores del estudio asumen toda la responsabilidad de los enfoques y perspectivas reflejados en el presente informe, pero no quieren dejar de expresar aquí su especial agradecimiento a las siguientes personas, que nos han facilitado su elaboración:

- **Soizick Angomard**, directora general adjunta de SAMOA
- **Lenäic Le Bars**, encargada de comunicación y concertación de SAMOA



Coin Street

Una empresa social
como motor del proceso
de regeneración urbana
en el South Bank de
Londres (Reino Unido)

Imagen 1

Ciclistas en Upper Ground,
frente a la entrada posterior
de Gabriels Wharf

Foto: C. Verdaguer



Imagen 2

Detalle del mobiliario y el
pavimento de los jardines
de Bernie Spain

Foto: C. Verdaguer



Coin Street Community Builders

South Bank, Lambeth (SE 1), Londres, Reino Unido

1.2.1 Resumen

El área metropolitana del Gran Londres cubre una extensión aproximada de 157.800 hectáreas y alberga una población de siete millones de habitantes, equivalentes al 12% de la población del Reino Unido, con densidades medias de 4.480 personas por km². Está dividida en 32 distritos o boroughs, cada uno regido por una junta elegida localmente.

La zona de Coin Street se reparte administrativamente entre los distritos de Lambeth y Southwark, dentro de un ámbito conocido como South Bank, la ribera sur del Támesis. Esta zona, situada entre el Puente de Waterloo y el de Blackfriars, cerca del Teatro Nacional, la Hayward Gallery y la Estación de Waterloo, en el pasado estuvo ocupada por una mezcla de muelles, naves industriales y viviendas de baja renta. Hacia mediados de los años 1970 se hallaba en pleno declive, siendo parte del suelo propiedad del Greater London Council (GLC) y el resto, de un conjunto de empresas privadas. Debido a su centralidad y su posición estratégica, se convirtió en un objetivo principal para el desarrollo de grandes promociones de oficinas por parte de las empresas propietarias, en un proceso similar de reconversión al que en aquel momento se estaba iniciando en la zona de los Docklands.

A diferencia de lo ocurrido en dicha zona, en este caso la fuerte oposición por parte de los vecinos a estos planes de desarrollo especulativo y monofuncional dio como resultado, tras un largo proceso de siete años de luchas y negociaciones, la creación en 1983 de Coin Street Community Builders (CSCB) una empresa social que asumió los planes elaborados desde el grupo de acción vecinal: una serie de promociones de vivienda en régimen de cooperativa y un nuevo parque de ribera con un paseo, así como talleres, tiendas y equipamientos para el ocio. La presión vecinal, por otra parte, condujo a las promotoras a vender su parte de suelo al GLC.

El GLC, que en un principio había estado alineado con las empresas promotoras, pasó a asumir el punto de vista vecinal tras la victoria de los laboristas en las elecciones

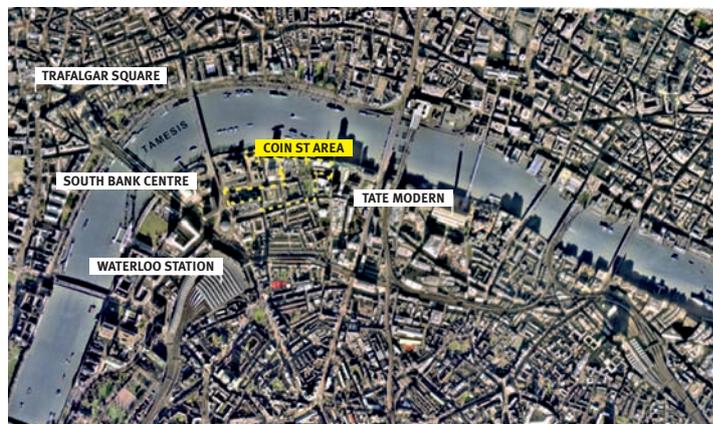


Imagen 3

La zona de Coin Street y su entorno

Fuente: ARQUITECTURA COAM 354, p. 112

de 1981 y, ante la perspectiva de su abolición como entidad administrativa en 1984, acabó vendiendo la totalidad del suelo a la recién creada CSCB para que pudiera desarrollarlo de acuerdo con su principal objetivo explícito: hacer del South Bank de Londres un lugar mejor donde vivir, trabajar y que visitar. Un elemento fundamental de la estrategia iniciada entonces por la empresa fue la puesta en carga de ocho de los solares abandonados para el desarrollo de viviendas en régimen de cooperativa.

Producto de la autoorganización ciudadana, esta empresa social, a través de su red organizativa local, ha sabido, pues, combinar los objetivos económicos y los sociales, transformando un área degradada y semiabandonada de 5,5 hectáreas (13 Acres) en un barrio lleno de vitalidad y mezcla de usos mediante la creación de nuevas viviendas, tiendas, galerías, restaurantes, cafés y bares; un parque y un paseo a lo largo del río, así como un centro cívico, el Coin Street Neighbourhood Centre, sede de la empresa social impulsora y verdadero corazón el barrio. Dentro del mismo se ofrecen, entre otros servicios sociales, cuidado de niños, apoyo familiar, aprendizaje y programas de apoyo a las empresas y a las cooperativas de viviendas. El nú-

mero de puestos de trabajo creados dentro de la misma empresa ha aumentado desde cuatro o cinco en sus inicios hasta unos setenta actualmente. La organización de eventos y festivales en colaboración con el ayuntamiento y otros organismos y entidades es otra de las líneas de actividad que contribuye también a la creciente vitalidad de la zona. En estos momentos, a finales de 2010, sólo queda por desarrollar el último de los ocho solares, en el que el proyecto ya elaborado y aprobado prevé la creación de un centro multifuncional con viviendas, oficinas y locales para actividades artísticas culturales.

1.2.2 Fechas clave

1977

- Inicio del rechazo vecinal a los planes de reconversión de la zona en un centro intensivo de oficinas.

1979

- Primera consulta pública (*public enquiry*) en la que se presentaron los planes de los promotores y los de los vecinos, siendo rechazados ambos.

1981

- El Greater London Council, en manos de los conservadores, vende su parte del enclave a las promotoras privadas.
- Por una estrecha mayoría, el GLC pasa a manos de los laboristas tras las elecciones.

1983

- Tras una segunda consulta pública, son aprobados los dos planes revisados, el de los promotores y el de los vecinos.

1984

- Se crea la empresa social Coin St Community Builders (CSCB).
- La presión ciudadana en contra de la conversión de la zona de Coin Street en conglomerado terciario lleva finalmente a las promotoras a vender el suelo de nuevo al GLC.
- El GLC vende la totalidad del suelo a CSCB a bajo precio.

1986

- Abolición del Greater London Council por parte del Gobierno de Margaret Thatcher fuertemente enfrentado con Ken Livingston, a la sazón líder del GLC.

1987

- Se funda la Coin Street Secondary Housing Co-operative (CSS) y el Coin Street Centre Trust (CSCT).

1988

- Se crea la primera cooperativa de viviendas, la *Mulberry Housing Cooperative*.

1992

- El gobierno de John Major establece la Lotería Nacional para la financiación de proyectos.

1994

- Concurso para la realización del Masterplan del South Bank.
- Se termina la segunda promoción de viviendas en cooperativa, la *Palm Housing Cooperative*.

1995

- La Comisión de Bellas Artes y el Sunday Times conceden el premio de Edificio del Año y el RIBA el Premio Nacional de Diseño de Viviendas a la *Palm Housing Cooperative*.
- Se inaugura la tercera cooperativa de viviendas, la *Redwood Housing Cooperative*, dentro del edificio rehabilitado de la *Torre Oxo*.

1996

- El RIBA concede el Premio Regional de Arquitectura y el Civic Trust Housing, el Premio al Mejor desarrollo Residencial a la *Palm Housing Cooperative*.
- Abren las actividades comerciales en la *Torre Oxo*, que queda completamente inaugurada.

1997

- La Comisión Real de Bellas Artes concede el premio Edificio del Año en Regeneración Urbana a la *Torre Oxo*.

2000

- Se crea la Greater London Authority (GLA), una nueva instancia administrativa de carácter local regida por una Asamblea y encabezada por el alcalde de Londres. Es responsable, entre otras tareas, del planeamiento estratégico, el transporte, el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental de la capital británica.
- Nuevo Masterplan para la zona del South Bank, de Rick Mather Architects.

2001

- Se inaugura la cuarta promoción de viviendas, la *Iroko Housing Cooperative*, que recibe el Premio de Design for Homes al mejor diseño de vivienda en el ámbito de la regeneración urbana. El diseño es de Haworth Tompkins Architects.

2002

- La *Iroko Housing Cooperative* recibe los premios del año de ROOM National Partnership, Blueprint Architecture, el premio de la RIBA al Mejor Edificio Residencial y el premio de Design for Homes al mejor edificio de viviendas completado en el año.

2007

- El Lambeth Council y el Alcalde de Londres otorgan la licencia para la ocupación del último solar de la iniciativa en Doon Street: 329 viviendas libres, un edificio de oficinas con una plaza adyacente y la sede de la Compañía de Danza Rambert .
- Se inaugura el *Coin Street Neighbourhood Centre*, un edificio comunitario de uso mixto, sede actual de CSCB, dentro de la misma manzana de la *Iroko Housing Cooperative*. El diseño es también de Haworth Tompkins Architects.
- **Septiembre** La Secretaría de Estado solicita una encuesta pública para el proyecto de Doon Street.

2008

- **Marzo** Finaliza la encuesta pública.
- **Agosto** La secretaria de Estado aprueba el proyecto.
- La comisión de patrimonio y el Westminster Council se oponen a la decisión.

2009

- **Septiembre** La Corte Suprema (High Court) ratifica la decisión de la Secretaría de Estado.

2010

- Coin Street recibe el premio *The Great Neighbourhood* (El Gran Barrio) de la Academia de Urbanismo.
- Se aprueba el proyecto de Doon Street en el último solar de la zona. El inicio de la construcción está previsto en el año 2011.

1.2.3 Contexto general¹

La zona del South Bank (Ribera Sur) se sitúa a lo largo de un amplio meandro del Támesis en pleno corazón de Londres, a medio camino entre la City y el West End. Durante siglos permaneció como una zona pantanosa proclive a las inundaciones. Posteriormente, en la primera mitad del siglo XIX, la población londinense se triplicó y comenzó a apañarse en el South Bank en pequeñas viviendas situadas entre fábricas y muelles. Se trataba de una zona pobre en la que las familias y los vecinos se apoyaban mutuamente, creando lazos estrechos y generando un fuerte espíritu comunitario. A mediados del siglo XIX, los trazados ferroviarios comenzaron a cuartear la zona, desplazando a su paso a todos los residentes afectados.

A principios del siglo XX, en la zona del South Bank se construyó el edificio del County Hall, sede primero del London County Council y luego del Greater London Council, y actualmente dedicado a actividades culturales y exposiciones.

1.

http://www.coinstreet.org/history_background.aspx



Imagen 4
Vista del South Bank
Fuente: Google Earth



Imagen 5
El South Bank en 1700, cuando aún era una zona de humedales en Lambeth
Fuente: South Bank Centre 1994, p.9

Imagen 6
La zona de South Bank en los años 40, cuando su uso era principalmente industrial
Fuente: South Bank Centre 1994, p. 11

Durante la Segunda Guerra Mundial, el área sufrió importantes daños. Posteriormente, cuando la zona fue elegida en como emplazamiento para el Festival of Britain de 1951, fue demolido un gran número de viviendas. Como única herencia permanente de aquel evento quedó el edificio del Royal Festival Hall. En las décadas siguientes, una serie de equipamientos culturales de carácter metropolitano fueron ubicándose en su torno: el National Theatre, el National Film Theatre la sede de ITV London y de IPC Media, entre otras instalaciones que han acabado convir-

tiendo la zona del South Bank en uno de los mayores centros europeos dedicados a los medios de comunicación y las artes en general.

1.2.4 Condiciones relevantes de contorno

1.2.4.1 Marco socioeconómico

Las empresas sociales²

La definición británica de la empresa social es la de una empresa cuyos fines sean principalmente sociales y que reinvierta la mayoría de sus ganancias en objetivos sociales o en fines comunitarios.

En el Reino Unido existen actualmente unas 62.000 empresas sociales que dan trabajo a 500,000 empleados y suponen un capital de 24 billones de libras esterlinas. El abanico de tamaños y tipos de actividades de estas empresas es muy amplio, pero todas se caracterizan porque tratan de alcanzar un triple balance: social, económico y ambiental, operando en todo momento de acuerdo con las reglas de la economía de mercado.

Sus orígenes son muy diversos y responden a diversos modelos jurídicos y organizativos: desde sociedades anónimas hasta cooperativas y sociedades comunitarias.

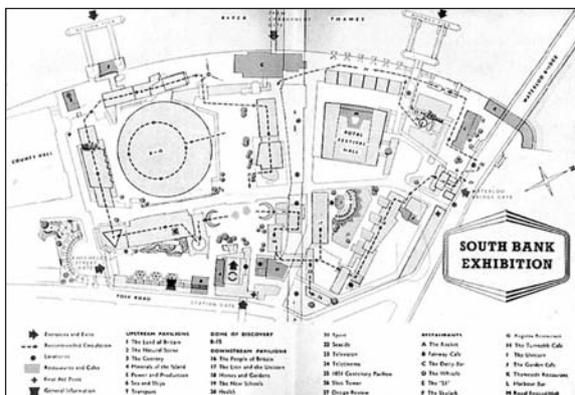
Greater London Enterprise Board (GLEB)³

Establecido en 1983, este mecanismo de financiación empresarial correspondía a una estrategia económica global destinada reconstruir el declinante sector industrial de Londres. Sus objetivos son el cambio social y la revitalización económica y las empresas financiadas tienen que cumplir una serie de condiciones. Tienen que permitir la afiliación sindical, ofrecer salarios y beneficios aceptables, asumir la igualdad de oportunidades y responder a un plan

Imagen 7

Plan del Festival of Britain 1951 en el que se detallan las exposiciones de cada pabellón

Fuente: South Bank Centre 1994, p. 11, extraído de The South Bank Exhibition: A Guide to the Story it Tells, de Ian Cox, 1951



2. Bland, 2010

3. <http://www.thefreelibrary.com/The+economics+of+greening+cities-a0138400471>

de empresa convenido con los sindicatos, la dirección de la empresa y el propio GLEB. Uno de los principales objetivos perseguidos por esta estrategia era incrementar el control del proceso de reestructuración por parte de los trabajadores y los consumidores.

1.2.4.2 Marco urbanístico

En 1994, el Greater London Council en colaboración con el South Bank Centre y Coin Street Community Builders convoca un concurso para la realización de un Masterplan destinado a la reordenación de todo el área del Southbank, de acuerdo con las determinaciones establecidas previamente en el Plan de Mejora Ambiental de South Bank, en el cual, a su vez, ya se había incorporado la operación de Coin Street.

Al concurso se presentan 121 propuestas, de las cuales se eligen 10 prefinalistas; los tres finalistas son: Allies and Morrison Architects, Michael Hopkins and Partners y Richard Rogers Partnership.

Tal como exigían las bases, todas las propuestas de Masterplan hacen especial hincapié en la conectividad de la zona con el resto del tejido londinense y en la apertura hacia el río de las áreas limítrofes, de acuerdo en esto con la estrategia desarrollada en la operación de Coin Street.

En cualquier caso, el concurso es revelador de la importancia estratégica que ha adquirido la zona de South Bank, que, a pesar de sus problemas diseño y el rechazo que provocan sus edificios tipo búnker y los intrincado de sus iti-



Imagen 8

El Plan de Mejora Ambiental del South Bank de Llewelyn-Davies/Imagination, con el listado de treinta proyectos; el número 21 corresponde a Coin Street

Fuente: South Bank Centre 1994

nerarios a varios niveles, se ha convertido ya en el núcleo cultural y artístico más importante de Londres.

En cualquier caso, las propuestas de este Masterplan, entre ellas la de Richard Rogers de cubrir tres de los edificios con una cubierta acristalada, finalmente no se realizaron por lo desmesurado del presupuesto y habrá que esperar al nuevo Masterplan realizado por Rick Mather en 2000 para que se establezcan unas directrices operativas.

Imagen 9

Imágenes del entorno de la Hayward Gallery

Fotos: C. Verdaguer



1.2.5 Situación de partida⁴

La mayoría de los nuevos edificios de oficinas que fueron ocupando la zona a lo largo de los años 50 y 60 eran de gran tamaño y estaban equipados con tiendas y servicios volcados hacia el interior, presentando así frentes inactivos hacia las calles exteriores. La mayoría de los empleados venían de fuera y preferían usar los servicios del interior a gastarse el dinero en las tiendas de la calle, aunque estas estuvieran al servicio de un ámbito comunitario más amplio. A principios de los años 1970, la población residente había descendido de 50.000 a 4.000 habitantes. Las tiendas y los colegios fueron cerrando paulatinamente y pronto la zona fue considerada oficialmente en declive. El suelo en esos momentos pertenecía en parte al Greater London Council y en parte a una serie de promotores privados.

En 1977, después de que un promotor hiciera públicos sus planes de construir el hotel más alto de toda Europa y más de un millón de metros cuadrados de oficinas en la zona, los vecinos organizados en el Grupo de Acción Coin Street decidieron poder en marcha una estrategia destinada a revertir el proceso de destrucción de la comunidad mediante la construcción de nuevas viviendas.

Se sucedieron siete años de activas campañas vecinales, incluyendo dos consultas públicas (*public planning inquiries*)⁵. La primera, celebrada en 1979, tuvo como objetivo decidir el uso futuro de la zona y en ella la comunidad presentó sus planes alternativos. Irónicamente, estos planes habían sido desarrollados durante sus horas libres y sin remuneración por los mismos arquitectos que trabajaban para el GLC, partidario en aquel momento del desarrollo comercial. La consulta finalizó con el rechazo por la Secretaría de Estado de ambos planes. Una serie de nuevos promotores de oficinas interesados en el emplazamiento aparecieron durante el proceso, compitiendo también por los solares.

4.

http://www.coinstreet.org/history_background.aspx

5.

Una consulta pública es una revisión o pesquisa oficial sobre las acciones o eventos ordenados por un organismo gubernamental en el Reino Unido o Irlanda. Una consulta pública acepta las pruebas aportadas y se desarrolla en un foro público, centrándose en un aspecto concreto. Los miembros interesados del público y las organizaciones no sólo pueden presentar alegaciones por escrito, sino también escuchar las aportadas oralmente por las otras partes.



Imagen 10

Protesta de los vecinos de Coin Street

Fuente: Bland 2010



Imagen 11

La zona en 1984

Fuente: Bland 2010

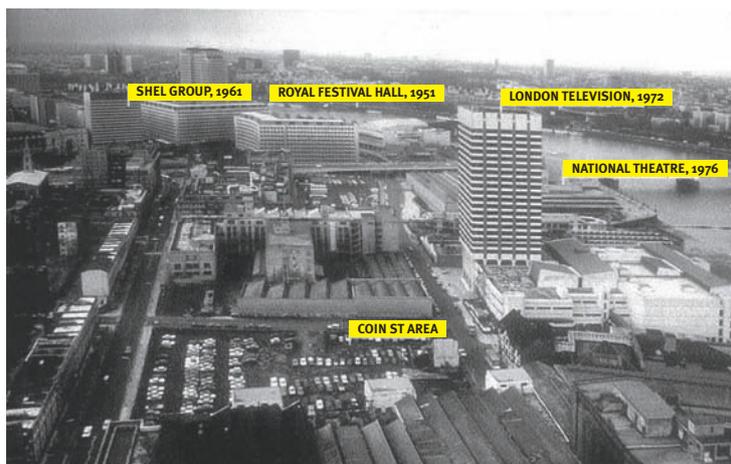


Imagen 12

Vista del río Támesis desde el Oxo Tower Wharf hacia el puente de Waterloo, al oeste (izquierda-arriba) y el puente de Blackfriars, al este (izquierda-abajo)

Fotos: C. Verdaguer

Imagen 13

Vista del barrio en 1984

Fuente: ARQUITECTURA COAM 354, p. 112

Las nuevas propuestas de desarrollo mixto (cerca de un millón de metros cuadrados de oficinas con tiendas, industria, vivienda y dotaciones) elaboradas en 1980 por Greycoat Commercial Estates fueron sometidas también a consulta urbanística, aplazadas en dos ocasiones por motivos procesales a solicitud de los grupos comunitarios y las autoridades locales. Finalmente, tras los resultados de la segunda consulta pública, la Secretaria de Estado concedió permiso en 1983 para las dos líneas de desarrollo, las oficinas y los planes comunitarios.

Sin embargo, a estas alturas, el grupo de acción local se había ganado el apoyo tanto del GLC, en manos de los laboristas desde las elecciones de 1981, como de la administración local. Por otra parte, debido a la creciente oposición a sus planes, los promotores vendieron al GLC el suelo de su propiedad en 1983. El año siguiente, el GLC, ante la perspectiva de una ineludible una abolición que se produjo finalmente en 1986, le vendió la totalidad del suelo, ahora de su propiedad, a Coin Street Community Builders (CSCB), una empresa social recién creada por los activistas de Coin Street. Habida cuenta de las fuertes restricciones impuestas por el GLC al desarrollo comercial del suelo, el precio de venta casi simbólico fue de un millón de libras.

1.2.6 Caracterización del proceso

Una vez conseguido el suelo por el que los vecinos habían luchado tan tenazmente, CSCB debía buscar el dinero necesario para desarrollar los planes elaborados para dicho suelo y para pagar los intereses de los créditos obtenidos. La estrategia a la que se recurrió de forma inmediata consistió en negociar contratos temporales de aparcamiento en las zonas adecuadas para ello del emplazamiento.

“Todas nuestras iniciativas son temporales. El Gabriel’s Wharf (Muelle de Gabriel) era un solar abandonado; tenemos como regla que, si no vamos a desarrollar un solar, lo dedicamos a usos temporales, como restaurantes, talleres y mercadillos en verano”⁶

En 1987 se funda la Coin Street Secondary Housing Co-operative (CSS), una sociedad adscrita a la Industrial Provident Act y registrada en la Housing Corporation como sociedad de alquiler de viviendas con carácter social.

6.

Ibíd. (South Bank Centre, 1994, p. 19)



Imagen 14
Delimitación del Área de Coin Street
Fuente: Google Earth y elaboración propia

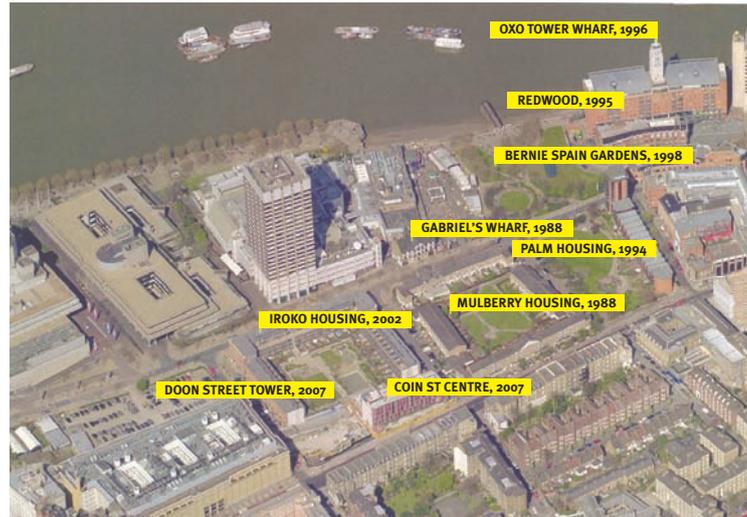


Imagen 15
Localización de las intervenciones de CSCB
Fuente: ARQUITECTURA COAM 354, p. 114

Este mismo año, se crea el Coin Street Centre Trust (CSCT), una empresa registrada dentro de Charity Commissioners que se encarga de supervisar el centro infantil y familiar de Coin Street.

En 1988 se creó la primera cooperativa de viviendas, la *Mulberry Housing Cooperative* y el antiguo edificio del Gabriel's Wharf fue reconvertido temporalmente en tiendas y locales para pequeñas empresas. También se completó el paseo a lo largo del río y un pequeño parque.

En 1994 se termina la segunda promoción de viviendas en régimen cooperativo, la *Palm Housing Cooperative* y en 1995 la tercera, la *Redwood Housing Cooperative*, en el edificio de la Torre Oxo. Un año más tarde abren los locales comerciales y restantes actividades en este edificio reconvertido.

La Torre Oxo, con sus dos restaurantes de éxito, así como una serie de talleres dedicados a la artesanía de lujo, aparte de las viviendas, es actualmente el buque insignia de la iniciativa de Coin Street. Su inconfundible imagen está cada vez más presente en los mapas turísticos de Londres.

La última cooperativa de viviendas en inaugurarse fue la *Iroko Housing Cooperative*, una pequeña promoción de 59 unidades de vivienda social de diversa tipología (casas exentas, dúplex y apartamentos), con aparcamiento y jardín comunal

Con posterioridad se desarrolló la parte trasera de la Oxo Tower, habilitándola como zona de locales multifuncionales, adecuados para seminarios y conferencias.

El último edificio en inaugurarse, en 2007, ha sido el *Coin Street Neighbourhood Centre* junto a la cooperativa Iroko, diseñado por los mismos arquitectos, Haworth Tompkins, como primera fase de un proyecto destinado a ocupar el resto de la manzana. Además de albergar las oficinas y espacios de trabajo de la CSCB, este edificio situado en la esquina de Coin Street y Stamford Street, ofrece funciones de centro comunitario, combinado con una guardería con 64 plazas, para niños de 3 meses a cinco años así como un centro de apoyo familiar, formación y aprendizaje y una amplia azotea ajardinada. El diseño del edificio, que incorpora una serie de dispositivos bioclimáticos y ecológicos (paneles solares térmicos, circuito de agua reciclada, y "chimeneas solares" en fachada para facilitar la ventilación cruzada natural, entre otros), se hizo en estrecha colaboración entre los arquitectos y los miembros y empleados de CSCB⁷.

En el futuro, Coin Street Centre Trust (CSCT) se encargará también de la gestión de un programa de ocio y deportes asociado a la piscina cubierta pública y un centro de salud con instalaciones de gimnasio de mantenimiento (fitness), combinado con viviendas y locales comerciales, que se está construyendo como parte de la operación de Desarrollo de Doon Street impulsada por CSCB en el suelo inmediatamente adyacente al Puente de Waterloo.



Imagen 16

El edificio OXO antes de su reconversión, cuando era el almacén de una marca de carne enlatada, y actualmente

Fuentes: Powell 2004, p. 19, y foto de C. Verdaguer, septiembre de 2010



Imagen 17

El edificio de OXO, reconvertido en un contenedor con viviendas sociales (78 viviendas para trabajadores locales en la cooperativa Redwood), comercios, restaurantes de lujo y oficinas.

Fotos: C. Verdaguer



Imagen 18
Exterior y jardín central de la cooperativa Iroko,
inaugurada en 2001

Fotos: C. Verdaguer

Los objetivos de CSCB para esta zona son los siguientes:

- Crear una piscina pública y un centro de ocio del que será propietario del CSCT.
- Ofrecer una sede a la Compañía de Danza Rambert a cambio de sus programas de enseñanza de la danza dirigidos a la comunidad local.
- Generar fondos suficientes para desarrollar el proyecto y subsidiar los costes de mantenimiento de la piscina y el centro de ocio.
- Incrementar la población residencial en la zona para contribuir al desarrollo económico local.
- Ofrecer espacio comercial para incrementar la actividad económica en la zona
- Crear una “puerta de entrada” atractiva a la zona de Coin Street
- Mejorar las conexiones peatonales del entorno.

Sin embargo, este nuevo proyecto en el que está implicado CSCB estuvo envuelto en cierta polémica: tanto desde las administraciones implicadas, que lo sometieron

a consulta pública antes de su aprobación, como del organismo de Patrimonio, que presentó una querrela por su impacto, como de parte de los vecinos:

“El siguiente paso en la trayectoria de CSCB es la promoción de un gran edificio de usos mixtos [la Doon Tower] en la última de sus parcelas, situada detrás del National Theatre de Denis Lasdun. El proyecto ha sido muy criticado por algunos grupos vecinales, ya que se trata de una ambiciosa promoción de usos mixtos que incluye 329 viviendas de venta en el mercado libre. Para compensar, el conjunto alberga una piscina cubierta y un polideportivo para el barrio, además de un centro de danza privado, comercios, oficinas y aparcamientos. La altura que alcanza la torre, 143 metros, así como la ausencia de vivienda protegida, han sido interpretadas como una traición a los ideales de la lucha vecinal. Sin embargo, los responsables de Coin St. argumentan que las necesidades del barrio son ahora los equipamientos y no la vivienda social”⁸.

Esta controversia ha llevado a que el proyecto fuera sometido a encuesta pública antes de conseguir en 2009 la aprobación definitiva para su construcción, que se iniciará en el año 2011.



Imagen 19
 El solar del proyecto de Doon Street: ubicación y estado actual como aparcamiento temporal
Fuente: elaboración propia a partir de foto Google Earth y foto de C Verdaguer



Imagen 20 Coin Street
 El South Bank en 2008 con infografía de la Torre de Doon Street
Fuente: ARQUITECTURA COAM 354, p. 114



Imagen 21
 El Centro Vecinal de Coin Street (iCoin Street Neighbourhood Centre)
Fuente: Transition Culture 2009



Imagen 22
 Infografía del proyecto de Doon Street
Fuente: Bland 2010

1.2.7 Identificación y caracterización de los agentes

Coin Street Community Builders

Esta empresa social se fundó con el objetivo de mejorar las condiciones de vida, trabajo y ocio en la zona. Entre las condiciones que se exigen a sus miembros está la de que deben ser vecinos del barrio, facilitando así la comprensión directa de las necesidades y las oportunidades locales.

La empresa está “limitada por garantía”, lo que quiere decir que puede llevar a cabo actividades comerciales, pero que los beneficios obtenidos deben reinvertirse en objetivos de servicio público en lugar de repartirse entre los accionistas.

En el momento de la creación de CSBC en 1984 como empresa social ya contaba con una activa reserva de personas dispuestas a apoyar sus actividades, como resultado de su origen en un grupo de acción consolidado a través de campañas bien arraigadas en la comunidad local. Estos activistas habían adquirido experiencia tanto a través de su participación en los debates urbanísticos como por su anterior implicación en el desarrollo y la gestión de otras cooperativas de vivienda en la misma zona. Por otra parte, el Grupo de Acción de Coin Street mantenía vínculos con otras dos organizaciones locales, el Grupo de Desarrollo de North Southwark (*North Southwark Community Development Group*) y la Asociación de Grupos de Waterloo (*Association of Waterloo Groups*).

CSBC no hace realmente distinciones entre pertenencia a la empresa y pertenencia a la Junta Directiva misma: los directores y los miembros constituyen un mismo grupo estatutario. Como ya se ha mencionado, los estatutos de CSBC establecen que los miembros deben ser residentes locales, y, por tanto, la Junta Directiva, proviene del propio barrio. De todos modos, la junta tiene contratado un pequeño número de empleados externos para cuestiones técnicas y jurídicas específicas relacionadas con el desarrollo, la gestión y el mantenimiento del área de actuación, así como la supervisión de sus programas de apoyo comunitario y empresarial.

9.

En inglés, la expresión significa a la vez constructores comunitarios y constructores de comunidad.

10.

<http://www.andrewbibby.com/socialenterprise/coin-street.html>

La base de las actividades de CSCB desde sus inicios ha girado en torno al desarrollo de las cooperativas de viviendas, que en términos generales ha suministrado alojamiento a unas 1.300 personas. Esto ha dotado a la empresa de un alto grado de representatividad y legitimidad de facto dentro del barrio:

“El que los miembros de alguna de nuestras cooperativas estén insatisfechos constituye un problema también para nosotros, y no sólo porque tengamos miembros de la Junta que puedan ser miembros también de dicha cooperativa. No en vano nos autodenominamos “community builders”⁹. Nos lo pensamos mucho al ponernos el nombre: estamos intentando construir una comunidad que funcione. Si al final del día lo que hacemos no funciona, vamos a tener que invertir una cantidad determinada de tiempo en arreglarlo. Tenemos los pies muy en tierra en ese sentido”, dice Iain Tuckett.

En relación con la comunidad en su conjunto, CSCB cuenta entre sus iniciativas la de establecer otros mecanismos, tales como el Foro South Bank (*South Bank Forum*), o el Grupo de Empleadores de South Bank (*South Bank’s Employers’ Group*), que contribuyen a crear una visión comunitaria compartida y a proporcionar los medios para hacerla realidad.

Por otra parte, CSCB trata de fomentar nuevas organizaciones comunitarias locales, como Vínculos Familiares (*Family Links*), un grupo que atiende a las necesidades de las familias y los jóvenes. Las sociedades benéficas ofrecen una vía que permite a CSCB financiar parcialmente estas iniciativas¹⁰.

Otras empresas y organizaciones locales

Coin Street Community Builders trabaja conjuntamente con organizaciones benéficas que contribuyen a sostener las actividades educativas, artísticas y comunitarias. Por otra parte, la empresa CSCB trabaja en estrecha colaboración con los negocios y las organizaciones artísticas locales a través de otra empresa sin ánimo de lucro, el Grupo de Empleadores de South Bank (*South Bank Employers Group SBEG*).

Este órgano tiene actualmente 18 organizaciones miembro, incluyendo las más importantes de la zona, entre las que se cuentan Shell, IBM, LWT, J Sainsbury y Ernst and

Young, así como el Royal National Theatre, el South Bank Centre, el London Eye y el propio CSCB. Con unos ingresos anuales de dos millones de libras esterlinas que provienen en parte de las suscripciones de los miembros y otra parte de subvenciones, el SBEG ha sido muy activo en el desarrollo de medidas de mejora ambiental en la zona, así como de conexiones de transporte, y ha trabajado igualmente con los colegios de la zona para mejorar las instalaciones educativas. SBEG tiene contratada una pequeña plantilla que trabaja en los propios locales del CSCB.

1.2.8 Instrumentos de actuación

Como ya se ha mencionado, Coin Street Community Builders es una “compañía limitada por garantía” o “sociedad limitada mediante garantía”, que corresponde al tipo de cobertura legal utilizada por muchas organizaciones sin ánimo de lucro. Sin embargo, en términos estructurales, CSCB constituye sólo un elemento dentro de la imagen general de la iniciativa de Coin Street.

Como CSCB no tiene el carácter de organización benéfica, se han establecido cuatro sociedades de este tipo destinadas a satisfacer los objetivos considerados benéficos. Esto permite a estas sociedades obtener fondos al margen de CSCB e igualmente permite a CSCB beneficiarse de las ventajas fiscales contempladas por el *Gift Aid* (Fomento de la Donación)¹¹ cuando hace aportaciones para financiar sus actividades.

Estrechamente ligada con CSCB, aunque legalmente mantiene su carácter de organización autónoma, se creó en 1987 la Cooperativa Secundaria de Viviendas de Coin Street (*Coin Street Secondary Housing Cooperative / CSS*), una asociación para la gestión de la vivienda registrada como arrendador social en la *Housing Corporation*. Se trata, de algún modo, de una asociación de cooperativistas de viviendas que coordina las cooperativas de viviendas propiamente dichas, creadas para cada desarrollo residencial particular y propiedad de los residentes.

La creación de esta asociación independiente para la gestión de la vivienda era un paso imprescindible para acceder en aquel momento a la financiación de la hoy desaparecida *Housing Corporation*¹². CSS se encargó de la gestión y el desarrollo de las promociones de viviendas y es la responsable de las reparaciones estructurales y el mantenimiento periódico de cada una de las cooperativas de vivienda creadas (Mulberry, Palm, Redwood e Iroko) con

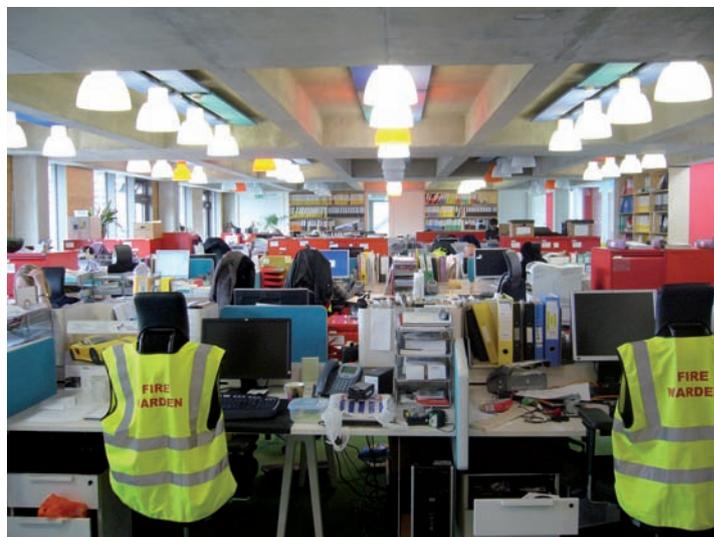


Imagen 23

La terraza ajardinada y las oficinas de CSCB en el Centro Vecinal de Coin Street (Coin Street Neighbourhood Centre)

Fotos: C. Verdaguer

11.

Gift Aid es una política que permite la donación con ventajas fiscales por parte de individuos y empresas a sociedades benéficas en el Reino Unido; en términos generales, el donante recupera por la vía fiscal aproximadamente una cuarta parte de la cantidad donada.

12.

Ibid. (http://en.wikipedia.org/wiki/Housing_Corporation)

las que mantiene contratos de alquiler de servicios. Por su parte, las cooperativas son responsables de la gestión cotidiana de sus propiedades, incluido el mantenimiento y los alquileres. En relación con otros servicios de gestión, tienen también la opción de usar mediante pago los servicios de CSS.

Las cuatro cooperativas primarias existentes tienen el carácter de *Fully Mutual*¹³ (completamente mutuas), lo cual garantiza que los residentes no tienen la opción de compra-venta de sus propiedades. Una condición necesaria para que un residente pueda optar a una vivienda y formar parte de la cooperativa es atender a un programa de formación. Por ejemplo, en el caso de Iroko, sus miembros tuvieron que asistir a once sesiones de tres horas, con el fin no sólo de adquirir la información esencial necesaria para operar en régimen cooperativo, sino también para desarrollar habilidades comunicativas y de trabajo en grupo.

La cooperativa Iroko constituye un buen ejemplo del modo en que, aunque legalmente sea independiente de CSCB, CSS puede beneficiarse del hecho de formar parte de una iniciativa más amplia como es la de Coin Street. De hecho, los altos estándares de calidad conseguidos por Iroko fueron posibles únicamente porque CSCB tuvo la posibilidad de transferir fondos desde otras actividades de su amplio abanico, incluidas las comerciales, para subvencionar la operación. Concretamente en el caso de Iroko, CSS pudo obtener de la *Housing Corporation* una subvención de 5,5 millones de libras esterlinas (9,6 millones de euros del 2000), así como un crédito por otros 2,6 millones (4,5 millones de euros) de la *Nationwide Building*

13.

Fully Mutual: sólo los residentes o posibles residentes pueden ser miembros y sólo los miembros pueden ser residentes. (<http://www.cda.coop/Housing%20co-ops.pdf>)

14.

La *Nationwide Building Society* pasa por ser la mayor promotora pública del mundo. Ofrece servicios financieros directamente y a través de aproximadamente 750 sucursales y 200 agencias *Nationwide* es el principal suministrador de préstamos y créditos hipotecarios del Reino Unido. (http://en.wikipedia.org/wiki/Nationwide_Building_Society)

15.

<http://www.andrewbibby.com/socialenterprise/coin-street.html>

16.

http://www.coinstreet.org/aims_objective.aspx

Society.¹⁴ En cualquier caso, los costes de desarrollo fueron mucho más elevados, y el propio CSCB los sufragó con un subsidio de varios millones más de libras.

Otro instrumento básico en la estructura de la iniciativa de Coin Street es *South Bank Management Services Ltd*, una empresa subsidiaria de CSCB que se encarga de la gestión de la Torre Oxo, el Gabriel's Wharf, los Jardines de Bernie Spain y el frente del río. Dentro de la gestión se incluye el cobro de los alquileres y los recibos, el mantenimiento de la jardinería y los servicios de comercialización.

Contando CSCB y su empresa subsidiaria *Management Services*, el proyecto Coin Street mantiene en torno a 70 puestos de trabajo fijos de jornadas completa. Iain Tuckett es el único miembro a jornada completa de la Junta de CSCB; para él trabajan un Director de Vivienda, un Director de Desarrollo, un Director de Administración y Personal, un Director de Finanzas y un Supervisor de Construcción. *Management Services* tiene su propio director, que trabaja también para Iain Tuckett. Además, CSCB utiliza los servicios de diversos profesionales en régimen de consultoría: arquitectos, aparejadores, abogados y gestores de proyecto (*project managers*).

Un instrumento de gestión que mantuvo la iniciativa de Coin Street en su etapa de formación y desarrollo fueron los "finés de semana de impulso a la planificación" (*forward-planning weekends*), que se celebraban todos los años generalmente en Brighton, y al que estaban invitados todos los miembros de la Junta y de la plantilla. Estas jornadas, a las que solían acudir alrededor de cincuenta personas, se planteaban como una oportunidad para discutir en términos generales el contorno futuro de la iniciativa, y ofrecían un escenario agradable para la socialización de los directores y la plantilla¹⁵. Aunque actualmente ya no se celebran, se ha procurado mantener formas de planificación y gestión creativas en las que puedan implicarse todos los miembros de la iniciativa.

1.2.9 Metas y objetivos¹⁶

En 1993, la Juntas Directivas de Coin Street Community Builders, la gestora de cooperativas Coin Street Secondary Housing y el Centro Coin Street establecieron una serie de objetivos conjuntos a diferentes niveles que se reproducen a continuación, ya que reflejan de forma muy clara el espíritu que ha guiado la iniciativa a lo largo de su desarrollo:

“De carácter general:

- *Garantizar que, en todas sus iniciativas, el Grupo reconoce el carácter multicultural de Londres y busca implementar la política de igualdad de oportunidades del grupo.*
- *Fomentar la implicación de los residentes e inquilinos locales en la planificación y puesta en práctica de las iniciativas específicas y garantizar que, en todas sus iniciativas, el Grupo Coin Street es sensible a sus necesidades y aspiraciones.*
- *Promover, apoyar y fomentar la creación de cooperativas de vivienda, consorcios de desarrollo comunitario y otras forma innovadoras de satisfacer las necesidades de viviendas y comunitarias.*
- *Trabajar conjuntamente con otros actores en aras de crear una economía sana y equilibrada para Londres que contribuya a desarrollar de forma efectiva a las comunidades locales y que ofrezca un abanico amplio de oportunidades de trabajo a los londinenses.*

En relación con el South Bank:

- *Trabajar conjuntamente con otros actores en el fomento y la mejora del South Bank como área en la que vivir, trabajar y a la que visitar.*
- *Trabajar conjuntamente con otros actores en aras de mejorar la gestión y la vitalidad de los espacios públicos del South Bank y su entorno.*
- *Oponerse a aquellas operaciones urbanísticas que presenten visos de generar impactos adversos en el medio ambiente o en la economía del South Bank.*
- *Mejorar los servicios y las dotaciones de salud del South Bank y su entorno.*
- *Ampliar el abanico de equipamientos de ocio y recreativos del South Bank y su entorno.*
- *Ampliar la oferta de comercio del South Bank y su entorno.*
- *Ampliar la oferta educativa y sanitaria infantil del South Bank y su entorno.*

En relación con el Támesis:

- *Proteger y mejorar el río Támesis como dotación dirigida a quienes trabajan en Londres o visitan la ciudad y promover su uso como vía de transporte fluvial y creativo.*

En relación con el área de Coin Street

- *Desarrollar el área de Coin Street de acuerdo con los criterios y condiciones de Coin Street Community Builders y los objetivos del Grupo Coin Street.*
- *Ayudar a la gestora de cooperativas Coin Street Secondary Housing a desarrollar viviendas asequibles.*
- *Garantizar que los desarrollos de la zona de Coin Street alcanzan estándares de alta calidad mediante el recurso a los conocimientos de los mejores diseñadores y artistas contemporáneos.*
- *Garantizar que, en el diseño, las especificaciones y la gestión de sus propiedades, el Grupo Coin Street utiliza materiales y prácticas ambientalmente sostenibles.*
- *Garantizar que, en el diseño, las especificaciones y la gestión de de sus propiedades, el Grupo Coin Street se muestra sensible a las necesidades de las personas con discapacidades.*
- *Garantizar que las propiedades del Grupo Coin Street se gestionan eficaz y creativamente de forma sensibles a las necesidades de los inquilinos de la zona y a los objetivos del grupo.*
- *Ayudar a la gestora de cooperativas Coin Street Secondary Housing a establecer servicios de gestión efectivos y viables que ofrezcan una buena relación calidad-precio y que respondan a las necesidades de los cooperativistas.*

En relación con la información y la formación:

- *Difundir los objetivos y las actividades del Grupo Coin Street y ayudar y asistir a organizaciones con objetivos similares.*
- *Ayudar a la gestora de cooperativas Coin Street Secondary Housing a suministrar información y formación a los inquilinos locales actuales o en ciernes, a las asociaciones de vecinos y a los organismos reguladores del ámbito de la vivienda, al público en general y a otras organizaciones e individuos.*
- *Ayudar a incrementar la oferta de empleo y de formación empresarial.”*

En estos momentos, en que el último de los solares va a ser finalmente ocupado a partir de 2011 con el proyecto de Doon Street, CSCB está replanteándose su futuro a medio y largo plazo como iniciativa. Una vez cumplidos los



Imagen 24

El jardín central de la cooperativa Iroko

Foto: C. Verdaguier

objetivos más directamente relacionados con la construcción propiamente dichas, son sobre todo los de carácter general y los relacionados con la información y la formación, los que parecen más adecuados de cara al futuro de la empresa.

1.2.10 Recursos movilizados

El solar de 5,5 hectáreas (13 acres) fue adquirido por un millón de libras esterlinas en 1984 (unos 215 millones de pesetas de 1984, 1,3 millones de euros de 2000) utilizando para ello hipotecas estándar y un plan de negocios que demostraba que los intereses podrían satisfacerse a través de la puesta en carga del suelo mediante usos de carácter temporal. El precio de adquisición del metro cuadrado (364 pesetas de 1984, poco más de 2 euros del 2000) respondía a las condiciones restrictivas impuestas por el GLC al desarrollo urbano comercial y al hecho de que gran parte de los solares habían permanecido en estado de abandono durante más de 30 años. CSCB obtuvo el crédito en condiciones estándar en parte del propio GLC y en parte del Greater Lon-

don Enterprise Board¹⁷, un fondo creado en 1983 para hacer frente al declive del sector industrial londinense con una perspectiva conjunta de revitalización económica y cambio social y que se concedía a empresas sujetas a determinadas condiciones relacionadas con este objetivo.

A medida que la empresa ha ido mejorando el barrio y estableciendo actividades comerciales, los precios del suelo y las propiedades se han ido incrementando, lo cual a su vez ha permitido a la compañía obtener nuevos créditos para futuras inversiones.

Conseguir el capital para la reconversión de la Torre Oxo no fue tarea fácil. Iain Tuckett cuenta que el CSCB acudió a cerca de treinta bancos sin éxito antes de conseguir finalmente el capital inicial de dos millones de libras de un banco mercantil, avalando la operación con la totalidad de los bienes de la organización. Este capital fue suficiente para llevar a cabo las imprescindibles obras de reparación estructural del edificio, y ganar tiempo para conseguir sumas más sustanciosas para la reconversión total del mismo.

1.2.11 Dimensión ambiental

La mayoría de los edificios de oficinas, hoteles y desarrollos residenciales privados que se desarrollan a lo largo del Támesis han contribuido a mantener separadas del río a las comunidades limítrofes.

“El edificio Shell se ubicó allí en un momento en el que la zona no era considerada una localización muy recomendable, de modo que fue construido deliberadamente con el objetivo de mantener a los empleados en el interior y, así, tenía su propia piscina, restaurantes y tiendas, con lo cual no hacía falta salir. A pesar de que hay más gente trabajando aquí que en Covent Garden, no se produce esa vitalidad urbana en la calle que hace atractivo un lugar. Como consecuencia, no hay alicientes para que abran tiendas y otros tipos de pequeños negocios.”¹⁸

Coin Street Community Builders se propuso abrir el barrio hacia el río para que todos los vecinos pudieran disfrutar de él. Entre 1984 y 1988, la empresa organizó la demolición de los edificios abandonados y en mal estado para facilitar esta apertura hacia el río, completó el paseo de ribera de South Bank y trazó las bases para un nuevo parque ribereño. De esta forma, se consiguieron espectaculares vistas hacia el Támesis, la Catedral de San Pablo y la City.

17.

<http://www.thefreelibrary.com/The+economics+of+greening+cities-a0138400471>

18.

Ídem

El parque, ya terminado, fue bautizado como Bernie Spain Gardens, en homenaje a Bernardette Spain, una de las pioneras de Grupo de Acción de Coin Street. Tanto los Jardines de Bernie Spain como el Parque del Támesis (situado entre el National Theatre y la Sea Containers House) pertenecen a Coin Street Community Builders, quien se encarga de gestionarlos y mantenerlos. Actualmente, esta franja ribereña, que se extiende hasta el puente de Blackfriars por delante del edificio de la Oxo Tower, penetrando hacia su interior mediante una doble galería, además de constituir un recurso ambiental que disfrutan todos los vecinos de la zona, atrae a visitantes de todas las partes del mundo.

“Hay unas vistas fantásticas desde esta zona. Antes de que empezáramos el trabajo no se podía ver el otro lado del río. Tenemos un equipo propio de jardineros. El año pasado (1993) iniciamos un programa de plantaciones, así que no nos limitamos a los cuatro arbustos típicos de los parques públicos”¹⁹

En este sentido, puede decirse que la principal contribución de la iniciativa desde la perspectiva ambiental ha sido precisamente esta apertura del tejido urbano del South Bank hacia el río, que se ha traducido en un espacio público ribereño cuya calidad se ve corroborada por la asiduidad del uso, un aspecto al cual ha contribuido también la política de mantenimiento y gestión del mismo llevada a cabo con especial rigor.

1.2.12 Evaluación y seguimiento

A la hora de evaluar el proceso, algunas voces críticas han alegado que se ha tratado de una evolución muy lenta, teniendo en cuenta que, después de dos décadas de actuaciones, el desarrollo de las 5,5 hectáreas de Coin Street aún no está por completo terminado. De hecho, Iain Tuckett, director ejecutivo de CSCB y uno de los activistas pioneros del Grupo de Acción de Coin Street original, ha señalado que algunas personas pensaban realmente en 1984 que el desarrollo podía estar terminado en diez años, aunque añade que él personalmente se mostraba escéptico al respecto.

Podría decirse que es precisamente la cautela a la hora de tomar decisiones la que ha permitido alcanzar los niveles de calidad buscados y mantener con relativa fidelidad los criterios y objetivos que impulsaron la iniciativa en sus inicios.



Imagen 25
Apertura hacia el muelle y el interior de la zona de Gabriel's Wharf
Fuente: Bland 2010 y foto de C. Verdaguer



Imagen 26
La Palm Housing Cooperative y los jardines de Bernie Spain
Foto: C. Verdaguer

19.
Ibíd. (South Bank Centre, 1994, p. 19)



Imagen 27

La galería y uno de los miradores del paseo ribereño frente a la Oxo Tower

Fotos: C. Verdaguer

20.

La mayor parte del contenido de este apartado corresponde al estudio del caso presentado en: <http://www.andrewbibby.com/socialenterprise/coin-street.html>

21.

<http://www.andrewbibby.com/socialenterprise/coin-street.html>

Tal como señala Andrew Bibby en su estudio del caso²⁰, en las primeras etapas de la ambiciosa operación de re-conversión de la Torre Oxo, que realmente estaba contribuyendo a ralentizar el proceso global de regeneración, el CSCB tomó la decisión de emprender en solitario el desarrollo comercial en lugar de hacerlo en colaboración con otros actores. Iain Tuckett calificaba esta decisión de “particularmente significativa” en relación con la historia global de CSCB.

“Oxo era una operación de 20 millones de libras, de una escala tan superior a lo que habíamos hecho hasta el momento que empezamos a buscar socios para hacerlo a modo de alianza empresarial. Nos acercamos a un determinado socio, pero no llegamos finalmente a nada, porque no querían permitirnos que nos reserváramos el veto en relación con las actividades comerciales que ocuparan los locales, lo cual era crucial para nosotros, habida cuenta de nuestros objetivos sociales. Nos dimos cuenta de que ese tipo de iniciativa compartida estaba empezando a traducirse en un conflicto de intereses: para decirlo crudamente, el interés de un inversor con acciones es llevar a cabo la promoción lo más barato posible, alquilarla lo más rápido posible y luego reinvertir en otro lugar el flujo de rentas obtenido, lo cual se aleja muy claramente de nuestro enfoque, basado en mantener la propiedad a perpetuidad y usar el flujo de rentas para alcanzar a la vez objetivos sociales, comunitarios y comerciales”²¹

Tal como indica Bibby:

“El problema al que se enfrentaba y se sigue enfrentando el CSBC como asociación de origen comunitario es cómo garantizar, después de un periodo de más de 15 años, la fidelidad a dichas raíces comunitarias y al mismo tiempo tener la capacidad de representar y responder ante la comunidad de la que había surgido.”

Esta contradicción intrínseca al tipo de iniciativa ha llevado que se barajaran y descartaran diversas alternativas organizativas: el que todas las asociaciones comunitarias locales tuvieran un papel en la gestión de la empresa fue rechazado por temor a que los agentes interesados únicamente en las oportunidades para el desarrollo urbano pudieran tomar del control de CSCB, a través de las organizaciones

comunitarias, más débiles organizativamente. En cuanto a los mecanismos de representatividad electoral directa fue Iain Tuckett el que los rechazó, alegando sus experiencias negativas en el caso de centros comunitarios de recursos. Por otra parte, el papel de Tuckett como impulsor de la iniciativa desde sus inicios ha favorecido las críticas basadas en el personalismo de la iniciativa.

CSCB ha optado por no recurrir tampoco a las posibilidades inherentes a la estructura de “compañía limitada por garantía” para ampliar la base de personas que apoyan individualmente la iniciativa. La junta directiva de CSCB sigue incluyendo a una serie de los activistas que iniciaron las primeras campañas del Grupo de Acción de Coin Street, pero, al igual que en el caso de la junta de la CSS, a lo largo de los años se han ido incorporando nuevos miembros y otros se han marchado o han fallecido.

Como señala Bibby:

“Se podría argumentar que CSCB ha acabado adoptando el tipo de estructura de auto-perpetuación de la Junta habitual en otras empresas promotoras convencionales. Tal vez esto garantiza que la Junta conserva y genera la experiencia necesaria para operar de forma efectiva, pero al mismo tiempo puede contribuir a incrementar la distancia respecto a los fines establecidos y a reducir el grado de representatividad social de la iniciativa.”

La respuesta de Iain Tuckett a estas objeciones es, en primer lugar, que CSCB ha rechazado explícitamente cualquier pretensión de representatividad con respecto a una comunidad local que, en cualquier caso, estaba destinada a transformarse ineludiblemente a medida que el área fuera regenerándose. El objetivo más bien, en sus palabras, era “representar los valores sociales y comunitarios de los implicados en las campañas”. Sin embargo, argumenta también, ello no impide que CSCB siga siendo representativa en muchos sentidos, no sólo a través de su relación directa con las cooperativas de viviendas que constituyen el núcleo de la iniciativa, sino también a través de los canales formales y legales, –tales como la Housing Corporation²², las autoridades locales y los proveedores comerciales de fondos que han apostado por CSCB y sus proyectos– que avalan y otorgan legitimidad a la iniciativa de cara a la comunidad.

En cualquier caso, a finales de 2010, las 5,5 hectáreas del emplazamiento están a punto de llegar al final de su desarrollo. Cuando el proyecto de Doon Street se haya terminado, dentro del plazo previsto en los dos próximos años, CSCB necesitará adaptarse a nuevas tareas y funciones. Según señala Claire Millett²³, en estos momentos en CSCB ya está empezando a reflexionar en este sentido, y dos son las líneas principales que se apuntan: por una parte, la concentración más intensa en las responsabilidades relacionadas con la gestión cotidiana del emplazamiento y, por otra, la mayor atención a los objetivos de difusión y formación, especialmente las tareas de asesoría destinadas a aprovechar la gran experiencia acumulada para ayudar a replicar la iniciativa en otros emplazamientos.

1.2.13 Lecciones aprendidas

Entre las principales lecciones que se pueden extraer del presente caso, pueden señalarse las que a continuación se presentan y en torno a las cuales existe un amplio acuerdo entre quienes han estudiado anteriormente la iniciativa de Coin Street:

- Construir una visión y un proyecto de lo que se desea conseguir para el emplazamiento a largo plazo es un factor fundamental. Para ello se requiere un conocimiento profundo del lugar basado en la experiencia local y en la implicación profunda de los afectados.
- Esta visión ha de ser lo bastante sugerente e ilusionante como para mantener las energías de los agentes implicados concentradas en la misma y al mismo tiempo, lo bastante flexible y versátil para poder aprovechar con agilidad las coyunturas sociales y económicas que se presenten.
- Esta visión a largo plazo ha de traducirse en pequeños proyectos a corto y medio plazo que vayan pautando un

22.

La Housing Corporation (Corporación de la Vivienda), establecida por la Ley de la Vivienda de 1964, era el organismo público independiente que financiaba la vivienda social y las asociaciones reguladas de vivienda en Inglaterra hasta el 1 de diciembre de 2008, en que sus funciones se transfirieron a dos nuevas organizaciones, la Homes and Communities Agency (Agencia de Hogares y Comunidades) y la Tenant Services Authority (Autoridad de Servicios al Residente) (http://en.wikipedia.org/wiki/Housing_Corporation)

23.

Entrevista personal

proceso de este tipo, necesariamente prolongado en el tiempo, y dejando huellas cristalizadas de sus éxitos, con el fin de retroalimentar la energía asociada al mismo.

- El mecanismo de empresa social aparece como especialmente adecuado para canalizar las oportunidades económicas que pueda poseer el emplazamiento en aras de alcanzar los objetivos de regeneración buscados.
- Conseguir un máximo de autonomía económica como empresa constituye un factor clave para mantener la iniciativa centrada en los objetivos de regeneración sociales perseguidos.

No cabe duda de que este último factor entraña una contradicción, que se ha hecho palpable en el caso de CSCB, ya que la necesidad de buscar rentabilidad comercial en las actividades de la empresa puede conducir a un progresivo alejamiento de los objetivos sociales buscados, como precio a pagar por la autonomía.

Sin embargo, según pone de manifiesto Andrew Bibby en su estudio del caso, Iain Tuckett no ve contradicción entre los objetivos de CSCB como sociedad de desarrollo comunitario y la necesidad de atraer clientes comerciales.

“No es una ironía que los restaurantes de lujo estén ahí, sino una estrategia deliberada. Uno de los grandes fallos de las empresas sociales es no distinguir claramente entre objetivos sociales y requisitos económicos. Como empresa social, tienes que estar dispuesto a ofrecer servicios a las personas con dinero, no sólo a los pobres, si quieres tener viabilidad económica. Cualquier estrategia que se pretenda sostenible tiene que basarse en algo que atraiga dinero para poder reciclarlo... es un enfoque a lo Robin Hood”

CSCB ya ha llegado a la conclusión de que necesita atraer no sólo a los residentes locales sino a trabajadores de las oficinas y estudiantes. Pero además es preciso planificar espacios comerciales que permitan transferir las ganancias para subvencionar la iniciativa en conjunto.

Las campañas iniciales del Grupo de Acción de Coin Street se centraban exclusivamente en la necesidad de recha-

zar el desarrollo terciario de oficinas a gran escala, satisfacer la necesidad de vivienda social y disponer de un parque para que los vecinos del barrio pudieran disfrutar, aunque sí se tenía la idea de desarrollar pequeñas unidades industriales y talleres de artesanía.

Sin embargo, CSCB se dio cuenta en una fase muy temprana de su formación de que el éxito en las iniciativas comerciales podía permitir a la organización satisfacer sus objetivos sociales y comunitarios más fácilmente. “Desde nuestro punto de vista, conseguir que viniera Harvey Nicks²⁴ fue una victoria enorme”, afirma Tuckett, “porque fue la principal inversión comercial en la zona que no tenía nada que ver con las oficinas. No queríamos implicarnos en la gestión directa de un montón de negocios, sino crear un marco económico adecuado para que las empresas privadas estuvieran dispuestas a hacer negocio en la zona”.

Esto implicaba también llegar también a los trabajadores de las grandes oficinas cercanas y animarles a salir de sus edificios de oficinas a la hora de la comida para usar las dotaciones de la zona de Coin Street. Igualmente significaba superar la reluctancia inicial a aceptar el turismo. En estos momentos, por ejemplo, la torre Oxo, con su silueta característica empieza a estar presente en los mapas turísticos del Londres.

Iain Tuckett habla de la importancia de dotar a la zona de una identidad como parte del South Bank, y aprovechar la proximidad a los equipamientos artísticos contiguos, fomentando con propósitos comerciales el corredor ribereño que transcurre entre los desarrollos de Bankside hasta el este del Puente de Blackfriars.

1.2.14 Impacto en la sostenibilidad

No cabe duda de que, desde la perspectiva de la sostenibilidad integral, el caso de Coin Street presenta un conjunto de rasgos que incrementan su valor ejemplar. En efecto, considerando los tres ejes que caracterizan dicho enfoque, el social, el económico y el ambiental, vemos que el caso ofrece soluciones avanzadas en los tres desde la óptica de la gestión y de los mecanismos puestos en juego, al atender a aspectos clave como son la consolidación de la comunidad local y el fomento del desarrollo local, dos aspectos suficientemente tratados en otros apartados del presente informe. En cuanto a la dimensión ambiental, ya se ha hecho mención al cuidado especial en la articulación del espacio público en relación con el río y en la calidad ambiental de todos los desarrollos.

24.

Harvey Nichols (“Harvey Nicks”) es una de las cadenas de grandes almacenes más importantes del Reino Unido, equivalente a El Corte Inglés. Es el principal rival de Harrods.

http://en.wikipedia.org/wiki/Harvey_Nichols



Imagen 28

La apertura hacia el muelle y el interior de la zona de Gabriel's Wharf
Fuente: South Bank Centre 1994

Por lo que respecta a los resultados efectivos de la interrelación de todas estas dimensiones en el propio espacio urbano considerado como un todo, la apuesta simultánea por la compacidad y la mezcla de usos y por la calidad del espacio público actúan como factores sinérgicos que se retroalimentan mutuamente.

En relación con la sostenibilidad integral, habría que hacer mención también a un factor clave como es la voluntad de integración metropolitana aprovechando la proximidad de las dotaciones artístico-culturales del South Bank para atraer visitantes y ayudar a la consolidación y la visibilidad de la iniciativa local. De hecho, podría decirse incluso que la iniciativa ha operado en sentido inverso, contribuyendo a hacer más atractiva una zona, como es el entorno de la Hayward Gallery que siempre ha suscitado críticas por lo desafortunado de su diseño, sobre todo en relación con su proyección urbana y su espacio público.

Por otro lado, los aspectos directamente relacionados con el metabolismo urbano en términos de residuos, agua y energía, no han ocupado un lugar fundamental en el diseño de las cooperativas de vivienda, a pesar de su alto nivel de calidad constructiva, debido en parte al carácter aún muy incipiente y marginal de estos aspectos en el sector arquitectónico dominante cuando se iniciaron los proyectos, pero sí se ha llegado a tiempo de incorporarlos en el caso del edificio de Neighbourhood Centre, dotado de paneles solares térmicos para agua caliente sanitaria, chimeneas solares en fachada para favorecer la ventilación natural y red separativa de aguas grises, entre otros aspectos bioclimáticos y ecológicos.

1.2.15 Potencial de replicabilidad

Aunque en el apartado de *Lecciones aprendidas* del presente informe ya se han puesto de manifiesto aquellos aspectos generales susceptibles de ser replicados en otros emplazamientos, conviene profundizar aquí en algunos aspectos específicos que pueden contribuir a matizar este potencial de replicabilidad:

- La localización de Coin Street en una área central de una gran metrópolis europea, junto a un conglomerado artístico cultural y a una distancia relativamente corta de los centros urbanos decisionales (Westminster y la City) y de un importante nudo de comunicación como es la Estación de Waterloo, constituye sin duda un elemento singular y de alto nivel de oportunidad que no es fácilmente replicable en otras localizaciones. No puede considerarse, pues, una condición necesaria para este tipo de procesos, en los que, aunque siempre son identificables oportunidades intrínsecas de localización, no suelen serlo al nivel excepcional del presente caso. Por otro lado, lo que demuestra la experiencia de Coin Street es que no es tampoco una condición suficiente: saber encontrar los objetivos adecuados a dicha oportunidad de partida requiere, como ya se ha visto, una gran capacidad de articular una visión y atenerse a ella. Y esta sí es claramente una lección replicable en otros emplazamientos.
- El nivel de experiencia y de implicación previa del grupo inicial de activistas que puso en marcha la iniciativa de Coin Street puede considerarse también un factor singular de la misma. Es, sin duda, este trabajo previo de diez años de activismo en la calle uno de los factores clave para el éxito de la empresa social surgida como instrumento de gran eficacia en el momento más oportuno del proceso.
- El modelo de estructura elegido para la empresa social y su relación con los demás organismos y entidades implicados conlleva, sin duda, un cierto peligro de esclerotización y perpetuación de la junta y los miembros en sus funciones, impidiendo la renovación. En gran medida, una empresa social estructurada así depende de las habilidades, la inteligencia y la honestidad de estas personas clave, lo cual constituye siempre un factor de vulnerabilidad permanente en relación con los objetivos de la iniciativa. En el caso de CSCB, se ha conseguido soslayar en gran medida este riesgo, pero ha constituido un tema de debate y reflexión permanente por parte de todos los implicados y de quienes han analizado la experiencia.

1.2.16 Ficha resumen

CASO: COIN STREET COMMUNITY BUILDERS

LOCALIZACIÓN: REINO UNIDO, LONDRES, SOUTH BANK, LAMBETH (SE1)

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
Superficie de intervención		5,5 hectáreas	Corresponde estrictamente a la superficie de las ocho parcelas iniciales interconectadas, no a un límite administrativo específico.
Número de residentes dentro del área	Inicial	0	En el momento de iniciarse el proceso, ninguna de las parcelas era residencial.
	Actual	1.000	
	Previsto	1.850	Extrapolación tomando como datos las 329 nuevas viviendas con una ocupación media de 2,6 hab/viv
Periodo de realización	Fase inicial	1977-1987	Corresponde principalmente a la fase de activismo.
	Fase principal	1987- 2008	Durante esta fase se completan siete de las ocho parcelas.
	Fase actual	2008-2011	Consolidación de la iniciativa y desarrollo de la última parcela, que se iniciará el año 2011
Número de viviendas	Totales en fase final	549	El realojo corresponde a vecinos de las zonas adyacentes a la de intervención. Estos números dan cuenta de la pequeña escala de la operación en términos cuantitativos.
	Rehabilitadas	0	
	Demolidas (realojo)	0	
	Existentes no intervenidas	0	
	Nuevas para mercado	329	
	Nuevas para realojo	220	
Densidad neta final (viviendas por hectárea)		100	Se trata de una densidad media-alta para los estándares británicos.
Número de empresas y negocios asentados en el área			No se ha podido disponer de estos datos.
Puestos de trabajo en la zona			
Escala de actuación		local	El impacto se centra especialmente sobre el área de South Bank. Debido a la centralidad de este distrito, puede decirse que tiene también una cierta componente urbano-metropolitana.
Escala de contorno-impacto		barrio/distrito	
Tipo de proceso	Rehabilitación	si	Antiguo edificio industrial de la Oxo Tower reconvertido en edificio multifuncional.
	Renovación	si	Actuación sobre el tejido edificado y el espacio público.
	Remodelación	sí	En relación con el área adyacente.

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
Suelo	Virgen	no	Todas las parcelas de la intervención tenían usos previos, principalmente industriales.
	Reciclado	sí	
Usos	Vivienda	sí	Vivienda nueva y vivienda en edificio industrial rehabilitado (Oxo Tower).
	Equipamientos	sí	Nuevo centro cívico y asistencial.
	Industria	sí	Pequeños talleres, comercios, oficinas, bares y restaurantes concentrados en Gabriel's Wharf y la Oxo Tower.
	Comercio y terciario	sí	
Agentes implicados	Administración estatal	no	Aunque el Greater London tiene un carácter supramunicipal y metropolitano, sus administraciones sucesivas (GLC y GLA), implicadas en el proceso, no pueden considerarse realmente instancias regionales, sino netamente municipales.
	Administración regional	no	
	Administración municipal	sí	
	Tercer sector	sí	Coin Street Community Builders es una empresa social derivada de una entidad vecinal, el Coin Street Action Group. Las empresas de la zona están implicadas a través del SBEG (South Bank Employers Group).
	Empresa privada	sí	
	Vecinos	sí	
Instrumentos de gestión		empresa social	Coin Street Community Builders constituye el núcleo del entramado organizativo que impulsa la iniciativa.
Financiación	Europea	no	La iniciativa se ha caracterizado por su voluntad de autonomía y autofinanciación a partir de los recursos específicos locales y de la búsqueda de oportunidades comerciales que no contravengan los objetivos sociales.
	Estatad	no	
	Regional	no	
	Municipal	sí	
	Empresa privada	sí	
	Empresa social	sí	
Metas y objetivos principales		regeneración económica y urbana	Aunque los objetivos de la iniciativa y de la empresa social impulsora se definen como sociales, no se trataba de una zona con graves problemas de exclusión social.
Instrumentos previstos de evaluación y seguimiento		sí	Dentro del funcionamiento de Coin Street Community Builders están previstos mecanismos destinados a reorientar la iniciativa en función de los resultados manteniendo la fidelidad con los objetivos.
Introducción de elementos de sostenibilidad por encima del nivel estándar	Mezcla de usos	sí	Estos elementos constituyen el núcleo fuerte de la iniciativa en términos de sostenibilidad: la apertura hacia el río, la calidad del espacio público y la convivencialidad han constituido objetivos básicos desde el principio.
	Espacio público	sí	
	Naturalización	si	

CATEGORÍA	DATO	OBSERVACIONES
Movilidad sostenible	no	Los aspectos relacionados con la movilidad no han tenido una presencia específica en la iniciativa. La utilización de los solares como aparcamientos temporales no puede considerarse sino muy indirectamente como alternativa desde la óptica de la sostenibilidad ambiental.
Edificación bioclimática	sí	Los elementos metabólicos se han incorporado de forma tardía a la iniciativa; por el momento, de forma deliberada, sólo en el edificio del Centro Cívico inaugurado en 2007 que cuenta con paneles solares, chimeneas solares de ventilación, red separativa y fachadas aisladas.
Agua	sí	
Reciclaje residuos	sí	
Ahorro energético	sí	
Potencial de replicabilidad (alto, medio, bajo)	medio	La excepcional centralidad de la localización y lo reducido de la escala reducen el potencial de réplica de la experiencia, siendo el mecanismo de gestión y autofinanciación mediante una empresa social el elemento más interesante para su aplicación en otros casos.

Referencias

Baeten, Guy (2000) “From Community Planning to Partnership Planning. Urban Regeneration and Shifting Power Geometries on the South Bank, London”, *GeoJournal* 51, no. 4 (2000): pp. 293-300.

Bibby, Andrew (2001) “Coin Street: Case Study” (University of East London, 2001). (<http://www.andrewbibby.com/socialenterprise/coin-street.html.%3C/p%3E> <http://www.andrewbibby.com/socialenterprise/coin-street.html>.)

Bland, Jonathan (2010) “El Caso de Coin St Community Builders” Presentación inédita para el curso “Ecos urbanos: voces desde los ecobarrios y las iniciativas comunitarias vinculadas a la ecología urbana”, organizado por Ayní Intervención Social, en La Casa Encendida, Madrid, 2010

Brindley, Tim (2000) “Community roles in urban regeneration: New partnerships on London’s South Bank”, en la revista *City* Volume 4 Issue 3 Noviembre, pp 363 – 377, Routledge, Taylor & Francis Group (se puede adquirir en versión pdf en:

<http://www.informaworld.com/smpp/content~db=all~content=a713657033>)

Coin St Community Builders (2008) “Coin St Community Builders, a very social enterprise”, folleto informativo editado por CSCB

Cowan, Robert (1991) “Community Choice [Coin Street Housing Development]” *Architects Journal* 194, no. 10 (September 4, 1991).

Enterprising Ideas (acceso en julio 2010) “Housing Works: Coin Street Community Builders”, en <http://www.pbs.org/now/enterprisingideas/CSCB.html>

Fernández Per, Aurora (2008) “Utopía a pequeña escala. El caso de Coin Street”, en *ARQUITECTURA COAM* Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, num 354 (4T_08), pp 11-115

Future Communities (acceso en julio 2010) “Coin Street: from 1984 to the present. Community-led Place Shaping” (<http://www.futurecommunities.net/case-studies/coin-street-london-1984-present>)

Geography Teaching Today (acceso en julio 2010) “Coin Street, A successful social enterprise and development trust scheme”, en <http://www.geographyteachingtoday.org.uk/fieldwork/resource/urban-regeneration-and-2012-resources/coin-street/>

Haworth, Graham (2001) “Coin Street 2001 - an urban square”, presentación impartida en la Conferencia Design for Homes Intensive Flair, junio (versión en pdf: <http://www.designforhomes.org/media/pdfs/CoinStreet.pdf>)

Home, Robert K. (1982) “Inner City Regeneration” Routledge Library Editions : The City, Taylors & Francis Group, Londres-Nueva York, 2007 (reedición), p. 175 [Biblioteca de la ETSAM: 711 ROU v.64]

Home, Robert K. (1985). “British Planning Law and the Politics of Inner City Renewal: The Case of Coin Street”, *Urban Law and Policy* 7, no. 1

Housing Prototypes (2001) “Coin Street : Haworth Tompkins Architects”, en http://www.housingprototypes.org/project?File_No=GB014

Powell, Kenneth (2004) “City Reborn. Architecture and Regeneration in London, from Bankside to Dulwich Merrell”, Londres-Nueva York [Biblioteca de la ETSAM: 72 (420) POW cit]

South Bank Centre (1994) “Designing the future of the South Bank”, *Academy Editions*, Londres. [Biblioteca de la ETSAM: 72.092 SOU des]

Southgate, Gwen (2008) “Coin Street Chronicles: London’s Vanished Old South Bank Area”, editado por: *iUniverse.com* ISBN: 059551670X WAPI (Tower ID): 113020655

The Guardian (2004) “Trouble at the Oxo Tower”, lunes, 16 de agosto de 2004 (<http://www.london-se1.co.uk/news/view/1141>)

Transition Culture (2009) “Learning the Lessons of Coin Street”, entrada en <http://transitionculture.org/2009/03/12/learning-the-lessons-of-coin-street/>

Tuckett, Iain (1988) “Coin Street: There Is Another Way...”, *Community Development Journal* 23, no. 4 (1988): pp 249-257.

Tuckett, Iain (2001) “What next for Coin Street?” presentación impartida en la Conferencia Design for Homes Intensive Flair, junio (versión en pdf: <http://www.designforhomes.org/media/pdfs/CoinStreet.pdf>)

Tuckett, Iain (2008) “Iain Tuckett discusses the Communities in Control White Paper”, YouTube, 2008, <http://www.youtube.com/watch?v=iCjzNoipxE>.

Links

www.coinstreet.org

www.spatialagency.net/database/coin.street.community.builders.cscb

www.socialenterprise.org.uk

www.dta.org.uk

Agradecimientos

- **Claire Millet**, directora de programas comunitarios de Coin Street Community Builders (CSCB).
- **Jonathan Bland**, fundador de Social Business International Ltd.



La Mina

Enfoque social y
urbanístico en la
remodelación de un
barrio de Sant Adrià
del Besòs en Barcelona
(España)

1.3

Imagen 1

El tranvía de la línea T6 a su paso por la Rambla

Fuente: Jornet-Llop-Pastor



Imagen 2

Perspectiva de la Rambla

Fuente: Jornet-Llop-Pastor



Plan de Transformación del Barrio de la Mina

Sant Adrià del Besòs, Barcelona, España

1.3.1 Resumen

El Barrio de La Mina, perteneciente en su mayor parte al municipio de Sant Adrià del Besòs, se encuentra a caballo entre este término municipal y el de Barcelona, en la ribera izquierda del río Besòs. Fue uno de los polígonos, junto con el de La Catalana y otros, construidos en los años 1960 y 1970 al noreste de la Rambla de Prim, el límite entonces de Barcelona en dirección al Besòs, para realojar los núcleos chabolistas creados por los inmigrantes que habían acudido a Barcelona en la etapa del desarrollismo franquista, durante el largo periodo en que José María de Porcioles estuvo al frente de la alcaldía de la capital catalana. Aunque se emplearon para su construcción técnicas relativamente avanzadas de producción en masa a base de encofrado deslizante y nunca ha llegado a presentar problemas estructurales importantes, desde un primer momento estuvo gravemente desurbanizado y desequipado. En el frente del barrio pegado a lo que es actualmente la Ronda Litoral se desarrolló una estrecha franja de tejido industrial heterogéneo, aprovechando el suelo barato próximo a la zona litoral de infraestructuras de la desembocadura del Besòs.

A lo largo de los siguientes años, entre 1975 y 1990, este barrio, que comprende una superficie de 26 hectáreas, sufrió un proceso paulatino de pauperización y degradación, llegando a transformarse en un grave foco de delincuencia, que acabó a su vez convirtiéndolo en un lugar intensamente estigmatizado, retroalimentando así el ciclo de marginalidad. A partir de los años 80 hubo sucesivos intentos de hacer frente a los problemas, pero sin un objetivo coherente ni en el ámbito social ni en el urbanístico, con lo cual el éxito fue escaso.

Con ocasión de la convocatoria del Fórum de las Culturas de Barcelona 2004, un proceso que se inició oficialmente en 1996, se abrió la posibilidad de incorporar la remodelación integral del barrio al conjunto de operaciones en marcha o planificadas en Barcelona. A diferencia de las anteriores ocasiones, esta vez el proceso adoptó desde un inicio y en paralelo las perspectivas social y urbanís-

tica, planteándose una transformación completa del barrio contando con sus moradores organizados en una plataforma de entidades vecinales.

El proceso se inició en 1999 con un triple diagnóstico, social, urbanístico y constructivo, a partir del cual, usando como principal instrumento de gestión un Consorcio, del que formaban parte tanto la Plataforma de entidades como todas las administraciones y organismos implicados, con la excepción del Estado central, se desarrolló el Plan de Transformación del Barrio de La Mina, formado a su vez por un Plan de Reordenación y Mejora y un Plan de Acción Social.

Desde la perspectiva social, la erradicación de la delincuencia, la creación de oportunidades de trabajo locales, y la atención a los problemas de exclusión y fracaso escolar han sido los ejes principales del Plan de Acción Social, en el que los aspectos económicos han tenido un peso crucial. La generación de una economía diversificada a la vez local e integrada en el contexto ha sido uno de los objetivos a conseguir.

El elemento urbanístico principal de la propuesta del Plan de Reordenación y Mejora del Barrio de La Mina, aprobado en 2004, lo constituye una Rambla central que, partiendo del Parque del Besòs en sentido norte-sur hasta llegar a la Ronda del Litoral, cose el barrio a modo de una “cremallera urbana”. A lo largo de esta Rambla, convertida en el nuevo eje cívico, se sitúan las nuevas viviendas y equipamientos, que vienen a reemplazar, por una parte a los antiguos equipamientos, que han sido reubicados, y, por otra, a los antiguos usos industriales. Entre los objetivos principales estaba solventar el déficit de equipamientos locales, generar un espacio público de calidad que permitiera la reapropiación del barrio por sus vecinos, y al mismo tiempo, contribuir a la proyección metropolitana de la zona, mediante la inclusión en la misma de equipamientos al servicio de toda la ciudad, como la Biblioteca o la Universidad, que favorecieran los flujos intraurbanos.

Desde el punto de vista de la habitabilidad, otro de los objetivos urbanísticos era mejorar las condiciones de las viviendas y la creación de otras nuevas protegidas y libres,

tanto para solventar los déficits y las necesidades de realojo como para aportar diversidad social al barrio. Ello requirió el cambio de usos de parte del suelo industrial del barrio mediante un proceso de reparcelación y relocalización llevado a cabo mediante negociaciones con los industriales de la zona.

En total, la operación afecta a un total de 2.722 viviendas existentes, de las cuales 2.370 han sido o están en proceso de rehabilitación en las dos secciones del barrio (850 en La Mina Nova y 1.520 en La Mina Vella) y 350 serán objeto de eliminación y realojo, completándose la operación con la construcción de 1.125 viviendas nuevas, 723 libres y 402 protegidas para sustituir a las eliminadas por el realojo.

La financiación del proyecto en la fase 2001-2010, canalizada a través del Consorcio, ha ascendido a 173 millones de euros y se ha apoyado en diversas fuentes, desde las administraciones consorciadas (33,2% en forma de aportaciones directas y 29,8% en aportaciones de suelo) y fondos europeos FSE y FEDER URBAN (un 8,1%) hasta las cuotas urbanísticas generadas a través de los procesos de reparcelación (28,9%).

1.3.2 Fechas clave

1967

- Plan Parcial de la Comisaría de Urbanismo de Barcelona para los terrenos 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

1969-1970

- Construcción de La Mina Vella, formada por 13 bloques de cinco plantas de altura, con un total de 850 viviendas.

1972-1973

- Construcción de las 1.872 viviendas de La Mina Nova formada por un bloque de siete alturas, cinco bloques de diez alturas y uno de doce

1973-75

- Se termina la ocupación de los pisos. La Mina en su conjunto tiene ya más de 15.000 habitantes.

1975-1985

- Periodo de rápido y precoz deterioro social concentrado en Mina Nova, con irrupción del mundo de la droga.

1980-1982

- Primeros intentos de formulación de programas sociales, de políticas especiales para el barrio, a cargo de diferentes Administraciones.

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.

1990

- La crisis de La Mina ya es un hecho generalizado. Los poderes públicos no articulan ninguna estrategia coherente para afrontarla.

1988-1993

- Primeras tentativas urbanísticas fallidas, con la remodelación y la desdensificación como ideas recurrentes.

1992

- Juegos Olímpicos de Barcelona. La Mina queda al margen de las inversiones puestas en carga.

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.

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.

1999

- Anteproyecto general del Fórum de Barcelona.

1999-2002

- Primer diagnóstico social del Barrio de La Mina.

**Imagen 3**

El término municipal de Sant Adrià del Besòs y el Barrio de La Mina

Fuente: Ayuntamiento de Barcelona y elaboración propia

2000

- **13 de junio** Constitución del Consorcio del Barrio de La Mina.
- Avance del Plan de Reordenación y Mejora del barrio de La Mina.

2001

- Propuesta de desarrollo comunitario para el Plan de Transformación del Barrio de La Mina (octubre).

2001-2002

- Elaboración y aprobación del Plan Especial de Reordenación y Mejora del Barrio de La Mina (PERM) y del Plan de Actuación Social.

2001-2006

- El Consorcio pone en marcha el Plan de Actuación Social, consiguiendo empleo para 2.770 personas del barrio.

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.

2004

- Aprobación de Plan Especial de Reforma y Reordenación.
- Celebración del Fórum de Barcelona.

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.

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.

2010

- Julio: Finalización de las obras de Urbanización de la Calle Oriente.

1.3.3 Contexto general

Con una población de 33.761 habitantes, el término municipal de Sant Adrià del Besòs, al que pertenece el barrio de La Mina, ocupa una superficie de 3,87 km² en la desembocadura del río Besòs, desarrollándose a ambos lados del curso fluvial. La mayor parte del municipio se encuentra en la ribera norte, donde forma una extensión continua de tejido urbanizado con otras localidades de la conurbación barcelonesa como Santa Coloma de Gramenet y Badalona.

Debido a su ubicación en una zona deltaica, dominada por humedales y proclive a las inundaciones, su crecimiento fue tardío y no despegó hasta las primeras décadas del siglo xx, impulsado por la aceleración del desarrollo industrial de Barcelona. En la década que transcurrió entre 1920 y 1930, la población pasó de 1.073 a 6.515 habitantes, debido en parte al alojamiento en la zona de los obreros que habían acudido para trabajar en las obras del metro y de la Exposición Internacional de 1929.

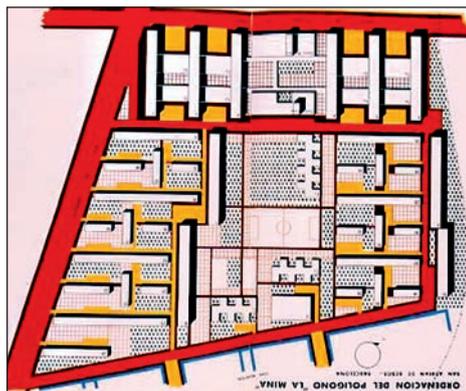
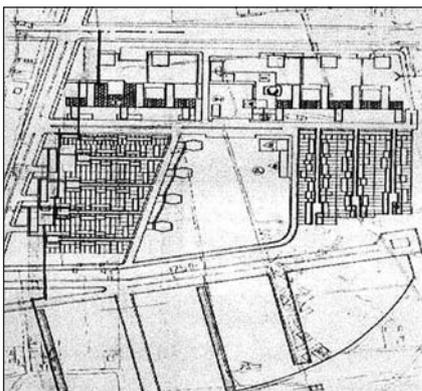


Imagen 4
Proyectos de 1959 y 1967
para el Barrio de La Mina
de Subias, López Iñigo,
Giráldez, Ferrater Ducay

Fuente: Patronato Municipal
de la Vivienda de Barcelona

Tal como señala Sebastiá Riera¹:

“En aquella época se inició una de las grandes constantes de la historia contemporánea de Sant Adrià: el establecimiento de centrales térmicas (Energía Eléctrica de Cataluña; la actual FECSA, en la margen izquierda del río; Compañía de Fluido Eléctrico, llamada La Catalana, en 1917, en el margen derecho). Otras industrias de esa época fueron la sociedad General Electrometal Metalúrgica (1918) y la factoría productora de vidrio Celo (1925). A partir de 1950, Sant Adrià volvió a crecer rápidamente (15.801 habitantes en 1960, 36.052 habitantes en 1981) siempre por la instalación de nuevas fábricas y la construcción de barriadas de viviendas para trabajadores, la mayoría procedentes de otros lugares de España. Así se construyó el polígono industrial de Monsolís (1955) y los barrios de la Verneda (1952), el Besòs (1960) y La Mina (1970)”.

La zona donde actualmente se asienta el barrio de La Mina, fue hasta los años 60 una zona semipantanosas dedicada principalmente a actividades agrícolas. El Barrio fue el resultado de una actuación destinada a erradicar los numerosos núcleos de chabolismo que, al igual que en otras grandes ciudades españolas, habían surgido como consecuencia de la acelerada emigración campo ciudad

que provocó el desarrollismo franquista desde finales de los años 50. En el caso de Barcelona, este periodo coincidió con la prolongada legislatura del alcalde José María de Porcioles entre 1957 y 1973. Los principales núcleos chabolistas del área metropolitana de Barcelona se situaban, entre otros lugares, en Camp de la Bota, Pequín, la Perona, Can Tunis y Montjuïc.

Para el desarrollo de la zona, la Comisaría de Urbanismo de Barcelona trazó en 1967 un Plan parcial y en 1968 el Patronato Municipal de la Vivienda adquirió 17 hectáreas pertenecientes al municipio de Sant Adrià, iniciándose en 1969 las obras del primer sector, el conocido actualmente como La Mina Vella, formado por un total de 850 viviendas repartidas en trece bloques de cinco alturas. Esta primera fase del polígono quedó terminada en 1970.

Las necesidades de realojo, sin embargo, superaron en mucho las previsiones y, a escasos dos años de terminada la primera fase, se emprendió el desarrollo acelerado del polígono de La Mina Nova, que, gracias al uso de técnicas avanzadas de encofrado deslizante para la realización de la estructura, estuvo listo en sólo 20 meses, entre enero de 1972 y diciembre de 1973. Esta segunda fase, con un total de 1.872 viviendas, estaba formada por un total de siete largos bloques lineales orientados según un eje noreste-suroeste: cinco de diez alturas, uno de doce y uno de siete.

Los pisos de esta segunda fase se fueron ocupando entre 1973 y 1974 con familias provenientes de todos los focos chabolistas de Barcelona, siendo de origen mayoritariamente andaluces (un 70%), seguidos de murcianos, gallegos, extremeños y aragoneses².

1. <http://www.sant-adria.net/cat/contingut.php?ctn=historia>

2. <http://www.hic-net.org/document.php?pid=2629>



Imagen 5
El Barrio de La Mina antes de la intervención



Imagen 6
Estado de las obras en noviembre de 2007

Fuente: Google, descarga julio 2010

Una vez terminadas las dos fases, la población de La Mina alcanzó los 15.133 habitantes, con una ocupación media de 5,6 personas por vivienda, muy superior a la de Barcelona, que era de 3,3 habitantes³.

Como era habitual en los polígonos de la época desarrollista, la aceleración en la construcción iba acompañada de una grave desatención a la urbanización del espacio público, así como a la provisión de dotaciones y equipamientos.

Tal como se señala en la información urbanística del Plan de Transformación:

“La formación y posterior desarrollo del barrio de La Mina, y en particular de La Mina Nueva, ha estado marcada por un estigma de marginalidad: marginalidad física respecto las áreas centrales de desarrollo, marginalidad espacial favorecida por una difícil conectividad con los tejidos de su entorno, con importantes infraestructuras de comunicación que lo han mantenido separado y aislado; marginalidad social por la constante acumulación y asentamiento de grupos de conflicto que no han favorecido una integración y normalización; marginalidad en los servicios y dotaciones, destinados únicamente a cubrir las propias necesidades del barrio; marginalidad en la tipología edificatoria, con un monocultivo excesivo con dominio de un único tipo edificatorio”⁴.

1.3.4 Condiciones relevantes de contorno

1.3.4.1 Marco socioeconómico

Desde el punto de vista socioeconómico, es importante señalar que el Plan de Transformación del Barrio de La Mina se gesta y se empieza a desarrollar en sus primeras fases durante el periodo 1999-2007 que coincide precisamente con el periodo más alcista de la economía española, europea y mundial de los últimos tiempos, en estrecha relación con el auge del sector inmobiliario, cuyas plusvalías de algún modo consigue canalizar. En este periodo de euforia económica, por otra parte, los índices de paro alcanzan cifras reducidas. Todos ellos son factores clave que hay que tener muy en cuenta para entender y evaluar la continuidad del proceso en su segunda fase, que se inicia precisamente en los años 2007-2008 en que se dispara la actual crisis económica.

De hecho, en estos momentos, la crisis económica ya ha llevado a rehacer los número de esta segunda fase, pues se han desvanecido los beneficios que se esperaba obtener de la subasta de las parcelas dedicadas a vivienda libre para reinvertirlos en las nuevas viviendas protegidas, lo cual ha obligado al Consorcio de La Mina a solicitar un crédito de 46 millones de euros para completar la operación.⁵

3.
ídem

4.
PTM, 02-Información urbanística, p. 3

5.
http://www.elperiodico.com/default.a...seccio_PK=1022

1.3.4.2 Marco jurídico

Para entender adecuadamente el proceso de transformación de La Mina y los instrumentos puestos en juego en las primeras fases, es preciso hacer hincapié en su carácter pionero, recordando que el marco legislativo con el que se operó fue el correspondiente a la ley de 2001, y por tanto, anterior a la *Ley de Urbanismo 305/2006 de la Generalitat de Cataluña* que, entre otras cosas, exige la participación ciudadana como eje básico para la redacción de los planes municipales, y que en su *Título IV, Capítulo I (artículos 90 y siguientes)*, hace referencia especial a los Planes de Mejora Urbana. Es también anterior a la *Ley 18/2007 de Derecho a la Vivienda en Cataluña* que otorga un peso importante a la vivienda protegida y que introduce un instrumento de concepción también integral como son los Planes Locales de Vivienda.

Pero, sobre todo, es anterior también a la *Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial*, conocida abreviadamente como la *Ley de Barrios de Cataluña*, un instrumento concebido específicamente para la regeneración urbana desde una perspectiva integral, que sitúa en un mismo plano los

ejes social, urbanístico y ambiental y articula todo un abanico de herramientas para llevarla a cabo, tal como se establece en su Preámbulo:

“Una atención que supere las intervenciones sectoriales y que permita emprender acciones de intervención integral, dirigidas tanto a la rehabilitación física como la sostenibilidad ambiental, el bienestar social y la dinamización económica. Estas acciones tienen que ir destinadas a la comunidad entera del barrio o el área afectados con el fin de conseguir que el espacio y los equipamientos públicos se conviertan en factores de desarrollo social y personal, generadores de tejido social y cultural, entornos favorecedores de cohesión e identificadores sociales y culturales”.

1.3.4.3 Marco urbanístico

Desde el punto de vista de su ubicación, puede considerarse que, en el momento de iniciarse el proceso, hace tiempo que el barrio había superado su condición de periférico para situarse en una posición de nueva centralidad. Es esta posición de oportunidad la que llevó a mediados de los 90



Imagen 7
Infografía del Fórum de Barcelona 1999
Fuente: Barcelona Regional, 1999

a considerar el área litoral contigua como idónea para la implantación del Fórum de las Culturas que se planificó para el año 2004.

Recíprocamente, el proyecto del Fórum se planteó desde el 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 Cataluña se impliquen también en su rehabilitación”⁶.

Y, de este modo, el anteproyecto del Fórum incorporaba claramente las determinaciones del Plan Especial de Reordenación y Mejora del Barrio de La Mina a sus estrategias, haciendo especial hincapié en las medidas de conectividad intraurbana:

“El punto crucial de la marginalidad de La Mina está en su sistemático aislamiento, que lo ha convertido progresivamente en un gueto. Contra esta circunstancia, el proyecto propone medidas claras. Un acceso directo al Barrio desde las Rondas, la construcción de dos nuevas vías este-oeste (prolongación de las calles Llull y Taulat, que saltan el río con un nuevo puente), la sustitución de las naves industriales obsoletas por 1.100 viviendas y equipamientos, la proximidad del nuevo campus universitario y, sobre todo, la propuesta de apertura de una nueva rambla que, desde el parque, atraviesa el centro del barrio y el campus hasta llegar al mar. Se trata de romper el carácter dominante de polígono de viviendas aisladas y hacer de La Mina un barrio con todos sus atributos y complejidades –donde la marginalidad desaparece– que a la vez se integra en una nueva centralidad metropolitana”⁷.

6.
Acebillo (2004)

7.
Ibídem

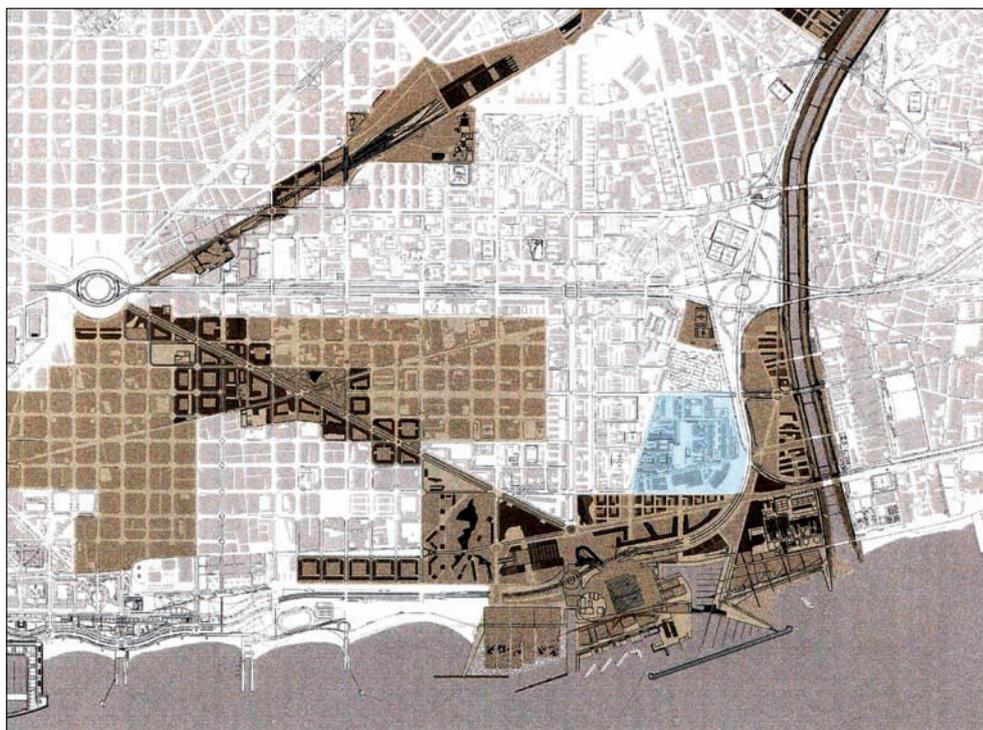


Imagen 8

El barrio de La Mina en relación con las grandes operaciones de la Barcelona post-olímpica: la Plaza de las Glorias, el Proyecto de Poble Nou 22@, los espacios en torno a la nueva estación intermodal de La Sagrera y el territorio Diagonal-Besòs, donde se asienta el Fórum de las Culturas

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2002

**El Fórum y alrededores:
obras construidas**

- | | |
|--|---|
| 1. Plaza y edificio Fórum
Herzog & de Meuron | 7. Pasarela peatonal y capitanía
Domingo y Ferré / Asensio |
| 2. Centro de convenciones
Josep Lluís Mateo | 8. Parque de los Auditorios
FOA / Teresa Galí |
| 3. Explanada y pérgola
Martínez Lapeña y Torres | 9. Parque de la Paz
Ábalos y Herreros |
| 4. Zona de baños
Beth Galí | 10. Parque Diagonal Mar
Miralles y Tagliabue |
| 5. Marina seca y aparcamiento
Casas y Torres | 11. Hotel Princess
Óscar Tusquets |
| 6. Paseo y locales comerciales
BCQ Arquitectes | 12. Centro geriátrico
Clotet y Paricio |

**Después de 2004:
proyectos pendientes**

- | | |
|--|---|
| 13. Zoo marino
Forgas / Lay, Muro, Páez,
Azulay / Balcells / Ruiz-Geli | 16. Campus universitario
de Levante
Eduard Bru |
| 14. Pabellón de la
Biodiversidad
MVRDV | 17. Viviendas de Lluís-Taulat
Autores varios |
| 15. Hotel Plaza Fórum
Enric Massip | 18. Remodelación del barrio
de la Mina
Jorner, Llop, Pastor |



Imagen 9

Proyectos realizados antes del Fórum y pendientes en 2004, entre ellos la remodelación de La Mina

1.3.5 Situación de partida

Casi desde el instante mismo de la finalización de la segunda fase de su construcción, el Barrio de La Mina inició en 1975 su proceso acelerado de degradación social, sobre todo en La Mina Nova, que se desarrolló hasta bien entrados los años 90. En este proceso influyeron diversos factores, desde la propia condición inicial desfavorecida de sus moradores, hasta los efectos de las crisis económicas de los años 70, que incrementaron las condiciones de paro y precariedad, pero especialmente destructiva fue la aparición de un mercado de la droga en el interior del barrio, estrechamente vinculado a sus dinámicas y usos cotidianos. En pocos años, la delincuencia acabó enseñoreándose de gran parte del espacio público y privado del barrio. Había horas a las que literalmente no se podía usar el espacio público, del que se había apropiado la mafia de la droga. Se trataba de una situación de abuso de poder, en la que las condiciones de seguridad para los vecinos acababan imponiéndolas dicha mafia en lugar del Estado.

A principios de los años 80, las diversas administraciones, especialmente el Ayuntamiento y la Generalitat, trataron de hacer frente a esta situación cada vez más crítica, pero aparte de la insuficiencia de los recursos puestos en juego, las estrategias estaban descoordinadas y carecían de coherencia.

Entre estos intentos estuvo el de rehabilitar el barrio mediante la construcción de una serie de equipamientos, tales como el centro cívico La Mina, diseñado por Enric Miralles y Carme Pinós, y el Parque del Besòs, de Viaplana y Piñón, pero no dejaron de ser operaciones principalmente cosméticas ajenas a la grave problemática social del barrio. El carácter puntual y muy centrado en los aspectos constructivos y arquitectónicos de las intervenciones hizo que no rindieran frutos palpables mientras que, desde el punto de vista social, La Mina, de algún modo, se convierte en un sumidero de fondos de acción social. La estrategia predominante acabó siendo la policial, con el escaso éxito previsible.

Imagen 10

Imagen del Barrio en el inicio del proceso y límites del área de intervención

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2002

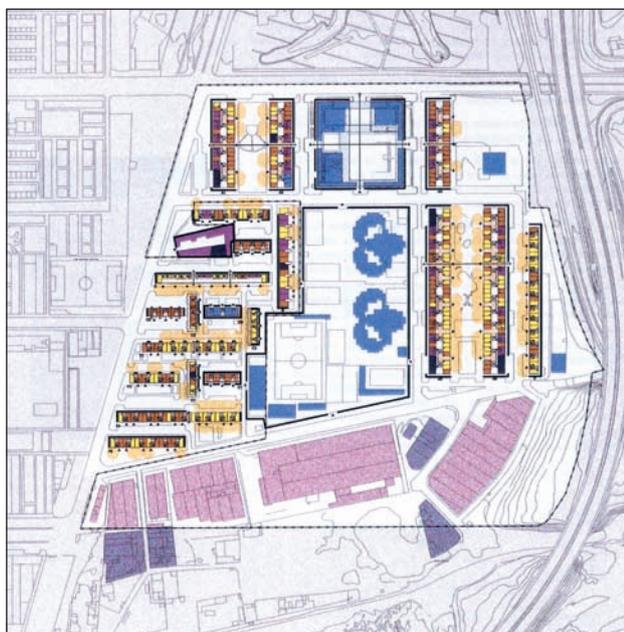


Imagen 11

Imagen del Barrio en 2004





Imagen 12
La reacción vecinal frente al deterioro

En el año 1988, tal como indica la información urbanística del Plan, “*la mitad de las viviendas no pagan las cuotas mensuales, se disparan los traspasos irregulares, se producen ocupaciones de pisos que han quedado vacíos y que permanecen tiempo así, sin ser adjudicados. Entorno a 1990 la crisis de La Mina ya es un hecho que parece abarcarlo todo, incluso a los poderes públicos que no alcanzan a tener un discurso coherente con respuestas a tanta complejidad*”⁸.

En lo que respecta a los vecinos y sus organizaciones, se producen ciclos de lucha y de protesta, con altibajos debidos a los periodos de euforia y desánimo.

Las primeras tentativas propiamente urbanísticas aparecieron en el periodo a caballo de las dos décadas, relacionadas en parte con las inversiones olímpicas del 92: la desdensificación y la remodelación son las ideas recurrentes con las que se aborda el problema, pero las que se hacen desde la esfera pública siguen sin estar bien articuladas. Algunos de los proyectos privados que se barajaron entonces, consistentes en la práctica demolición de los barrios de La Mina y La Catalana y su total sustitución, no hicieron sino incrementar el malestar entre el vecindario. Finalmen-

te, la dificultad de la problemática hace que La Mina, al igual que otros barrios de la periferia barcelonesa, quede al margen del “maná” olímpico, contribuyendo a aumentar la deuda social pendiente y la acendrada desconfianza local hacia todo lo que tenga que ver con la administración.

Esta situación se mantuvo en el mismo estado crítico hasta que, en 1996, siguiendo la misma lógica del “urbanismo de los acontecimientos” que tanto éxito había tenido en su versión olímpica para la regeneración de la Barcelona Central, el Ayuntamiento, en asociación con la Generalitat y el Estado, propone una nueva meta temporal bajo la etiqueta “Barcelona Fórum Universal de la Culturas 2004”.

La zona elegida para la intervención es esta vez la denominada “Litoral-Besòs”, una zona altamente degradada contigua al Barrio de La Mina, en la que se acumulaban las infraestructuras básicas más estratégicas de Barcelona: la depuradora, la incineradora y las centrales eléctricas. Tal como se definió en su momento, se trataba del “cuarto trasero” de la ciudad.

La Agencia Metropolitana Barcelona Regional, creada en 1994, tras estudiar los sistemas generales a la escala metropolitana, había elaborado anteriormente un documento de propuestas sobre estas infraestructuras, en el que planteaba la modernización de la depuradora de agua y de la incineradora y el soterramiento de los cables de alta ten-

sión asociados a las centrales eléctricas, así como la rehabilitación de las márgenes del río. El objetivo, en palabras de Josep Acebillo era *“garantizar que las infraestructuras, una vez transformadas, permitieran convertir dicho territorio en un espacio público urbano eficiente y de calidad”*.

Otras operaciones fueron articulándose dentro de este proyecto básicamente infraestructural, entre ellas, el tratamiento del final de la Avenida Diagonal o la creación de un puerto deportivo auspiciado por el municipio de Sant Adrià, o la transformación de la zona de Poble Nou en un “distrito tecnológico de nueva generación”, el denominado 22@, o incluso la propuesta de traslado y creación de un nuevo zoo o el trazado del nuevo tranvía.

La contigüidad del Barrio de La Mina a este escenario de transformaciones hace ineludible su inserción en la estrategia y es así como el plan de transformación del barrio queda estrechamente vinculado a esta “oportunidad del 2004”. Tal como se señala en la introducción al documento del Plan de Transformación:

“Si durante años también el urbanismo para La Mina estuvo inmerso en la espiral de la crisis social y de los programas remediales fallidos, y llevado tanto al voluntarismo para la solución de un ghetto apartado de la ciudad como al dilema entre derribo–tabla rasa en un extremo y mejoras aisladas en el otro, la concreción durante 1996–2000 del programa y proyecto urbanístico 2004 para el territorio próximo a La Mina crea un escenario nuevo en el que los protagonistas del problema (institucionales, sociales, incluso económicos) toman conciencia de la ocasión que esa transformación urbana puede suponer para sacar a La Mina de su situación de marginalidad, y de la “inevitabilidad” de que ahora se genere un proyecto sólido y de consenso amplio, porque difícilmente después de años en espera de soluciones el barrio entendería otro episodio de confusión y enfoques contrapuestos como los ya vividos”.

Entre el año 1996 y el año 2000, en que se presenta y aprueba el Avance del Plan de Reordenación y Mejora del Barrio de La Mina, se produce un periodo de estudios, informes, diagnósticos, contactos y elaboración embrionaria de propuestas en el participan de un modo u otro y con diversos niveles de encuentro y desencuentro todos los agentes implicados en el proceso, desde las organizaciones vecinales coaligadas en la denominada Plataforma de

Entidades hasta los diversos técnicos que operan en el barrio, los expertos contratados y las administraciones. La endémica y comprensible desconfianza de los vecinos hacia los técnicos y las administraciones constituye uno de los factores que caracteriza este primer periodo.

Como final de esta primera fase, en el año 2000 se presenta por fin el Avance del Plan de Transformación del barrio de La Mina y se constituye el Consorcio del Barrio de La Mina, un organismo constituido por la Generalitat de Catalunya, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, la Diputación de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona encargado de dirigirlo, coordinarlo y ejecutarlo de acuerdo con las directrices establecidas.

Como parte del Avance del Plan se presentan los resultados de tres estudios llevados a cabo simultáneamente para conocer en detalle la realidad del barrio y en los que se basan las propuestas elaboradas por el equipo redactor. Se trata de los siguientes⁹:

- *“Estudio de base social y antropológico del barrio de La Mina”*, desarrollado por Proyectos Sociales de la Fundación Pere Tarrés y dirigido por Concha Doncel Rasillo, antropóloga.
- *“Estudio técnico sobre los edificios de viviendas del barrio de La Mina”*, desarrollado por el Departamento de Construcciones Arquitectónicas de la Universidad Politécnica de Cataluña, bajo la responsabilidad de César Díaz Gómez, arquitecto.
- *“Estudios urbanísticos de base y alternativas de actuación para el barrio de La Mina”*, desarrollado por el despacho de arquitectos Jornet-Llop-Pastor.

1.3.5.1 Diagnóstico social

Para llevar a cabo una buena identificación de la problemática social del barrio, se realizaron entrevistas escalera por escalera, estableciendo hasta siete niveles correspondientes a diferentes categorías de conflicto: delincuencia, incivismo, maltrato, paro, etc. En algunos puntos se comprobaba que convivían puntos muy conflictivos con otros normales, mientras que en otros casos, los más graves, se producía un solapamiento de elementos conflictivos. Un caso paradigmático era el del denominado Bloque Venus, uno de los bloques lineales de La Mina Nova, situado en la

9.

PTM, 02-Información urbanística, p. 3

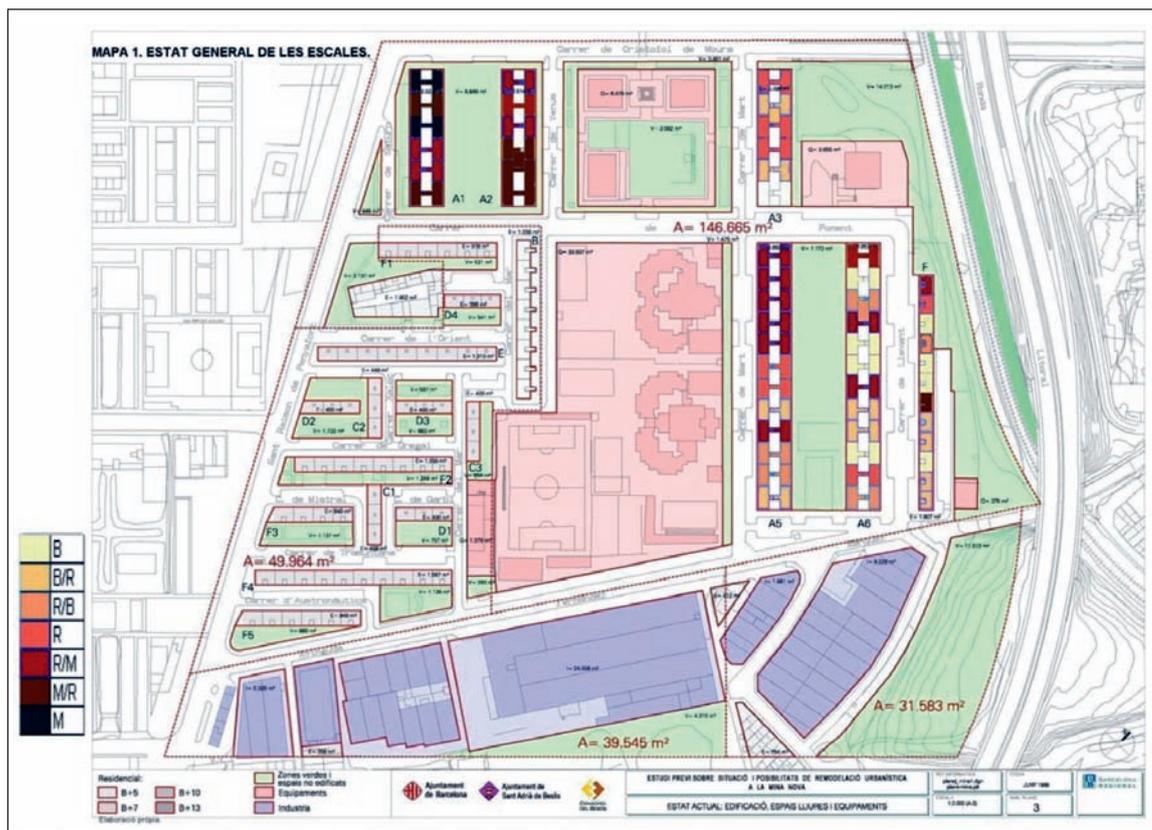


Imagen 13
Síntesis del
informe social y
antropológico

Fuente: Concha
Doncel. 2001

calle del mismo nombre. El problema más grave era, sin duda, el de la droga, que permeaba tanto la dinámica social interna del barrio como el uso concreto de los espacios interiores y exteriores.

La conclusión del diagnóstico no dejaba lugar a dudas sobre la gravedad de la situación y sobre la necesidad de articular medidas basadas en un enfoque claro de gestión de los conflictos en toda su complejidad, que debía plasmarse en un Plan de Acción Social. Dentro de este plan, el tratamiento de la delincuencia debía aparecer claramente como el “punto cero” de la operación, sin el cual ningún avance en la misma sería posible.

1.3.5.2 Diagnóstico sobre el estado de la edificación

El objetivo principal de este estudio era un diagnóstico sobre el estado de los contenedores arquitectónicos, viviendas y equipamientos. La hipótesis de la que se partía se basaba en la puesta en cuestión de que la edificación pu-

diera calificarse realmente como infravivienda. Así, el primer objetivo que se planteó fue comprobar esta hipótesis. Así, se llevó a cabo un estudio de las patologías, analizando pormenorizadamente tanto la composición como el proceso arquitectónico y constructivo.

La conclusión a la que se llegó fue que los bloques de vivienda no presentaban ningún problema desde el punto de vista estructural. En el caso de los grandes bloques lineales de La Mina Nova, realizados mediante la técnica de encofrados deslizantes, poseían un nivel hiperestático que los hacía “estructuralmente perfectos” y, por tanto, adecuados para cualquier alternativa de rehabilitación que se deseara llevar a cabo en ellos sin ningún tipo de cortapisa constructiva. Esto abría técnicamente la posibilidad de dividirlos o cortarlos transversalmente por donde fuera necesario, una de las alternativas que finalmente se planteó o en el proyecto de reforma.

Por lo que respecta a las tipologías de las viviendas, era de doble crujía con 63 m² útiles y tres habitaciones. Se

analizaron también los anteriores programas de rehabilitación, ya que la administración ya había invertido fuertes sumas en los bloques en fases anteriores, con el fin de ajustar lo más adecuadamente posible las nuevas soluciones de rehabilitación.

1.3.5.3 Diagnóstico urbanístico

El estudio urbanístico, cuya elaboración recayó mediante concurso en el equipo Jornet-Llop-Pastor Arquitectos, dirigido por el arquitecto urbanista Sebastià Jornet, se centró en una serie de aspectos clave de cara a la transformación del barrio: la localización, la diversidad social, la densidad, el espacio público, los usos industriales, el comercio, los equipamientos y los aparcamientos, entre otros.

- En relación con la localización, el estudio ponía de manifiesto la condición de nueva centralidad estratégica del barrio, un aspecto que iba a verse realimentado por la contigua operación del Fórum 2004 y la consiguiente reconversión de los usos infraestructurales del litoral, todo lo cual suponía una recualificación de la zona.
- Respecto a la diversidad social, un factor clave de sostenibilidad, el principal problema en el Barrio de La Mina era precisamente la excesiva homogeneidad en todos los sentidos. Como lo había expresado alguien de forma muy gráfica: *“En La Mina no sobra nadie. Si acaso, faltan pijos”*¹⁰.
- En cuanto a la densidad de vivienda, los resultados del estudio llevado a cabo por Amador Ferré, la situaba en 134 viviendas por hectárea, la cual no es realmente una densidad muy alta: *“Si se comparan con las actuaciones más densas de la vivienda masiva realizada en los años 60 y 70 en el área metropolitana de Barcelona, resulta que la actuación de La Mina Nova, ocupa una posición intermedia por lo que respecta a densidad, intensidad de edificación y techo construido”*¹¹. Por una cuestión simplemente demográfica, los problemas de hacinamiento que sin duda habían existido en los inicios del barrio ya no estaban presentes más que en algunos casos puntuales, pero no era en absoluto un fenómeno generalizado. Entre los problemas relacionados con la habitabilidad, la tipología de los bloques lineales de La Mina Nova, con portales de 80 viviendas cada uno sometidos a un flujo masivo de acceso, aparece claramente como un factor que dificulta la convivencia. La ausencia de ascensores, en el caso de los bloques de cinco plantas de La Mina Vella, era otro de los problemas más evidentes detectados.



Imagen 14

El sistema estructural de encofrado deslizante utilizado en los bloques lineales de vivienda de La Mina Nova

Fuente: Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona. 1971

- Todo el comercio existente es de primera necesidad y existe muy poca mezcla de usos. En cuanto a la localización y el tipo de actividades comerciales, la situación es muy diversa entre las dos partes del barrio. En La Mina Vella, se trata de espacios “sinuosos” que se reparten entre los intersticios de los bloques, mientras que en La Mina Nova, *“la mayor parte de las actividades hacen frente solamente a los espacios interiores que se definen entre los bloques residenciales, con una ausencia casi total de actividad sobre la calle, de tal forma que ésta se convierte en las espaldas de las edificaciones y los comercios, con un paisaje de puertas cerradas y rejas de protección”*¹². De alguna forma, se produce el “efecto mejillón: todo ocurre entre las dos paredes”¹³.

10.
Jornet, 2010

11.
PTM, 02-Información urbanística, p. 3

12.
Ídem.

13.
Jornet, 2010



Imagen 15
El espacio público del barrio

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2002

- Realmente, el barrio está perfectamente equipado para sus 12.000 residentes. Hay de todo: Iglesia, Centro Juvenil, Instituto, CEI, CAP..., pero todo es exclusivamente de proyección local. Se trata de equipamiento de proximidad, que no contribuye a la estrategia de “*monumentalizar la periferia*” ni a la integración metropolitana del barrio: “*El conjunto de los equipamientos públicos del barrio, excepto el Centro de Asistencia Primaria, están destinados única y exclusivamente a atender a las necesidades internas del barrio, y en algunos casos, como el centro cívico o el espacio deportivo, están infrutilizados. Por otra parte, las instalaciones docentes, el IES y la escuela también están por debajo de su capacidad, ya que una parte muy importante de los niños en edad escolar van a escuelas fuera del barrio, precisamente por el nivel de conflictividad social que en el mismo colegio se produce. La posición de estos equipamientos más grandes: los docentes y los deportivos están situados en una posición central del barrio, de tal forma que provo-*

can una separación y distanciamiento entre las dos partes de La Mina Nova y La Mina Vella.”¹⁴

- En relación con el suelo industrial, se realizaron entrevistas en profundidad con todos y cada uno de los industriales de la zona. Las actividades principales identificadas a través de los estudios y cálculos, eran de transformación, distribución y almacenaje: “*El conjunto de las 40 actividades industriales localizadas en el subsector de La Mina Industrial, corresponden a instalaciones de tamaño medio (aproximadamente 400 m²), con alguna excepción. Son actividades que pertenecen a sectores diversificados entre los que hay las artes gráficas, la alimentación y los materiales auxiliares de la construcción, con un predominio del almacén y la distribución por encima de la producción, y con un nivel de compatibilidad con las actividades residenciales muy bajo*”¹⁵.
- La proporción entre espacio libre y espacio edificado, en torno al 75 % y el 25 %, respectivamente, era característica del modelo urbanístico de la época, basado en los principios del Movimiento Moderno y la tipología de bloques lineales o en H. “*La mayor parte de los espacios libres se corresponden con espacios intersticiales entre bloques, espacios abiertos o fluidos en el caso de La Mina Vieja, y espacios casi acotados, en el caso de los existentes entre los bloques de La Mina Nueva, más parecidos a los patios de manzana*”¹⁶.
- Un elemento importante dentro de la red de espacios públicos del barrio era, sin duda, el Parque del Besòs, cuya configuración actual corresponde al diseño realizado por los arquitectos Viaplana y Piñón en los años 80 como uno de los primeros intentos de hacer frente a la problemática urbanística del barrio. “*Por otro lado, el parque del Besòs, situado al norte del barrio, el potencial parque fluvial del Besòs y la superficie de las playas de la frente del litoral, definen, un marco privilegiado en el que poder gozar de unos espacios libres de alta calidad urbana en un entorno inmediato al barrio de La Mina*”¹⁷. La articulación local de este espacio y su uso por los vecinos, sin embargo, distaban mucho de las expectativas originarias en el momento del diagnóstico.
- Por último, la inexistencia de espacio regulado para el aparcamiento y de garajes subterráneos, se traducían en un absoluto predominio del aparcamiento en superficie. El bajo nivel de motorización y la ausencia de tráfico de paso hacía que la movilidad interna fuera fluida.

14.

PTM, 02- Información urbanística, p. 4

15.

Ídem.

16.

Ídem.

17.

Ídem.

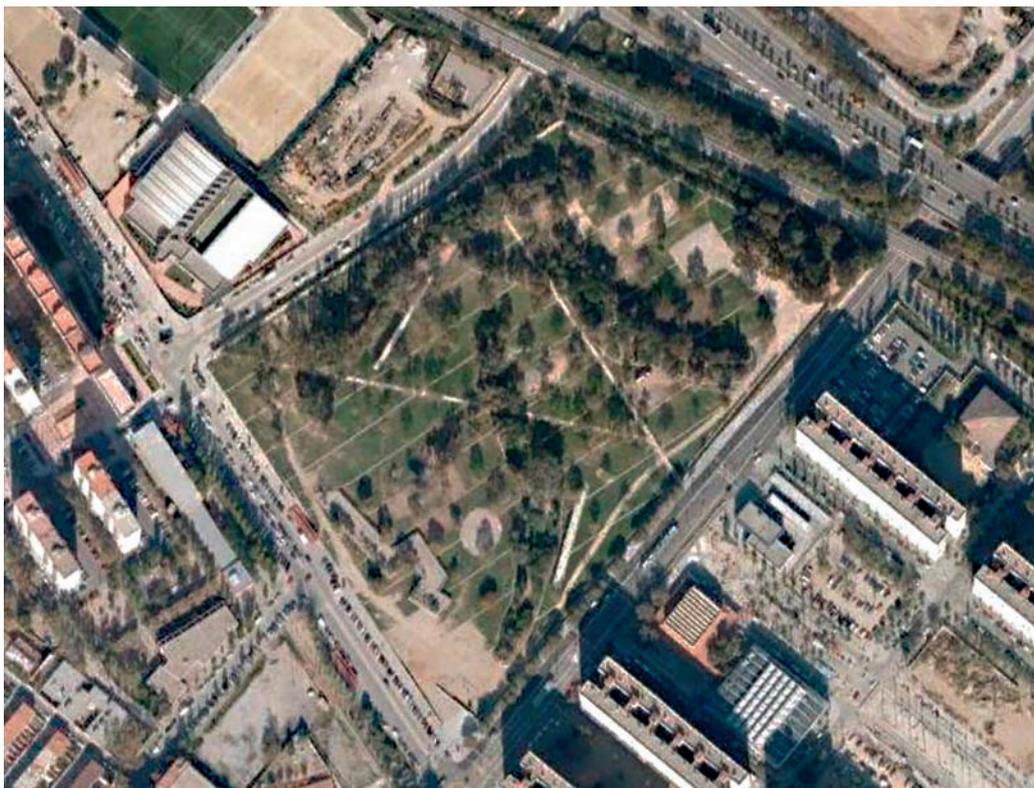


Imagen 16
El Parque del Besòs en 2007
Fuente: Google Earth, descarga julio 2010

1.3.6 Caracterización del proceso

A partir de los tres estudios, el social, el constructivo y el urbanístico, y de los correspondientes diagnósticos, se elabora a lo largo de los años 1999 y 2000 el Plan de Transformación propiamente dicho cuyo avance se presenta en 2000.

El Plan se plantea como finalidad explícita *“la transformación del barrio, articulando una propuesta de intervención integrada y global en la mejora de las condiciones de habitabilidad, vida comunitaria y convivencia, con la finalidad de fortalecer la comunidad a medio y largo plazo y su plena normalidad como barrio de Sant Adrià de Besòs y de Cataluña”*¹⁸.

Está dirigido, coordinado y ejecutado por el Consorcio del Barrio de La Mina, constituido el 13 de junio del 2000 por la Generalitat de Cataluña, el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, la Diputación de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona.

Desde el punto de vista propositivo, el Plan de transformación se articula en torno a dos ejes principales de actuación: el urbanístico, al que corresponde la transformación

física del barrio, y el social, cuyo objetivo principal es la transformación humana de las condiciones de vida del barrio de La Mina.

1.3.6.1 El proyecto social

El Plan de Actuación Social se desarrolla en torno a siete líneas de actuación, cada una de ellas dirigida a uno de los aspectos clave identificados por el diagnóstico. Para cada una de estas líneas, a su vez, se establecen una serie de objetivos generales buscando reforzar los aspectos sinérgicos entre ellos:

1. Formación e inserción sociolaboral

- Generar oportunidades de formación e inserción de forma integrada.
- Generar posibilidades de acceso al mercado de trabajo.

18.

PTM, 01-Introducción, p. 1

2. Conciliación de la vida familiar y laboral

- Generar oportunidades de acceso al mercado de trabajo, sin discriminación de género o estado.
- Liberar a la población adolescente en edad escolar de cargas familiares.

3. Desarrollo económico local

- Dar apoyo al tejido comercial.
- Regularizar la actividad de la venta ambulante y hacerla sostenible.
Profundizar en la prospección del mercado laboral.
Potenciar y fomentar la nueva actividad económica.

4. Participación y desarrollo comunitario

- Recuperar y fortalecer al tejido vecinal.
- Establecer un proceso de desarrollo comunitario entre los niveles vecinal, técnico e institucional.

5. Mejora de la convivencia y el civismo

- Lograr un mejor abordaje en la lucha contra las actitudes y comportamientos incívicos.
- Reforzar el tejido social y vecinal de las comunidades de escala.

6. Apoyo social y educativo

- Educación formal y no formal.
- Consolidación de los proyectos de los servicios estables del barrio.

7. Espacio público y civismo

- Fomento de la mejora del entorno urbano.
- Apropiación del espacio por parte de los vecinos.

Cada uno de estos objetivos generales, a su vez, se descompone dentro del Plan en una serie de objetivos pormenorizados y de acciones a desarrollar.

Sin embargo, la previsible complejidad de su puesta en marcha lleva a los principales agentes implicados en el proceso (Consortio, Ayuntamiento, Plataforma) a hacer un encargo a la Universidad Autónoma de Barcelona para que diseñe una estrategia global, que se concreta en octubre del 2000 en una *Propuesta de desarrollo comunitario para el Plan de Transformación del Barrio de La Mina*.

Tal como se señala en la introducción, el punto de partida de la propuesta es “*tenemos un Plan y hay que ponerse a trabajar*” y el encargo se plantea dos principales objetivos:

FIGURA 1 LA MINA. DIAGRAMA DEL PLAN DE ACTUACIÓN SOCIAL Y SUS LÍNEAS DE ACTUACIÓN



- a) *Construir un “espejo” en el que los agentes se puedan identificar: qué recursos hay en el territorio y cómo se relacionan entre ellos. Es lo que llamamos un “mapa social” o “sociograma”.*
- b) *Elaborar una propuesta de trabajo comunitario que, partiendo de “lo que hay” (unos agentes y unas relaciones entre ellos) plantee formas organizativas y líneas de acción que permitan poner en marcha el Plan de Transformación y que optimicen sus resultados¹⁹.*

A partir de estos objetivos, la propuesta se desarrolla en tres apartados:

Apartado 1. Bases político-metodológicas de la propuesta.

Puntos de partida que nos parecen fundamentales teniendo en cuenta el contexto de La Mina, y en los que se basan las propuestas posteriores.

Apartado 2. La operativización de la propuesta.

2.1. La organización del proceso. *Cuáles son los agentes del territorio y sus relaciones, y cuáles son los criterios y formas de organización que, a nuestro parecer, deberían guiar el proceso.*

2.2. Líneas de acción y proyectos. *Desarrollo de las líneas de acción y proyectos propuestos según su mayor o menor dimensión comunitaria.*

Apartado 3. La puesta en marcha.

Hay que señalar que, al inicio de este trabajo, se pone de manifiesto de nuevo la desconfianza vecinal hacia los técnicos *“que vienen a estudiar a los pobres”*²⁰. Fue preciso una labor mutua de acercamiento basada en el establecimiento de condiciones y acuerdos entre las partes, sin tratar de forzar el proceso (*“si os ponéis de acuerdo, nosotros trabajamos”*)²¹.

Sin embargo, debido a la propia complejidad del proceso, así como a otras circunstancias que requerirían un análisis más pormenorizado, entre ellas la endémica desconexión entre los enfoques sociales y los urbanísticos, el plan de trabajo asociado a esta propuesta no se incorporó de forma efectiva al plan definitivo.

En cuanto a los resultados efectivos del Plan Social, entre 2001 y 2006, es decir, el periodo previo a la crisis, el con-

sorcio había impulsado una serie de itinerarios de formación e inserción sociolaboral, a través de los cuales dio empleo a 2.773 personas, 1.319 hombres y 1.454 mujeres, muchos de ellos, gitanos, como gran parte de la población de La Mina. Desafortunadamente, la actual situación ha vuelto a introducir vectores críticos en el ámbito laboral del barrio.

1.3.6.2 El proyecto urbanístico

De acuerdo con los sectores clave identificados durante los estudios previos 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 de La Mina. El proyecto cubre una amplia gama de sectores, temas y escalas que pueden agruparse en una serie de paquetes temáticos:

Reparcelación y preparación del suelo para la operación

El proyecto de reparcelación supone la base principal de la gestión del plan urbanístico. El proyecto fue aprobado definitivamente durante el año 2004 y en este momento se encuentra en una fase muy avanzada de su ejecución con todas las actividades industriales, aproximadamente 40, ya relocalizadas en el entorno metropolitano de Barcelona y con más del 80% de la obra de urbanización ejecutada.

En el caso del suelo industrial que cambiaba de uso según el plan, lo que se hizo fue negociar unos plazos temporales razonables para la reconversión, con el fin de que las empresas tuvieran tiempo suficiente de encontrar nueva ubicación, replantear sus actividades y preparar a sus clientes.

De este modo, se consiguió unificar la titularidad del suelo, inicialmente muy fragmentaria. Se llegaron a pagar en torno a los 2.000 €/m² como indemnización por lucro cesante.

19.

Rebollo, Céspedes, Martí, 2001, p.1

20.

Rebollo, 2010

21.

ídem



Imagen 17

Volumetría de la intervención en su estado final

Fuente: <http://www.barrimina.org/castellano/mina10.htm>



Imagen 18

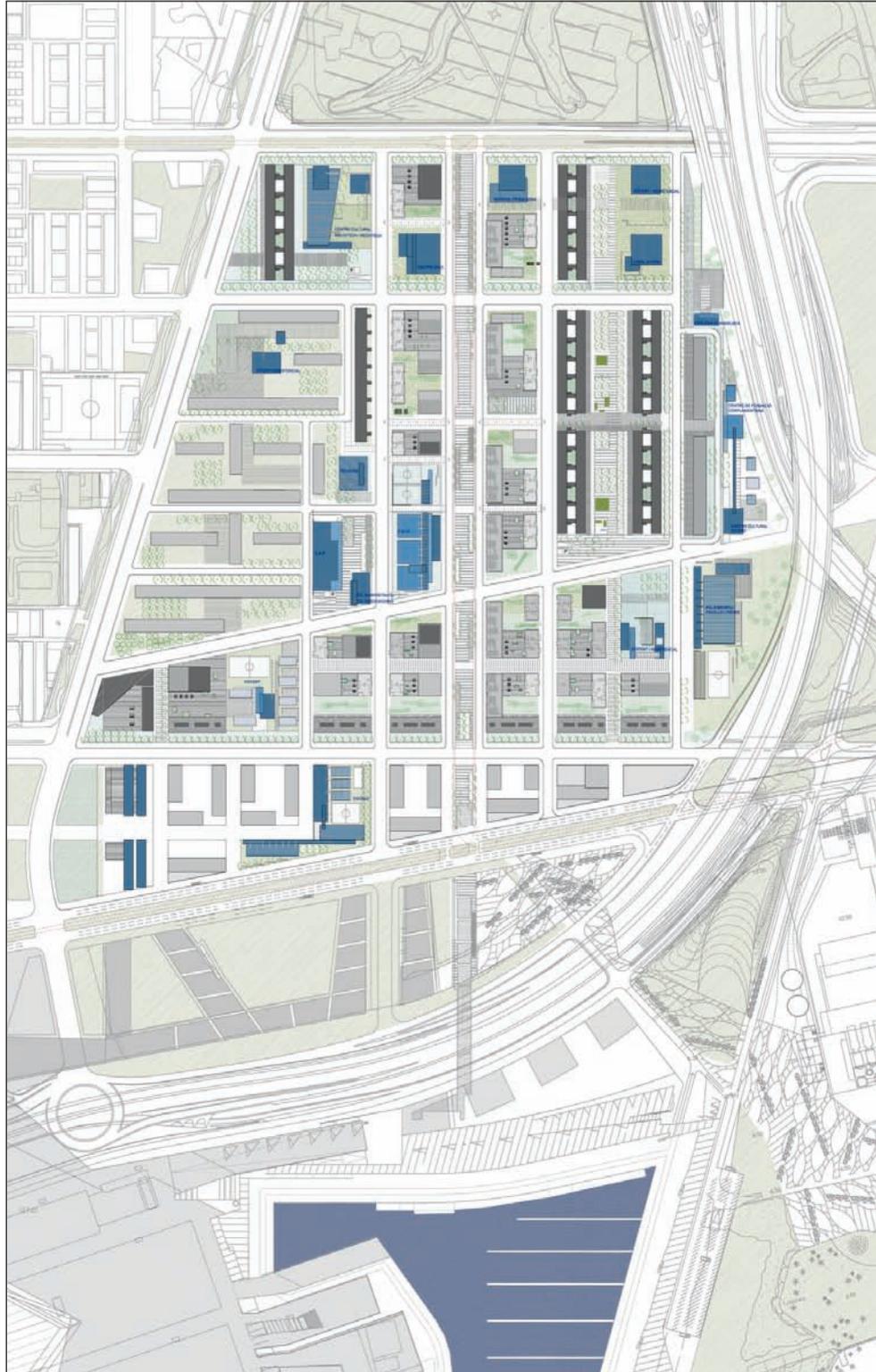
Sección longitudinal a lo largo de la calle Marte y secciones transversales

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2002

Imagen 19

Planimetría de la
intervención en su
estado final

Fuente: Jornet-Llop-Pastor.
2008



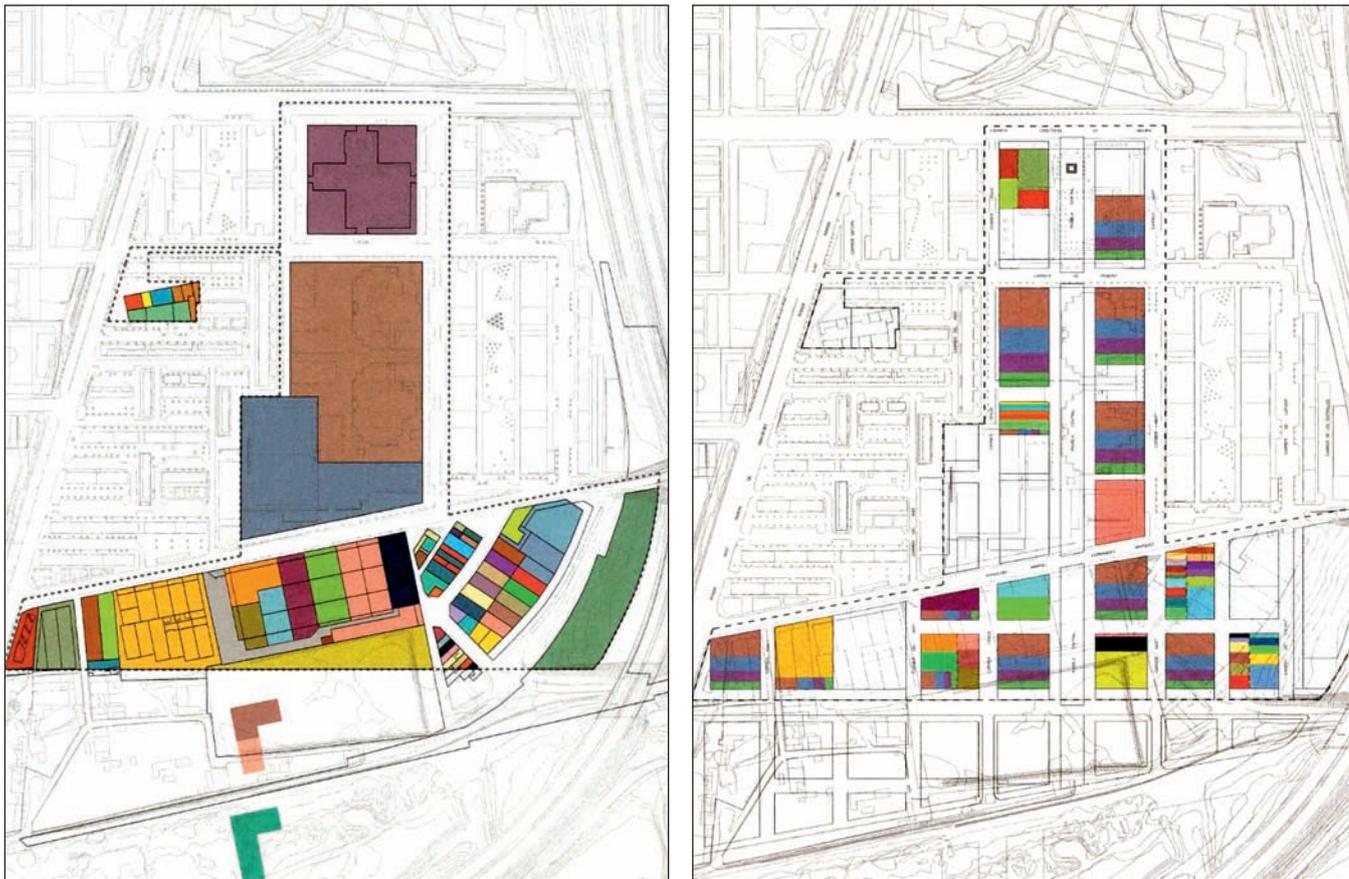


Imagen 20

Proyecto de reparcelación

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2005

Reforma y conexión del barrio con el entorno

La conexión con el entorno constituye unos de los ejes conceptuales del plan de transformación en su conjunto y, de hecho, ha sido una de las ideas impulsoras del proyecto desde sus inicios, cuando se plantea en relación con el Fórum de las culturas. Este aspecto se trata de forma específica en el documento del Plan Especial de Reforma y Reordenación, aprobado definitivamente en el año 2004 como propuesta base de la transformación urbanística. Las tres ideas en las que se basa el equipo redactor son las de “Intercambio-Centralidad-Diversidad”:

22.

PTM, 02-Introducción, p. 1

“Integrar claramente el barrio en su entorno en transformación: apostar fuertemente por la conexión entre barrio y entorno, no sólo en continuidades viarias sino también potenciando usos y localizaciones que generen intercambio entre ambos. Configurar un espacio central de barrio, un lugar de máxima intensidad de renovación física y de acumulación de nueva construcción y actividad: organizar una nueva área central que consiga la soldadura entre las dos estructuras autónomas que han acabado siendo La Mina Vella y La Mina Nova. Fomentar la diversidad física, social, económica: superar la rigidez de una estructura urbana y social consolidada pero con posibilidades para desarrollar una renovación de población y actividades sobre sí misma”²².

En relación con la conectividad, es relevante también la observación que aparece en la propuesta de trabajo comunitario:

“No podemos olvidar que, entre las condiciones iniciales que señala el propio PTM, figura la necesidad de “integrar” La Mina en “su” entorno, es decir, en Sant Adrià. También en otros ámbitos urbanos, cierto, pero está claro que es por la ciudad de Sant Adrià por donde hay que empezar”²³.

La nueva Rambla de La Mina como eje de la reordenación del barrio

Uno de los elementos clave que concretan la idea de conexión con el entorno, y el elemento fundamental de toda la operación desde el punto de vista urbanístico es la nueva Rambla de La Mina concebida a modo de “*cremallera urbana*” que cose entre sí las diversas partes del barrio, especialmente La Mina Vella y La Mina Nova y éstas con su entorno. Es en este elemento donde se traduce de forma específica la idea directriz de “Intercambio-Centralidad-Diversidad”.

El diseño original de esta Rambla de 40 metros de anchura arranca del Parque del Besòs y, atravesando todo el barrio en sentido noroeste-sureste, en paralelo a los grandes bloques lineales de La Mina Nova, termina en la zona Fórum, delante del puerto deportivo, “saltando” por encima de las dos vías que forman el límite sur del barrio, la calle Taulat y la Ronda del Litoral. Esta última conexión o remate de la Rambla es la que, en estos momentos, queda aún por resolver, y la Rambla termina un tanto abruptamente frente a la Calle Taulat tras un recorrido de unos 580 metros desde el parque. Este remate, así como el “salto” sobre la Ronda del Litoral, dependerán en gran medida de la construcción final del equipamiento universitario previsto en el gran solar comprendido entre la Ronda y la Calle Taulat.

El trazado axial de la Rambla atraviesa deliberadamente el emplazamiento del núcleo de equipamientos originarios del barrio y se convierte a su vez en un nuevo eje cívico basado en la mezcla de usos comerciales, dotacionales y residenciales, con las viviendas nuevas dispuestas a ambos lados del mismo. La voluntad de recualificación del barrio se refleja también en la contigüidad al eje del conflictivo bloque Venus como forma de catalizar su transformación.

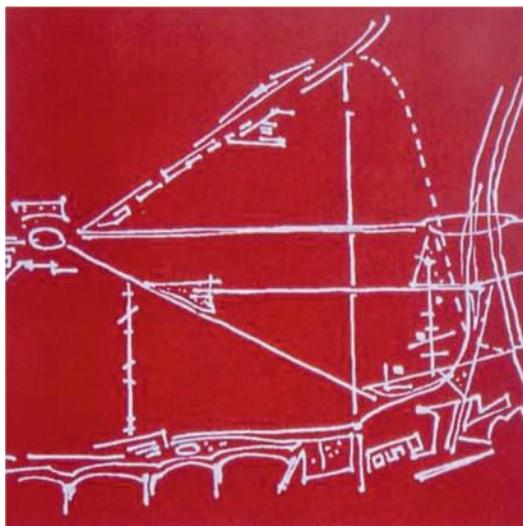


Imagen 21
Croquis del esquema de conectividad

Fuente: Jornet-Llop-Pastor, Marcela Baliano. 2002



Imagen 22
La Rambla de La Mina en construcción

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008

Un elemento de fundamental importancia en relación con la conectividad de la operación fue la coincidencia de la misma con los planes para el trazado de las nuevas líneas de tranvía de acceso al área del Besòs, pues se consiguió modificar este trazado para que la línea T6 transcurriera a lo largo de la Rambla, situando una parada en un lugar central del barrio.

23.
Rebollo, Céspedes, Martí, 2001, p.8

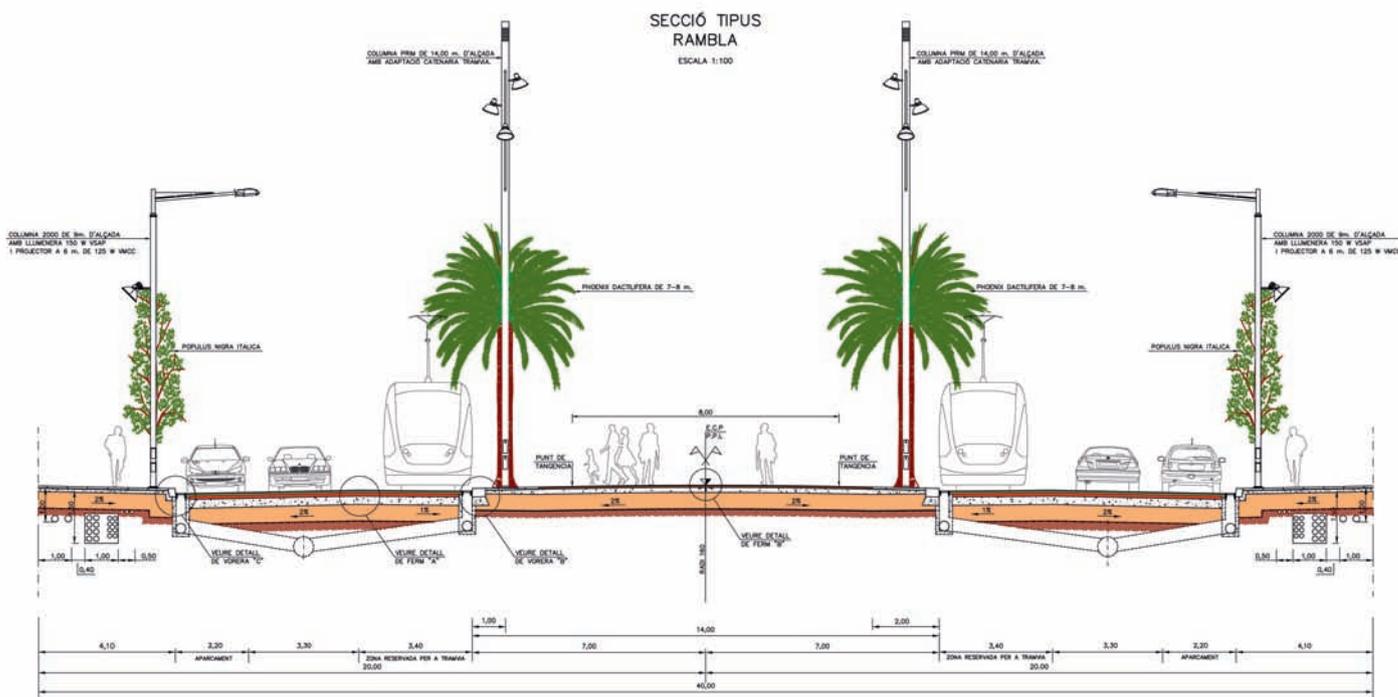


Imagen 23
Secciones tipo de la Rambla

Fuente: CICsa. Consultor de Ingeniería Civil SA. 2002

Los equipamientos públicos como elemento de reestructuración del barrio

Tal como se indicaba en la Memoria del Plan de Transformación, la estrategia principal respecto a los equipamientos y servicios radicaba “en la apuesta por construir una nueva estructura y espacio de relación entre las diferentes partes del barrio”. Para ello, se buscaba liberar la parte central para construir el eje de la nueva Rambla, en torno al cual se dispondrían gran parte de las nuevas viviendas y los principales equipamientos, contribuyendo a unir el tejido situado a ambos lados del paseo.

En relación con la función socio-urbanística de los propios equipamientos, se indicaban dos objetivos principales:

- En primer lugar, ampliar la oferta existente de equipamientos, superando la esfera de las necesidades básicas locales para introducir nuevos vectores educativos, culturales y de servicio.
- En segundo lugar, potenciar el efecto atractor a la escala metropolitana de los nuevos equipamientos, ampliando las posibilidades de contacto, conexión e intercambio con los barrios vecinos y con el resto de la ciudad.

En coherencia con la condición de la seguridad ciudadana como “punto cero” de toda la operación y, al mismo tiempo, con el doble objetivo que se acaba de señalar, el primer equipamiento que se decidió incluir en el barrio fue una Comisaría de los Mossos d’Escuadra al servicio de la totalidad del término municipal de Sant Adrià. En esta decisión tuvo un peso importante la concepción del alcalde de esta localidad.

La instalación, moderna y bien dotada de recursos económicos, se ubica en un lugar estratégico del barrio, en el extremo noroeste de la Rambla, en la esquina de ésta con la calle Cristóbal de Moura, límite entre el barrio y el parque del Besòs. Se trata de algún modo de una declaración de principios respecto a la reapropiación del espacio público por parte de la Administración como garante de la seguridad de los vecinos del barrio y de la ciudad. Por otra parte, la proximidad de la comisaría al Parque, poco utilizado precisamente por su percepción como espacio inseguro, constituye también un elemento de refuerzo en este sentido.

Enfrente de la Comisaría se sitúa la Nueva Biblioteca y Centro Cultural, concebidas como ampliación, tanto en programa como en edificación, de un edificio preexistente destinado

TABLA 1 LA MINA. RELACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS PREVISTO PARA EL BARRIO EN EL PERM

Codi	Ús segons NNUU	Equipament potencial
7.1	Cultural	Biblioteca/Centre cultural/Mediateca
7.2	Cultural	Ampliació centre cívic
7.3	De seguretat	Casema mossos d'esquadra
7.4a	Docent/Assistencial	Ampliació casal/Casal gent gran/Residència joves/Altres
7.4b	Cultural	Casal juvenil
7.5	Docent/Assistencial	Casal gent gran/Residència joves/Altres
7.6a	Religiós	Centre religiós
7.6b	Sanitari/Assistencial	Ampliació CAP
7.6c	Administratiu	Edifici administratiu d'entitats i associacions
7.7	Docent	Nova Escola 3 línies
7.8a	Religiós	Centre religiós esglèsia evangelista
7.8b	Docent/Cultural	Centre Cultural Gitano/Centre de formació complementària
7.9	Docent	Nova Escola 2 línies
7.10	Docent/Cultural	Escola bressol/Ludoteca/Altres
7.11	Esportiu	Poliesportiu

Fuente: Memoria PERM

a centro cívico y que había quedado a medio construir, otra de las operaciones “cosméticas” fallidas de los años 80-90. En la propuesta inicial del Plan, este edificio, en cuyo diseño interior ya habían intervenido a principios de los 90 los arquitectos Enric Miralles y Carme Pinós, iba a mantenerse exclusivamente como centro cívico, construyendo la nueva Biblioteca-Mediateca en el solar liberado por la demolición del conflictivo bloque Venus. En la versión final se ha incluido la Biblioteca entre los usos del nuevo centro, dejando abierto el programa cultural destinado al nuevo edificio que se construya en el suelo recuperado en el futuro.

En cualquier caso, es en este equipamiento sobre el que recae en gran medida la función de atraktividad metropolitana. Por su escala y su planteamiento busca trascender los límites del barrio para atender a un público más amplio y, en especial, reforzar los vínculos del barrio con la futura universidad.



Imagen 24
La Comisaría de los Mossos d'Esquadra

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008

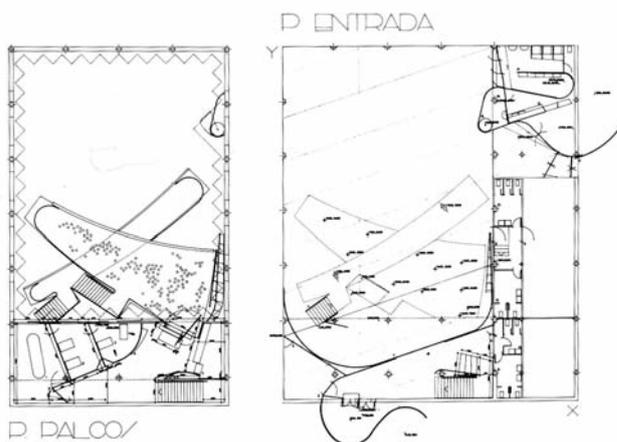


Imagen 25

El centro Cívico-Biblioteca: proyecto de interior de 1992 de Enric Miralles y Carme Pinós e imagen actual

Fuente: Arquitectura Viva nº 28. 1993

La importancia de los equipamientos educativos en un proyecto de estas características, en el que la transformación social y del espacio van íntimamente unidos, exigía ineludiblemente incrementar la oferta educativa en cantidad y calidad con el fin de hacer frente a los graves déficits detectados. En el Plan especial se planteaban tres nuevas escuelas para cubrir la totalidad de las necesidades escolares: una de ellas situada frente a la Rambla, que

24.

Magrinyà, 2002

25.

Magrinyà, 2002

es actualmente el CEIP Mediterrània, ya construido; la otra en el sur, el IES Forum 2004, también terminado, y que tiene concedidas tres líneas de la ESO, una de Bachillerato y otra de CFGM de Electromecánica de Vehículos, y una tercera para la que habría que buscar emplazamiento fuera del ámbito del plan.

En relación con la ubicación del CEIP se produjo un cierto debate, en el que por un lado, los redactores del proyecto eran partidarios de situarlo en un punto no central del barrio, considerando que era preferible reservar los emplazamientos más centrales para usos con una franja de actividad más amplia que la escolar y que, por tanto, contribuyeran a la revitalización del espacio público. Por el contrario, los vecinos y sus técnicos de la Plataforma de Entidades consideraban fundamental situación central del CEIP y así lo argumentaban en su propuesta alternativa una vez se hubo negociado el cambio de posición:

“Uno de los puntos fuertes de la propuesta ha sido el intercambio entre la posición del polideportivo y del CEIP La Mina. En este sentido se ha considerado como punto fundamental mantener el CEIP La Mina con sus tres líneas actuales en una posición central del barrio, junto a la nueva Rambla, ya que es un elemento estructurador del barrio, y además permite evitar mecanismos de guetización de las escuelas por su disposición. Por otro lado la Plataforma está de acuerdo en la posición del IES de la Mina, situado en la extensión hacia el Sur del Barrio de la Mina, entre Lluïl y Taulat”²⁴.

Entre los restantes equipamientos que ya se encuentran en funcionamiento se encuentran un Centro de Asistencia Primaria, un Centro Polideportivo, el Centro parroquial Nostra Senyora de les Neus y la iglesia evangélica Filadelfia, cuyos emplazamientos se han concebido con el criterio de que exista una distribución homogénea del conjunto de equipamientos dentro del barrio y, al mismo tiempo, una relación bien articulada con el eje de La Rambla y con el sistema de espacios públicos en general. En relación con la propuesta de usos universitarios (Escuela de Ingenieros Industriales de la UPC) entre la calle Taulat y la Ronda litoral, la Plataforma consideraba “*fundamental el aspecto positivo que representaría la mezcla de gente a través de la promoción de pisos para estudiantes en el interior de la Mina.*”²⁵



Imagen 26
El centro Cívico-Biblioteca
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008



Imagen 27
EL CEIP Mediterrània
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008

Imagen 28
EL IES Fòrum 2004
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008

Imagen 29
El polideportivo La Mina
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008

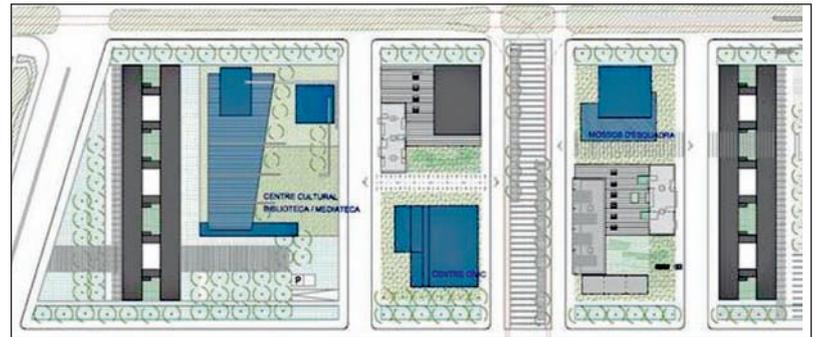


Imagen 30
La propuesta de demolición de bloque Venus y de construcción en el solar liberado de un Centro Cultural-Biblioteca-Mediateca
Fuente: Jornet-Llop-Pastor, 2002 y elaboración propia



Imagen 31
Ubicación en el barrio de los dos nuevos centros escolares: el CEIP Mediterrània (D) y el IES Fòrum 2004 (J)
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2002

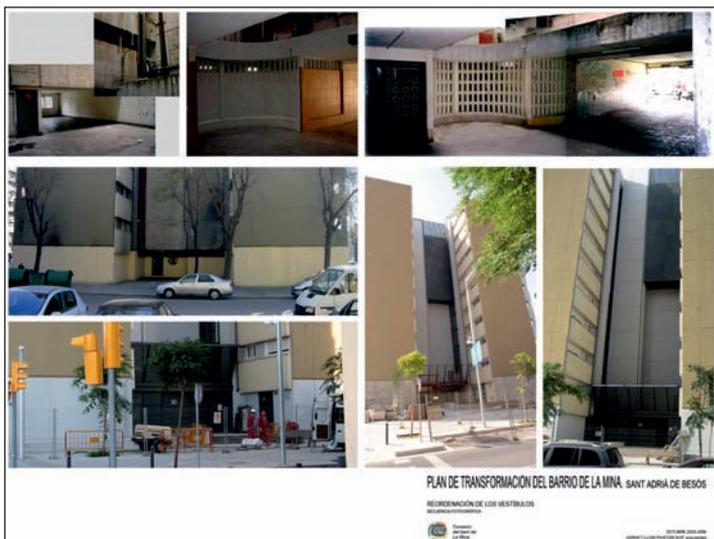


Imagen 32
Reordenación de los vestíbulos
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008

La rehabilitación de la edificación y de los espacios públicos existentes

Como ya se ha indicado, los resultados del diagnóstico previo sobre el estado de la edificación señalaban que, en términos generales, el barrio no presentaba patologías constructivas importantes. En el caso de La Mina Nova, el sistema de encofrado túnel utilizado otorgaba una particular solidez estructural a los bloques lineales, abriendo el abanico técnico de posibilidades de intervención en los mismos.

Los principales problemas eran, pues, funcionales y estaban relacionados con la habitabilidad, siendo debidos, por una parte, a la propia tipología edificatoria, basada en un tipo de bloque lineal con un único portal de acceso para cada escalera de vecinos y un mismo vestíbulo y un núcleo de ascensores para acceder a cada dos escaleras y, por otra, a la morfología urbana, típica de los polígonos de bloque abierto, que generan sobredimensionamiento y desarticulación del espacio libre con respecto al edificado.

En relación con el primero de estos problemas, el Plan Especial de Reforma desarrolló un programa de reordena-

ción de los vestíbulos para los bloques de La Mina Nova, cuyo principal objetivo era reducir a la mitad el flujo de acceso a las viviendas, abriendo un portal de acceso directo desde el exterior a cada uno de los núcleos de escaleras.

El concepto subyacente era que, en La Mina, el “espacio público” empezaba realmente en los vestíbulos de escalera, los pasillos y los descansillos ya que es en estos espacios donde se concentra toda la vida comunitaria del edificio. La importancia de este concepto desde el punto de vista de la estrategia global quedaba reflejada en el eslogan utilizado en algún momento del proceso para expresar el objetivo de integración: *“integració a l’escala i a l’escola”*

Tal como lo expresaba Francesc Magrinya, técnico de la Plataforma de Entidades en el año 2002:

“El elemento fundamental de la transformación del Barrio de la Mina es recuperar el primer espacio público que es la escalera de vecinos. Para ello es fundamental partir de la escala edificatoria antes de afrontar la escala urbanística. Hay que resolver primero los problemas de convivencia en las escaleras de los bloques, antes de querer resolver las plazas y paseos. Uno de los principales problemas del barrio de la Mina es que hay comportamientos incívicos. Por ello es necesario crear posibilidades para que la gente incívica se vea obligada a seguir unas mínimas reglas de comportamiento y de convivencia, como impedir fogatas, mantener limpia la escalera, etc. Dados los comportamientos de incivismo presentados entre la población del barrio, es necesario disminuir el número de vecinos por escalera y en consecuencia el número de fricciones que se desarrollen en estos espacios.”²⁶

Este programa ha supuesto intervenir sobre 1.200 viviendas y un total de 30 núcleos de escaleras, convirtiendo vestíbulos que daban directo acceso a un total de 80 viviendas a sendos vestíbulos para 40 viviendas, lo cual supone una notable mejora en la gestión y la organización de cada núcleo vecinal y, por ende, en las condiciones de convivencia dentro de los bloques.

Otra de las propuestas de rehabilitación que planteaba el equipo director del plan, aprovechando la solidez estructural de los bloques de La Mina Nova, consistía en el corte transversal de tres de los bloques de mayor longitud:

26.

Magrinyà, 2002



Imagen 33
La propuesta de cortes verticales en tres de los bloques lineales de La Mina Nova Estrella, Levante y Marte: situación previa y propuesta

Fuente: Jornet-Llop-Pastor, 2008 y elaboración propia

“La propuesta de la actuación de los cortes verticales consiste en la formación de un corte en cada uno de los edificios largos de Marte sur y Levante, y localizado en medio del mismo edificio, que afectará a toda su altura de planta baja y diez plantas piso, con una anchura de tres módulos del encofrado túnel, con una anchura total de unos 15 metros.²⁷

El principal objetivo de esta operación, que la actual situación de crisis ha dejado por el momento en suspenso, era doble: por una parte, reducir el carácter masivo de los bloques, facilitando las condiciones de gestión y convivencia y complementando y reforzando así la actuación sobre los vestíbulos y, por otra, incrementar el flujo transversal en el espacio público del barrio, otorgándole una mayor diversidad.

Por otra parte, en el caso de La Mina Vella, formada por trece bloques de cinco plantas de altura y con una proporción importante y creciente de población de la tercera edad, uno de los problemas más evidentes era la falta de ascensores.

Dado que se trataba de bloques de crujía estrecha sin patios interiores, la única solución técnica consistía en disponerlos en forma de columnas exteriores, ante cada núcleo de escaleras de dos tramos, aunque ello significase una cierta ocupación de acera, así como la afección de algunos ejemplares de arbolado y elementos de mobiliario urbano.

Para la financiación de los ascensores se ha creado un programa específico basado en la cofinanciación, de modo que el 20% lo pagan los vecinos. Para ello, se han gestio-

nado créditos con el Consorcio a 20 años. Finalmente, se han hecho todos los ascensores a pesar de que son relativamente caros: 120.000 euros por núcleo de ascensores, lo cual supone que los vecinos han tenido que pagar en torno a los 2.400 euros por cabeza. Es de señalar que no se ha producido ningún caso de morosidad. En cualquier caso, se ha demostrado que el hecho de que los vecinos sean propietarios constituye una ventaja de cara a la gestión, el uso y mantenimiento de estas instalaciones.



Imagen 34
Los nuevos ascensores de La Mina Vella

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008

27. PTM, 10-Reordenación de los vestíbulos- Introducción, p.16



Imagen 35
Imagen del espacio interbloques

Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008

Reordenación de los espacios interbloques y obras de urbanización

Como ya ponía de manifiesto el diagnóstico urbanístico, al margen de los problemas sociales directamente relacionados con las pautas de uso, una parte de los problemas del espacio público eran debidos a la propia morfotipología urbanística utilizada en las dos partes del barrio, con un porcentaje muy alto de suelo libre en relación con el edificado, lo cual generaba un espacio desarticulado y escasamente jerarquizado. Por otra parte, también eran palpables las diferencias entre los espacios interbloques de una y otra parte, debidas tanto a la propia diferenciación morfológica como a las divergentes pautas de uso generadas en unos y otros con el tiempo: *“Espacios abiertos o fluidos en el caso de La Mina Vieja, y espacios casi acotados, en el caso de los existentes entre los bloques de La Mina Nova, más parecidos a los patios de manzana que a los espacios propios de orden abierto que define la arquitectura de los polígonos.”*²⁸

Una constatación generalizada era que, para conseguir la revitalización de estos espacios, no bastaban las soluciones cosméticas, aunque desde luego hubo que partir de un nivel básico, como fue el de llevar a cabo una limpieza

intensiva y propiciar nuevas formas de uso y mantenimiento. Desde el punto de vista de la gestión, una ventaja era que la totalidad del espacio interbloques del barrio era de propiedad pública.

El proyecto de tratamiento de la red de espacios públicos adoptó una perspectiva integral y jerarquizada, partiendo de la Rambla central como elemento ordenador del conjunto y prosiguiendo con las calles complementarias hasta cubrir toda la red. Las obras se han ido ejecutando por fases y, tal como indica la memoria del plan: *“Para los proyectos de urbanización separados se aprobó un plan director previo que establecía las calidades, materiales, secciones básicas y rasantes que después deberían ser desarrolladas en cada proyecto, con el criterio general de trabajar con calidades y contenidos parecidos a los de la urbanización del entorno del área del Forum en el que está emplazado el barrio de La Mina”*.

Las nuevas viviendas

De forma muy sintética, y al margen de las obras de rehabilitación ya reseñadas, la operación de remodelación proyectada consistía en la demolición de unas 350 viviendas: 240 correspondientes al Bloque Venus y el resto, a las afectadas por los cortes transversales de los Bloques Estrella, Levante y Marte, todas ellas pertenecientes a La Mina Nova. A cambio de estas 350 viviendas protegidas, se construyen 402 protegidas nuevas para realojar a las familias afectadas y a otras familias y vecinos del propio barrio, y 723 viviendas de régimen libre con un doble propósito: desde el punto de vista económico, financiar la operación con la subasta en el mercado libre de los solares correspondientes; desde el punto de vista socio-urbanístico, aportar diversidad social a un barrio excesivamente homogéneo socialmente, atrayendo nuevos vecinos a un entorno re- cualificado. La proporción en el número de viviendas nuevas libres en relación con las existentes que se plante para La Mina Nova es aproximadamente de una a tres.

La mayor parte de estas 1.125 nuevas viviendas se disponen a ambos lados de la Rambla central, en pequeñas manzanas entreveradas con las de equipamiento con el fin de fomentar la mezcla de usos y actividades. En el diseño de las mismas se ha buscado la diversidad tipológica, garantizándola mediante el desarrollo de una ordenanza concebida para asegurar una variedad de soluciones entorno a una directriz básica.



La Mina Vella (1969-1970)
 Total: 13 bloques
 850 viviendas protegidas
 (a rehabilitar)

**Bloque Venus
 (a demoler)**
 240 viviendas
 (realojo)

La Mina Nova (1972-1973)
 Total: 7 bloques
 1.872 viviendas protegidas
 (1.520 a rehabilitar, 350 realojo)

Cortes transversales
 110 viviendas (realojo)

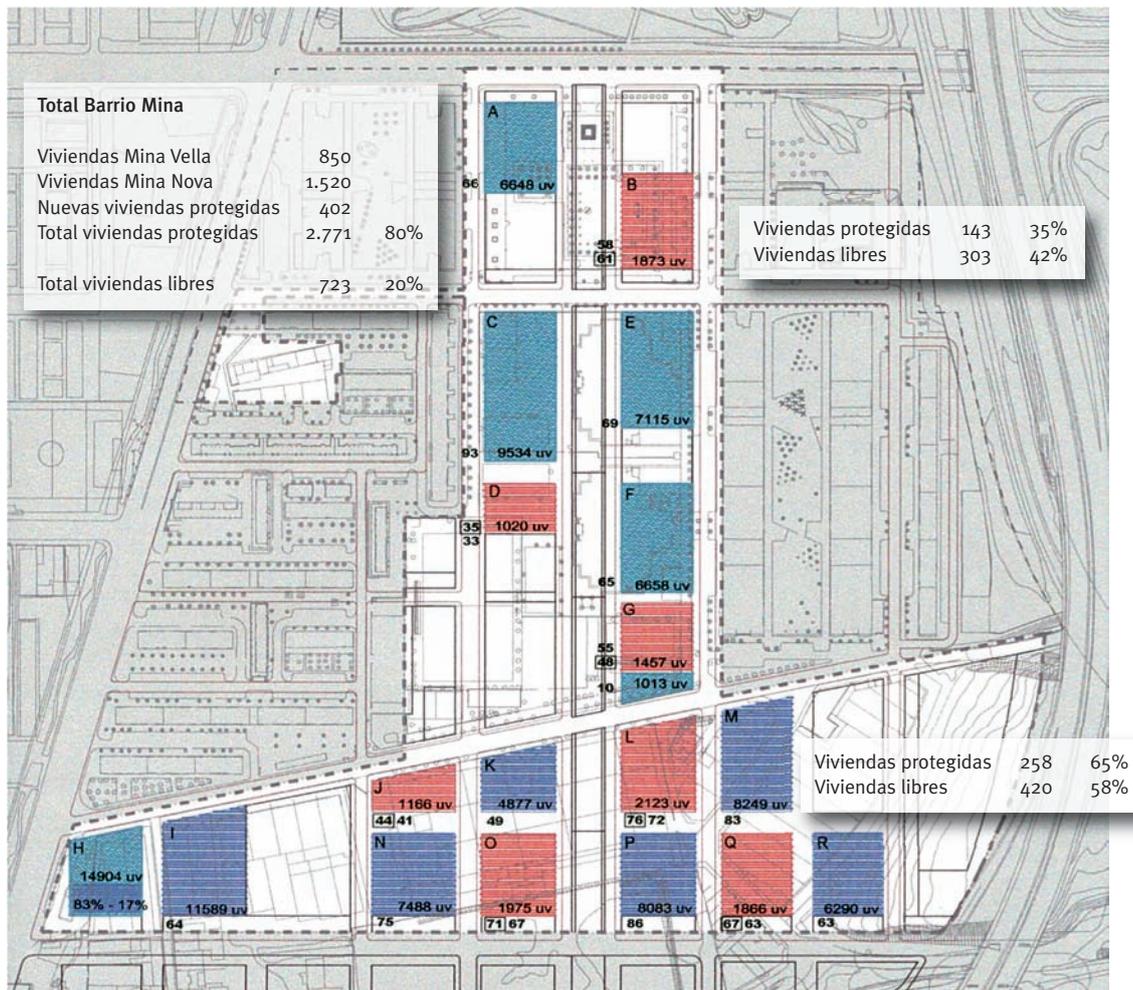
Imagen 36
 Balance de la intervención en el parque
 de viviendas

Fuente: Elaboración propia

Imagen 37

Cuadro y distribución final de los aprovechamientos de la unidad de actuación

Fuente: Jorret-Llop-Pastor. 2004



Para la puesta en carga del suelo destinado a las viviendas libres se había previsto el mecanismo de subasta de los solares previstos para ubicarlas, previendo unos beneficios en torno a los 50 millones de euros, que se planteaba reinvertir a su vez en la construcción de las viviendas protegidas. La actual situación de crisis dio al traste en 2009 con la viabilidad de esta operación, obligando al Consorcio a solicitar un crédito para que el proceso no quedara bloqueado.

En relación con los vecinos afectados por la remodelación, la operación de intercambio de vivienda se planteaba mediante la aportación de una cantidad suplementaria por parte de cada uno de los vecinos, con el objeto de cubrir el incremento de calidad y valor patrimonial de la nueva vivienda:

“El ayuntamiento ya ha informado a los afectados de que tendrán que pagar unos 30.000 euros para poder acceder a sus nuevas viviendas. ‘Un cambio de un piso viejo por un piso de nueva construcción no es realista, porque a pesar de que tengan el mismo tamaño el valor patrimonial no es el mismo’, explica Jesús Maria Canga, alcalde de Sant Adrià. Tras varias y tensas reuniones con los representantes municipales, los vecinos rechazaron ir a un sorteo para decidir su futura ubicación y decidieron pactar entre ellos sus nuevos destinos. Una de las quejas más recurrentes entre los afectados es que no podrán vender su nuevo piso de inmediato, puesto que tendrán el rango de viviendas protegidas”.

Para facilitar el cumplimiento de estas condiciones se han ofrecido créditos gestionados por el propio Consorcio en condiciones ventajosas. Una vez construidas las nuevas viviendas, se ha intentado que la operación de mudanza desde la casa antigua a la nueva fuera simultánea con la de concesión efectiva del crédito y firma de las nuevas escrituras. Para ello, se ha tratado de organizar la secuencia de operaciones en la correspondiente entidad bancaria de modo que el vecino que acudiese por la mañana pudiera salir al cabo del proceso, aquella misma mañana, propietario efectivo de su nueva vivienda. Se buscaba con ello también una forma de hacer visible y transparente el proceso en un entorno que ha estado dominado históricamente por la desconfianza hacia las administraciones por parte de los vecinos.

Las ordenanzas como mecanismo de diseño

Para el diseño de las nuevas viviendas se buscaba cumplir varios objetivos: por una parte, alcanzar unos estándares de calidad e innovación arquitectónica que contribuyeran a hacer visible la voluntad de dignificación del barrio; por

otra parte, conseguir un contraste tipológico con la monotonía carcelaria y la desmesura de escala de los bloques originarios; y finalmente, garantizar una diversidad de soluciones flexibles dentro de una misma “plantilla” tipológica, con el fin de evitar una nueva imagen de uniformidad.

El principal mecanismo para conseguir todos estos objetivos fueron unas ordenanzas que debían servir como base y complemento para facilitar el mecanismo de concurso planteado por el Incasòl (Instituto Catalán del Suelo) para la realización de los proyectos

Redactadas por Sebastià Jorner y su estudio, estas ordenanzas aplicables a las nuevas manzanas de viviendas proponen un mecanismo flexible dentro de unos límites prefijados a modo de reglas de juego que permiten al mismo tiempo una diversidad tipológica. El mecanismo parte de la manzana como unidad de actuación. Entre las condiciones está la de que cada manzana tiene que tener un número mínimo de unidades de edificación independientes. Se buscaba conseguir una arquitectura “porosa”, con una articulación rica entre el espacio edificado y el espacio libre.

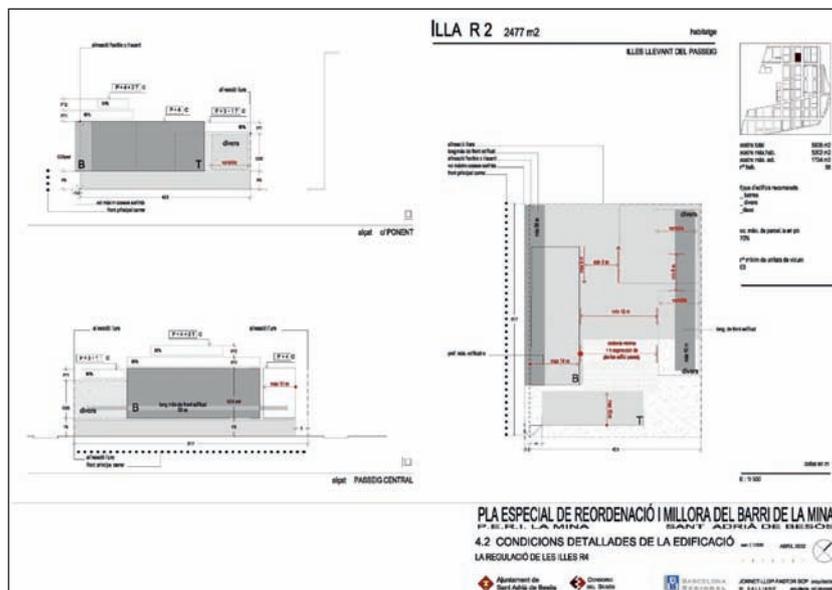
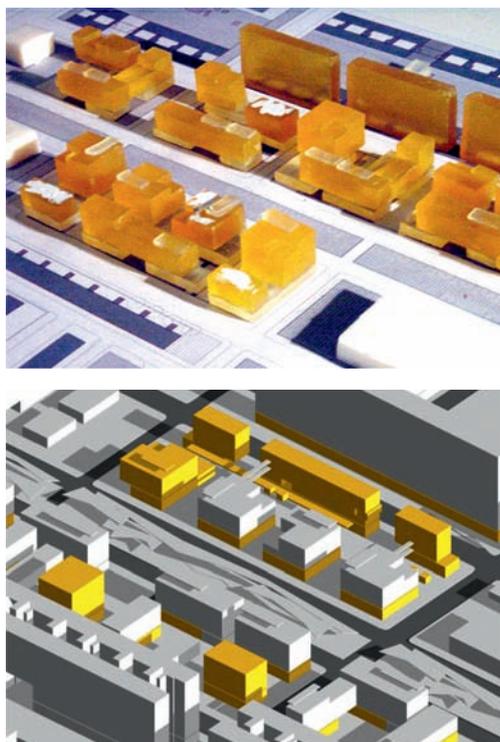


Imagen 38
 Las ordenanzas volumétricas desarrolladas para las nuevas viviendas con el objeto de facilitar una cierta diversidad tipológica

Fuente: Jorner-Llop-Pastor. 2002



Imagen 39
Las nuevas viviendas sociales: los proyectos de concurso del Incasòl
Fuente: INCASOL. 2006

Imagen 40
Las nuevas viviendas sociales en la Rambla
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2008



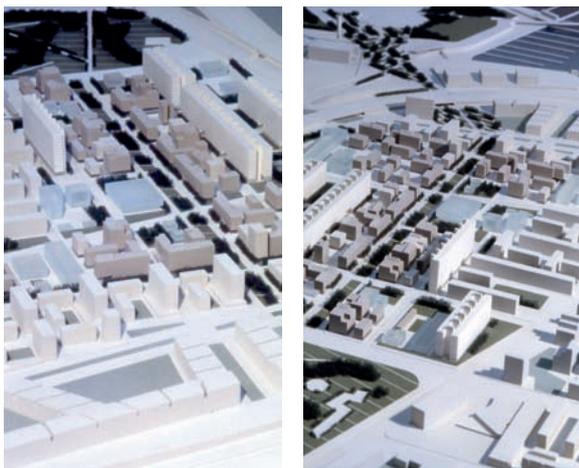


Imagen 41
Maqueta de la reordenación urbanística
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2002

Los conceptos básicos en cuanto a distribución vertical de espacios se basaban en los siguientes elementos: base (usos comerciales en planta baja), tronco (cuatro plantas), planta de remate (ático y sobreático: terrazas exteriores e interiores). Es de señalar que estas tipologías con áticos y sobreáticos, algo inusual en el ámbito de la vivienda social, fueron aceptadas por la administración sin problemas.

Lo cierto es que, a la vista de los resultados de los concursos realizados, este mecanismo de diseño no ha sido plenamente explotado en todas sus posibilidades de diversidad por los diseñadores. El Consorcio ha convocado un total de siete de estos concursos para el diseño de la vivienda pública dirigidos a arquitectos jóvenes: estas promociones son las que están actualmente (julio 2010) en construcción. Las condiciones fueron establecidas por el Incasòl y la edificabilidad permitida es de 3-3,5 m²/m²

1.3.7 Identificación y caracterización de los agentes

Tal vez uno de los documentos más clarificadores de cara a la identificación de los agentes implicados en este proceso sea la *Propuesta de Trabajo Comunitario*²⁹ realizada desde la Universidad Autónoma de Barcelona en el año 2001 para articular el plan de acción social.

En el sociograma o mapa social realizado como parte de este trabajo, se identificaban de forma sintética los siguientes actores:

Administración:

- Ayuntamiento de Barcelona
- Ayuntamiento de Sant Adrià del Besòs
- Diputació de Barcelona
- Generalitat de Catalunya

Es de señalar que el Gobierno Central, presidido por José María Aznar en el momento de iniciarse el proceso, no participó en ningún momento en el proyecto. Por otra parte, habría que hacer referencia aquí a las empresas ligadas a las administraciones que han tenido un papel muy relevante, como es el caso de Incasòl (Instituto Catalán del Suelo), dependiente de la Generalitat de Catalunya, o Regesa (Sociedad Metropolitana de Rehabilitación y Gestión), dependiente del Consejo Comarcal del Barcelonès.

Hay que señalar igualmente el papel de liderazgo del proceso ejercido por el Ayuntamiento de Sant Adrià del Besòs desde el momento en que las grandes instituciones impulsoras del Fòrum de les Cultures comenzaron a generar una presión sobre el barrio que conllevaban tanto oportunidades para la transformación social de La Mina como amenazas de una mayor degradación y de expectativas frustradas.

Técnicos

- Del Ayuntamiento de Sant Adrià: Guardia Urbana y Servicios Sociales
- De la Generalitat: CEIOP, IES, CAP, Salud Mental, etc.
- La Fundación CIREM, fundación privada, sin ánimo de lucro, dedicada a la investigación aplicada y al asesoramiento en el ámbito de las ciencias sociales.
- Universidad Autónoma de Barcelona.
- Otros técnicos externos contratados, entre ellos los equipos redactores de los planes y programas del Plan de Transformación.

En relación con este estamento es preciso recalcar una vez más la desconfianza endémica hacia los técnicos por parte de los vecinos y del tejido asociativo debido a las frustrantes experiencias fallidas de intentos de transformación.

29.

Rebollo, Céspedes, Martí, 2001

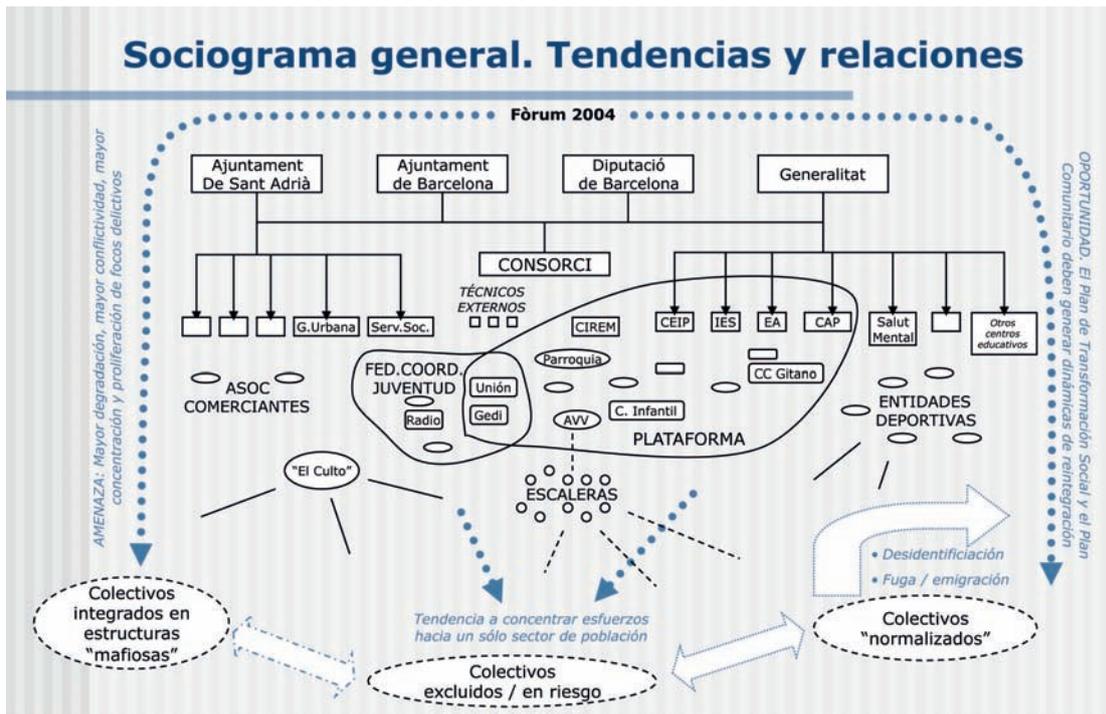


Imagen 42
Sociograma general el barrio en 2001
Fuente: Rebollo, Céspedes, Martí 2001

Entidades vecinales

- Asociación de Vecinos
- Comunidades de vecinos ("escaleras")
- Centro Gitano
- Centro Infantil
- Parroquia
- El Culto (Iglesia Evangélica)
- Asociaciones de comerciantes
- Entidades deportivas
- Unión
- Gedi
- Otros

En cuanto a los distintos colectivos sociales de los que forman parte vecinos y vecinas, el informe-propuesta de la UAB distinguía "tres grandes tipos ideales, entendiendo que las personas pueden pasar, en distintos momentos y etapas, de uno a otro:

- Los colectivos integrados en los distintos niveles de estructuras mafiosas y venta ilegal.

- Los colectivos "normalizados", en su mayoría trabajadores asalariados o autónomos. Si las cosas van mal, corren el riesgo de formar parte del tercer gran colectivo.
- Entre los dos colectivos anteriores, encontramos las situaciones muy diversas de exclusión y/o de riesgo social".

Cabe también aquí hacer algunas referencias sobre las tendencias y relaciones identificadas dentro del tejido vecinal en el informe mencionado en relación con este sociograma general, pues reflejaban muy claramente las condiciones de partida de un proceso tan complejo: crisis de la asociación de vecinos; distanciamiento entre el tejido asociativo y la población vecinal en general; desconfianza hacia la administración y los técnicos en general; fuga del barrio provocada por la situación de conflicto; y efectos perversos, como cierta tendencia al clientelismo, por parte de los sectores más excluidos sobre los que se concentraban los esfuerzos de las administraciones.

1.3.8 Instrumentos de actuación

Consortio del Barrio de La Mina

Desde el lado de las administraciones, el principal instrumento de actuación de este proceso, sin el cual los éxitos más evidentes de una operación como la aquí analizada no habrían sido posibles, ha sido sin duda el Consorcio del Barrio de la Mina.

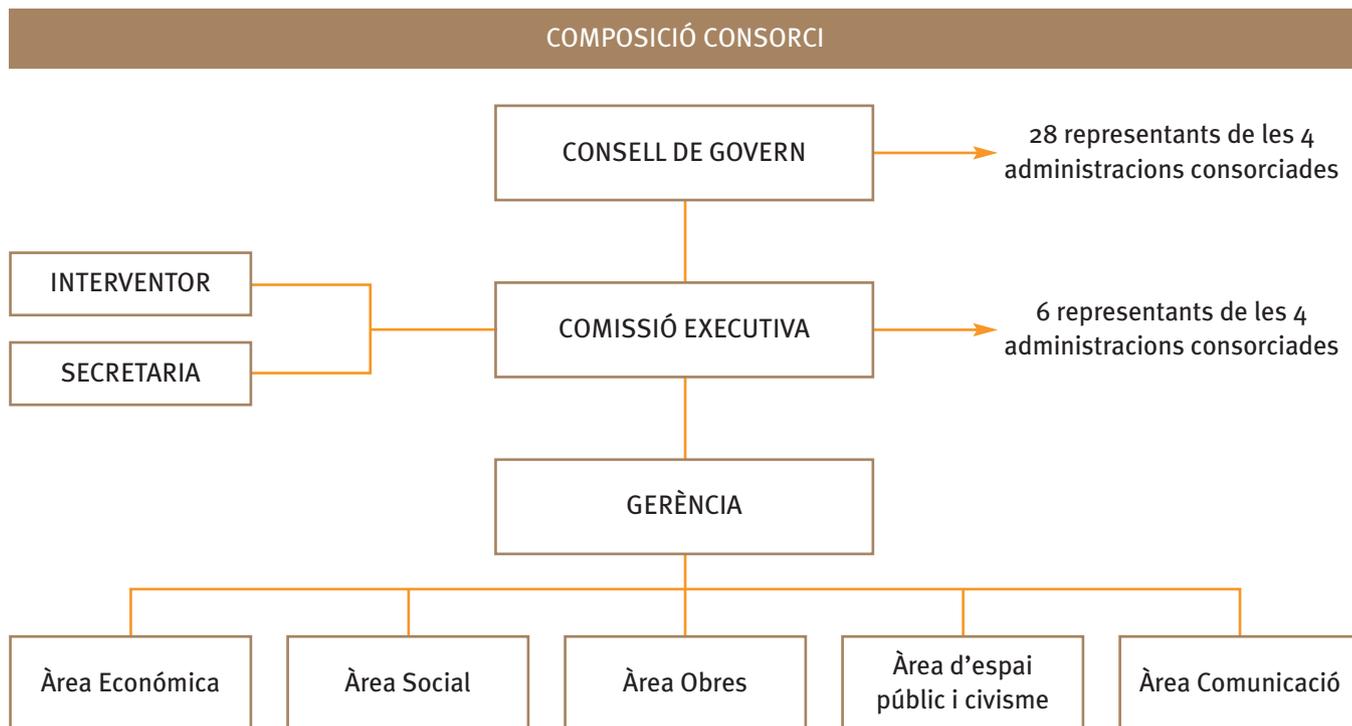
Constituido el 13 de junio de 2000, y formado por los Ayuntamientos de San Adrià del Besòs y de Barcelona, por la Generalitat de Catalunya y por la Diputació de Barcelona, el principal objetivo de este organismo administrativo transversal era dirigir, coordinar y ejecutar el Plan de Transformación del Barrio de La Mina. En un principio Barcelona Regional constituyó además el Consorcio del Besòs/Territorio Fórum: el Consorcio de La Mina sigue integrado dentro del Consorcio del Besòs, pero Barcelona Regional ya se ha retirado, una vez impulsado el proceso inicial.

El Consorcio del Barrio de La Mina se organizó desde el inicio básicamente sobre dos patas, una social, claramente más dinámica y ágil, y otra que agrupaba los aspectos referentes al urbanismo y las obras, “*que se mueve como un transatlántico*”³⁰. En un momento dado, el Consorcio estaba subvencionando y coordinando un gran número de programas (cerca de 200): esta sectorialización de las actuaciones hizo que se perdiera en ocasiones la imagen global y el sentido estratégico. Por otra parte, aunque teóricamente es un organismo dotado de una gran potencia de gestión transversal, no han dejado de reproducirse los conflictos interadministrativos en algunos momentos clave.

En la Propuesta comunitaria realizada en 2001, en el inicio del proceso, desde la UAB ya se advertían algunos riesgos:

30. Jorret, 2010

FIGURA 2 LA MINA. COMPOSICIÓN DEL CONSORCIO



Fuente: <http://barrimina.org/index.php/consorci-de-la-mina-mainmenu-32.html>



Imagen 43
Implicación vecinal

Fuente: Inma Sáinz de Baranda. La Vanguardia. 2002

“El Consorcio es absolutamente necesario y es necesario, además, que esté presente en lo cotidiano, que efectivamente lidere la “gestión” del PTM y, en tal medida, mantenga una importante capacidad de interlocución y negociación con los demás agentes del proceso comunitario y en particular con los ciudadanos y sus asociaciones. Pero habrá papeles “políticos” que no podrá jugar por mucho que quiera, pues la eficacia de su intervención en esos momentos no dependerá tanto del respaldo institucional que tenga la gerencia del mismo como de la presión de la ciudadanía para que sean otros los que aparezcan”.³¹

En cuanto a las entidades vecinales, su visión al respecto en época más reciente (2009), una vez ya instalada la crisis económica y con el proceso claramente ralentizado, era la siguiente:

31.

Rebollo, Céspedes, Martí, 2001, p.6

32.

<http://www.forumriberabesos.net/blog/2009/03/21/analisis-de-la-situacion-actual-de-la-mina/>

33.

Rebollo, Céspedes, Martí, 2001, p. 7

“La constitución del Consorcio de La Mina creado por la Generalitat, la Diputación y los ayuntamientos de Barcelona y Sant Adrià, fue absolutamente correcta. El Consell Executiu (el órgano de control político de las cuatro administraciones) está bien planteado. La Presidencia alternativa del Consorcio entre el alcalde de Sant Adrià i la Consellera de la Generalitat, nos pareció perfecta. Este organigrama político funcionó bastante bien en la época de la Consellera Anna Simó. De hecho, siempre que teníamos algún problema (se nos hiciese caso o no) éramos recibidos y escuchados por el presidente de turno. Eso cambió totalmente en estos últimos años de la Consellera Carme Capdevila. A los vecinos ni se nos recibe, ni se nos escucha”.³²

Por otro lado, ha existido una cierta bicefalía en todo el proceso: por una parte el Consorcio y por otra el Alcalde de Sant Adrià, una figura del PSC, carismática y muy apreciada popularmente. A este respecto, el informe de 2001 señalaba lo siguiente:

“... un liderazgo político claro es importante no sólo desde el punto de vista de la relación de las administraciones con los ciudadanos, también para garantizar que la maquinaria administrativa “progrese adecuadamente”. [...] siendo el alcalde de Sant Adrià, que no el Ayuntamiento, la única figura política con autoridad que goza de credibilidad en el territorio. Este “capital relacional”, la suma de “credibilidad + autoridad” de que goza el alcalde, debe ser valorada como un “recurso” fundamental del proceso a la hora de gestionar los conflictos y articular pactos y compromisos entre los agentes que intervienen.”³³

Plataforma de entidades vecinales del Barrio de La Mina

Si el Consorcio era el instrumento clave desde el lado de las administraciones, la Plataforma de Entidades lo ha sido desde la óptica de los vecinos. Constituida también en los inicios del proceso, cuando se hicieron palpables las oportunidades y las amenazas que se abrían en relación con el Fórum de las Culturas 2004, jugó un papel fundamental de articulación del proceso y de canalización de las oportunidades y los recursos especialmente en aquella primera fase. Tal como se señalaba en el Informe de 2001:

“La Plataforma de Entidades ha movilizado y optimizado buena parte de los recursos existentes en el barrio en una etapa crítica y es, hoy en día, un espacio de debate de una parte importante de las fuerzas vivas del barrio. En su núcleo agrupa entidades y servicios que son referentes de distintos entornos, aunque fuera de la Plataforma quedan otros entornos significativos, sea por el volumen de población que aglutinan (las entidades deportivas o “el Culto”) o por su importancia estratégica (por ejemplo, las asociaciones de comerciantes y vendedores, o la Radio, que no participa en la Plataforma directamente, sino a través de la Federación Coordinadora de Juventud).”³⁴

En cualquier caso, es de señalar que la participación se produce a posteriori: es la administración la que toma la iniciativa en la presentación de propuestas a partir de soluciones prefijadas. Entre otras cosas, como ya se ha señalado al hablar del marco jurídico, cuando se inicia el proceso, la participación en la planificación no es en absoluto un requisito legalmente reglado más allá del mecanismo convencional de alegaciones.

También es preciso hacer hincapié en la red de mecanismos informales de reunión, debate y acuerdo y en la continua formación de alianzas cruzadas entre los diversos agentes que han surgido a lo largo de los años de proceso, dando cuenta a la vez de la riqueza y de la complejidad del mismo.

“Apostar por la Participación Ciudadana no consiste en crear “órganos” en los que tengan cabida los ciudadanos. Exige más bien apostar por nuevas formas de hacer y relacionarse con la ciudadanía basadas en el respeto y el diálogo, que permitan trabajar conjuntamente a políticos, técnicos y ciudadanos en un clima de colaboración.”³⁵

1.3.9 Metas y objetivos

A pesar de la complejidad del proceso y de las dificultades inherentes al mismo, no cabe duda de que los objetivos generales de la operación iniciada formalmente en 1996 han estado muy claros para todos los agentes implicados y organizados en el Consorcio y en la Plataforma de Entidades del Barrio de La Mina, por mucho que a la hora de buscar las formas de implementarlos, habida cuenta de la diversidad de agendas afectadas y lo prolongado del proceso, no fueran escasas las ocasiones para el desencuentro.

Desde el punto de vista social, el objetivo de saldar la cuenta pendiente de décadas, arrancando al barrio de la espiral de degradación y marginalidad en que estaba sumido, pasaba claramente por un “objetivo cero” en el que el acuerdo era unánime entre vecinos y administraciones: erradicar la delincuencia. A este respecto, el informe de 2001 de la UAB señalaba:

“Es necesario trabajar una estrategia permanente de cohesión interna del barrio; que tenga en cuenta que “en el barrio vivimos mucha gente y no todos somos delincuentes”. Será fundamental que se trabaje en la dirección de incorporar a la ciudadanía “normalizada” a los diversos procesos y proyectos comunitarios.”³⁶

Y en este sentido, se entiende el objetivo de generar diversidad social, contemplado en el Plan de Acción Social, como un medio de favorecer la integración del barrio en todos los sentidos: no se trataba, pues, de expulsar a nadie del barrio, sino de incrementar la heterogeneidad social, atrayendo a nuevos vecinos. La lucha contra el incivismo, la reapropiación del espacio público por parte de los vecinos y el fortalecimiento de los vínculos y la cohesión comunitaria eran objetivos explícitos pertenecientes también a este ámbito que podría agruparse bajo la etiqueta de la convivencia.

Después de las tentativas frustradas de décadas anteriores, paliativas en lo social y cosméticas en lo urbanístico, la necesidad de articular estrategias integrales con un fuerte componente de regeneración socio-económica del tejido local aparecían como ineludibles. Y así, el desarrollo económico local y la formación e inserción socio-laboral ocupaban un lugar importante en los programas asociados al Plan de Acción social.

Por otra parte, la conciencia de que el desarrollo económico va íntimamente ligado al nivel formativo y educativo y a la incorporación de la mujer al marco laboral situaba en

34. Rebollo, Céspedes, Martí, 2001, p.17

35. Rebollo, Céspedes, Martí, 2001, Bases Metodológicas para la Propuesta, p.13

36. ídem, p.12

primer plano la necesidad de fomentar el apoyo a la educación formal y no formal y la conciliación de la vida familiar y laboral.

En relación con el escenario urbano, el primer objetivo para superar el estigma de marginalidad del barrio era incrementar su conexión con el entorno limítrofe y su atractivo de cara al resto de la ciudad, aprovechando la visibilidad de la zona propiciada por la celebración del Fórum 2004.

El espacio público del barrio, por otra parte, se contemplaba acertadamente como el escenario privilegiado de lo social y, por tanto, todos los objetivos urbanísticos asociados a su adecentamiento, su recualificación y su revitalización poseían un fuerte componente sinérgico en relación con los objetivos del plan social. A este respecto, cabe señalar también cómo la consideración, fruto del diagnóstico, de que los vestíbulos de los bloques, los espacios de escaleras y los descansillos eran parte del espacio público del barrio, ha contribuido a guiar también actuaciones puramente urbanístico-arquitectónicas relacionadas con la reordenación de dichos espacios.

Incrementar la cantidad y la calidad de los equipamientos y las dotaciones era otro de los objetivos urbanísticos con un fuerte impacto social y como tal se planteaba en el programa a través de la propuesta de un amplio abanico de edificios destinados a usos culturales, sociales, educativos y sanitarios, adecuadamente repartidos dentro del tejido del barrio para facilitar el acceso igualitario a los mismos.

En relación con la calidad de vida y la habitabilidad, los objetivos de la actuación urbanística eran superar la imagen de monotonía visual, homogeneidad funcional, desarticulación del espacio público y mediocridad arquitectónica. La formulación de estos objetivos bajo el trinomio diversidad-intercambio-centralidad, permitía relacionarlos con aspectos tales como la adecuada mezcla de usos y actividades, la jerarquización de la red de espacios públicos y la diversidad tipológica de las edificaciones, todo ello dentro de un objetivo marco que era dignificar la imagen global del barrio.

En relación con la viviendas, desde el punto de vista económico, uno de los objetivos del Plan a través de sus operaciones fue también el tratar de poner orden en un mercado irregular y opaco que desde hacía mucho tiempo funcionaba básicamente a través de dinero negro, así como crear un mercado de vivienda transparente y más dinámico en el que no hubiera dudas respecto a la titularidad de las viviendas.

1.3.10 Recursos movilizados

En términos estrictamente monetarios, el coste de la operación a lo largo del periodo 2001-2010 se sitúa aproximadamente en torno a los 174 millones de euros, repartidos aproximadamente de la siguiente manera en cuanto a órdenes de magnitud:

- 58 millones: dotación a fondo perdido por parte de las administraciones consorciadas, para la construcción de las viviendas, indemnizaciones por las actividades, etc. De esta cantidad, 24 millones (14%) los ha puesto la Generalitat, 18 el Ayuntamiento de Barcelona, 12 la Diputación y el resto, algo menos de 4 millones, el Ayuntamiento de Sant Adrià. Unos 3'5 millones (un 6 %) se han destinado a programas sociales.
- 52 millones: aportación de las administraciones mediante cesiones de suelo
 - Zonas Deportivas: Ayuntamiento de Barcelona
 - Escuelas: Generalitat de Cataluña
 - Centros cívicos: Ayuntamiento de Sant Adrià
 - Terrenos en el margen: Entidad Metropolitana de Transporte
- 50 millones. Operación urbanística de plusvalía generada por la reparcelación.
- 14 millones provienen de Europa a través de programas europeos (Fondo Social Europeo, FEDER, URBAN)

Los costes de urbanización han sido pagados en un 50 % por el sector privado y el otro 50 % ha corrido a cargo del Consorcio. Esta inversión es similar a la que se habría puesto en marcha aplicando la Ley de Barrios, pero más repartida a lo largo del tiempo.

En relación con los aspectos de gestión, hay que señalar que los conflictos interadministrativos en algún momento se tradujeron en aspectos tales como la poca voluntad inicial por parte de alguna de las administraciones implicadas a ceder sus terrenos al Consorcio para la operación.

En cualquier caso, dentro del concepto de recursos movilizados para la operación habría que incluir también los recursos sociales puestos en acción a lo largo de todos el proceso, que han supuesto una aportación fundamental en horas trabajo y experiencia que podría también traducirse a términos monetarios.

Igualmente habría que distinguir entre recursos ordinarios y extraordinarios. A este respecto, el Informe-Propuesta de la UAB señalaba en 2001:

TABLA 2 LA MINA. CUADRO DE FINANCIACIÓN DEL CONSORCIO EN EL PERÍODO 2001-2007

Finançament-ingressos	EXECUTAT 2001-2007 (1)		PRESSUPOST 2001-2010		% EXECUCIÓ 2001.2007 (1)
	Import	%	Import	%	
Administracions consorciades	53,51	37,2%	57,70	33,2%	92,7%
Generalitat de Catalunya	21,62	15,0%	24,04	13,8%	89,9%
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	4,30	3,0%	3,61	2,1%	119,1%
Diputació de Barcelona	10,26	7,1%	12,02	6,9%	85,4%
Ajuntament de Barcelona	17,33	12,3%	18,03	10,4%	96,1%
Aportacions Administracions Mitjançant la cessió del sol	23,00	16,0%	51,72	29,8%	44,5%
Fons Europeus (FSE i FEDER URBAN)	14,39	10,0%	14,11	8,1%	102,0%
Fons Social Europeu	2,71	1,9%	1,58	0,9%	171,5%
FEDER URBAN	11,68	8,1%	12,53	7,2%	93,2%
Projecte de reparcel·lació: Quotes urbanístiques	51,02	35,5%	50,17	28,9%	101,7%
Altres Ingressos	1,75	1,2%	0,00	0,0%	-
TOTAL	143,67	100,0%	173,70	100,0%	82,7%

Dades consignades en milions d'euros.
(1) 2007 Previsió Tancament

Altres possibles finançaments pendents de concretar
Aportacions estat Espanyol i/o continuïtat finançament 1990-2001 per actuacions de rehabilitació
Llei de millora de barris
Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya
Altres aportacions d'Administracions Consorciades

Fuente: Jornet 2008

“Es fundamental aprovechar los recursos extraordinarios para reorientar en algunos casos y consolidar en otros los servicios ordinarios que existen en el territorio y para ello será necesario hacer jugar a la vez, en el mismo terreno, recursos extraordinarios provenientes del Consorcio, con los recursos ordinarios de los departamentos de Educación y Sanidad; con los que habrá que establecer compromisos firmes que afectarán no sólo al personal, sino también a la posibilidad de introducir programaciones específicas para los centros de La Mina.”³⁷

Por otra parte, tal como se ha mencionado al trazar el marco socioeconómico, la primera fase de la transformación del barrio de La Mina coincidió con el momento de bonanza económica asociada al boom inmobiliario, lo que facilitó la puesta en carga de recursos para la construcción de la Rambla y los equipamientos, así como las obras de urbanización y el inicio del programa de viviendas.

37.
ídem, p.9

TABLA 3 LA MINA. CUADRO DE DESTINO DE LA INVERSIÓN DEL CONSORCIO EN EL PERÍODO 2001-2010

Actuacions-Despeses	PRESSUPOST 2001-2007 (1)		EXECUTAT 2001-2010		% EXECUCIÓ 2001.2007 (1)
	Import	%	Import	%	
Social	21,09	16,2%	26,77	15,4%	78,8%
Equipament socials, educatius, culturals, esportius	20,00	15,3%	19,33	11,1%	103,5%
Millora de l'accessibilitat dels habitatges i rehabilitació	7,50	5,8%	10,20	5,9%	73,5%
Urbanitzacions espais públics i connectivitat	22,95	17,4%	21,83	12,4%	105,1%
Nous habitatges protegits i enderrocs afectats	1,09	0,8%	48,46	27,9%	2,2%
Projecte de reparcel·lació	30,08	23,1%	40,31	23,2%	74,6%
Valor sol cedit per les administracions	22,58	17,3%	0,00	0,0	–
Estructura	5,10	3,9%	6,80	3,9%	75,0%
TOTAL	134,39	100,0%	173,70	100,0%	75,1%

Dades consignades en milions d'euros.
(1) 2007 Previsió Tancament

Fuente: Jornet 2008

Por lo que respecta a la construcción de viviendas libres, con anterioridad a la crisis se produjo una toma de posiciones por parte de operadores privados interesados en la operación. URBIS era una de las empresas que poseía una porción de suelo en La Mina Industrial. En los inicios de la operación, en 1997-98, ante las expectativas, empezó ofreciendo 80.000 pesetas el metro cuadrado (480 euros de 2000) para ampliar sus terrenos. Sin embargo, no tardó en aparecer una empresa de Madrid (REYAL) ofreciendo 120.000 ptas (en torno 720 euros). La puja entre ambas empresas hizo subir el precio hasta unas 200.000 ptas (unos 1.200 euros)³⁸. Con la irrupción de la crisis, este patrimonio de suelo de URBIS y REYAL ha quedado finalmente en manos de los bancos.

38.

Jornet 2010

39.

<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=41394086>

[http://www.elperiodico.com/default.a...seccio_PK=1022]

La crisis económica ha obligado también al Consorcio a rehacer planes y programas para que la operación quede bloqueada. Hace un año, en 2009, la prensa ya se hacía eco de la situación:

“El Consorcio tuvo que suspender la subasta de cuatro solares en la Rambla de La Mina que tenía previsto otorgar a inmobiliarias para pisos libres. Las ganancias, que habían sido estimadas en unos 50 millones de euros antes de la crisis del ladrillo, servirían para levantar los 422 pisos de protección. Pero la certeza de que ninguna inmobiliaria estaría interesada en la compra terminó con la paralización de la subasta.

Para no frenar las reformas, las administraciones acordaron pedir un crédito de 46 millones de euros que permitirá continuar las obras según el calendario previsto. El préstamo, aprobado ayer en el consejo de gobierno del consorcio, supondrá un gasto extra de dos millones de euros por los intereses generados entre el 2009 y el 2011, cuando las administraciones prevén ejecutar la subasta de terrenos y liquidar la deuda contraída con La Caixa”.³⁹

TABLA 4 LA MINA. LISTADO DE RECURSOS SOCIALES

Asociaciones formadas mayoritariamente por personas voluntarias	Asociaciones semiprofesionalizadas
Dentro de la plataforma	Dentro de la Plataforma
<ul style="list-style-type: none"> • Asociación de Vecinos • Cofradía Santa Cruz • Hermandad Rociera • Parroquia [Grup 3^a Edat, Catequesis, C. Pastoral, Ajuda Fraternal, Materno-Infantil] • Promotora Solidaridad Guaraní • AMPA CEIP • Mira La Mina • Movid'a • Asoc. de Mujeres • Col·lectiu d'Alfabetizació 	<ul style="list-style-type: none"> • Centro Cultural Gitano • Proamina • Grupo Unión [Omnia, Eina, 1 y 2 de Mayo, Preju, Aulo Estudio, Prometeo, Percusión] • Casal Infantil • Moviment d'aturats La Mina - Movida
Fuera de la Plataforma	Grupos externos
<ul style="list-style-type: none"> • Radio La Mina • Grupo Iris • Asoc. Comerciantes • Sociedad Pajaril • Iglesia Evangélica de Filadelfia ("El Culto") • Iglesia de Dios en el Avivamiento • Hogar de Jubilados y Pensionistas • Asoc. Jubilados y Pensionistas (Casal Jubil.) • Hora de Déu • Asoc. para el Desarrollo y Defensa del Vendedor • Banda de Cornetas, Tambores y Majorets • Club deportivo La Mina • Club Petanca La Mina • Club Atlético Levante • Unión Deportiva Minense • Club Petanca Amigo • Club de Lluita La Mina • Colombofilio La Mina • Lucha Greco-Romana 	<ul style="list-style-type: none"> • GEDI • Comunitat de Sant Egidí • Fundació Pere Closa • CIREM • AEC-GRIS • Associació d'Ensenyants amb Gitanos
	Servicios
	<ul style="list-style-type: none"> • Llar d'Infants Garbí • Guardería Jahibé • CEIP La Mina • IES La Mina • Escuela Adultos Manuel Fernández • Servicios Sociales [Atención Primaria y Especializada] • CAP • Centro de Salud Mental [CSMI], CSMA] • Guardia Urbana • DAM • EAIA • IORO • SIOL

1.3.11 Dimensión ambiental

Aunque entre los programas puestos en marcha han estado algunos de sensibilización ambiental, los aspectos ambientales, sin haber quedado por completos descuidados ni mucho menos, no han constituido realmente uno de los ejes principales en la remodelación de La Mina.

La operación no presenta aspectos verdaderamente innovadores en cuanto a las variables más estrictamente metabólicas relacionadas con los flujos de recursos: la energía, el agua y los residuos. Tampoco la naturalización de los espacios públicos ha recibido una atención especial, aunque hay que reconocer la sensibilidad en el tratamien-

to del arbolado en la Rambla del barrio, donde las palmeras se combinan con otras especies frondosas contribuyendo a la calidad visual. Sin embargo, no ha existido una voluntad expresa de elegir especies que exijan poco riego o que aprovechen las aguas residuales generadas en el propio barrio, como es cada vez más frecuente en ejemplos europeos. Por otra parte, ninguna de las propuestas elaboradas a lo largo del proceso ha tomado realmente en cuenta la articulación efectiva, más allá de las declaraciones de intención, del Parque del Besòs con el resto del Barrio y con los barrios limítrofes ni su rediseño desde una perspectiva ambiental

En relación con la movilidad sostenible, el esfuerzo en la ubicación de la nueva línea de tranvía a largo del eje de la Rambla, en el corazón del barrio, es sin duda un elemento crucial, pero no ha existido un programa complementario consciente de gestión de la movilidad que aproveche el índice relativamente bajo de motorización existente para consolidar otros medios más sostenibles ni un análisis detallado de la problemática de aparcamiento desde un enfoque alternativo a la motorización.

Tampoco se han tenido en cuenta especialmente las variables bioclimáticas en relación con la rehabilitación ni en las ordenanzas destinadas a las nuevas viviendas, aunque las edificabilidades y las tipologías elegidas tienen un buen factor de forma y son fácilmente adaptables a dicho tipo de variables.

Así pues, puede decirse que la operación, aunque indudablemente ejemplar en muchos de los aspectos clave de sostenibilidad urbana, se mantiene alejada en su esfera conceptual del concepto de ecobarrio, al no plantearse como objetivo la integración de los aspectos metabólicos y de recursos con las variables socioeconómicas y urbanísticas.

Esto puede ser debido en parte a que no se ha contado con la presencia de agentes con sensibilidad específica hacia estos temas ni por parte de las administraciones ni por parte de la Plataforma de entidades. Es de señalar a este respecto, por una parte, la inexistencia de ningún grupo ecologista local entre las entidades vecinales y, por otra, la falta de implicación externa en la operación por parte de organizaciones o instituciones de la esfera ambiental, que podrían haber cumplido un papel importante a la hora de buscar sinergias entre los aspectos sociales, los urbanísticos y los ambientales. Así, puede considerarse significativo que en ninguna etapa del proceso se haya contado con las aportaciones de un organismo que depende de tres de las organizaciones del consorcio (Ayuntamiento de Barcelona, Diputación y Generalitat) como es la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

1.3.12 Evaluación y seguimiento

Son muchos los interrogantes que plantea aún la operación, en gran parte debido a la actual situación de crisis que se anuncia larga, pero antes de entrar a exponer aquellos aspectos más problemáticos, conviene empezar por los factores que pueden considerarse más exitosos.



Imagen 44
La Giganta de Sant Adrià por fin en La Mina
Fuente: Jornet-Llop-Pastor. 2003

Podría a este respecto señalarse en primer lugar como reconocimiento general de éxito en cuanto a la propuesta urbanística la concesión de un galardón disciplinar de importancia como es el Premio Nacional de Urbanismo de 2006:

“El Jurado ha querido valorar el carácter integrado de la actuación, (...), que se apoya en un Plan Especial de Reordenación y Mejora de alta calidad técnica. (...). El jurado ha destacado, asimismo, la estructura urbanística de la propuesta, apoyada en una rambla central de nuevo trazado, que incluye la rehabilitación de viviendas existentes, la construcción de nuevas viviendas sociales y una adecuada dotación de equipamientos públicos, promoviendo la cohesión social y la sostenibilidad ambiental y económica del barrio.”

Sin embargo, tal vez el mejor indicador del éxito desde la perspectiva social lo sea un aspecto asumido como tal por todos los agentes participantes y, por tanto, con un

fuerte valor simbólico, y es el hecho de que en el año 2007, durante las Fiestas de Sant Adrià, por primera vez en la historia, el tradicional desfile de gigantes y cabezudos que recorre todo el pueblo cruzase el Besòs para internarse por la Rambla de La Mina: así, “*la Giganta que cruza el río Besòs*” se constituye en el símbolo del proceso. Este acontecimiento constituye de algún modo un punto de inflexión en el proceso y como tal lo entiende todo el mundo.

Podrían señalarse muchos aspectos de carácter más puntual que pueden considerarse como de especial éxito: baste como ejemplo el hecho de que se haya conseguido que las viviendas públicas propuestas estén provistas de espacios como terrazas y sobreáticos que otorgan especial calidad a la edificación residencial y, desde la óptica de la escena urbana, contribuyen a generar un adecuada contrapartida a la brutal homogeneidad de los grandes bloques originales.

En cuanto a los aspectos que quedan por resolver, podrían mencionarse de forma sintética los siguientes, empezando por los que tienen que ver con la esfera socioeconómica:

- Aunque los vecinos se han reapropiado verdaderamente de un espacio público durante años secuestrado por la delincuencia, cuya presencia física abusiva en las calles se ha conseguido erradicar, no puede decirse que se haya conseguido acabar por completo con las actividades delictivas organizadas dentro del barrio.
- La actividad económica aún no acaba de hacerse presente en el barrio. Es de esperar que, a pesar de la crisis, el proceso se acelerará a partir de que la Rambla entre plenamente en carga. Según algunos estudios prospectivos, hay realmente demanda latente para la ubicación de actividades tales como centros comerciales u oficinas bancarias. La cuestión está en cómo poner en marcha el proceso.
- Lo mismo puede decirse de aquellos equipamientos, como la Biblioteca, concebidos como elementos de atracción más allá de lo local, que por el momento están lejos de convertirse en núcleos activos de vitalización, pero que, a medida que su presencia sea siendo asumida por los vecinos, irán sin duda consolidándose.
- La fase de realojo que se inicia ahora lo hace en un ambiente de crisis que puede ser potencialmente generador de conflictos. La creación de nuevas comunidades de vecinos tras el realojo obligará a la generación de nuevas convivencias, un proceso plagado de incertidumbres respecto a cómo llevarlo a cabo.

En cuanto a los problemas relacionados con el proyecto urbanístico, pueden mencionarse los siguientes:

- El brusco parón del mercado inmobiliario ha frenado el proceso de puesta en carga de los solares dedicados a viviendas libres, cuyo desarrollo iba a servir para financiar las nuevas viviendas protegidas.
- Falta por resolver el remate sur de la Rambla, en su encuentro con la calle Taulat y el “salto” sobre la Ronda del Litoral
- Los cortes transversales de los bloques lineales de La Mina Nova han quedado por el momento en suspenso, lo cual supone por un lado la pérdida de un elemento importante del proyecto y, por otro, el retraso del proceso de realojo.
- Un tema no resuelto son los interiores de manzana: al tratarse de suelo público, es difícil de resolver la gestión de su uso y mantenimiento. El ayuntamiento no lo quiere y el mantenimiento de lo comunitario realmente no funciona. Podría plantearse la posibilidad de fragmentarlo y privatizarlo.
- No hay ni una sola plaza de parking al margen de las que existen en superficie.

En cualquier caso, está claro que es el nuevo escenario de crisis el principal problema al que se enfrenta el proyecto y que preocupa a todos los implicados. A este respecto, conviene reseñar la opinión vecinal al inicio de la crisis el año 2008:

“Es posible que ahora ni el Ayuntamiento ni el Consorcio tengan respuestas ni soluciones ante la gran crisis que nos afecta. Tal vez, hoy por hoy nadie sabe cuánto durará ni cómo afectará. Pero no nos gustaría que, con la excusa de la crisis, amagasen, una vez más, la cabeza bajo el ala, que no fuesen transparentes y que no dialogasen seriamente con los vecinos, porque mucho nos tememos que seremos, como siempre hemos sido, las víctimas de todas estas crisis. Lo único que desde nuestras organizaciones vecinales exigimos es responsabilidad y diálogo. Que el Ayuntamiento de Sant Adrià no se dedique a tirar pelotas fuera (esperando que escampe) y que elabore una política municipal valiente”.⁴⁰

40.

<http://www.forumriberabesos.net/blog/2008/10/28/%c2%bfen-que-situacion-estamos-plataforma-d%e2%80%99entitats-i-veïneses-del-barri-de-la-mina/>

1.3.13 Lecciones aprendidas

- Debe existir una articulación y coordinación fuerte entre los aspectos sociales y urbanísticos, procurando ajustar y pautar los ritmos mutuos, de modo que no se produzca la desconexión entre ambos.
- Se necesita un liderazgo técnico-político muy claro que sea reconocido por todos los agentes implicados.
- Es imprescindible crear organismos transversales como el Consorcio y la Plataforma de Entidades que contribuyan a canalizar los esfuerzos de los agentes en la coordinación y ejecución del proyecto.
- Es preciso que las obras resultado del proyecto se hagan visibles en paquetes y unidades completos (la Rambla, la Biblioteca, el CEIP, etc.) que traduzcan a realidades concretas la evolución del proceso, evitando que los vecinos sólo vean obras y nada terminado.
- En procesos de erradicación de usos industriales como el producido en La Mina, un factor de éxito ha sido el hecho de haber concedido a los industriales afectados, al margen de las correspondientes indemnizaciones negociadas, tiempo suficiente para reubicar sus negocios.
- Resulta mucho más fácil intervenir en lo público que en lo privado. Es importante contar con paquetes de suelo público para poner en marcha y agilizar este tipo de intervenciones.
- Es preciso incorporar desde el inicio, a la escala de directrices y de proyecto, los aspectos ambientales metabólicos relacionados con el agua, la energía o los recursos. El olvido de los mismos, como ha ocurrido en el caso de La Mina, puede traducirse en la necesidad ulterior de costosas readaptaciones.

1.3.14 Impacto en la sostenibilidad

Considerada la sostenibilidad desde la triple perspectiva social, económica y ambiental, no cabe duda de que el proceso de remodelación del Barrio de La Mina cumple con creces un buen número de los criterios de sostenibilidad comúnmente aceptados en relación con las dos primeras perspectivas, y no tanto en relación con la tercera, como ya hemos puesto de manifiesto en este estudio al referirnos a la dimensión ambiental.

En efecto, el éxito del proyecto en la integración social y urbanística del barrio en su entorno próximo y metropolitano constituye sin duda un importante factor de sostenibilidad urbana, como lo ha sido en relación con la

movilidad sostenible el esfuerzo por insertar el trazado del tranvía en el corazón mismo del barrio.

También los objetivos de mezcla de usos y actividades, compacidad urbana, diversidad social, diversidad de escenarios urbanos, riqueza de espacios de relación asociados a las nuevas viviendas (terrazas, sobreáticos, etc), calidad de materiales y, especialmente, la atención a la vitalización del espacio público mediante una adecuada jerarquización y articulación, entre otros de los adoptados como directrices del proyecto, convergen plenamente con los objetivos básicos de sostenibilidad urbana sobre los que ya existe un gran acuerdo entre los expertos.

En suma, puede decirse que el proyecto de La Mina supone una importante contribución a la sostenibilidad urbana de la ciudad y su entorno, aunque haya que lamentar que no se haya aprovechado para ampliar su aportación a la esfera ambiental para acercar la práctica a los ejemplos más avanzado de regeneración urbana integral a la escala europea y mundial.

1.3.15 Potencial de replicabilidad

En una primera aproximación, podría pensarse que el Plan de Transformación de La Mina presenta unas características tan específicas que no parecen hacer plausible su transferencia a otras realidades. Sin embargo, a la contra podría decirse también que aquello es cierto sólo si consideramos únicamente la intensidad o la escala de los problemas de marginalidad, delincuencia y estigmatización que había alcanzado el barrio en el momento de inicio del proceso, ciertamente inéditos.

Sin embargo, lo cierto es que dicha problemática, por mucho que sea a menor escala, sigue existiendo en otros entornos periféricos españoles y que, por tanto, la experiencia de La Mina podría aportar pautas de gran utilidad precisamente por las condiciones extremas a las que ha tenido que hacer frente.

Y si se consideran las restantes características de la operación, desde las puramente urbanísticas, con un barrio periférico de grandes bloques lineales y espacio público sobredimensionado y desarticulado, hasta los que tienen que ver con la gestión, con varias administraciones y numerosos entidades vecinales implicadas, podría afirmarse justo lo contrario, que se trata de un barrio característico de una determinada realidad urbana española y, que por tanto, su potencial de ejemplaridad y replicabilidad es verdaderamente elevado.

1.3.16 Ficha resumen

CASO: BARRIO DE LA MINA

LOCALIZACIÓN: SAN ADRIÀ DEL BESÒS, BARCELONA

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
Superficie de intervención		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.
Número de residentes dentro del área	Inicial	15.133 (1975) 10.696 (1991)	Según las cifras disponibles, entre 1975 y 1991 se produce un cierto despoblamiento del barrio.
	Actual	Entre 11.000 y 13.000	Las cifras actuales corresponden básicamente al crecimiento vegetativo.
	Previsto	Entre 12.300 y 17.200	El proyecto supone un incremento en la población debido a la ocupación residencial de parte de las parcelas industriales recicladas.
Periodo de realización	Fase inicial	1988-1996	Puede considerarse como fase inicial la que arranca con el momento de máxima degradación y termina con la celebración del Fórum Universal de las Culturas.
	Fase principal	1996-2007	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.
Número de viviendas	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	2372	
	Demolidas (realojo)	350	
	Existentes no intervenidas	0	
	Nuevas para mercado	723	
	Nuevas para realojo	402	
Densidad neta final (viviendas por hectárea)		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).
Número de empresas y negocios asentados en el área		181	Este dato corresponde al número de locales (fuente: http://www.barrimina.org/cast/index.php/barrio-de-la-mina-mainmenu-28/historia-mainmenu-30.html)
Puestos de trabajo en la zona		Dato no disponible	El tejido comercial por el momento se reduce prácticamente a las necesidades básicas.

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
Escala de actuación		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	sí	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	sí	
	Remodelación	sí	
Suelo	Virgen	no	La totalidad del suelo, incluido el destinado a nuevas viviendas, es reciclado.
	Reciclado	sí	
Usos	Vivienda	sí	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	sí	
	Industria	no	
	Comercio y terciario	sí	
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	sí	
	Administración municipal	sí	
	Tercer sector	no	
	Empresa privada	no	
	Vecinos	sí	
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	sí	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: <ul style="list-style-type: none"> • 58 millones: dotación a fondo perdido por parte de las administraciones consorciadas. • 52 millones: aportación de las administraciones mediante cesiones de suelo. • 50 millones: operación urbanística de plusvalía generada por la reparcelación. • 14 millones provienen de Europa a través de programas europeos (Fondo Social Europeo, FEDER URBAN).
	Estatad	no	
	Regional	sí	
	Municipal	sí	
	Empresa privada	sí	
	Empresa social	no	

CATEGORÍA		DATO	OBSERVACIONES
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 evaluación 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 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.

Referencias

Acebilló, Josep (2004), “Una nueva geografía urbana. Las cinco ideas programáticas del proyecto del Fórum”, *Arquitectura Viva*, 94-95 1-4 2004 pp. 44-53

Cia, Blanca (2007), “La Rambla, el nuevo rostro del barrio de La Mina”, periódico El País, 23 de noviembre (http://www.elpais.com/articulo/cataluna/Rambla/nuevo/rostro/barrio/Mina/elpepuespcat/20071123/elpcat_2/Tes)

Díaz Gómez, Cesar (2000), “Estudio técnico sobre los edificios de viviendas del barrio de La Mina”, Departamento de Construcciones Arquitectónicas, Universidad Politécnica de Cataluña

Doncel Rasillo, Concha (2000), “Estudio de base social y antropológico del barrio de La Mina”, Proyectos Sociales de la Fundación Pere Tarrés

FORUM RIBERA BESÒS (2008), “¿En qué situación estamos? Plataforma d’entitats i veïns/es del barri de la Mina”, entrada publicada el sábado 28 de octubre a las 17:01 en la categoría “Conflictos sociales, La Mina, participación ciudadana, planes sociales, planes urbanísticos, reformas intregales”. (<http://www.forumriberabesos.net/blog/2008/10/28/%c2%bfen-que-situacion-estamos-plataforma-d%e2%80%99entitats-i-veïnses-del-barri-de-la-mina/>)

FORUM RIBERA BESÒS (2009), “Cuando los gatos duermen, los ratones se hacen los amos”, entrada publicada el sábado 21 de marzo a las 21:39 en la categoría “La Mina, participación ciudadana, planes sociales, planes urbanísticos, reformas intregales”. (<http://www.forumriberabesos.net/blog/2009/03/21/analisi-de-la-situacion-actual-de-la-mina/#more-331>)

Fundación Carlos Pi i Sunyer d’Estudis Autònòmics i Locals (2001), “Urbanisme: Barris en dificultats. El cas de la Mina”. Actes Seminari en Barcelona.

Fundación CIREM (2001), “La Mina: capital local con finalidad social. Proyecto piloto: resumen de la situación”.

Jornet, Sebastiá (2008), “PERM La Mina 2002-2008”, presentación en *powerpoint* no publicada.

Jornet, Sebastiá (2010), Entrevista personal realizada en Barcelona por Isabela Velázquez y Carlos Verdaguer el día 2 de junio.

Jornet-Llop-Pastor SCP architectes; Gil-Vernet, Angels (abogada) (2005), “Proyecto de reparcelación de la UA 1 del PERM del barrio de La Mina”. Documento resumen para la aprobación definitiva. Texto refundido adecuado a la resolución de los recursos de reposición, diciembre.

Jornet-Llop-Pastor SCP architectes (2000-2006), “Plan de Transformación del Barrio de La Mina”, Consorcio del Barrio de La Mina, octubre

Jornet-Llop-Pastor SCP architectes (2000), “Estudios urbanísticos de base y alternativas de actuación por el barrio de La Mina, Barcelona”

Jornet, Sebastiá; Llop, Carles; Pastor, Joan Enric (2008), “El Plan Especial de transformación urbana del barrio de La Mina, Premio Nacional de Urbanismo”, en revista *URBAN* nº 13, Otoño 2008, pp. 166-169, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, Madrid (<http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/public/urban/pdf/urban13/i.pdf>)

Magrinyá, Francesc (2002), “Algunas razones para una propuesta alternativa desde la plataforma de entidades de La Mina”, Plataforma de Entidades de la Mina, (<http://www.forumriberabesos.net/antiga/ntdds/lamina/pltfmntdds.html>)

Miralles, Enric; Pinós, Carme (1993), “Entre suelo y cielo. Centro social La Mina, Barcelona”, en *Arquitectura Viva*, nº 28, pp 54-57, Enero-febrero, Madrid

Nel.lo, Oriol (2008), “Contra la segregació urbana i per la cohesió social: la Llei de Barris de Catalunya, en Ciutats en (re)construcció; necessitats socials, transformació i millora de barris”, pp 227-247, Diputació De Barcelona, Xarxa de Municipis, Sèrie Territori, Col.lecció Estudis, Barcelona

Pindado, Francisco (2010), Entrevista personal realizada en Barcelona por Isabela Velázquez y Carlos Verdaguer el día 2 de junio.

Rebollo, Óscar (coord.); **Céspedes, Atanasi; Martí, Joel;** (2001), “Una propuesta de desarrollo comunitario para el Plan de Transformación del Barrio de La Mina”, Informe técnico no publicado, Barcelona, octubre.

Rebollo, Óscar (2010), Entrevista personal realizada en Barcelona por Isabela Velázquez y Carlos Verdaguer el día 2 de junio.

Riera Viadé, Sebastià (Universidad Autónoma de Barcelona), “Historia de Sant Adrià”, Información en la web oficial del Ayuntamiento de Sant Adrià del Besòs (<http://www.sant-adria.net/cat/contingut.php?ctn=historiaz>)

Subirats, Joan (2003) “La Mina, treinta años después“, *EL PAÍS Cataluña*, 29 de septiembre (<http://e-barcelona.org/index.php?name=News&file=article&sid=1855>)

Televisió de Catalunya (2002). “La Mina. Punt Zero”. Sant Joan Desolí (Videograma)

TVE (1998): “Historia de La Mina”

TVE (2004): “La Mina: Metamorfosis de un barrio”

Links

<http://www.barrimina.org/castellano/mina10.htm>

<http://www.sant-adria.net/cat/home.php>

<http://www.hic-net.org/document.php?pid=2629>

<http://www.forumriberabesos.net/blog/category/18/>

Agradecimientos

Para el presente estudio han sido fundamentales las entrevistas y comunicaciones personales con las siguientes personas implicadas a diversos niveles en el proceso:

- **Sebastià Jornet**, de Jornet Llop Pastor Arquitectos, Plan Especial de Reforma y Mejora del Barrio de La Mina
- **Óscar Rebollo**, de la Universidad Autónoma de Barcelona, Diagnóstico social del Barrio de La Mina
- **Francisco Pindado**, Diputación de Barcelona

Los autores del estudio quieren expresar aquí su agradecimiento, asumiendo al mismo tiempo la responsabilidad de los enfoques y perspectivas adoptados en el mismo.



Conclusiones

2.1 Ficha comparativa

EXPERIENCIAS DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL				
Categorías de comparación		Casos		
		Nantes	Coin street	La Mina
Superficie de intervención (hectáreas)		337	5,5	26
Número de residentes dentro del área	Inicial	13.000	0	15.133 (1975)
	Actual	15.000	1.000	10.696
	Previsto	28.000 (2020) 33.000 (2030)	1.850 1977-1987 1987- 2002 2002-2010	(1991) Entre 11.000 y 13.000 entre 12.300
Periodo de realización (fases)	Fase inicial	1989-2000	549	y 17.200
	Fase principal	2000-2009	0	1988-1996
	Fase actual	2010-2014	0	1996-2007
Número de viviendas	Totales en fase final	20.500	0	2007-2010
	Rehabilitadas	–	329	3.497
	Demolidas (realojo)	Sin datos	220	2372
	Existentes no intervenidas	6.500		350
	Nuevas para mercado	5.858 (2014) 7.500 (2020)	100	0 723
	Nuevas para realojo	–	–	402
Superficie residencial (hectáreas)				
Densidad bruta final (viviendas por hectárea)		61		135
Número de empresas y negocios asentados en el área		–		181
Puestos de trabajo en la zona		15.000 (2010)		–
Escala de actuación	Local			
	Barrio			
	Urbana			
	Metropolitana			
Escala de contorno-impacto	Local			
	Barrio			
	Urbana			
	Metropolitana			
Tipo de proceso	Rehabilitación			
	Remodelación			
	Renovación			
Suelo	Virgen			
	Reciclado			
Usos	Vivienda			
	Equipamientos			
	Industria			
	Comercio y terciario			

Agentes implicados	Administración estatal				
	Administración regional				
	Administración municipal				
	Tercer sector				
	Empresa privada				
	Vecinos				
Instrumentos de gestión	Consorcio	Público (interadministrativo)			
		Público+ privado			
		Público+ comunitario			
		Público+ privado+comunitario			
	Entidad pública				
	Empresa social				
Entidad vecinal					
Financiación	Europea				
	Estatal				
	Regional				
	Municipal				
	Empresa privada				
	Empresa social				
Metas y objetivos principales	Regeneración económica				
	Regeneración social				
	Renovación urbana				
Previsión de instrumentos de evaluación y seguimiento					
Elementos de sostenibilidad	Mezcla de usos				
	Espacio público				
	Movilidad sostenible				
	Naturalización				
	Edificación bioclimática				
	Agua				
	Reciclaje residuos				
	Ahorro energético				
Elementos innovadores	Culturales				
	Económicos				
Potencial de replicabilidad (alto, medio, bajo)	Alto				
	Medio				
	Bajo				

En rojo: elementos comunes a los tres casos de estudio

2.1 Conclusiones finales

Tras el análisis de los tres casos aquí presentados, es muy amplio el abanico de conclusiones que cabe extraer en primera instancia. Algunas de ellas no vienen sino a confirmar o ratificar los resultados de anteriores análisis o las hipótesis previas formuladas a modo de marco de reflexión, mientras que otras contribuyen a plantear nuevos interrogantes o a mantener abiertos los que ya existían.

Naturalmente, estas conclusiones, por esquemáticas que sean, son necesariamente deudas de los puntos de vista y las perspectivas asumidas por quienes han llevado a cabo el análisis. No es este el lugar donde hacer una exposición pormenorizada de estas perspectivas, pero, por una cuestión de transparencia y claridad interpretativa, conviene señalar aquí que el marco conceptual adoptado es el de la sostenibilidad urbana integral, entendida en su triple acepción, social, económica y ambiental. Desde este enfoque, cada vez más consolidado a nivel epistemológico e incluso institucional, ninguna de las tres dimensiones cobra preponderancia sobre las otras dos y sólo de la búsqueda del equilibrio entre ellas cabe esperar que se generen vectores relevantes hacia la sostenibilidad urbana.

A partir de este enfoque, se presentan a continuación algunas de las conclusiones sugeridas por las tres experiencias aquí presentadas. La siguiente exposición preliminar no tiene un ánimo exhaustivo y, en cualquier caso, está abierta al contraste con otras posibles lecturas del material ofrecido en el presente documento:

- Empezando por la escala general, surge como un aspecto especialmente relevante la necesidad de que las intervenciones, por un lado, estén perfectamente acotadas en cuanto a sus límites y su alcance, y al mismo tiempo, estén adecuadamente insertas y articuladas dentro de estrategias de mayor escala. Los casos de Nantes y La Mina son especialmente reveladores en este sentido: en ambos casos han sido este tipo de estrategias de gran calado las que han permitido engatillar las intervenciones dentro de un marco general que es el que ha facilitado el ponerlas en marcha y en todo momento ha servido de referencia. Aunque de menor escala, el caso de Coin Street también ha sabido aprovechar de forma ejemplar la excepcional centralidad urbana de su ubicación, in-

sertándose en las estrategias de cualificación de su entorno inmediato. Es menester aprovechar este tipo de estrategias, cuando existen, como una oportunidad para canalizar políticas, programas e inversiones hacia los barrios y áreas más desfavorecidos situados dentro de su ámbito de influencia.

- Aunque en los tres casos ha existido una voluntad explícita de integrar los vectores sociales y los urbanísticos, con un cierto éxito que otorga a las experiencias un carácter innovador, se demuestra que éste sigue siendo uno de los aspectos que más dificultad entrañan, debido sobre todo a las inercias inherentes al planeamiento convencional. La integración de los criterios urbanísticos, ambientales, sociales y económicos suele aparecer como especialmente difícil cuando se contempla exclusivamente, como es habitual, desde la perspectiva de la gestión. En este sentido, puede decirse que las experiencias presentadas, a pesar de sus éxitos indudables, siguen siendo deudas en algunos aspectos, de las problemáticas de renovación urbana de las décadas de mediados y finales del siglo xx, sobre todo en el caso de Coin Street y La Mina.
- La lectura de los casos desde la perspectiva de la sostenibilidad integral, por otra parte, viene a ratificar la potencia conceptual que puede ofrecer este nuevo paradigma para ayudar a afrontar la dificultad señalada en el anterior punto. Criterios básicos como la mezcla de usos y actividades, la diversidad social, la compactidad urbana, la articulación del espacio público como espacio privilegiado de intercambio, la naturalización del espacio urbano, aunque estén cada vez más asumidos desde la perspectiva disciplinar exclusiva del urbanismo, adquieren mucha mayor potencia sinérgica cuando se entienden como estrechamente imbricados, por una parte, con los criterios de integración, cohesión social y desarrollo local y, por otra, con los criterios metabólicos ligados al uso adecuado de los flujos de recursos, en especial la energía, el agua y los residuos. Por otra parte, esta comprensión sinérgica amplía enormemente el abanico de posibilidades de desarrollo económico local vinculadas a los objetivos ambientales, especialmente desde el tercer sector. Esta perspectiva de sostenibilidad integral sólo se ha hecho explícita conceptualmente en el caso de Nantes, donde la idea de ecometrópolis constituye

uno de los ejes de referencia, lo cual ha permitido una integración más orgánica de los aspectos metabólicos. En los casos de Coin Street y La Mina han prevalecido claramente los enfoques socioeconómico y urbanístico sobre el ambiental, pero la coherencia interna de ambas propuestas ha ayudado a que se cumplan implícitamente muchos de los objetivos básicos de sostenibilidad integral. En cualquier caso es aún muy largo el camino por recorrer en la integración de los aspectos metabólicos dentro de este tipo de estrategias, más allá de su concepción meramente técnica y sectorial. La relectura del concepto de habitabilidad desde esta perspectiva puede constituir una vía fructífera.

- El tercer sector cumple y debe cumplir un papel cada vez más crucial en los procesos de transformación como forma de reconducir los recursos económicos hacia fines sociales y ambientales. El caso de Coin Street aquí presentado es paradigmático al respecto, y es este aspecto el que le confiere su carácter innovador con relación a experiencias de pasadas décadas. Se trata, por otra parte, de un sector que cobra cada vez más fuerza a la escala europea.
- La participación ciudadana y el protagonismo vecinal, común a los tres casos y decisivo en el caso de Coin Street y La Mina, constituye un factor fundamental tanto de cara a la legitimación política de las intervenciones como para la eficacia en la gestión de los procesos, especialmente en áreas conflictivas. La participación, en cualquier caso, debe entenderse como una dinámica viva destinada a la creación de escenarios abiertos y flexibles para el debate y la negociación, no como la simple aplicación mecánica de protocolos impuestos desde las administraciones. Más allá de toda dinámica de confrontación o de clientelismo, y superando desconfianzas y recelos mutuos, aparece cada vez como más ineludible la necesidad de que las entidades y organizaciones vecinales se incorporen en plano de igualdad con los restantes agentes desde el inicio mismo de los procesos de regeneración urbana. La atención a la formulación de las necesidades y deseos de los vecinos desde un principio puede ser la mejor forma de favorecer la apropiación del proceso por parte de todos los agentes afectados.
- A la hora de diseñar un calendario bien estructurado, debe ser en términos generales el plan de participación el que se ajuste en cuanto a ritmos y metodologías al urbanístico, pero este ajuste debe partir de una percepción adecuada de la relación mutua entre ambos, más allá de la mera supeditación: el prolongar, si es necesario, una fase urbanística debido a la participación, puede suponer en muchos casos la vía más eficaz para evitar conflictos y bloqueos en fases posteriores, que resultarían finalmente en retrasos considerablemente mayores. La participación, por otra parte, es un proceso complejo que requiere la canalización de recursos humanos y económicos específicos.
- Estrechamente ligado a la participación, la cohesión social y la organización vecinal constituyen recursos básicos fundamentales para la transformación urbana de los barrios vulnerables. Una buena identificación de los agentes de cohesión local es imprescindible para iniciar un proceso de transformación.
- Desde la óptica de la administración, los mecanismos de Consorcio, como el creado en el caso de La Mina, se revelan como claves para articular de forma transversal la coordinación entre todas las administraciones que suelen estar implicadas. En la operación de Coin Street ha sido la empresa social generada a tal fin; en el caso de Nantes, la empresa pública SAMOA, las que se han hecho cargo de la gestión de toda la operación. Sin embargo, la práctica sugiere también que este tipo de organismos no eliminan los celos ni las competencias interadministrativas ni interdepartamentales. Por otra parte, permanece abierta la cuestión de cómo articular las relaciones entre este tipo de organismos o consorcios, cuando son exclusivamente institucionales, y las plataformas o consorcios exclusivamente vecinales y cómo insertar las respectivas dinámicas en los planes de participación para escapar de la confrontación.
- La necesidad de liderazgo aparece en la práctica como una de las condiciones básicas necesarias para el éxito de un proceso de regeneración urbana. En principio, el liderazgo puede provenir de cualquiera de los estamentos, sectores o colectivos de agentes afectados por los procesos urbanos, pero si ese impulso inicial desde abajo no converge con la voluntad polí-

tica de los representantes legítimos de la ciudadanía de mantenerlo, ampliarlo y orientarlo hacia los intereses generales, es difícil que un proceso, aunque se pretenda participativo, produzca resultados operativos. Cuando no se produce dicha convergencia, nos encontramos en el terreno del urbanismo reivindicativo, en el cual domina la dialéctica del conflicto.

- Los tres casos demuestran que, sin el consenso político entre todas las fuerzas representadas en los estatutos municipales respecto a la oportunidad y legitimidad del proceso, las dificultades pueden llegar a ser insalvables. A este respecto, juega un papel de gran importancia la paulatina difusión de la cultura de la participación. Cada vez es mayor la conciencia entre las fuerzas políticas de diverso signo de que las estrategias de imposición autoritaria o tecnocrática en el campo del urbanismo dan cada vez menos réditos electorales. El prestigio del término *participación ciudadana*, aunque no esté respaldado por un convencimiento, puede constituir un factor importante a la hora de conseguir ese tipo de consenso.
- Una de las asignaturas que aparece cada vez con más claridad como pendiente en el ámbito de la planificación es la de la evaluación continua de los procesos, que constituye también un vector de sostenibilidad integral. Desde los paradigmas convencionales de la planificación se entiende aún en muchos casos la evaluación como un proceso secuencial posterior a la ejecución de objetivos, entendidos éstos generalmente como inamovibles y a largo plazo. En los tres casos aquí estudiados, su carácter innovador ha propiciado la incorporación de mecanismos de reflexión y evaluación continua de las experiencias, que se han convertido además en objeto de estudio académico y profesional durante su mismo desarrollo. Desde el enfoque de sostenibilidad integral aquí asumido, debe entenderse la evaluación como un mecanismo de seguimiento desde el inicio, paralelo a la intervención, y como un medio de aportar flexibilidad y agilidad a los procesos mediante la adecuada corrección de rumbos en función de objetivos parciales convenientemente acordados entre todos los actores. Este enfoque es especialmente pertinente en los procesos de regeneración urbana, largos, complejos y con multitud de

actores, que requieren ineludiblemente una gran capacidad de adaptación a condiciones que suelen ser cambiantes.

- En los procesos de regeneración urbana, uno de los principales peligros a evitar es la creación de condiciones para la aparición de fenómenos de gentrificación, es decir, de expulsión de la población autóctona y sustitución por sectores de mayor poder adquisitivo. Los tres casos aquí estudiados, cada uno desde su perspectiva y escala, han atendido de forma explícita a este riesgo, haciendo especial hincapié en la incorporación de mecanismos de consolidación de la población local mediante la generación de nuevas oportunidades económicas dirigidas a la misma y, al mismo tiempo, creando condiciones de calidad urbana que atraigan a nuevos sectores de población, con vistas a fomentar la diversidad social. Dado que este tipo de procesos son paulatinos y a largo plazo, los resultados no pueden considerarse concluyentes, y menos en un contexto de crisis económica como el actual. En cualquier caso, los mecanismos de evaluación y seguimiento desde el inicio de los procesos de regeneración urbana aparecen como especialmente necesarios en relación con este fenómeno de cara a planificar con antelación los instrumentos de corrección ante cualquier indicio del mismo.
- La transparencia, la información y la comunicación adquieren especial relevancia en los procesos de regeneración urbana. A este respecto, es preciso prestar atención también a los agravios comparativos que generan este tipo de operaciones cuando el nivel de vulnerabilidad es compartido, ya sea objetiva o subjetivamente, por otros barrios o emplazamientos. La información y la comunicación por parte de las administraciones impulsoras juegan un importante papel en este sentido. Por otra parte, como este tipo de intervenciones conllevan importantes transformaciones de los espacios urbanos, con importantes impactos en ocasiones imprevistos sobre el imaginario urbano local, es preciso poner todos los medios para que los ciudadanos puedan visualizar lo antes posible la imagen final, lo cual otorga especial importancia a las técnicas de comunicación.
- Es imprescindible pautar adecuadamente los procesos de regeneración urbana, que suelen implicar obras in-

cómodas y de larga duración, de modo que se produzca un continuo retorno o devolución de los procesos de planificación conjunta por medio de intervenciones a diversas escalas que contribuyan a alimentar la percepción de que el proceso está en marcha.

Como ya se ha mencionado, las anteriores conclusiones no agotan naturalmente el abanico de temas posibles a plantear ni cierran la posibilidad de extraer otras diferentes derivadas de las otras posibles lecturas de los estudios de caso presentados. En cualquier caso a partir de las aquí presentadas cabe desarrollar ya diversas vías e instrumentos de cara a la articulación de una política de regeneración urbana desde el ámbito esta-

tal. Naturalmente, la forma en que se lleve a cabo dicha articulación dependerá en gran medida del marco conceptual que se adopte, pues es posible establecer niveles de interrelación y de jerarquía muy diferentes entre los aspectos aquí resaltados. Desde el punto de vista de quienes hemos elaborado el presente trabajo, el marco de la sostenibilidad integral, tal como se ha definido al principio de este capítulo, es el más adecuado para este cometido, pero en cualquier caso consideramos que tener en cuenta estos aspectos, en mayor o menor medida y sea cual sea el marco finalmente adoptado, puede constituir un paso importante para aprovechar al máximo las oportunidades que abren los procesos de regeneración urbana.

sepes.es

