

El gran proyecto urbano "Paris Rive Gauche": la transformación de un baldío ferroviario-industrial en un nuevo barrio parisino.

The large urban project "Paris Rive Gauche": the transformation of a rail-industrial wasteland into a new district of Paris.

Chloé Duval-Zack

Filiación

Abogada urbanista francesa (Paris, La Sorbonne y Ecole Nationale des Ponts et Chaussées). Ayudante en varias Facultades de arquitectura y diseño de Santiago de Chile. Realiza asesorías profesionales en Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre planificación urbana estratégica, política de la vivienda y política de la ciudad, fenómeno de segregación espacial, o gestión urbana y social. Colabora como coordinadora de programas en una consultora francesa en proyectos de desarrollo local, gestión urbana y social en conjuntos de vivienda social. Colabora con arquitectos chilenos en concursos de arquitectura nacional (Ante-proyecto parque Peñalolén, noviembre del 2005) e internacional (Propuesta urbana y arquitectónica para la remodelación del Palacio de Correos en Buenos Aires, Argentina, proyecto actual).

E-mail: chloe_duvalzack@yahoo.com

Resumen

"Paris Rive Gauche" es el proyecto urbano más importante que conoció la ciudad desde la remodelación de Haussmann. El perímetro de intervención, de aproximadamente unas 130 hectáreas de terrenos baldíos de origen ferroviario-industriales, se localiza intramuros a lo largo del Sena y del tejido urbano del distrito 13. Para concretar su política urbana y crear un nuevo barrio, el Municipio, junto con la SEMAPA, formalizó un programa ambicioso de revitalización, mediante la mezcla de funciones urbanas y la construcción de la Biblioteca Nacional de Francia como proyecto detonante.

Palabras clave

Proyecto urbano, planificación urbana estratégica, zona de desarrollo concertado, "Paris Rive Gauche".

Abstract

"Paris Rive Gauche" is the most important urban project in Paris since the Haussmann's remodelling. The area of intervention, approximately 130 hectares of railways and abandoned industries, is located intra-muros (within the walls) along the Seine and the 13th district. To translate the urban politics and to create a new neighborhood, the City, together with the SEMAPA, formalized an ambitious program of revitalisation, with the mixture of urban functions and the construction of the National Library of France as a trigger project.

Key words

Urban project, strategic town planning, concerted development area, "Paris Rive Gauche".

Sumario

El contexto y el nacimiento del proyecto urbano
Las orientaciones de desarrollo
La compatibilidad con la planificación urbana vigente
Los "actores-claves" del proyecto

La metodología de gestión del proyecto
El presupuesto provisional
El programa general: una mixtura de funciones
Conclusión
Anexo: Cronología de la realización

El contexto y el nacimiento del proyecto urbano

El distrito 13°, ubicado al este de la ciudad y tardíamente urbanizado, concentra las actividades rechazadas fuera del centro residencial de la ciudad: agrícolas, industriales, de transporte (vinculado al ferrocarril desde 1840).

En los años 80, el Municipio de Paris solicita una serie de estudios al *Atelier Parisien d'Urbanisme* (APUR) para varios proyectos de la Exposición Universal (1989), de los Juegos Olímpicos (1992), el desplazamiento de la estación de ferrocarriles Austerlitz, que conllevan a delimitar el perímetro actual de «Paris Rive Gauche». Finalmente, el proyecto comienza a principios de los años 90 en el marco de una coyuntura económica deprimida y de un desarrollo urbano exclusivamente orientado hacia el poniente (*la Défense*).



A pesar de este contexto poco favorable, la Municipalidad decidió crear un nuevo barrio, mediante la participación de la SEMAPA como desarrollador, para concretar objetivos de desarrollo y renovación urbanos a largo plazo y ofrecer más de 2 millones de metros cuadrados construibles en la zona oriente de la ciudad. El proyecto de renovación urbana global fue facilitado por las características de los terrenos con baja construcción y concentración de la propiedad en pocos dueños.

Objetivo General	Acciones
Regeneración de un barrio en deterioro urbano en una óptica de desarrollo sustentable	Recuperar grandes predios (ferrocarril, puerto, industrias) cercanos del centro histórico, a lo largo del Sena (2,7 km de fachada) Priorizar una densidad media alta para un uso económico del territorio, una red de transporte eficiente, espacios verdes
Objetivos Específicos	Acciones
Balancear las actividades hacia el Oriente de la capital	Fomentar el desarrollo socio-económico construyendo oficinas y generando empleo
Realizar un programa mixto	Ofrecer nuevas viviendas, equipamientos públicos (cultural, educacional, ...) y comerciales, actividades económicas, espacios verdes y transporte público
Favorecer la mixtura social	Ofrecer viviendas sociales y viviendas clásicas
Desarrollar el transporte público	Crear un polo intermodal de metro-tren (RER), de metro, y de buses
Promover circulaciones transversales	Cubrir las vías ferrocarriles para vincular el nuevo barrio con el tejido urbano existente de un lado y el río del otro

Tabla 1.- Ojetivos del proyecto

Las orientaciones de desarrollo

En octubre del 1989, cinco equipos de arquitectura fueron consultados por el Municipio y el APUR con el fin de formular varios escenarios de paisaje urbano según algunos conceptos de proyecto:

- a).-La organización del trazado vial a partir de un eje vertebral (*Avenue de France*) y del Sena, con un sistema de descenso trasversal barrio-río.
- b).-La necesidad de mantener una altura límite (altura de los inmuebles).
- c).- La protección y rehabilitación de vestigios históricos notables, tales como los "*Grands Moulins*", la "*Halle aux Farines*", la fábrica "*Sudac*".
- d).-El desarrollo de una red de transporte público eficiente para disminuir el uso del automóvil.
- e).-La elaboración de un programa con la repartición de superficie por función.
- f).-La definición de los equipamientos mayores: Biblioteca Nacional, conservación de la estación Austerlitz en su lugar.

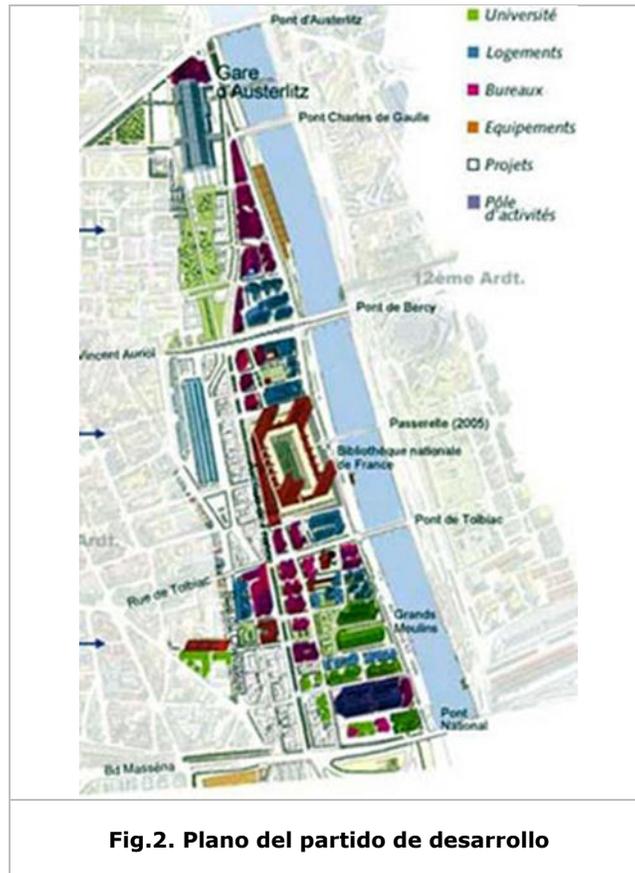


Fig.2. Plano del partido de desarrollo

La compatibilidad con la planificación urbana vigente

El proyecto Paris Rive Gauche se enmarca perfectamente en la planificación territorial y comunal:

El Esquema Director de la Región de París (SDRIF 1994):

El documento prevé el desarrollo urbano del sector sur-oriente en las dos riberas del Sena con el fin de "re-balancear el empleo hacia el oriente" de la capital, mediante la "recuperación de antiguos terrenos baldíos industriales" y la oferta de "viviendas sociales, equipamientos y servicios, empleo, y áreas verdes". El plan ubica la Biblioteca en este sector, apoya la creación de un polo de empleo, y la cobertura de las vías ferroviarias.

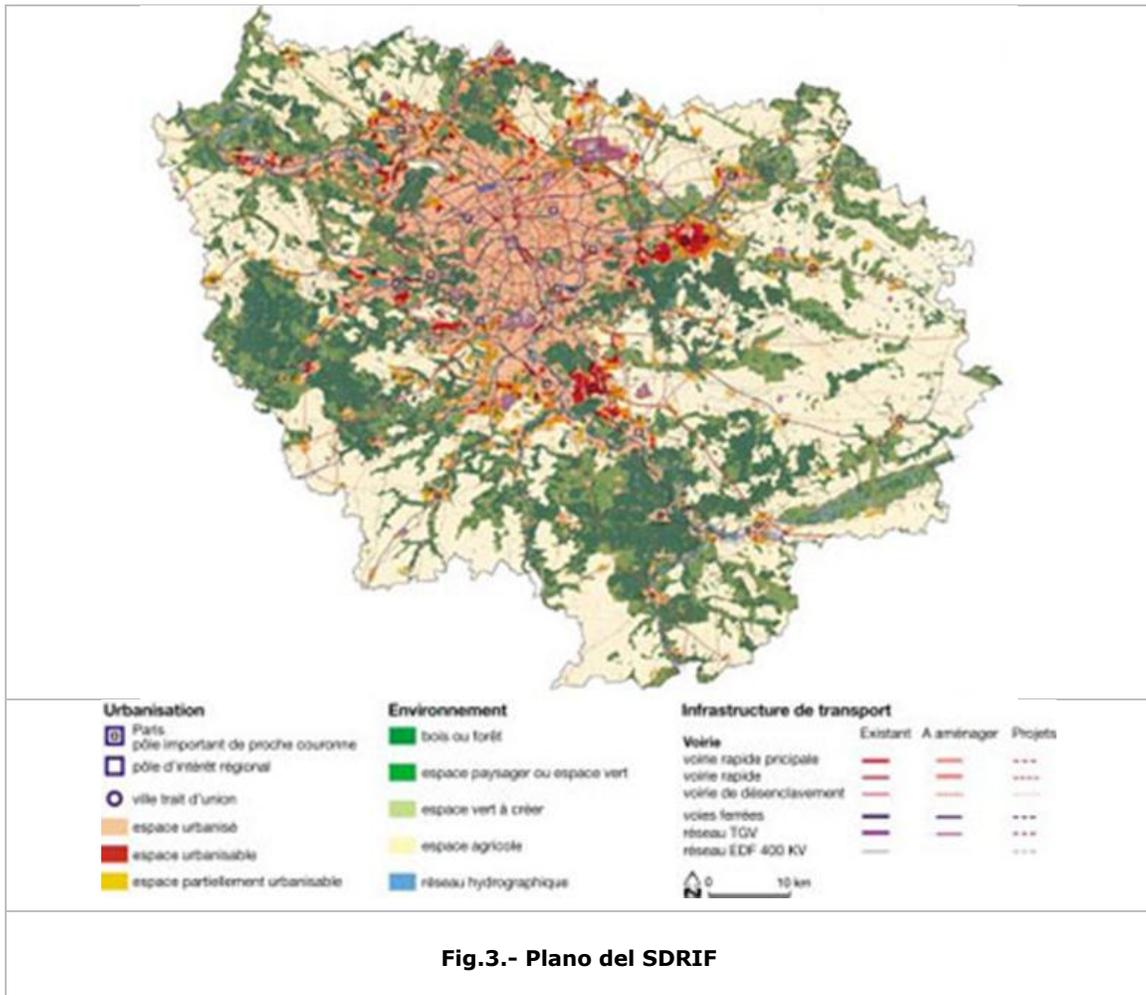
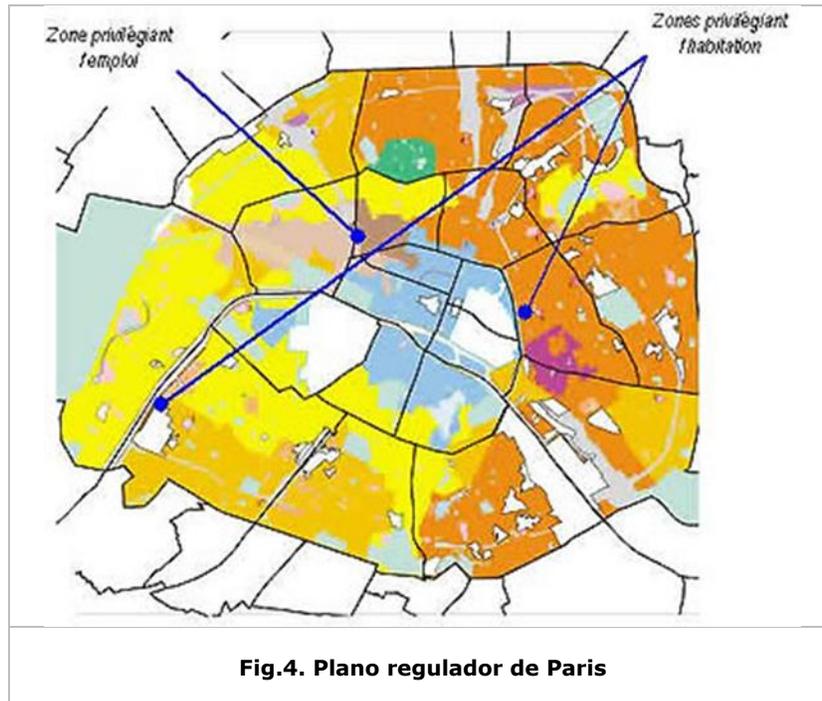


Fig.3.- Plano del SDRIF

El Plan Regulador (1977, modificado en 1984 y 1989, actualmente en modificación). La ZAC¹ está ubicada en zona urbana, lo que facilitó también su desarrollo (no hubo necesidad de cambiar la planificación).

¹ N. de R.: Zona de Desarrollo Controlado, por sus siglas en francés (*zone d'aménagement concerté*).



Los "actores-claves" del proyecto

El territorio del proyecto involucra a una serie de actores públicos y privados, que se asociaron para garantizar el buen desarrollo del proyecto tanto a nivel económico como a nivel administrativo, y el a largo plazo.

El Estado y la Municipalidad de París

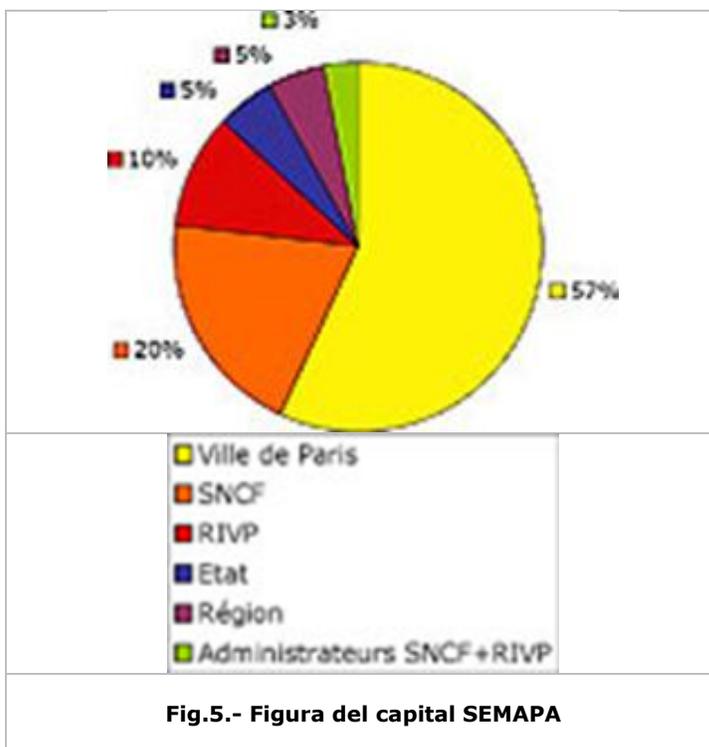
Desde el principio de los años '90, el Municipio toma la iniciativa de desarrollar este sector y la Dirección del Desarrollo-del Urbanismo y de la Construcción, deseó que la operación se hiciera, con el respaldo técnico de la SEMAPA.

La SEMAPA

Sociedad de economía mixta de París (desarrollador). Una SEM es una empresa pública, con capital principalmente público, pero sometida al derecho privado. Ésta se encarga del proyecto político ofreciendo su capacidad técnica para favorecer el desarrollo económico, ser gerente de equipamientos públicos, viviendas sociales y transporte público.

Lo interesante es que el presupuesto del proyecto urbano no está incluido en el presupuesto comunal, y que se pueden buscar otros financiamientos, lo que garantiza mucho más transparencia. Además, es un instrumento potente porque la comuna le puede delegar especialmente el ejercicio de su derecho de expropiación y de captura, para por ejemplo, permitir la compra de los terrenos de proyecto.

Constituida en 1985, la SEMAPA está encargada de realizar varias zonas de desarrollo concertado (ZAC) en el 13° distrito de París. Su capital es público en un 70%.



La empresa nacional de ferrocarriles "SNCF"

La SNCF es un actor esencial del proyecto porque es el dueño principal de los terrenos de la ZAC (un 70%). Su presencia y su compromiso determinaron la naturaleza del proyecto urbano desde su inicio (la cobertura de las vías de ferrocarriles). Su colaboración, resultado jurídico de un convenio firmado con la SEMAPA en 1991, permitió la factibilidad del proyecto a largo plazo. Por ejemplo, la compra de los terrenos se hace según el calendario de realización de la cobertura y de la venta de los terrenos urbanizados, y con un sistema de pago diferido (SEMAPA paga a la SNCF cuando vende los terrenos).

El Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)

Es una agencia de urbanismo pública, creada en 1967, para apoyar a los desarrolladores de proyectos urbanos en París, tanto a nivel de estudios urbanos previos del proyecto, como a nivel de licitaciones y concursos arquitectónicos. A pesar de la cantidad de actores y de la necesidad de esta asociación, se decidió que la SEMAPA se encargara totalmente de la coordinación de todos, mediante reuniones de trabajo regulares.

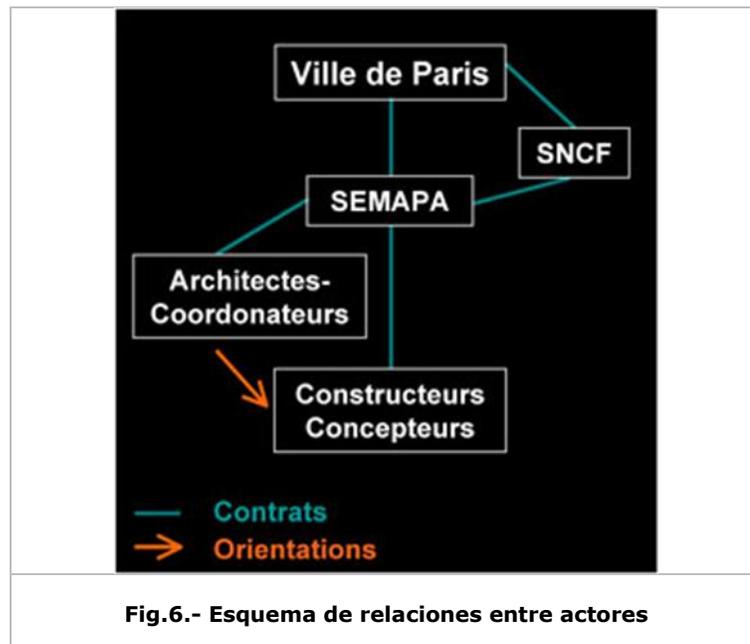


Fig.6.- Esquema de relaciones entre actores

La metodología de gestión del proyecto

Una gestión de proyecto urbano

El proyecto urbano, proceso compartido resultado de la voluntad del sector público, asocia a varios representantes de la comunidad. Se traduce de la elaboración de un plan estratégico flexible a gran escala, lo que permite evoluciones y modificaciones propuestas por la SEMAPA, la participación ciudadana y el Municipio de París.

Las 130 hectáreas de proyecto están articuladas como 4 barrios homogéneos en sí mismos con identidad propia, cada uno bajo la responsabilidad de un arquitecto coordinador quien define los grandes principios de composición urbana (altura, tipología, materialidad, ancho de las calles, etc.) que enmarcan los proyectos arquitectónicos que se desarrollan en los terrenos urbanizados y vendidos por la SEMAPA.

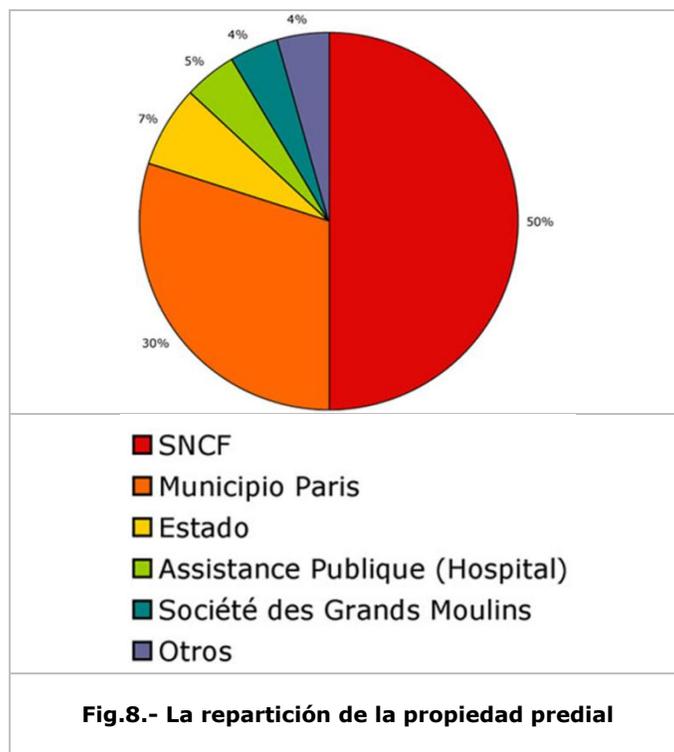


Fig.7.- Plano de localización de los sectores del proyecto.

A pesar de los muchos obstáculos (crisis inmobiliaria, problemas jurídicos y políticos), el proyecto nunca paró, gracias a un proceso de concepción continuo y progresivo (consultas urbanas regulares dando imágenes del nuevo barrio, ausencia de un plan maestro fijo, evolución del programa inicial) establecido por el desarrollador SEMAPA. Nota Bene: La coyuntura económico-inmobiliaria se mejoró 6 años después, tiempo durante cual el desarrollador se encargó de la cobertura de las vías ferroviarias.

Elección del proceso de la ZAC

Un proyecto de interés general y de tal envergadura necesitaba una planificación urbana estratégica, a largo plazo, flexible y adaptada a los cambios socio-económicos que surgen, y el apoyo de un desarrollador público (SEMAPA) sólido y con experiencia. La iniciativa pública, la realización por etapas, un territorio de intervención compuesto de predios de solamente 5 propietarios distintos, un plazo de realización de 15 a 20 años constituyen los criterios de la ZAC, proceso habitual del urbanismo operacional.



Un proyecto concertado

Como la gestión del proyecto implica garantizar la mejor información y participación de los habitantes, el Municipio y la SEMAPA eligieron la transparencia promoviendo la “concertation” con los habitantes, los parisinos, las asociaciones, y los representantes de la vida artística.

Podemos decir que en el proyecto *Paris Rive Gauche*, no fue un fantasma de participación ciudadana, porque rápidamente se institucionalizó esa participación, mediante varios Comités: Comité Permanente de concertación desde 1997, con grupos de trabajo temáticos compartidos con la SEMAPA, el Municipio de Paris, 13 asociaciones locales, un Comité de Sitio, creado por la empresa gerente del sistema de transporte de la región de Paris, un Centro de Información, un folleto trimestral, una carta de información y un sitio web (<http://www.parisrivegauche.com/>).

Por ejemplo, la reivindicación de aumentar las áreas verdes, fue el argumento que se tradujo de la modificación del programa global del proyecto en 1997 (aumento de la superficie total de áreas verdes, reducción de la superficie dedicada a oficinas).

El presupuesto provisional

La SEMAPA que desarrolla el proyecto tiene que pagar el costo de realización de los equipamientos públicos necesarios para el nuevo barrio (vialidad, iluminación, etc.), de

la urbanización de los terrenos (redes), antes de poder vender esos mismos terrenos a promotores, que licitaron arquitectos para la edificación según los criterios destacados por el arquitecto coordinador del barrio dicho.

El presupuesto provisional global del proyecto llega a los 2,75 mil millones de euros.

Al inicio, la SEMAPA no tenía muchos recursos y compraba los terrenos solamente al tener la seguridad de venderlos. Ahora que se mejoró la situación económica, la SEMAPA compra los terrenos antes de firmar compromisos de ventas, para asumir la cobertura de las vías del ferrocarril lo antes posible.

El financiamiento de los gastos

La SEMAPA eligió financiamiento externo y contrató dos préstamos (que representan menos del 15% del balance total del proyecto) a un "pool bancario" nacional, con una tasa de interés muy baja y garantizado por el Municipio de Paris, que tiene baja tasa de deuda por habitantes y presupuesto balanceado (*équilibré*).

Además la SEMAPA ha firmado un convenio con la SNCF, principal propietario, para escalonar en el tiempo el costo de la compra de terrenos, hasta que se vendan los terrenos urbanizados a promotores.

Los ingresos provisionales

La SEMAPA consigue dinero al vender los terrenos urbanizados (redes, procesos administrativos listos, autorización de construir entregada al Municipio). Generalmente, al momento de firmar el compromiso de venta, el promotor paga un 10% de la venta; a la firma definitiva de la venta, un 20% del total, y al entregar el terreno, la SEMAPA recibe el resto del monto de la venta. Además, y eso es una fuente de recursos muy interesante, la SEMAPA cobra para la existencia de equipamientos públicos necesarios para los futuros usuarios de la zona (obligación legal), precio que está incluido en el precio de venta del terreno o volumen, y precio que el promotor recuperara en el precio de venta del terreno o de la construcción.

Hoy en día, el balance económico del proyecto se basa en un precio de venta promedio de los terrenos dedicados a oficinas de 2744 euros/m² (al principio era menos de la mitad, y hoy se vende a menudo por más).

El programa general: una mixtura de funciones

El Plan de desarrollo de la zona (PAZ²), aprobado en 1991, modificado y aprobado nuevamente en 1997, determina reglas muy generales, un partido general de desarrollo y un programa detallado de las superficies de cada función, pero sin plan maestro fijado.

El Plan de la zona (PAZ) fija una superficie global para cada sector que después distribuye la SEMAPA cuando es propietaria de los terrenos, antes de venderlos.

² N. de R.: Por sus siglas en francés (*Plan d'aménagement de zone*).

Funciones	Superficie (m2)		
	1991	2004	Realizado 2005
Viviendas	520 000	430 000	153 500
Oficinas	900 000	700 000	448 300
Actividades comerciales	250 000	405 000	63 800
Equipamientos publicos		662 000	
Biblioteca	200 000	250 000	250 000
Universidad	80 000	210 000	
Equipamientos de barrio		55 000	
Areas verdes		98 000	19 400
TOTAL		2 295 000	935 000

Tabla 2.- Evolución del programa del proyecto

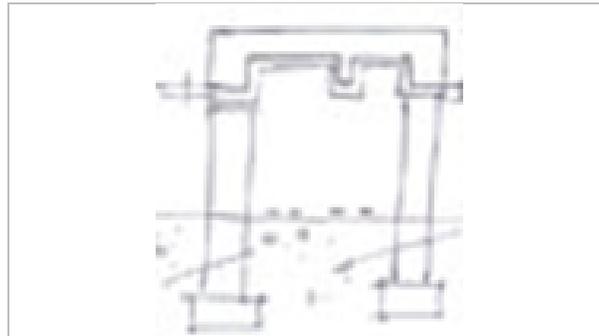
El sistema de cobertura de las vías de ferrocarriles

El perímetro administrativo del proyecto es de 130 hectáreas, de las cuales 26 serán cubiertas al final, sabiendo que cada m2 de cobertura (ferroviaria) cuesta en promedio 1500 euros.

La cobertura de las vías de ferrocarriles es el corazón del proyecto en términos de composición urbana (salto de las vías y soporte de la Avenida de Francia) y de la economía global (se financia la cobertura con la venta de derechos de construir sobre las vías).

La cobertura supone la colaboración de los actores interesados:

- La SNCF y *Réseau Ferré de France* (RFF) por lo el "*domaine public ferroviaire*"
- El Municipio de París por lo de la gestión de la vialidad y de los espacios públicos
- Los propietarios de inmuebles ubicados arriba de las vías.



**Fig.9.-Corte de la cobertura "dalle"
SNCF/SEMAPA**

Identidad del proyecto en los distintos programas

Todas las construcciones a realizar en el proyecto por la SEMAPA y los concesionarios están sometidas a un «*Cahier des charges générales*» que fija los materiales que ocupar, el color de los vidrios, el sistema de protección solar, los techos, las ventanas de las tiendas, o la implementación de los comercios en la ZAC, y garantiza la reconversión de los comercios (techos altos, sin escalera, con chimeneas, etc.). Este instrumento permite conservar un cierto control sobre la operación. Además, existe otra serie de normas específicas de urbanismo y arquitectura que respetar («*Cahier des Charges Particulières*»), elaborado por el arquitecto-coordinador de cada sector. El último es un marco técnico y medio-ambientalista, elaborado por la SEMAPA, que trata de hidrología, de vialidad, de sistemas anticontaminación, de las autorizaciones administrativas indispensables, de los seguros, del seguimiento de las obras, de las circulaciones y espacios públicos.

Las modificaciones programáticas

En la medida de que no se cambiaron las orientaciones programáticas generales sino la repartición de la superficie dedicada a cada función urbana, podemos afirmar que por tanto la naturaleza misma del proyecto urbano no se transformó.

Conclusión

Paris Rive Gauche es un mega-proyecto urbano que muestra cómo se relacionan las reglas y el arte. Me parece muy relevante ver como la SEMAPA tradujo su discurso arquitectónico y su concepción urbanística del territorio de proyecto, en las normas formalizadas en el Plan de Desarrollo de la Zona (PAZ).

El urbanismo desarrollado refleja la diversidad y los contrastes de corrientes y pensamientos arquitectónicos actuales. La diversidad arquitectónica construye la diversidad del barrio. Se enfrentan materiales (vidrio, ladrillo, metal, concreto, piedra), dialogan las alturas (torre gigantesca de 30 pisos, edificio más modesto, recuperación de patrimonio industrial como los «*Frigos*»), se crea un nuevo paisaje urbano parisino.

Anexo: Cronología de la realización

- 1988: -El Consejo Municipal de París delimita el perímetro de proyecto y los objetivos generales del desarrollo de la zona.
- Empiezan los primeros estudios urbanos sobre la zona.
- 1989: -El proyecto de la Biblioteca Nacional de Francia Dominique Perrault es elegido.
- 1991: -Creación de la ZAC, proyecto de utilidad pública, y del Plan de Desarrollo (PAZ).
- Convenio entre el Municipio de París y la SEMAPA para realizar el proyecto Paris-Rive Gauche.
 - Lanzamiento de las obras de la Gran Biblioteca.
- 1992: -Primeras obras de vialidad y redes (alcantarillado, agua, electricidad).
- Primeras licitaciones para los inmuebles de vivienda a lo largo del río Sena en el barrio Tolbiac Norte.
- 1993: -Concurso internacional para el barrio Austerlitz Norte.
- Lanzamientos de las obras del metro Meteor (línea 14).
 - Aprobación del PAZ por el Consejo del Estado.
- 1994: -Primeras construcciones de viviendas alrededor de la Biblioteca Nacional de Francia.
- 1995: -Concurso de urbanismo para barrio Masséna.
- Obras de la Avenida de Francia.
 - Concurso para la Rue du Chevaleret.
 - Inauguración de la Biblioteca Nacional de Francia (BnF).
- 1996: -Primeros habitantes en el barrio de la BnF.
- Apertura al público de la BnF.
 - Finalización del puente Charles de Gaulle.
 - Venta de los primeros derechos de construir oficinas.
 - Venta de derechos de construir comercios.

- 1997: -Primeras obras de recuperación de vialidad.
- Apertura del primer comercio Truffaut.
 - Apertura de primer jardín infantil + escuela.
 - Aprobación de la modificación del PAZ por el Consejo Municipal.
- 1998: -Entrega de los primeros jardines interiores de las manzanas construidas.
- Apertura de la línea de metro Meteor.
 - Entrega de vialidad (Rue Neuve-Tolbiac).
 - Instalación de la primera empresa (Sanofi-Synthélabo).
- 1999: -Venta de los primeros derechos de construir vivienda del barrio Masséna.
- 2000: -Lanzamiento de las obras en barrios Austerlitz y Masséna.
- Convenio Municipio, Estado, Región para la creación de un gran polo universitario.
 - Consagración de la Iglesia Notre-Dame-de-la-Sagesse.
 - Instalación de la segunda empresa (Altadis).
 - Obtención del certificado ambiental ISO 14 001.
- 2001: -Instalaciones de más empresas (France-Telecom, SAP, Accenture, CDC-Ixix).
- Lanzamiento obras de la Cité de la Imagen y del Sonido MK2.
 - Apertura primer tramo avenida de Francia.
 - Concurso de urbanismo para barrio Austerlitz Sur y Masséna-Bruneseau.
 - Primeros concursos para edificios universitarios.
- 2002: -Resultado concurso edificios universitarios.
- Apertura del Colegio Thomas Mann.
 - Entrega inmuebles de vivienda en barrio Masséna Norte.
 - Instalaciones de otras empresas más.

- 2003: -Apertura del Cinema MK2.
- Instalaciones de empresas en barrio Austerlitz y Masséna Norte.
 - Apertura de restaurantes en barrio Tolbiac.
 - Aprobación de una nueva carpeta de realización de la ZAC.
 - Apertura de una escuela en barrio Masséna.
 - Tramo 2 de Avenida de Francia.
 - Entrega de nuevas viviendas en barrio Masséna.
- 2004: -Nuevo jardín en barrio Masséna.
- Entrega nuevas viviendas en barrio Masséna.
 - Apertura del acceso metro en Avenida de Francia.
 - Entrega 2 inmuebles de oficinas en barrio Masséna.
 - Entrega gimnasio del Colegio Thomas Mann.
- 2005: -Entrega edificios oficinas y viviendas estudiantiles en barrio Austerlitz.
- Entrega edificios oficinas en barrio Masséna.
 - Entrega de una clínica y de edificios para viviendas estudiantiles.
 - Entrega programas de viviendas sociales y viviendas clásicas en barrio Masséna.
- 2006: -Entrega pasarela peatonal Tolbiac-Bercy.
- Entrega de la piscina sobre "barge" en el río Sena.
 - Apertura de la Universidad.