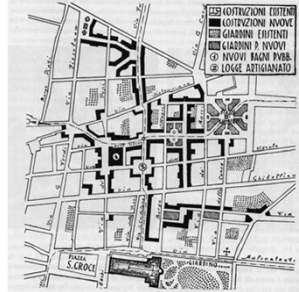


Hirigintza V: Plangintzarako Sarrera, Eskala Xehatua

Hiri-eraberritzea



- 1.- Sarrera
- 2.- Boloniako eraberritzea
- 3.- Gasteizko Alde Zaharraren eraberritzea
- 4.- Bartzelonako 22@ delako eremuaren eraberritzea

Eraikinen zaharberritzeaz estilo, iritzi eta moda ezberdinak egon dira historian zehar. Hiru hauek nagusiak izan dira:

«Edozer berritzearen aldeko eskola, nabarmendu gabe zer berritu den»:

Viollet-le-Duc (XIX. m.) arkitektoa zaharberritze estilistiko eta historizistaren aldekoa zen. Eraikina jatorrizko egoerara itzultzen da, historia ikertzearen ondorioz behar den den guztia aldatuz, ordezkatur, berreraikiz, baina baita gehituz ere, nabaritu arazi gabe berritu dena. Arriskua: faltsukeria «historikoak» lortzea.

«Bakarrik mantentze- eta zaintze-lan minimoen aldeko eskola»:

John Ruskin eta William Morris (XIX. m.) arkitektoak zaharberritze erromantikoaren aldekoak ziren. Minimoa ukitzearen aldekoa, eraikina bere egoeran mantentzeko. Birgaitzearen kontrakoak ziren, soilik mantentzearen eta zaintzearen aldekoa, eraikinak ez desitxuratzeko. Arriskua: pasibitatearen ondorioz, eraikinak erortzeko arriskua dute.

«Berritzearen aldeko eskola, ondo nabarmenduz zer zeharberritu den»:

Camilo Boito eta Gustavo Giovannoni (XX. mendearen hasiera) arkitektoak eraberritze modernoaren (edo «zientifikoaren») aldekoak dira. Zerbait berri egin behar bada, ondo nabaritu behar da gehitu dena, material berriekin baina ornamentaziorik gabe, zahararekin kontrastean.

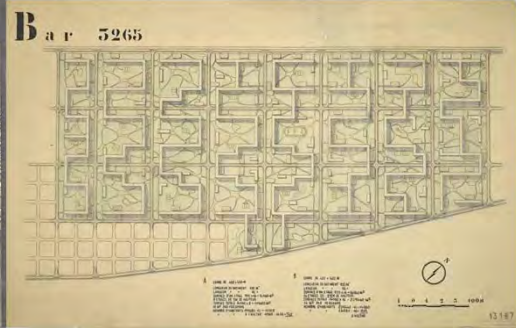
Le Duc, Ruskin eta Boito



Baina hemen hirigintza mailako eraberritzeaz hitz egingo dugu...



Voisin plana, Paris (Le Corbusier, 1925)



Macià plana, Bartzelona (Le Corbusier, 1933)

II. Mundu Gerra aurreko Mugimendu Modernoaren sentsibilitatea hiri-eraberritzeen aurrean: *tabula rasa*



II. Mundu Gerraren osteko berreraikuntza

Saint Malo (Bretainia), esaterako, % 85ean geratu zen birrinduta.

Le Havre ere % 82an suntsitu zen.

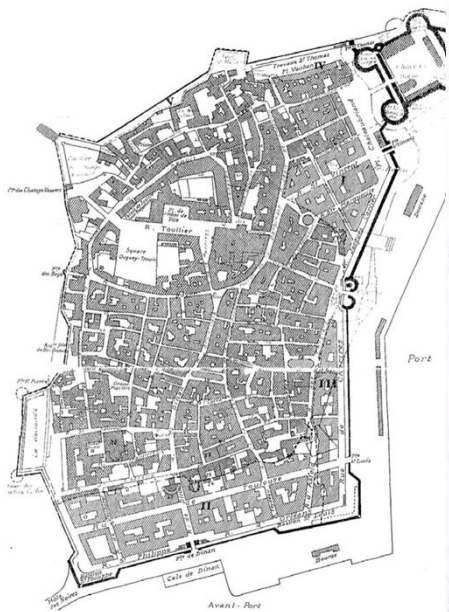
Zer egin? Berreraiki berdinekin? Berreraiki antzeko? Eraiki dena berri?

Saint Malo, 1944



Le Havre, 1944

Saint Malo «intramuros», birdiseinatu eta «antzeko» berreraikia



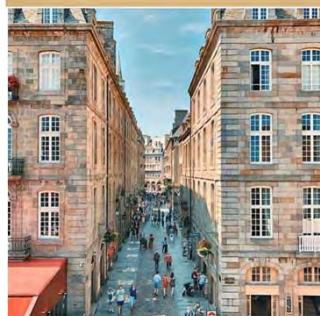
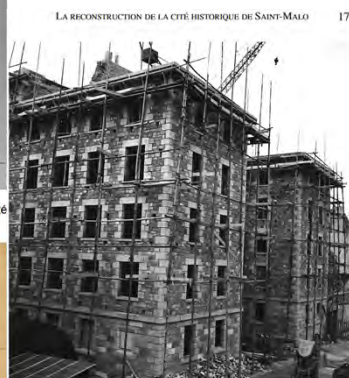
Saint Malo, II. M.G. aurretik



Saint Malo, birdiseinatu (Louis Arretche, 1950)



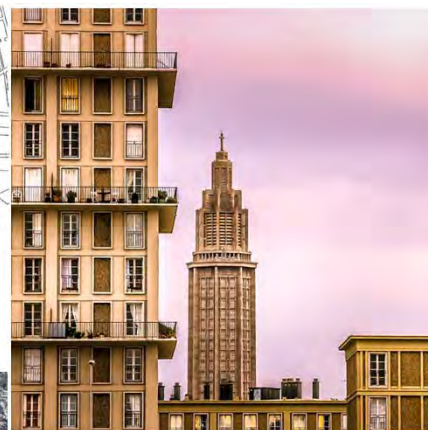
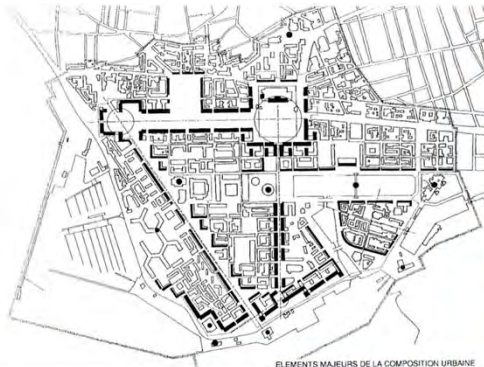
Fig. 5: Louis Arretche, reconstruction project of Saint-Malo: façades (Fonds Arretche, Académie d'architecture/Cité de l'architecture et du patrimoine/Archives d'architecture du XXe siècle).



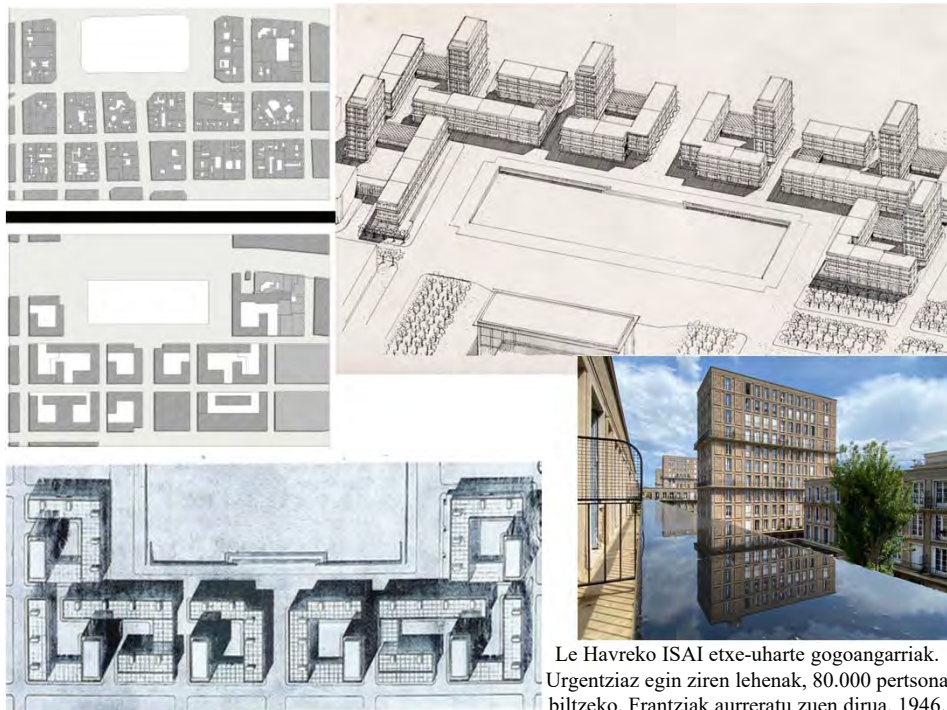
Saint Malo, birdiseinatu eta «antzeko» berreraikia



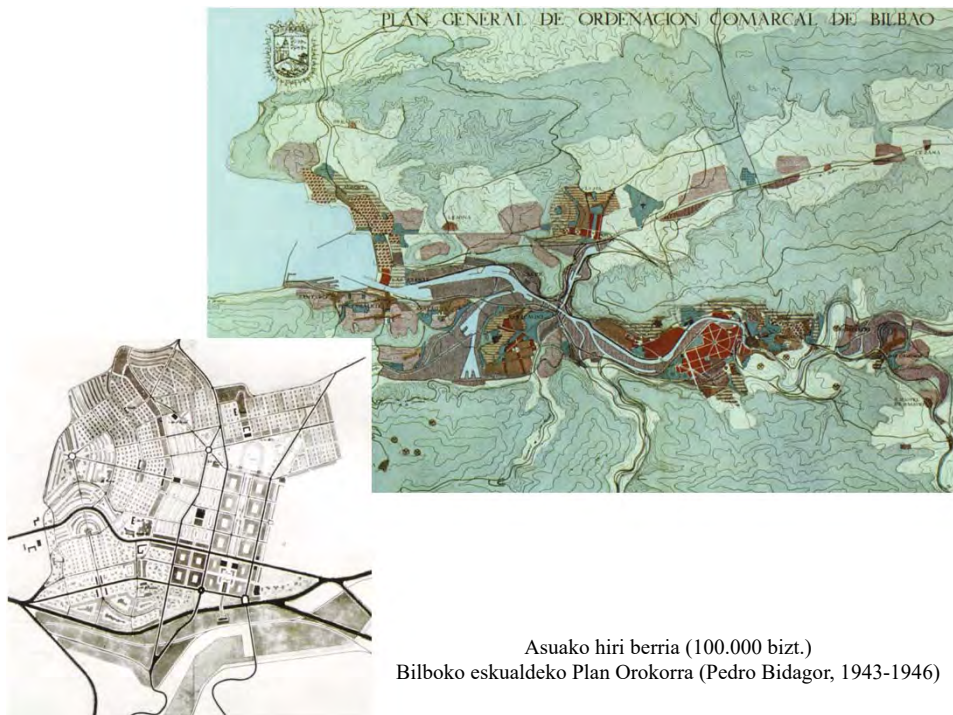
Le Havre erdigunea, zerotik erabat birdiseinatua (Auguste Perret). 133 ha. Errealitatean ez zen plan berria osorik eraiki, eta aurretiko kale gehiago mantendu zen, eraikinen diseinu erabat berriarekin.



Le Havre erdigunea, zerotik erabat birdiseinatuta izan ondoren, Auguste Perreten eraikinen kalitateari esker (hormigoizko armatuaren historian, mugarri), Gizateriaren Ondare izatera iritsi da 2005ean.



Le Havreko ISAL etxe-uharte gogoangarriak. Urgentziaz egin ziren lehenak, 80.000 pertsona biltzeko. Frantziak aurreratu zuen dirua. 1946.



Asuako hiri berria (100.000 bizt.)
Bilboko eskualdeko Plan Orokorra (Pedro Bidagor, 1943-1946)



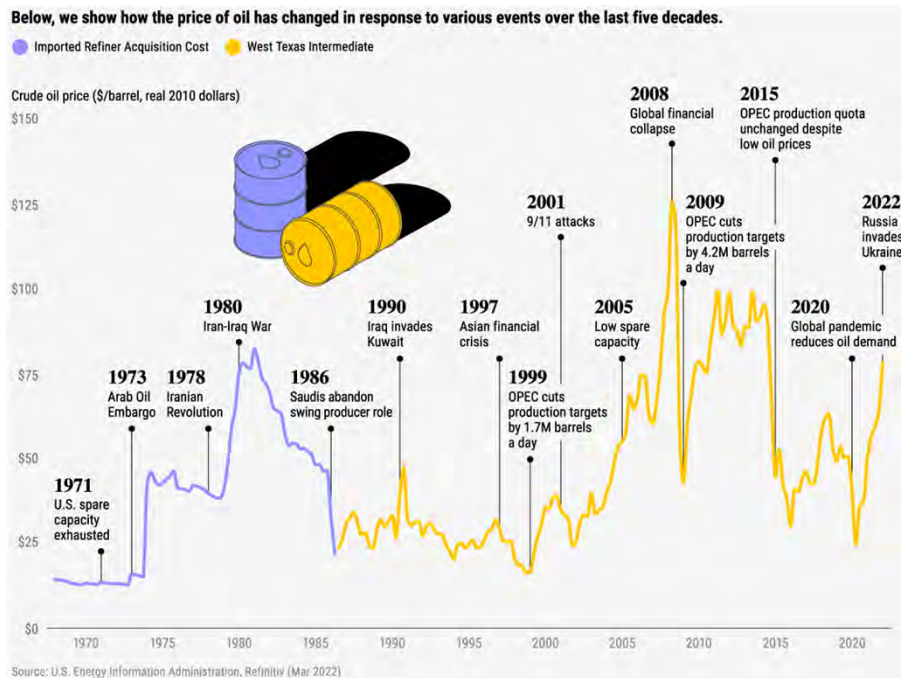
Candilis, Josic eta Woods

Txorierriko antolakuntzarako lehiaketa 1961-1962

400 hektareako eremua; 85.000 biztanle

(1964ko Eskualde Planak 100.000 biztanle aurreikusiko zituen)

1960ko hamarkadako garapeneria garaiko proiektuak: zabalpen berriak



1970eko hamarkadako energia-krisiak: 1973ko eta 1979ko petrolioaren krisiak



1970eko hamarkadako energia-
krisiak: 1973ko eta 1979ko
petrolioaren krisiak



- Babestu eta zaharberritu beharrekoa ez dira soilik eraikin solteak, baizik eta balio historikoko eta kultureko auzoak, integralki (horretarako, eraberritzeko area integratuak zedarritu behar dira).
- Auzoen eraberritzea hirigintzaren helburu nagusietako bat da.
- Auzoen eraberritzea egin behar da gizartea kaltetu gabe eta funts publikoekin, nagusiki.
- Eraberritze integralak sustatzeko legeak eta arau fiskal bereziak behar dira (laguntzak, desgrabazioak eta abar), helburua izanik zaharberritzea ez izatea eraistea eta berri egitea baino garestiagoa.



Abb. 1: Das Logo des Europäischen
Denkmalschutzjahres 1975
[ER 1975, Titelseite,
© Council of Europe]

Europako Kontseiluaren Amsterdameko 1975eko deklarazioa,
arkitektura-ondarea babesteaz
http://ipce.mcu.es/pdfs/1975_Declaracion_Amsterdam.pdf

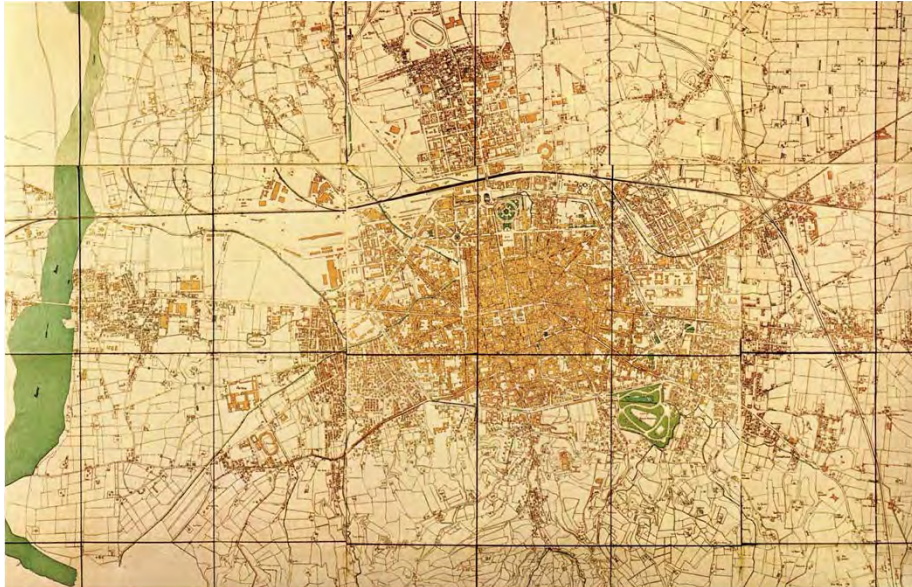
Horregatik, 1975etik aurrera hiri-eraberritze edo -birgaitze INTEGRATUaz (edo integralaz) hitz egiten dugu, gutxienez hirigintzaren esparruan.

Alegia, espazio partzelatuak ETA espazio publikoak barne biltzen dituen.

Horrela, gainera, «integratua» esanez, pixkat argitzen da nahaste terminologikoa, hizkuntza guztietan dagoena: zaharberritze? eraberritze? berritze? birgaitze? berronertze? berregituratze?

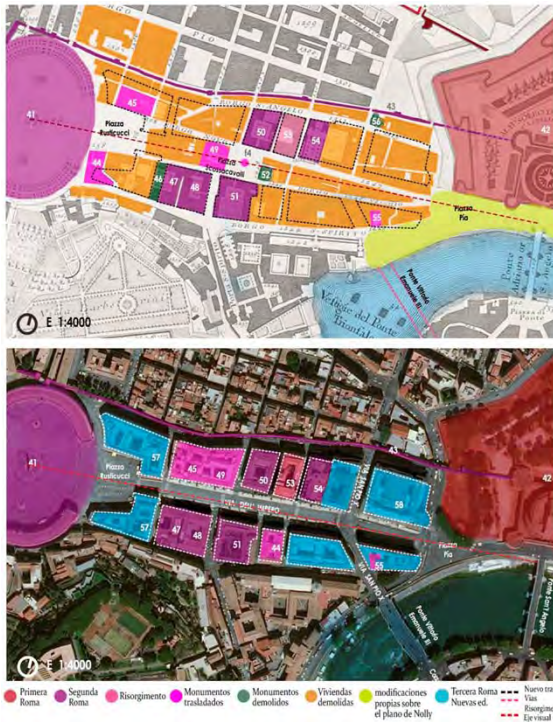
Hori bai, kasu guztietan egongo da eraikita dagoenaren (eta barruan bizi direnen) ordezkatzeko maila ezberdin bat: dena eraitsi eta berriro eraikitzea da aukera erradikalena, eta hortik beherako aukera guztiak...

Egoera ekonomikoaren arabera aldatzen da enfokea: krisian gehiago eraberritzen da, eraitsi/ordezkatu gabe, eta hazkunde-garaian gehiago berritzen da eraitsiz eta zerotik hasiz.



Bologna 1940ko hamarkadan.

Harresiak XX. mende hasieran eraitsi ziren, eta II. Mundu Gerrako bonbardaketen ondorioak oraindik ikusgai zeuden. Erdigunea husten ari zen (113.000 biztanle 1951n, eta soilik 80.000 1971n), eraikinen % 10a hutsik zeuden, eta hirigintza lurraldetik sakabanatzen. Bazirudien *sventramentoren* bat egingo zela eta eliza eta jauregi batzuk zaharberritu.



XX. mendeko *sventramento* bat: edertzea eta espekulazioa helburu

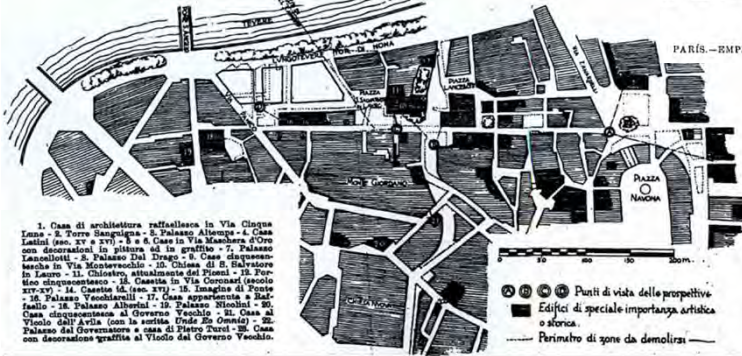
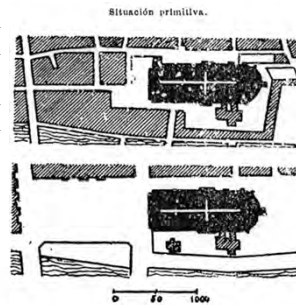


Spina di Borgoren eraispena eta Via della Conciliazioneren irekiera. Mussolinik hasi zuen 1936an.

*Sventramento*en (operazio higienista eta espekulatiboa) eta isolamenduaren (operazio estetizista) ikuspegi hori izan zen, hain zuzen ere, Gustavo Giovannoni arkitektoak gainditu nahi izan zuena, «giroaren» edo «ambientearen» ideia txertatuz: giroa zen mantendu beharrekoa (monumentuak ETA haien ingurua). Beraz, Giovannoni da hiri-multzoko osorik eraberritzearen alde agertzen den lehenetakoa.

Baina ez zegoen eraispenen kontra. Besterik gabe, eraispenak partzialak izan behar ziren. Ehun historikoa gaizki aldatu zenetik aurrerakoa soilik bota behar zen, hiri-ehuna «lirainduz»:






Diradamento (liraintze) deitu zion bere eraberritze-estrategiari.




Proposta di sistemazione per la via dei Coronari e le sue adiacenze (1911), planimetria autografa di G. Giovannoni, pubblicata nel 1913 su "Nuova Antologia".

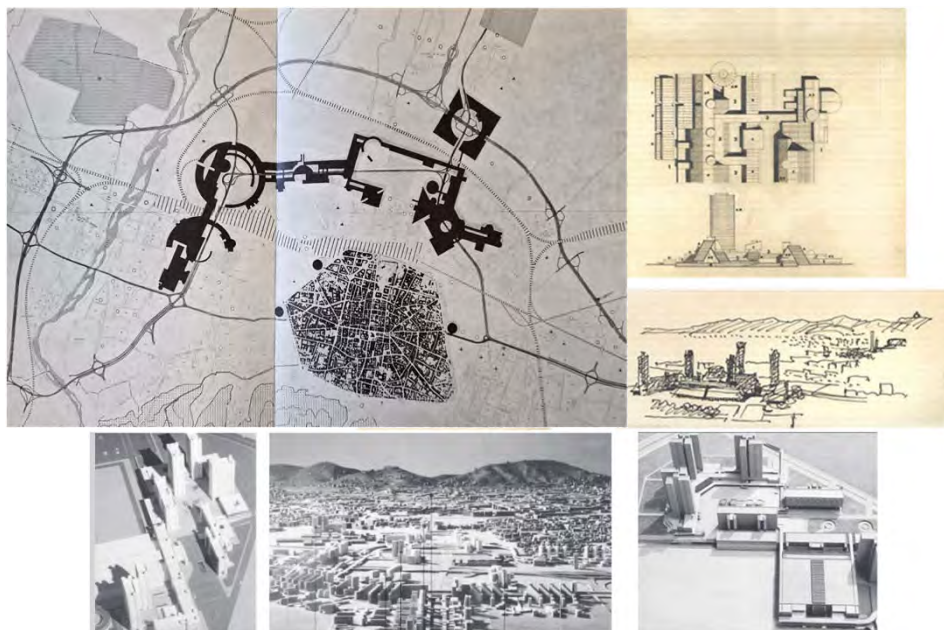
Giovanoniren ikuspegia kulturalista hutsa zen. Boloniako eraberritzea iraultzaileagoa izan zen, kulturalista izateaz gain, urbanistikoa eta sozioekonomikoa ere izan zelako.

Repubblica italiana (dal 1946) [\[modifica\]](#) [\[modifica wikitesto\]](#)

Sindaci eletti dal Consiglio comunale (1946-1995)						
Nominativo	Partito	Giunta	Mandato		Elezione	
			Inizio	Fine		
	Partito Comunista Italiano	PCI-PSI	9 aprile 1946	27 maggio 1951	Elezione 1946	
		PCI-PSI	19 giugno 1951	27 maggio 1956	Elezione 1951	
		PCI-PSI	30 giugno 1956	6 novembre 1960	Elezione 1956	
		PCI-PSI	7 dicembre 1960	22 novembre 1964	Elezione 1960	
	Partito Comunista Italiano	PCI-PSI	6 febbraio 1965	2 aprile 1966	Elezione 1965	
			2 aprile 1966	29 luglio 1970		
	Partito Comunista Italiano	PCI-PSIUP-PSI	29 luglio 1970	23 luglio 1975	Elezione 1970	
		PCI-PSI	23 luglio 1975	23 luglio 1980	Elezione 1975	
		PCI-PSI	23 luglio 1980	29 aprile 1983	Elezione 1980	
	Partito Comunista Italiano	PCI	29 aprile 1983	24 luglio 1985		
			24 luglio 1985	16 luglio 1990	Elezione 1985	
	Partito Democratico della Sinistra	PCI/PDS-PSI-PSDI	16 luglio 1990	27 febbraio 1993	Elezione 1990	
			27 febbraio 1993	23 aprile 1995		

Sindaci eletti direttamente dai cittadini (dal 1995)					
Nominativo	Partito	Coalizione	Mandato		Elezione
			Inizio	Fine	
	Partito Democratico della Sinistra	PDS-PPI-FdV	23 aprile 1995	27 giugno 1999	Elezione 1995

«Bologna gorria»: 55 urtez (1945-1999) komunistek jarraian gobernatu zuten. Bereziki Zangheri alkatearekin komunistek Bologna eraberritzeko sistematika berri bat gauzatu zuten.



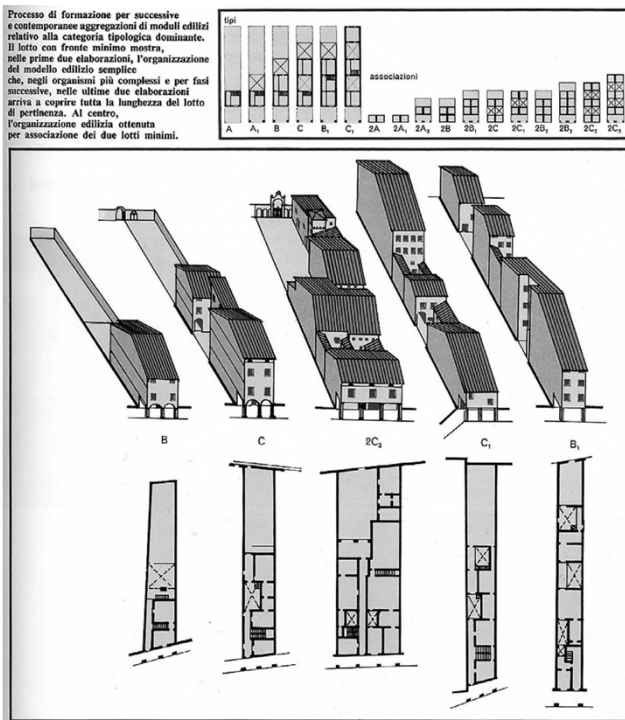
1962-1967an Carlo Aymoninok «centro direzionale» (negozio-barruti) bat planifikatu zuen erdigunetik 10 km-ra (ondoren, 1967-1970ean Kenzo Tangek egingo zuen arkitektura-proiektu nagusia). Batzuek ez zuten ondo ikusi deszentralizazio hori, zenbait erabilera bateragarriak zirelako erdigunearekin.

1.- Egoeraren azterlan sakona: 1960-1966. Leonardo Benevolo *et al*: ondorioztatzen da hirigune historiko osoak (450 ha) behar duela plangintza eta esku-hartze berezi eta integrala (osorik hartuta). Ondorioztatzen da, halaber, alde zaharrean ezin dela txertatu edozein erabilera moderno, baina bai batzuk: unibertsitatea, auditorio bat, eskolak, liburutegia... Erabaki zen Hirigune Historikorako Plan Zuzendari bat egin behar zela, hirigintza-plan bat edukiko zuena eta plan sozioekonomiko bat.

2.- Hirigintza-plan erregulatzaila: 1969: Pier Luigi Cervellati *et al*: ondorioztatzen da ez direla eraberritu behar soilik XVI. mendeko jauregiak, baizik eta baita XVII. eta XVIII. mendeko etxebizitza-eraikin anonimoak ere, berreskuratzea beharrezko arkitektura-tipo interesgarria ere bazutenak; halaber, alde zaharrak funtzio eta zerbitzu anitzak behar dituela, eta kale-sare antolatua osatu behar dela zehinetan arkupeak berreskuratzea behar diren, eta zenbait kale oinezko bihurtu (aparkalekuak perimetroan eginez).

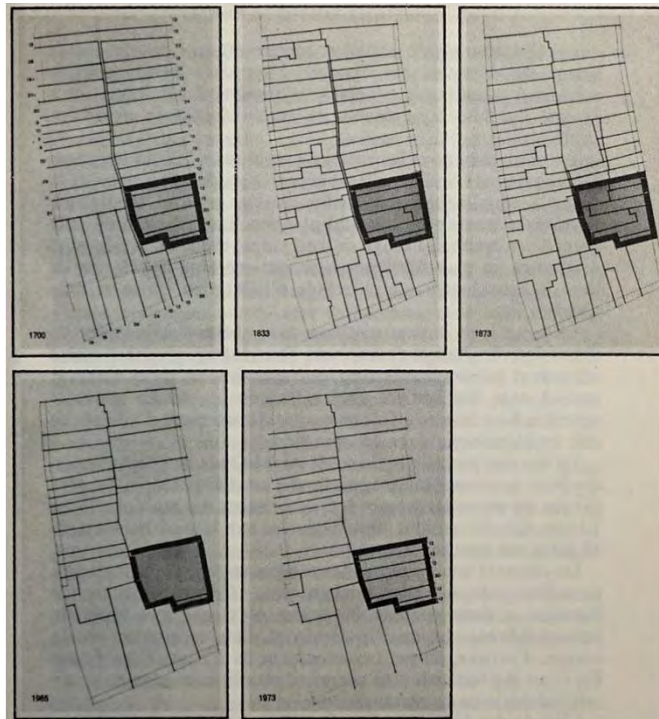


3.- Etxebizitza-plan sozioekonomikoa: 1973: PEEP (Piano di Edilizia Economica e Popolare). Pier Luigi Cervellati *et al*: ondorioztatzen zen mantendu beharrezkoa ez zela soilik arkitektura, baizik eta baita auzoa osatzen zuten jendea ere. Alegia, alde zaharra ez da soilik fisikoki mantendu beharrezko museo edo parke tematiko bat: bertan jendea bizi da eta gentrifikazio kaltegarria saihestu behar da. Horretarako, laguntza publikoko programak egin ziren.



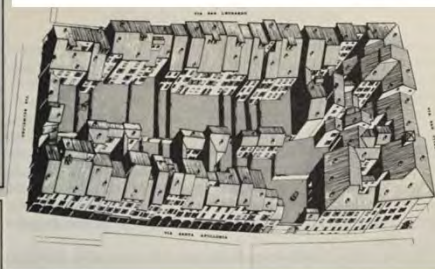
Boloniako eraberritze-prozesuan mahaiaren gainean jarri zen mantendu beharrezko ezaugarri nagusietako bat zela jatorrizko lursail-egituraztea: Erdi Aroko partzela luze eta estua. Hori berreskuratzea sustatu zen.

Halaber, aztertu zen partzela denborarekin kolmatatu zela, eta komeni zela barne-patioa berreskuratzea.



Boloniako San Leonardoko partzelazioaren bilakaeraren azterketa.

P. L. Cervellati *et al.*



Lehentasunez esku-hartzeko aukeratutako San Leonardoko etxe-uharte baten orduko egoera eta proposatutakoa: partzelazioa berreskuratzea proposatzen da, barne-patioak ere berreskuratuz eta arkupei jarraikotasuna emanez.



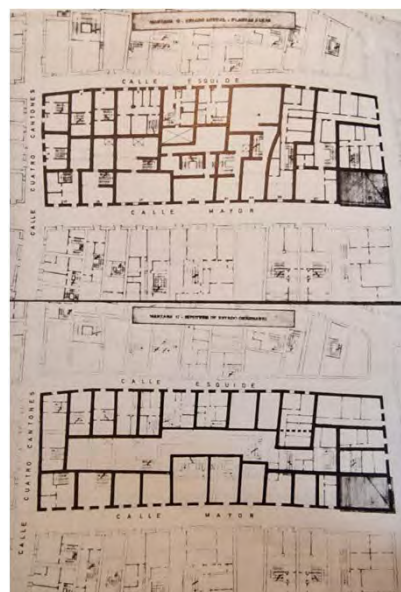
Eraberritze mota hau geldoa da (1979an bakarrik eraberritu/berreskuratu ziren 300 etxebizitza); eraberritze-estrategia «zurruna» izatea ere leporatu zaio; baina bizilagunekin egiten bada, gentrifikazio bapatekoaren kontrako estrategia interesgarria (interesgarriena?) izan daiteke.

Eraberritze-prozesuan auzotarren parte-hartzea ere sustatzen saiatu ziren, auzoko kontseiluak sortuz (*consigli di quartiere*).

Boloniako eraberritzea alde zaharretan esku hartzeko eredu bilakatu zen, eta eragin handia eduki zuen.

Baita Euskal Herrian ere.

Hego Euskal Herrian, bereziki EAEn, 1970eko hamarkadaren amaieran egoera kaskarrean zeuden alde zahar ugari. Boloniako esperientzia eredu, hainbat azterlan urbanistiko eta topologiko egin ziren orduan. Esaterako, Arabako Guardiako, José Ignacio Linazasoro eta Iñaki Galarraga arkitektoek 1975ean egindakoa.

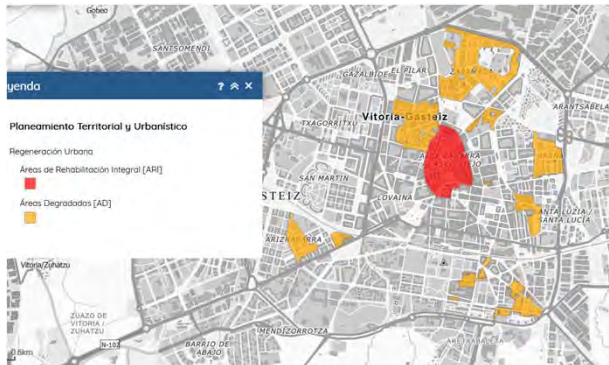


Goian, 1975eko egoera. Behean, arkitektoek suposatutako jatorrizko egoera.

Eta azterlan haien gainean, 1980ko hamarkadan, Eraberritzerako Plan Integral ugari egin ziren,

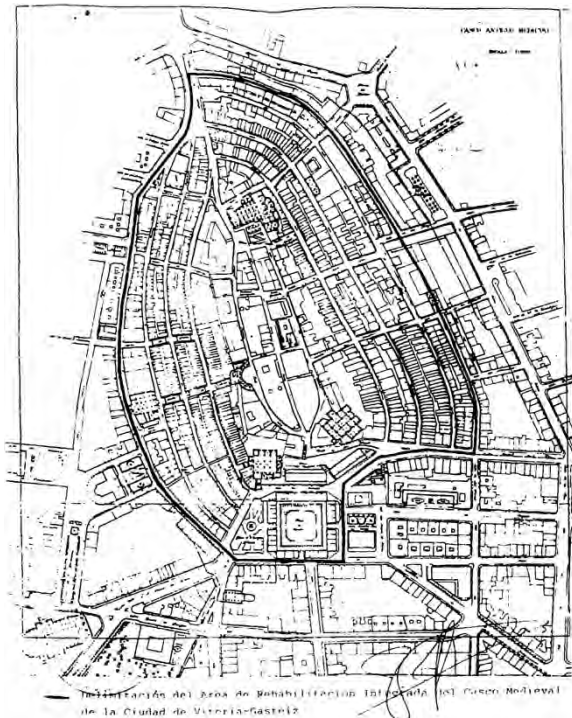
1980ko hamarkadako EAEko eraberritze-planen oinarri legala 1983ko ondare eraiki eta urbanizatua zaharberritzeko dekretua izan zen. Dekretuan zaharberritzeko 3 tresna zehaztu ziren:

- 1.- Zaharberritzeko Area Integratuak (gaztelaniazko ARI) izendatzea: ezaugarri jakin batzuk betetzeko Administrazioen (Jaurlaritzaren eta Aldundien) laguntzak jaso ahal izateko.
- 2.- Zaharberritzeko Plan Bereziak egitea: eraberritzea urbanistikoki planifikatzeko.
- 3.- Zaharberritzeko Sozietate Urbanistikoak sortzea: udalen tresna operatiboa zaharberritze-prozesua jarraitzeko eta herritarrekin bitartekaritza egiteko.



Gasteizen ARI bat dago, 1988tik, eta 8 AD, 2018-2021etik.

Ondoren, 1996an beste dekretu bat argitaratu zen, helburu berdinarekin, non ARLez gain, ADak ere definitu ziren: Area Degradatuak. ADaren izendapenerako eremuok bete behar zituzten baldintza urbanistiko batzuk (espazio publikoa berriz urbanizatzeko balio izatea uneko urbanizazioak baino % 40 gehiago, eta eraikinak zaharberritzeko balio izatea uneko eraikinek baino % 25 gehiago) eta baldintza sozioekonomiko batzuk (areako errenta izatea EAEko batez bestekoaren % 75a baino txikiagoa, eta areako langabezia izatea EAEko batez bestekoa baino altuagoa).



Gasteizko alde zaharreko Zaharberritzeko Area Integrala 1983an izendatu zen, eta 1985ean aldatu. 26,2 ha-ko eremua da.

1988an PERIa egin zen: Zaharberritze Integraleko Plan Berezia.

1997an alde zaharra Monumentu Multzo izendatu zuen Jaurlaritzak.

Santa Maria Katedrala Integralki Zaharberritzeko Plan Zuzendaria 2001ean argitaratu zen.

2006an PERIa berrikusi zen.

2008an ARICH agentzia sortu zen.

Eta 2023an hasi dira beste berrikuspen bat egiten.

Bolonian bezala, Gasteizko alde zaharra jendez nabarmen hustu da
Evolución de la población de Vitoria-Gasteiz y del Casco Viejo.
Totales y porcentaje censado en el Casco sobre el total de la ciudad
(Fuente: Elaboración propia sobre datos del Padrón Municipal)

	1960	1975	1986	1994	2001	2007	2013
Vitoria-Gasteiz	75.453	173.157	199.280	214.148	220.254	230.585	242.147
Casco Viejo	17.690	14.971	9.331	9.476	9.887	9.924	8.989
% Ciudad	23,3	8,8	4,7	4,4	4,3	4,3	3,7

2024 hasieran
 9.224 zeuden (hiri
 osoko 258.000
 biztanleen %
 3,5a)



Etxebizitza-eraikinak ez zeuden,
 orohar, egoera onean. Berritze-lanak
 behar zituzten.

Halaber, 1950eko eta 1960ko
 hamarkadetan etxebizitza-operazio
 batzuk egin ziren alde zaharrean,
 oso zalantzarriak ondarearen
 babesaren ikuspegitik (lote gotikoak
 kontuan izan gabe).

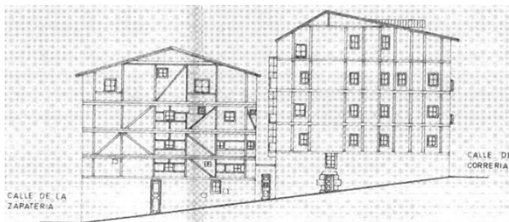
Espazio publikoak ere
 berrantolatzea eta berritzea behar
 zuen.



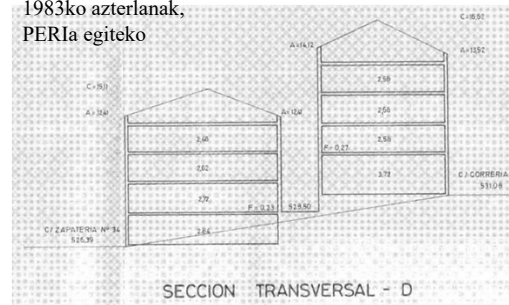
Kutxillera, 1959an Zapateria, 1954an

Beraz, PERIaren helburu bikoitza da, Bolonian bezala, ondarea babestea eta auzoa biziberritzea.

Horretarako, alde zaharraren garapen urbanistikoaren bilakaera aztertzen da, lote gotikoaren garrantzia egiaztatuz.



1983ko azterlanak,
 PERIa egiteko



CASCO MEDIEVAL

Su delimitación coincide con el área de desarrollo del Plan Especial.

ORDENANZA REGULADORA TIPO (ordenanza de renovación o nueva edificación).

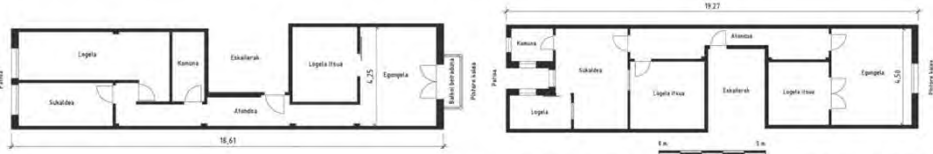
Alineación
La alineación oficial será la existente salvo fijación de una alineación distinta por este Plan.

Altura
Altura mínima: planta baja + 2 Plantas (9,10 m).
Altura máxima: planta baja + 3 Plantas (11,50 m).

Fachada
Frente mínimo: el que corresponde a la parcela original.
Frente máximo: se pueden permitir agrupaciones de hasta 3 parcelas consecutivas siempre que el ancho total no exceda de 15 m.

Fondo edificable
Para la determinación del fondo se podrán utilizar los siguientes mecanismos:
a) destino del "caño" o terreno de propiedad pública y acceso restringido. Anchura mínima de 3 m. Una vez delimitado planimétricamente el caño, se puede conocer la parcela edificable.
b) fijación de una edificabilidad tipo que corresponda a un 70 % de la altura máxima permitida: 8,05 m²/m² sobre parcela neta, tomando como fondo de su perímetro la línea exterior del caño definido en cada manzana.
c) Definición de un fondo máximo, que no podrá rebasarse en ningún caso, de 17,50 m. En cada parcela reedificada se alcanzaría el fondo que resultase admisible según las condiciones concretas de diseño, siempre que no se supere el fondo de la parcela (límite con el caño) o el fondo máximo de 17,50 m.
d) Regulación particular de los edificios con frente a los caños. La edificabilidad sería la misma (8,05 m²/m² sobre parcela neta). Se impondrá como alineación obligatoria el alcanzar el caño.

Lote gotikoa errespetatzeko arauak, malgutasun apur batekin: 3 lote elkartzea baimendu zen (14 m arte).
Hurrengo PERlan, 2006koan, hori gehiago zehaztuko zen (batzuetan elkar zitezkeen, beste batzuetan ez).
(Gasteizko 1985eko HAPOaren berrikuspenerako aurrerakinetik ateratakoa)



«Hirigintzaren oinarriak» (U. Fdz. de Betoño, 2014)

48. irudia. Gasteizko Alde Zaharreko Pintore kaleko lote gotikoko bi aneka-formako etxebizitzaren sinplano kotadun (egungo egoera). Iturria: egilearena.



Bolian bezala, azpimarra ez zen jauregietan jarri, baizik eta etxebizitza-erakinetan, auzotarran auzoan finkatzeko, eta kaleak hierarkizatu ziren, auzo gehiena oinezkoentzat uzteko, inguruan parkingak ezarri (Molinuevo, Aldabe, Juan de Ayala, poliklinika, eta inoiz egin ez den besteren bat).

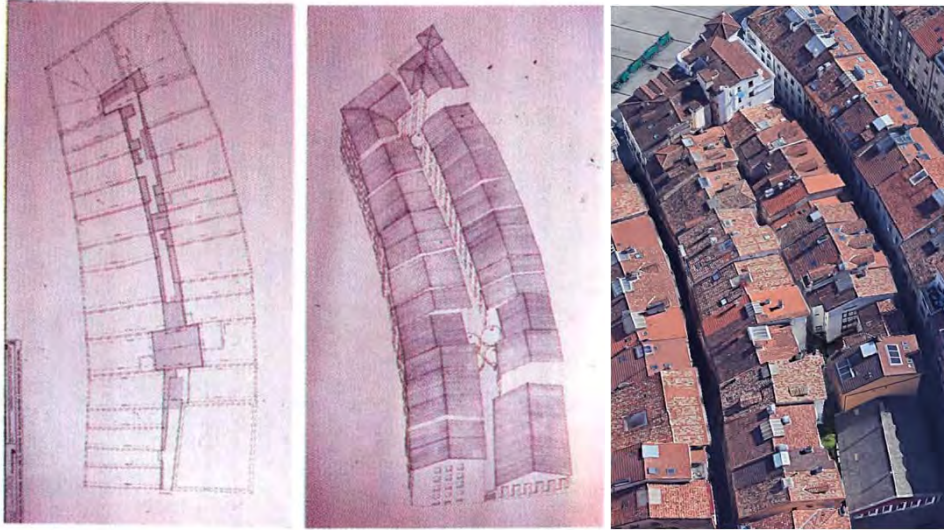
1988ko Zaharbertze Integraleko Plan Bereziaren (PERIaren) aurrerakina

Categorías base		Clases	
GRUPO I	Espacio de valor Histórico-Urbanístico	1. Espacios Históricos de máximo valor	
		2. Espacios Históricos de valor relevante	
		3. Espacios históricos de valor	
GRUPO II	Espacios de valor urbanístico	4. Espacios de valor urbanístico	
		5. Espacios adaptables.	

Categorías básicas		Clases de edificaciones	
GRUPO I	Edificios de carácter monumental	1. Grandes monumentos	
		2. De valor excepcional	
		3. De valor especial	
GRUPO II	Edificios de valor Histórico-Arquitectónico	4. De gran interés	
		5. De interés	
		6. Susceptibles de ser adaptados	
GRUPO III	Edificios sin valor Histórico-Arquitectónico	7. Sin interés	
		8. Inadecuados	

Espazio libreak zein eraikinak kategorizatu ziren, babes mailak eta eraberritze mota ezberdinak emateko: dena mantendu, ordezkapen puntualak baimendu, erabat ordezkatzea utzi... (kontserba, erreposizioa, erreforma).

Barne-etxarteen berroneratzea



«H» izeneko etxe-uhartearen barne-etxarte edo kañorako lerroakadurak.

Denboran pribatizatu diren baina publikoak diren kañoen lerroakadura zabalagoak ezarri ziren, jatorrizko egoera berreskuratzeko (argi gehiago sartuz etxartetara). 17,5 m inguruko sakonera maximoa erregulatu zen.

Gasteizko 1988ko alde zaharreko Zaharberritze Integraleko Plan Berezia (PERI), 1988. J. A. Bueno *et al.*

1983 eta 1990 artean 2.000 etxebizitza berritu ziren (alde zaharrean 4.000 daude).

Alde zaharraren eraberritzea kudeatzeko (zuzenbide pribatuko) agentzia publiko bat sortu zen, izenez aldatzen joango zena, zeinetan Udala % 100aren jabe zen:

1982an Departamento de Centro Histórico SA sortu zen.

1994an Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda SA sortu zen.

2008an ARICH bilakatuko zen (2006ko PERI berria gauzatzeko).

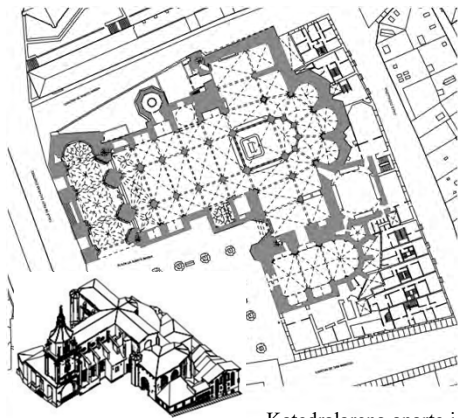
2012an desegin eta Ensanche XXI Zabalgunea udal-sozietatean txertatu zen.

Agentzia edo sozietate hauek eraberritzerako dirulaguntzak eman dituzte (arau baten pean), itzuli beharrik gabekoak; eta bestelako bonifikazioak (mailegu bigunak) ere kudeatu dituzte.

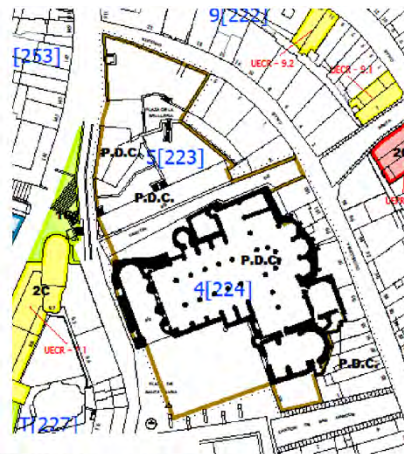
Bestelako obrak ere kudeatu dituzte. Esaterako, gas-sare berriaren ezarpena. Edo auzoko polikiroldegiko patioaren estaltzea.



1983ko gas-sare berria.
(1991n alde zaharreko etxeen % 70ak ez zuten berokuntza-sistematik)



Katedralarena aparte joan zen

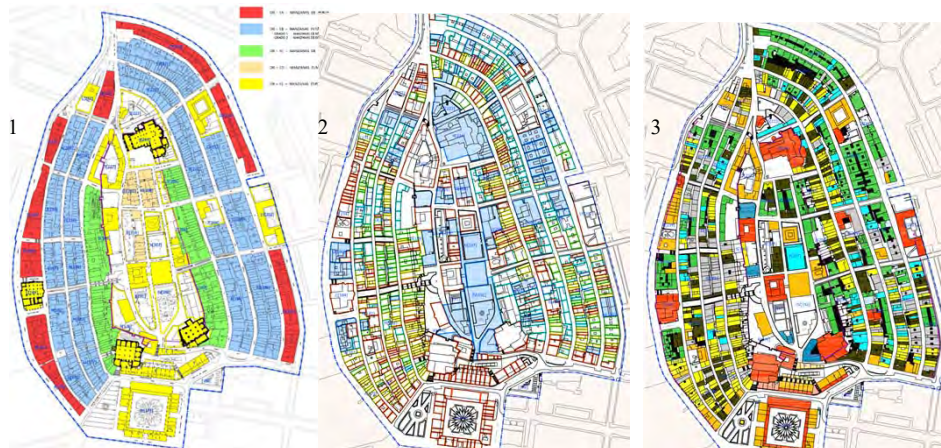


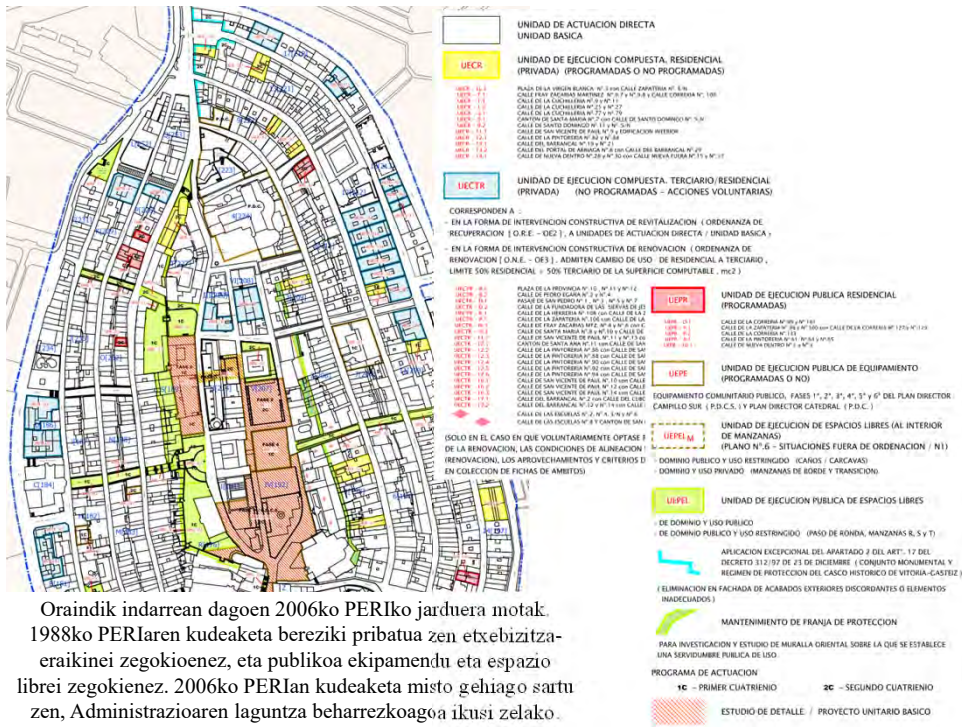
2010



Oraindik indarrean dagoen 2006ko PERiko 3 ordenantza motak;

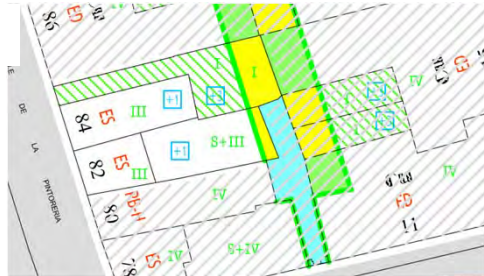
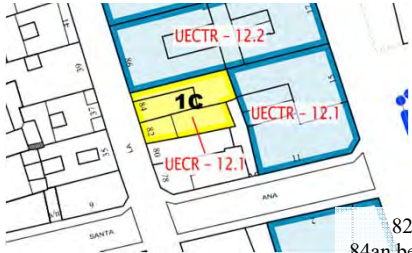
- 1.- Hirigintza-ordenantzak: etxe-uhartearen arabera, hirigintza-parametroak definitzen dira (solairu kopuru maximoa, sakonera maximoa...).
- 2.- Partzela-ordenantzak: partzelaren eta eraikinen izaeraren arabera (babes berezikoak, babes bertainekoak, ordezkarriak...), partzelak elkartu daitezkeen edo ez.
- 3.- Eraikuntza-ordenantzak: katalogazioaren arabera, zer motatako esku har daitezkeen (kontserbatu, berreskuratu edo berri egin).





Oraindik indarrean dagoen 2006ko PERIko jarduera motak 1988ko PERIaren kudeaketa bereziki pribatua zen etxebizitzaraikinei zegokioenez, eta publikoa ekipamendu eta espazio librei zegokioenez. 2006ko PERIlan kudeaketa misto gehiago sartu zen, Administrazioaren laguntza beharrezkoagoa ikusi zelako.

Jarduera konposatuko adibide bat: Pintoreria 82-84 Kontentsazioko kudeaketa sistema pribatuz egina.

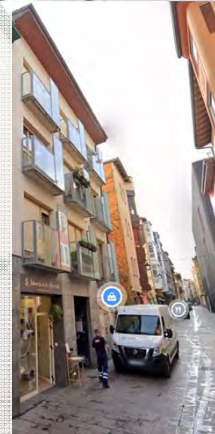


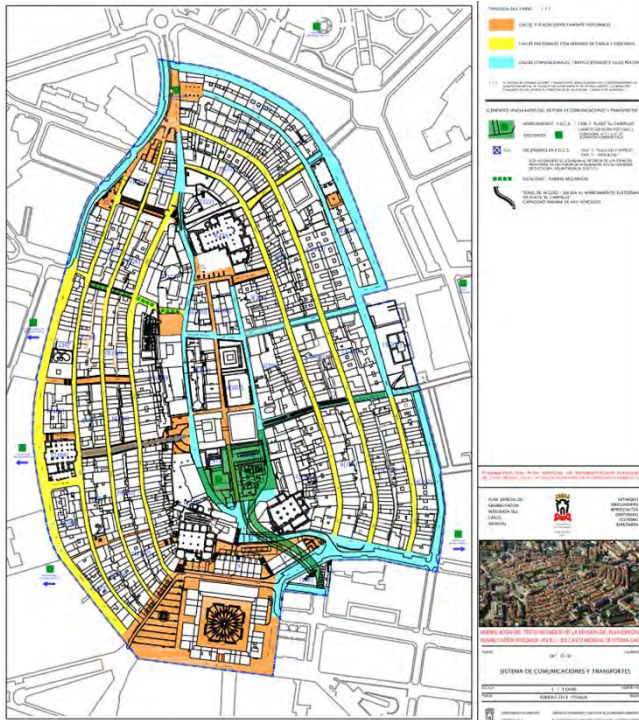
82 eta 84 elkarrekin egin daitezke. 84an behe + 2 zeuden: uzten zaie solairu bat gehiago, baina behe-solairuko sakonera txikituz.

82ari estalpea solairu normal bilakatzen zaio, baina solairu guztietan sakonera txikiagoa egin behar du, kañoa irekiagoa utziz. Beraz, guztiz botatzen eta berri eraikitzen dira, etxebizitza bat gehiago lortuz (2+3tik 3+3ra).

Azterlan arkeologikoa ere egin behar izan zuten.

Esan behar da erruina egoeran izendatu zirela, eta babeseko oinarrizko maila 2006an kendu ondoren utzi zitziela eraistea.





Arrapala mekanikoak. Roberto Ercilla eta Miguel Ángel Campo, 2007. 4 M €.

Landatxoko parkinga, 440 plazakoa, eta tunela, ez dira egin.

Hala ere, 1988ko PERIarekin etxebizitza dezente eraberritu ziren arren, 2006ko PERIaren ondoriozko eraberritze gutxi egin dira, seguruenen 2007-2008an «adreilu-burbuilaren» eztandaren ondorioz. Aurreikusitako jarduera guztien % 25a bakarrik egin da.

Eta kale batzuk egoera larrian daude gaur egun. Esaterako, Santo Domingo kalea.

Los edificios de la calle Santo Domingo se deterioran a pasos agigantados sin solución a la vista

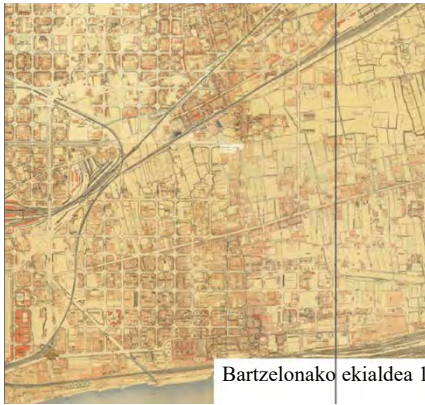
19 inmuebles con problemas estructurales en diez años, seis de ellos todavía en un peligroso mal estado

Rebeca Ruiz de Gauna

03/06/24 | 12:13 | Actualizado a las 16:28



Eta 2023an PERIa berrikusteko prozesuari hasiera eman zaio. Ikusiko dugu...



Bartzelonako ekialdea 1930-1940

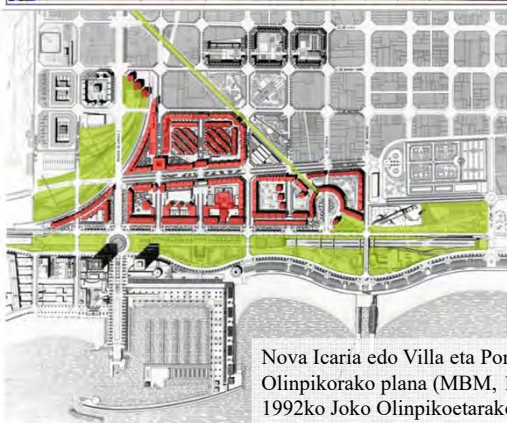


Cerdà Plana 1859 inguruan

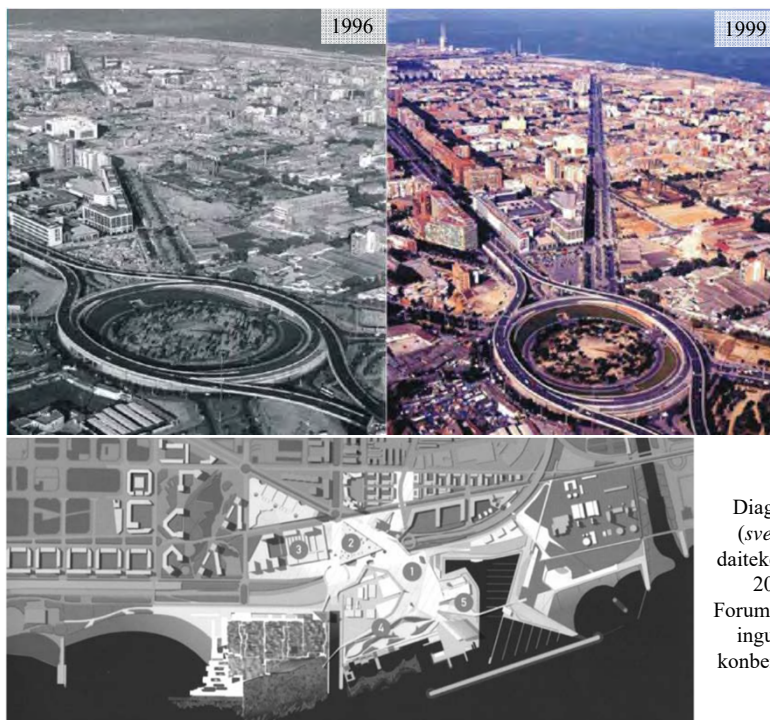


Bartzelonako ekialdea 1956

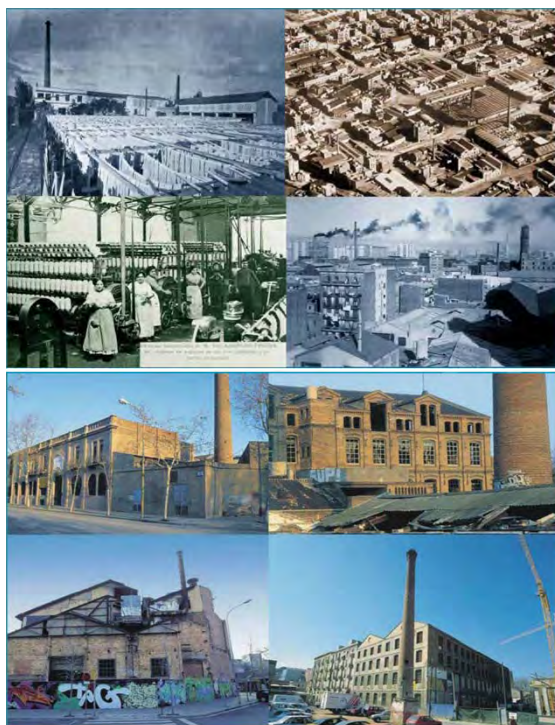
Erriberako Plana (Antonio Bonet Castellana, 1965). Hego-ekialdeko industrialdeak birkalifikatzeko saiakera, aplikatu ez zena.



Nova Icaria edo Villa eta Portu Olimpikorako plana (MBM, 1985). 80 ha. 1992ko Joko Olimpikoetarako



Diagonalaren irekiera
 (sventramentotzat jo
 daitekeen operazioa?) eta
 2004ko Kulturen
 Forumerako esplanada eta
 ingurua (nazioarteko
 konbentzietarako gunea).



Poblenou, «Kataluniako
 Manchester» delakoa. 1860-1960.

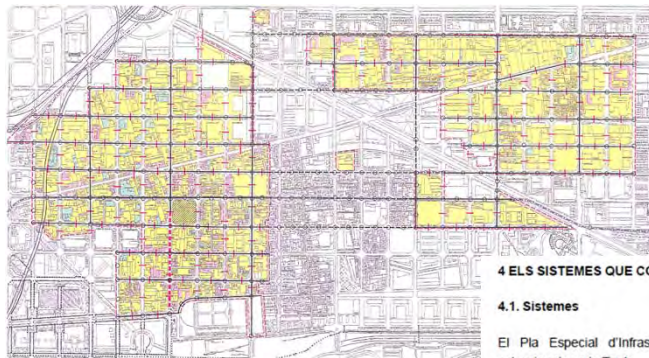
Poblenouko eraikinen
 obsoleszentzia. 1960-1990.

Bartzelonako 22@ plana

200 ha industrial, Poblenou, 1990eko hamarkadan gainbeheran zegoena Hausnarketa bat egiten da: eraberritu behar da, izaera teknologikoko jarduera ekonomikoarekin («berrikuntzaren ekosistema batekin»), beste erabilera batzuekin ere nahastuz. 2000an onesten da 22@ plana, azpiegiturak berritzeko (Joan Clos PSCko alkatearekin). Enpresa pribatuak erakartzeko helburuarekin, enpresa publiko garrantzitsuak eremura eramaten dira: Aigües de Barcelona eta RTVE, besteak beste. Bulego dezente egiten dira, baina planaren helburuen erdira ez da iristen: 2018an plana aldatzen da. 2000an etxebizitzak planaren % 10 ziren, eta hori % 30era igotzen da.



2000ko Poblenouko Azpiegitura Plan Berezia
Plan horren pean PERIak eta urbanizazio-proiektuak egin behar ziren.








Bartzelonako 22@

1. erabakia da azpiegiturak hobetzea (urbanizazioa, garraiobideak, telekomunikazioak eta bestelako hornidurak) eta erabakitzea nola ordainduko diren: Administrazioaren eta jabeen artean. 162 milioi euroko inbertsio bat egiten da.

4 ELS SISTEMES QUE CONFORMEN LES INFRAESTRUCTURES

4.1. Sistemes

El Pla Especial d'Infraestructures del Poblenou contempla els sistemes seleccionats en la Taula

-  Serveis tècnics
-  Galeries de transport
-  Galeries de creuament
-  Cambres de creuament
-  Eixos principals de les tubulars

Hondakinen jasotze-sistema hidrauliko bat ezarri zen, telekomunikazio-azpiegitura modernoak ezarri ziren, eta garraio publikoa eta bidegorri-sarea ere hobetu zen.

SISTEMES	SUBSISTEMES
1. ACCESSIBILITAT	Xarxa viària Aparcament Xarxa de metro, ferrocarril i tramvia
2. ESPAIS PUBLICS	Urbanització de carrers Urbanització de zones verdes.
3. NETEJA I TRACTAMENT DE RESIDUS	Contenidors Deixalleria i serveis centrals Neteja Recollida pneumàtica
4. CICLE DE L'AIGUA	Aigua potable Aigües frestiques Clavegueram
6. SISTEMES ENERGETICS	Miŕja i Baixa tensió Gas Climatització Solar
6. TELECOMUNICACIONS	Cable Radiocomunicacions

Bartzelonako 22@

2. erabakia da prozesu osoa kudeatzeko sozietate urbanistiko publiko bat sortzea: 22@Barcelona izenekoa, 2000n sortzen dena. Udal sozietate anonimo (SA) bat. 2000 eta 2013 artean egon zen martxan (ondoren, bere jarduera Barcelona D'Infraestructures Municipals SA enpresan txertatu zen).

Hirigintza-plangintzaz arduratu zen (2 plan, bereziki: 2000ko Plan Metropolitano Orokorren aldaketa eta 2000ko Azpiegituren Plan Berezia; baina baita plan berezi txikiago asko ere), kudeaketaz, eraikuntza-proiektuek... Promozio ekonomikoan ere parte hartu zuen. «Adreiluaren burbuilak» 2008an eztanda egon arte, eta bere ondorioak 2011tik aurrera ukigarriak izan arte.

Uno de los actos decisivos fue la creación de la sociedad municipal 22 ARROBA BCN, S.A como gestora del proyecto, cuyo objetivo era separar la gestión urbanística del distrito de la gestión del resto de la ciudad. El primer presidente fue el alcalde Joan Clos hasta el año 2003 cuando Joan Majó tomó el mandato. La presencia de la empresa permitía impulsar el proyecto mediante dos ramas:

- En el ámbito urbanístico, visto anteriormente, permitiendo desarrollar y ejecutar las actuaciones urbanísticas para que el distrito pueda disponer de las mejores infraestructuras en las áreas económicas del 22@.
- En el ámbito económico, con el impulso de actuaciones para que el distrito pueda atraer empresas y actividades vinculadas a las TIC y basadas en el conocimiento.

Bartzelonako 22@

3. erabakia da eraikigarritasuna handitzea (okupazioa handitu gabe), etxebizitza eta «@-jarduerak» (terziario espezializatua) sustatuz. Ez da planifikatzen zehazki zer doan non: *bonus* hauen bidez sustatzen da eraberritzea eta bilatzen diren jarduerak ezartzea. (halaber, eremuan alegalki zeuden 3.000 etxebizitza legalizatu ziren)

Aumento de la densidad:

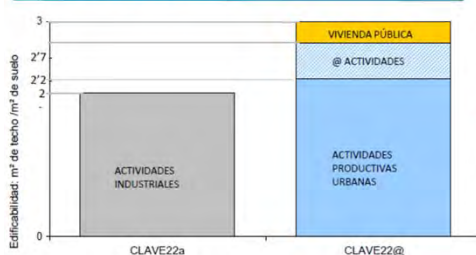
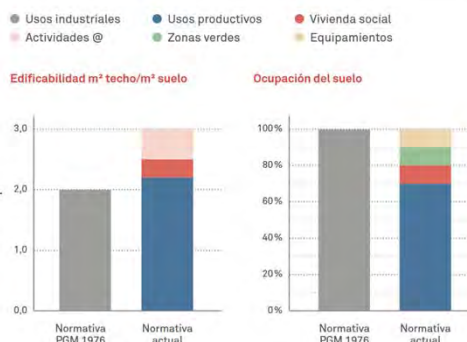


Gráfico 7. Esquemas de edificabilidad y ocupación del suelo



Equilibrio de los beneficios públicos y privados

BENEFICIOS PRIVADOS	BENEFICIOS PÚBLICOS
<ul style="list-style-type: none"> • Más usos productivos: 22a → 22@ • Mayor densidad: 2 → 2,2 / 2,7 • Infraestructuras avanzadas 	<ul style="list-style-type: none"> • Libre cesión de terrenos: <ul style="list-style-type: none"> • 10% para equipamientos 7@ • 10% para viviendas públicas • 10% para zonas verdes • Apertura de calles • Financiación de una parte del Plan Especial de Infraestructuras

Eraikigarritasun-bonus edo -inzentiboa: 2tik 2,2ra pasatzea, kasu askotan 2,7ra iritsi zitekeena.



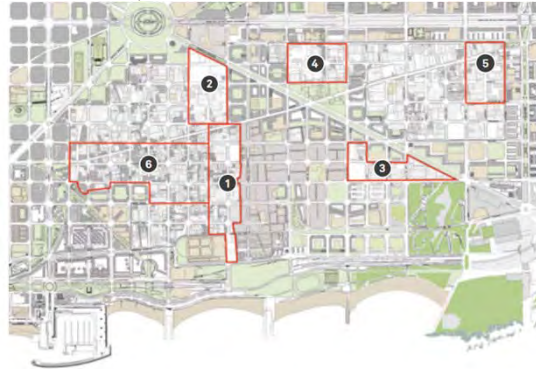
Aguas de Barcelona (Agbar) dorrea. Jean Nouvel, 2005.

Bartzelonako 22@

4. erabakia da proiektu *traktoreak* egitea, publikotik, kapital pribatuko proiektuak erakartzeko.

Batetik, 6 eremu aukeratu dira jarduera publikoak egiteko (azalera osoaren % 46).

Eta bestetik eremuan enpresa publiko traktoreak ezartzen dira (Aguas de Barcelona, RTVE...), diseinurako nazioarteko arkitektoak aukeratuz.



- 1 Eje Llacuna 2 Campus Audiovisual 3 Lluç-Llacuna-Llevant
- 4 Parc del Centre 5 Perú-Pere IV 6 Lluç-Llacuna-Ponent

Bartzelonako 22@

2010etik aurrera nahikoa gelditu zen proiektua. Aurreikuspenen erdia baino ez ziren bete, eta auzoa gauzez hutsik zegoen.

Kritikak ere jaso ditu. Batzuek diote ondarea alde batera utzi dela, eta azkenean berrakibatitu dela auzoa, baina ez teknologia berrietan oinarrituta, baizik eta, Bartzelonako beste edozein auzo bezala, turismoan oinarrituta.

Ondorioz, planaren 2. bertsio bat egin zen 2022an (5 urteko hausnarketaren ondoren), etxebizitza gehiago sartuz (8.400 gehiago), ondarea gehiago zainduz, eta azpiegitura berdeak sortuz (3 kale «berde»).

