



PONENCIA

## **Análisis de experiencias internacionales de regeneración urbana**

Autor: Carlos Verdaguer

Cargo: Consultor

Institución: Gea21

## **D. Félix Arias Goytre**

Director General de Suelo y Políticas Urbanas

Ministerio de Fomento

**-Moderador-**

Muchas gracias. Ahora Carlos e Isabela nos van a exponer sus conclusiones o su trabajo sobre varios casos concretos.

## **Dña. Isabela Velázquez**

GEA 21 Consultores

Buenos días. Vamos a intentar, en estos veinte minutos, explicar un poco, casi hacer un tráiler o un aperitivo de un estudio en el cual hemos estado intentando buscar referencias de casos europeos. Aunque hemos estado relacionados con el trabajo de Ángel, sin embargo es curioso porque los casos referentes que hemos buscado para poder analizar y sacar algunas conclusiones de cara al Estado español no son casos enmarcados en estas políticas generales del Estado sino que son casos “notas perdidas”, casos sueltos que nos han parecido de mayor interés.

Queríamos exponer muy brevemente la percepción y las conclusiones de tres casos, de tres experiencias consolidadas, premiadas, muy consideradas, que parte de una clara estrategia de futuro. En ese sentido, sí que se refieren un poco a las conclusiones que presentaba Ángel, que son de distinta escala, que tienen distintos marcos al estar desarrollados en distintos países — en Francia, en Reino Unido y en nuestro país, en el área metropolitana de Barcelona— y que parten de distintas iniciativas. El primero del cual vamos a hablar, que es la Isla de Nantes, es un caso de iniciativa municipal en el cual es una ciudad y un alcalde, un alcalde de estos supervivientes como alguno que conocemos también en nuestro país, que se implica y lidera un proceso de regeneración en el sentido que decía Antonio Serrano, de un área en claro proceso de declive.

El caso de Coin Street es un caso impulsado por los vecinos, por la ciudadanía, y el caso de La Mina es más conocido, yo creo que lo conocemos todos, y refleja un proceso de colaboración entre entidades, de colaboración entre instituciones para abordar un problema grave en una zona difícil. Lo interesante de estos casos aparte de los resultados, la idea era buscar lugares con procesos consolidados en los cuales realmente se hayan visto los resultados. De hecho, los hemos visitado y realmente yo creo que merecen la pena. Yo os aconsejaría a todos hacer una visita a estos territorios que han logrado revertir estas dinámicas de deterioro o de degeneración. Además de los resultados yo creo que tienen una serie de puntos comunes de los que hablaremos al final pero que sí van muy en línea con lo que se ha dicho, tanto por Antonio Serrano como por Ángel, de una gobernanza, un cambio de modelo en este tipo de actuaciones, no ya de solucionar problemas, sino de que estas actuaciones sean el eje de soluciones para toda la ciudad; una economía de medio en las realizaciones, un proceso muy medido en el cual se empieza invirtiendo muy poco y es el propio proceso el que genera posibilidades de reinvertir y de mejorar, una planificación muy delicada que se contrasta con un pragmatismo a la hora de llevar los temas a cabo y elementos de innovación. Lo decía antes Ángel: el tema del epicentro en el espacio urbano, la vitalidad urbana, el arte, la cultura como vectores o como factores de renovación urbana.

La primera de estas experiencias que paso a contar en tres minutos es el caso de la Isla de Nantes en la ciudad francesa. Es una ciudad de 500.000 habitantes aproximadamente. Bretaña

lo conocéis, el Estuario del Loira, el Puerto de Abrigo del Loira. Aquí se trataba de un caso conocido, un caso de reconversión industrial. Se trata de una isla de 337 hectáreas situada frente al centro de Nantes. Nantes es una conurbación con muchas zonas dispersas, con los barrios de Papillon, de zonas de baja densidad, que ha ido creciendo absolutamente de espaldas al río. Al otro lado del río está la isla donde se ha ido situando todo lo que no cabía en la ciudad desde la industria, los astilleros, mercados, logística, ferroviario, bueno, tenéis un poco aquí el tema.

En un momento dado, a principios de los noventa, los astilleros se deslocalizan y la isla tiene 13.000 habitantes en barrios obreros asociados a los astilleros, 15.000 empleos en un proceso de clara degeneración. La ciudad se hace cargo de este problema apoyada por las protestas y por los habitantes y decide situar en esta isla degradada, en este espacio con un futuro pesimista, uno de los elementos de centralidad del territorio. Aquí veis la conurbación, el Estuario del Loira. Nantes ha vivido siempre, su economía ha estado siempre vinculado al puerto, desde temas tan tremendos como la trata esclavista hasta los astilleros, hasta la industria naval, etcétera.

Entonces, en este momento decide que no va a dejar este territorio abandonado, sino que lo va a recuperar y que va a hacer de él una alternativa a la centralidad de la ciudad que se sitúa justo enfrente de la isla, pero la isla estaba absolutamente desenclavada. La grúa de Santa María es un poco el símbolo de ese recuperar la identidad de la ciudad, de reinventarse la ciudad al lado del río, basándose en el río, en el estuario, pero sin abandonar lo que ya existía. Las primeras acciones son las que todos conocemos: Equipamientos, unos juzgados enormes metropolitanos que se sitúan allí, una pasarela, accesibilidad, un plan de movilidad, tranvía, carriles bus, un plan para la isla en su conjunto. Estos son los primeros intentos y a mí me recuerdan a temas parecidos en cualquier operación. Vamos a situar ahí un equipamiento enorme y que tenga mucha actividad de forma que la gente vaya. Vamos a hacer una pasarela para que el barrio esté más conectado con el resto. Se siguen definiendo proyectos, visiones de futuro, se convocan concursos de arquitectura y urbanismo y, en un momento dado, Alexandre Chemetoff gana uno de los concursos y aporta el plan-guide. El plan-guide es una idea sobre la isla en la cual el río es el argumento. Aparece ya el medio ambiente como el elemento fuerza de este proyecto que a mí me parece algo importante. Las riberas se empiezan a recuperar, el espacio público y la vitalidad urbana empiezan a tener otro carácter. Ya no es un espacio degradado fuera de la ciudad sino que es un espacio que empieza a tener un valor para la gente de la ciudad aprovechando también la nueva comunicación.

Por supuesto, es un proyecto de ciudad y es un proyecto del alcalde en el cual la participación, la comunicación, la cooperación pública, son temas importantes. Es un proyecto anclado a esa identidad un poco perdida de Nantes que siempre ha sido una ciudad vinculada a su puerto y a su río. Se aplica un criterio estricto: la diversidad nantesa que dicen los franceses, que es vivienda más actividad económica diversa más equipamientos. Estas son las imágenes del plan-guide. La parte de arriba es lo que existe, la parte de abajo es la visión estratégica de futuro. Como veis, se parece mucho pero no tiene nada que ver, es absolutamente diferente. A mí la verdad es que me emociona el ver esta propuesta en la cual hay una transformación radical del espacio de la actividad económica, de las viviendas, de todo lo que es la isla y, sin embargo, el plano se parece. Me parece algo a reconocer.

La oportunidad del espacio es impresionante; en general se restaura todo lo que se puede restaurar, se rehabilita todo lo que se puede rehabilitar, las grandes naves, las grandes estructuras, se rehabilitan para uso público, para actividades de turismo, para temas culturales.

Las oficinas existentes se rehabilitan para que puedan seguir manteniendo la actividad y, en las zonas en las cuales se puede construir, se establecen una serie de criterios con condiciones claras de todo aquello que es positivo para el nuevo barrio de cara a la rehabilitación. Son muchos metros cuadrados los que se ponen en marcha pero con unas condiciones y con esta visión entre pragmática y condicionada que es comentaba. Es decir, para poder conseguir las oportunidades del momento hay que tener muy claro qué es lo que necesita el barrio y por dónde se quiere caminar.

Yo creo que es algo bastante diferente de esta teoría de la oportunidad de decir: "Bueno, vamos a esperar a ver qué viene". No, nosotros tenemos aquí unas condiciones y estamos trabajando para desenclavar y mejorar el barrio y, entonces, tenemos la oportunidad de conseguir atraer los temas interesantes. Ya os digo, hay todo un funcionamiento en el cual se activan todos los transportes, se activa una línea de transporte público, se activan equipamientos, residencias de muchos tipos, hay muchas operaciones en las cuales no solamente hay viviendas sino que hay viviendas, estudios, residencias estudiantiles, residencias para mayores, residencias para autistas, por poner ejemplos. Es decir, se abre toda la gama de posibilidades residenciales pero también se abre toda la gama de posibilidades industriales o de actividades económicas. Por ejemplo, se ha conseguido en una de las zonas un eco-barrio de la creación con el cual uno de los enganches, una de las mayores actividades audiovisuales de Nantes se ha logrado enganchar a otras pequeñas industrias. Se ha conseguido situar una escuela de arquitectura, una escuela de comunicación, de diseño, hay varios equipamientos que generan a su alrededor actividad económica de este tipo.

Los juzgados, por ejemplo, consiguen atraer también otra serie de oficinas o de terciarias, sociedades o las casas de los abogados sobre estructuras rehabilitadas, todo ello en un proceso en el que, intermitentemente, se abren procesos de comunicación y se establece una especie de proceso de resituar a la gente de Nantes en este espacio.

Entre 2003 y 2010 es cuando se produce el mayor desarrollo de las operaciones ya netamente inmobiliarias. Para ello se juega con dos entidades de gestión: Un taller dirigido por Chemetoff en el cual se determinan esas condiciones a pequeña escala y el Samoa que es una entidad pública de gestión, pequeña pero muy efectiva, que lleva toda la gestión, una entidad en la cual están situados los ayuntamientos, la conurbación y tal, que lleva toda la gestión de este tema. En este momento se da un salto cualitativo, se pasa del río al estuario; de la regeneración del barrio y de la centralidad de la Isla de Nantes a la eco-metrópolis que trabaja en cooperación con Saint Nasarre, con el otro puerto, con el puerto atlántico del Loira. Se introducen estos temas de alta innovación como claves de la nueva promoción inmobiliaria. La filosofía sigue siendo la misma: reciclaje de lo existente, un análisis profundo de oportunidades, pragmatismo, optimización de recursos y mezcla de usos, no ya en la operación sino en cada operación inmobiliaria.

Bueno, aquí unas imágenes de la entrada del tranvía que ahora se completará, de la recuperación de los hangares y de la recuperación de los paseos, de la reutilización de las naves, de las nuevas promociones que van surgiendo, de la utilización del arte como forma de poner en la mente de la gente este territorio, la escuela de arquitectura, las máquinas que sirven para animar las fiestas y poner en valor la recuperación de las grandes naves industriales, esto que os contaba de la recuperación de las naves de Aston para hacer la casa de los abogados, el Barrio de la Creación y el nuevo uso o la nueva imagen del río como conexión en vez del río como segregación.

Todavía falta mucho por terminar. Las fotos siempre sacan las partes activas de una operación pero hay una parte que debe inventarse todavía, pero lo cierto es que yo creo que es un proceso largo y complejo del cual se pueden aprender muchísimas claves. Lo dejamos aquí para ver si nos puede servir de referente para alguno de los casos que tenemos en marcha.

## D. Carlos Verdaguer

GEA 21 Consultores

Voy a intentar ser muy telegráfico en los dos casos que quedan porque el entusiasmo de Isabela nos ha llevado. Yo creo que, dado que el caso de La Mina es más conocido, voy a hacer un poco más de hincapié en el caso de Coin Street de forma muy telegráfica.

Esta fotografía, de alguna forma, implica un poco cuál es el núcleo de esta práctica. Hay que hablar de que tiene un carácter esencial que es su excepcional centralidad. Está situada en el corazón de Londres; desde la propia ribera del área de intervención se puede ver Westminster, se puede ver San Pablo, o sea que es algo excepcional en sí mismo, la regeneración en un lugar de excepcional centralidad.

Se trata de una intervención de muy pequeña escala, escasamente cinco y pico de hectáreas repartidas en ocho solares, es decir que ni siquiera puede decirse que llega a la escala de barrio sino que es una intervención local y eso también es interesante de ver: que incluso pequeñas intervenciones pueden tener aspectos sinérgicos muy importantes. El proceso es impulsado básicamente por la Coin Street Community Builders, que es la que da nombre a la práctica — CSCB— que es una empresa social, esa es la clave, yo creo que el corazón de la práctica es esto. Es una empresa social producto, surgida, de un movimiento activista en contra de un proceso de tercerización masiva que quería aprovechar en los años ochenta ese carácter de excepcional centralidad en torno a la zona del South Bank. Para quienes conozcáis Londres, South Bank es la zona donde está la National Gallery, el National Theatre, etcétera. Es una zona que tradicionalmente siempre ha sido objeto de muchas intervenciones. Durante muchos años fue la sede del County Hall, es decir, en las época que había municipio, la sede del Ayuntamiento de Londres estaba allí.

Otro elemento interesante, importante de la práctica es el uso temporal de los solares vacíos para todo tipo de usos como forma de inversión y de mantenimiento durante el proceso. Yo creo que esto es algo muy a tener en cuenta. Generalmente cuando se habla de la ciudad siempre es un work in progress, un proceso siempre en construcción. El uso de esos solares, hay alguna experiencia interesante como la de Zaragoza, de esto no es un solar que tiene Coin Street, yo creo que es una experiencia a aprender en este tipo de procesos.

En términos también muy telegráficos, los resultados son: La realización de cuatro cooperativas de viviendas —de las que veremos ahora algunas imágenes—, un edificio multifuncional construido sobre una antigua nave de productos enlatados cárnicos, un centro vecinal que actúa como corazón de toda la propuesta y una zona —esto también es muy importante—, una zona de conexión con el Támesis, o sea que hay un área de espacio público y un área de actividades ubicadas en pequeños contenedores que le dan una enorme vitalidad al espacio que es la zona de Gabriel's Wharf y los jardines de Bernie Spain. En este momento la intervención está llegando al final de su primera andadura, es decir, de su primera fase con el desarrollo del último solar en el cual se prevé la edificación de un edificio multifuncional con viviendas, oficinas, piscina y un centro de danza. El resultado, en suma, es un barrio de vitalidad con diversidad y mezcla de usos en el centro de Londres en un lugar donde no existía, donde se

estaba produciendo un fenómeno localizado de degradación que parecía que la única forma de salir de él era a través de una inversión de oportunidad basada en el terciario.

Como algunas conclusiones que se pueden sacar de este proceso, es que tiene un nivel de replicabilidad medio porque quizás tiene algún aspecto excesivamente excepcional como es su centralidad. Supone la cualificación de un entorno que, en principio, se suponía que tenía que haber sido un entorno cualificado como era este corazón cultural de Londres que siempre ha sido un problema desde el punto de vista urbano y los puntos de debate que plantea ahora la alternativa son, quizás, la contradicción —esta es quizás la crítica desde la izquierda— entre los objetivos sociales y la dinámica de mercado asociado a una empresa social y la necesidad de replantear por completo los objetivos del organismo impulsor de esta práctica en un momento en que parece que se llega al final de esta primera fase.

Aquí paso muy rápidamente las imágenes, casi bombardeo. Como veis, es una pequeña zona que ocupa alambicada por una serie de razones en que no voy a entrar ahora, pero es por cuestiones de oportunidad. Estos fueron los ocho solares que se decidió que el GLC, el Greater London Council le pasó al grupo de activistas en un momento de oportunidad antes de disolverse como tal. Aquí tenemos un poco imágenes de cómo fue esto un área de oportunidad, el área en 1984, esta supuesta área de calidad, estas imágenes, no están hechas con mala intención, este es el aspecto que adquiere la zona en torno a la National Gallery. Es un aspecto de espacio público que siempre ha sido considerado especialmente sólido incluso por su opción arquitectónica y la zona a contribuido, de alguna forma, a recualificarlo. Estas son las áreas de intervención, esta es la primera de las cooperativas, la que se hizo en 1988.

Algunas imágenes; esta es la zona de espacio público rehabilitado, un área que está muy en contacto con el muelle en el que hay todo tipo de actividades, pequeñas actividades asociadas con el centro, el CSCB que es el impulsor. Aquí las imágenes de la segunda de las cooperativas. Los jardines que conectan con el Támesis. Esta es la antigua fábrica cárnica que ha sido rehabilitada para reconvertirla en un edificio multifuncional dentro del cual está incorporada la tercera de las cooperativas de viviendas. Esta imagen de la Torre Oxo que ha pasado a formar parte de la imagen. Paso ya muy rápidamente, no tenemos mucho tiempo.

Pasamos al barrio de La Mina porque nos interesa llegar lo antes posible a las conclusiones. Es un caso más conocido, es un barrio de 26 hectáreas, de 12.000 habitantes por completo, digamos, \_\_\_\_\_ al extremo de la escala, construido en los años setenta y aquejado de graves problemas de marginalidad y delincuencia y problemas retroalimentados por el hecho de que una gran parte de la población sea población gitana con todo el problema de estigmatización que esto lleva.

Es un proceso —y esta es una de las conclusiones interesantes— que se engatilla, que utiliza como impulso para surgir el Foro de las Culturas de 2004. La gestión es otro aspecto importante; es mediante un consorcio en el que participan las administraciones municipales y autonómicas, no la estatal. El proceso se inicia durante el gobierno de José María Aznar que no se implica en el asunto y una plataforma de entidades vecinales que actúa en paralelo. Lo importante es que el proceso urbanístico se desarrolla también paralelamente con un plan de acción social.

Resultados: La intervención sobre un total de cerca de 3500 viviendas con todo el abanico de modalidades que se puedan pensar, incluida vivienda nueva libre, la inserción de nuevos equipamientos y también una importante intervención en el eje público mediante la creación de

un boulevard con una línea de tranvía que transcurre por él y que reconecta con el resto de la ciudad. La reapropiación del espacio público por los vecinos es uno de los mayores indicadores de éxito. Cuando nos contaban esto decían que combatir la delincuencia. La mafia como se llamaba allí, se había llegado a apoderar del espacio público. Recuperar este espacio público ha sido uno de los éxitos y la puesta en marcha paralelamente a los aspectos urbanísticos de una serie de programas de carácter social.

El nivel de replicabilidad es alto, especialmente en los aspectos de gestión. Quiere decir que las lecciones aprendidas en este caso son aplicables a nivel general y un aspecto a tener en cuenta es que la crisis económica ha obligado a rehacer algunas de las estrategias en relación, sobre todo, con la posible reinversión de los ingresos debidos a las viviendas libres.

Elementos de sostenibilidad: Existen todos los que tienen que ver con la sostenibilidad social, económica y del espacio público; no tanto —y es una de las conclusiones que sacaremos— con los elementos de bioclimatismo urbano. Paso muy rápidamente las imágenes porque ya se me ha acabado el tiempo. Lo siento, vamos a pasar directamente. Esta es la imagen del eje central, la situación que tuvo su cierta polémica de la inserción de la comisaría de policía en el centro del barrio. Es la decisión que los vecinos vieron como muy clara que podía ser precisamente uno de los factores de impulso para todo el proceso. Hay aspectos interesantes: un indicador del éxito, como dice Sebastián Jornet, es el hecho de que la procesión esta de gigantes y cabezudos que se hacían en Sant Adrià de Besòs y nunca había pasado por el barrio de La Mina, se puede considerar el éxito desde el momento en que empezó a recorrer también este barrio.

Conclusiones al respecto —las digo también muy rápidamente: Las intervenciones deben estar insertas y articuladas dentro de estrategias de mayor escala, aprovechando al máximo los factores de centralidad. Es preciso construir una visión y una visión que sea ilusionante para todos los agentes implicados en un proceso. Debe existir una articulación, una coordinación fuerte entre aspectos sociales y urbanísticos y es importante el pautar los ritmos mutuos de unos y otros y es también un factor fundamental en todos los casos que hemos estudiado la existencia de un liderazgo técnico-político muy importante y muy claro que sea asumido por todos los agentes. Es imprescindible crear organismos transversales de gestión tipo consorcio o de cualquier otro tipo que funcionen y que se coordinen para la coordinación y ejecución del proyecto y un elemento extraído directamente del caso de Coin Street, del tercer sector y el mecanismo de empresa social que en Inglaterra se está desarrollando de forma muy interesante a todos los niveles. Es un mecanismo especialmente interesante para canalizar hacia objetivos de regeneración las oportunidades económicas que pueda poseer un emplazamiento, excepcionales en el caso de Londres, pero pueden buscarse también elementos excepcionales de centralidad en cualquier intervención.

Son necesarios, por supuesto, paquetes de suelo público para poner en marcha estas operaciones y, por último —y esto quizás sería el único factor que identificamos como una ausencia—, es preciso incorporar desde el inicio a la escala de todos los proyectos y cada uno de los proyectos los aspectos ambientales, más puramente metabólico —como ha dejado antes claro también Antonio Serrano— que tienen que ver con el agua, la energía, los recursos, la movilidad, etcétera, dentro de un marco de sostenibilidad integral.

Este trabajo no habría sido posible sin la colaboración de todas estas personas que tenéis aquí, entre ellos Sebastián Jornet, Oscar Rebollo, Claire Miller, Jonathan \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_. Gracias.