



INSTITUTO LINCOLN  
DE POLÍTICAS DE SUELO



CÁTEDRA UNED-INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE SUELO

Máster en Políticas de Suelo y Desarrollo Urbano Sostenible 2022

## Retos y Oportunidades de la implementación de estrategias de Urbanismo Transitorio en Proyectos de Renovación Urbana, Caso Madrid Nuevo Norte

KATHY NICOLE ESCALONA CUELLAR  
ARQUITECTA, PANAMÁ

TUTOR: ALVARO CEREZO IBARRONDO

**Resumen:** Identificar retos y oportunidades de usos temporales en los Grandes Proyectos Urbanos tiene relación con la gestión de los tiempos entre la planificación y ejecución de la obra.

Para responder a ello, en primer lugar, se realiza un levantamiento de información en términos de las distintas fases-etapas de los proyectos en el tiempo, así como los instrumentos regulatorios actuales de Madrid Nuevo Norte. Posteriormente, se desarrolla un benchmarking de procesos transitorios en implementación, en el contexto de intervenciones de renovación urbana. Por último, se destacan algunas estrategias y herramientas disponibles con el objetivo de lograr definir la integración de nuevas prácticas abordables en el tiempo y que inciden en las comunidades colindantes frente a nuevos desarrollos, que en términos de ejecución suelen ser extensos.

**Palabras clave:** urbanismo transitorio, renovación urbana, usos temporales

## Challenges and Opportunities of the implementation of Transitory Urbanism strategies in Urban Renewal Projects, Madrid Nuevo Norte Case

**Abstract:** Identifying challenges and opportunities for temporary uses in Large Urban Projects is related to the management of time between the planning and execution of the work.

In order to respond to this, in the first place, an information survey is carried out in terms of the different phases-stages of the projects over time, as well as the current regulatory instruments of Madrid Nuevo Norte. Subsequently, a benchmarking of transitory processes in implementation is developed, in the context of urban renewal interventions. Finally, some available strategies and tools are highlighted with the aim of defining the integration of new practices that can be managed over time and that affect the neighboring communities in the face of new developments, which in terms of execution are usually extensive.

**Keywords:** transitory urbanism, urban renewal, temporary uses

## ÍNDICE

---

1. Introducción. 2. Marco teórico. 3. Benchmarking de procesos transitorios. 4. Estrategias de implementación en renovación urbana. 5. Conclusiones. Índice de tablas y figuras. Referencias bibliográficas. Listado de abreviaturas. Anexos.

---

### 1. Introducción

La ciudad, entendida como un ente sistémico, es un elemento en constante cambio y evolución. El proyecto Madrid Nuevo Norte, se presenta como punto de partida para entender el proceso de una intervención urbana, con impactos de gran escala en términos de transformación y renovación del territorio. Los cambios que contribuyen a este proceso son tanto físicos (y cuantificables), como de gestión o funcionamiento de las dinámicas urbanas, ya sea que las mismas sean previstas, o no, por las intenciones del proyecto.

Para reflexionar sobre la manera en que se ha previsto este proyecto de gran impacto para la Comunidad de Madrid, se inicia con un análisis de cómo ha sido el proceso del proyecto, etapas previas, lo que se presenta como una espera con bastantes contratiempos, aunque dada la escala de este proyecto y regulaciones preliminares, son elementos que no pueden pasar por alto las demandas y presiones tanto económicas, como políticas y ciudadanas.

Para hacer contraste con este proceso, se pone en valor las iniciativas de urbanismo transitorio, donde a partir de su definición conceptual y una aproximación hacia la práctica por medio de estudios de caso seleccionados en este caso de la experiencia francesa, se permite la identificación de recursos y estrategias disponibles para formalizar estos procesos.

Con esto, se resalta la oportunidad que un proyecto como Madrid Nuevo Norte podría tener en su beneficio, optimizando el recurso suelo disponible, beneficiando a una diversidad de actores que puedan involucrarse y gestionando el proyecto de manera innovadora.

#### 1.1. Justificación del tema elegido

En la actualidad, muchos de los centros urbanos consolidados se ven influenciados por las presiones de expansión territorial, y en este sentido, uno de los mecanismos de construcción de ciudad son los Grandes Proyectos Urbanos, los cuales fomentan la intervención de extensas superficies de nuevo suelo urbano (o recalificación), bajo la gestión de diversos actores (públicos-privados), donde los retos en términos de gestión y temporalidades son muy demandantes.

En este panorama, los usos temporales del suelo se proponen como una alternativa de ocupación-gestión, dónde también pueden intervenir nuevos actores en esta dinámica urbana, sin embargo, en términos de su posible implementación conlleva nuevos retos para lograr anclarse a las reglamentaciones y tiempos de desarrollo y ejecución de obra.

#### 1.2. Problema y finalidad del trabajo

En la zona norte de Madrid, desde hace casi ya 3 décadas se desarrolla la intervención urbana que nace como proyecto de renovación y nueva estación “Operación Chamartín” siguiendo el proceso expansivo de la ciudad hacia el norte de la misma, tal como se observa en la figura 1, donde posteriormente se incluye un proyecto de extensión vial que se introduce como “Prolongación de la Castellana”, el cual se va redefiniendo y detallando los ámbitos de actuación a lo largo del tiempo que ha dado lugar este proceso, respondiendo a presiones

económicas, políticas y demandas ciudadanas, lo que ha dado lugar a un montaje de operación y gestión complejo. Durante todo el proceso de planteamiento del proyecto, se han realizado distintas versiones del mismo, involucrando también diferentes actores para su gestión y desarrollo, como se observa en la figura 2.

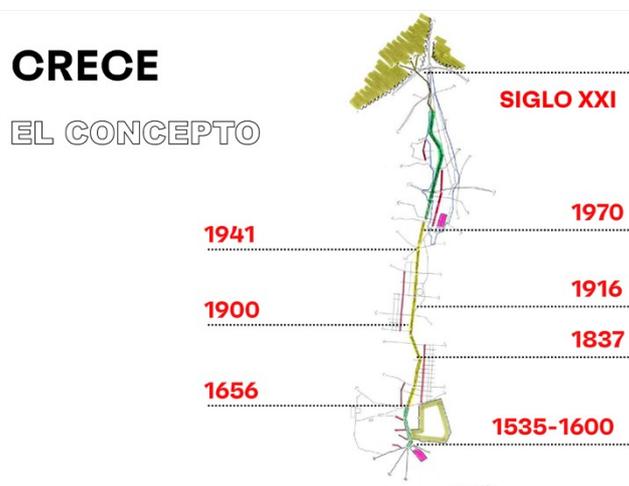


Figura 1. Proceso de expansión hacia el Norte de Madrid, extraído de Impacto Madrid, por Madrid Nuevo Norte

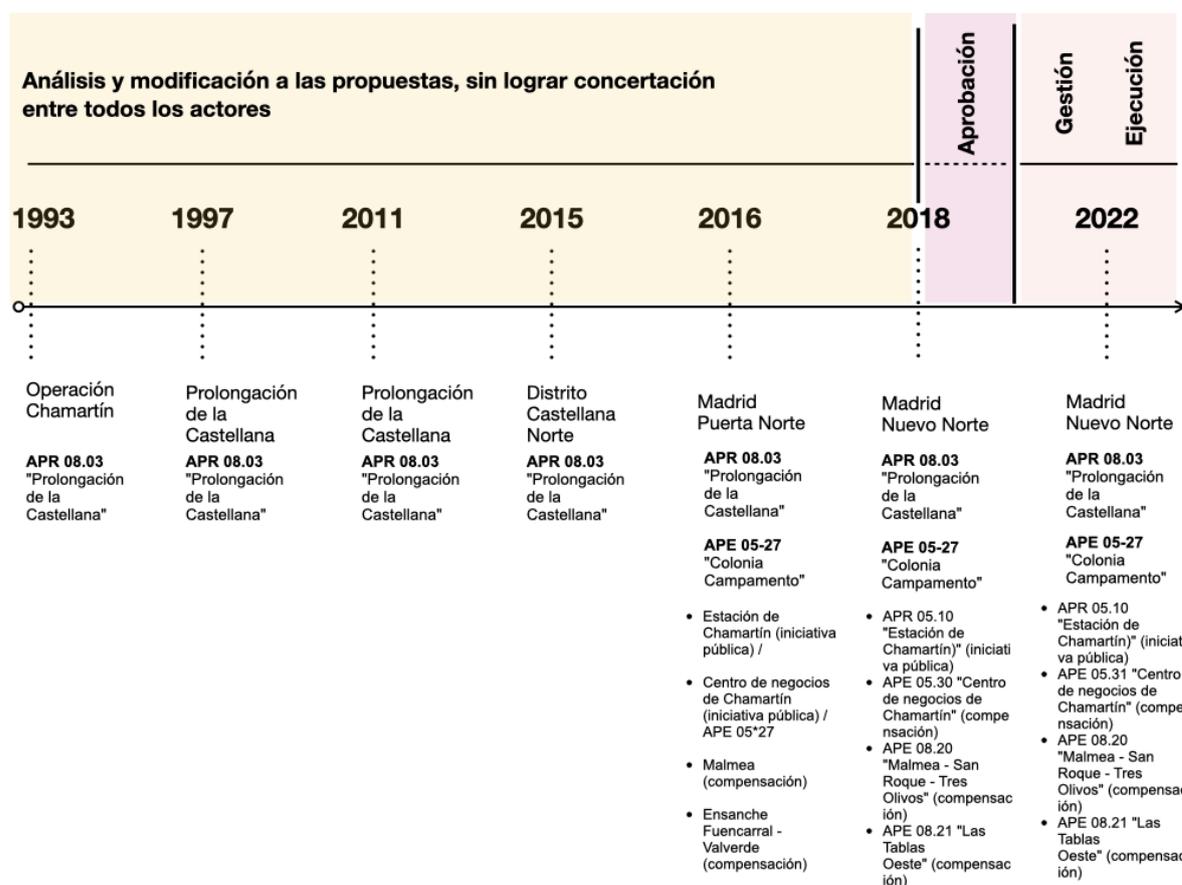


Figura 2. Línea de tiempo, Proceso de concertación MNN. Elaboración propia a partir de Madrid Nuevo Norte análisis y modelo de ciudad; López-Hermoso I, 2019.

A partir de 2018 se inicia el proceso de aprobación del proyecto. Este proceso que se desarrolla en unos 24 meses aproximadamente, lo que permite organizar los primeros pasos y dar inicio a la fase de gestión de suelo, lo que da lugar a la ejecución de las obras de urbanización. Se resalta la complejidad en términos de ámbitos de actuación que ha dado lugar este proceso, así como la adición finalmente de la nueva estación Chamartín que fases preliminares no fue atendida de la manera correspondiente. Todo el proceso se ha ratificado mediante las exigencias de Participación Ciudadana, lo que ha facilitado luego de el tiempo transcurrido en espera, la aprobación inicial y definitiva en los plazos previstos. La siguiente figura detalla el avance de aprobación efectuado hasta la actualidad.

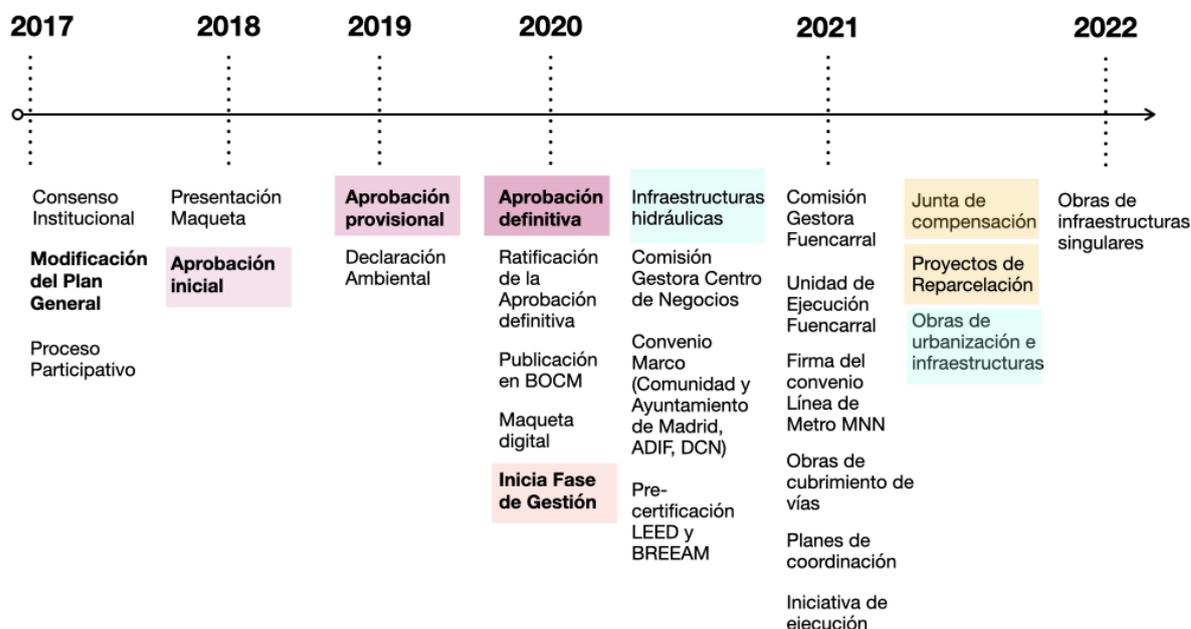


Figura 3. Línea de tiempo, Proceso actualizado MNN. Elaboración propia a partir de Timeline, consultado en [creamadridnuevonorte.com](http://creamadridnuevonorte.com)

En este contexto, de altibajos y dificultades se oficializó en 2019 la última versión del proyecto denominada *Madrid Nuevo Norte*, la misma se inserta en los documentos de Planificación y se proyecta el inicio de ejecución de obras que se prevé tendrá una duración de aproximadamente unos 24 años. Este calendario, como se observa en la figura 4, mantiene dos grandes fases dentro de las cuales, las mayores inversiones son en primer lugar del Estado-Ayuntamiento, para luego dar lugar a la fase donde se gestionan las infraestructuras comunes y aquellas que finalmente estarán a cargo de los propietarios.

Calendario APE 05.31

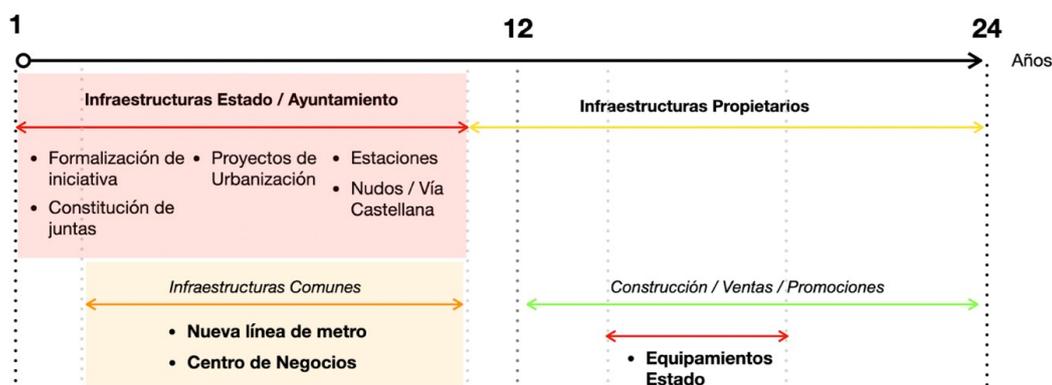


Figura 4. Calendario Centro de Negocios Chamartín. Elaboración propia, Adaptado de APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín, Anexo1. Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico -Financiero 1.3. Calendario estimativo de desarrollo, p. 2

El suelo es un recurso de gran valor y un activo que suele ser escaso en las zonas urbanizadas. La escala y el impacto del proyecto son dos elementos que pueden incidir al justificar la temporalidad y complejidad para oficializar el proceso, sin embargo, *¿qué sucede realmente con las infraestructuras existentes y colindantes en la espera de este desarrollo?* también es necesario cuestionar sobre *¿Cómo se pueden mitigar las afectaciones del nuevo desarrollo?* y si se extiende la reflexión hacia la propia forma del proyecto, surge la pregunta de *¿Qué mecanismos se contemplan para poder redefinir las obras e inversiones en esta temporalidad?*

Con estas cuestiones, es importante señalar que el proyecto tiene la aspiración (y los documentos así lo plantean) de ser un modelo de desarrollo, dentro del cual las variables de sostenibilidad son tomadas en cuenta en todas las fases de su desarrollo, y en este sentido será relevante que la nueva intervención pueda dialogar y coexistir con la identidad propia del territorio donde se inserta.

En términos de la identidad del sitio las comunidades aledañas ya han visto las consecuencias de lo que la larga espera y especulación que surge en torno a un nuevo gran proyecto urbano puede implicar, como es el caso de la comunidad de Malmea, donde se describe lo siguiente:

El polígono de Malmea es *“un asentamiento industrial, descuidado y algo caótico, pero en buen funcionamiento en muchos de los locales en donde se desarrollan actividades plenamente vigentes”*. Es necesario, por tanto, un apoyo mayor en su desarrollo con la aprobación de nuevos usos compatibles, pero sin la necesidad de ser trasladado, ya que es un símbolo de identidad, además de un foco de empleo para los trabajadores de los barrios colindantes que se desplazan hasta allí sin utilizar vehículo privado. Vecinos de este polígono aseguran que fue productivo hasta que se empezó a plantear su traslado hace 25 años lo que provocó una falta de mantenimiento y de inversión que sin duda ha pasado factura a los que residen por la zona”. (López, 2019)

A su vez, la última versión del proyecto define la estrategia de implantación como consecuente hacia las nuevas tendencias de desarrollo urbano, donde en los textos de promoción del proyecto mencionan que *“aprovechan las oportunidades que ofrecen terrenos degradados, habitualmente ocupados por infraestructuras de transporte o industrias en desuso, en sus zonas céntricas”,* así como *“se optimizan los vacíos urbanos para conectar zonas aisladas”*. (creamadridnuevonorte.com)

En relación a lo anterior expuesto, luego del largo tiempo previsto para la formalización del proyecto, aquellas zonas aledañas a la actuación se ven condicionadas a una mayor degradación, y esto puede ser una oportunidad para dar lugar a un nuevo aprovechamiento de las mismas, mediante actuaciones puntuales que pueden encontrarse en las estrategias de urbanismo transitorio, lo que puede contribuir a “humanizar” el desarrollo, generando espacios y situaciones donde se pueda dar lugar a iniciativas ciudadanas, mientras se refuerzan lazos e identidad colectiva.

En la revisión de la documentación accesible del proyecto, no se ha especificado alguna alternativa concreta para integrar este tipo de gestión de suelo como parte de la agenda de la ejecución de obras, más allá de la intención de optimizar estos espacios. El aprovechamiento del suelo como recurso para albergar usos temporales también ofrece oportunidad para ofrecer un beneficio colectivo, involucrando directamente a las comunidades afectadas y dando respuesta a sus necesidades prioritarias.

### 1.3. Objetivos

El desarrollo del presente trabajo se plantea sobre los siguientes objetivos:

- Identificar prácticas y estrategias de intervención que puedan complementarse y articularse a la ejecución del proyecto y temporalidad del desarrollo.
- Relacionar posibles actores que puedan involucrarse en la gestión de las prácticas y estrategias identificadas.
- Diferenciar y proponer algunas zonas de interés de intervención.

## 2. Marco teórico y desarrollo

Algunos conceptos clave son indispensables definir previamente para entender el contexto y aterrizar el análisis correspondiente hacia Madrid Nuevo Norte.

### 2.1. Definición de conceptos

#### 2.1.1. Grandes Proyectos Urbanos

Urbanos, para lo cual, diversidad de definiciones se expresan según contextos o literaturas distintas, sin embargo, aquella más cercana a la caracterización que se pretende en este trabajo se relaciona con el siguiente enunciado:

*“El recorte que delimita estas iniciativas enfatiza la escala espacial de la operación, los modelos de gestión y la valorización del suelo que producen. Fuera de este recorte están las obras como autopistas, grandes conjuntos de vivienda social o aeropuertos. Es decir, algunas de las iniciativas usualmente referidas como megaproyectos en la literatura angloparlante”* (Kozak D. & Jajamovich G., 2020)

Desde una mirada similar, Mario Lungo (2007) nos plantea que los Grandes Proyectos Urbanos, conocidos también como GPU por su abreviatura, nos remontan a desarrollos donde podemos encontrar las siguientes características:

- Una estructura de gestión urbana que implica la asociación de varios actores públicos y privados, nacionales e internacionales;
- Necesidades considerables de financiamiento que requieren formas complejas de interrelaciones entre estos actores;
- La concepción e introducción de nuevos procesos urbanos que tienen por finalidad transformar la ciudad;

El cuestionamiento de las perspectivas tradicionales de planificación urbana, puesto que estos proyectos tienden a sobrepasar el alcance de las normas y políticas prevalecientes.

Esto se relaciona con procesos urbanos complejos, donde las transformaciones que pueden ser de “carácter emblemático” suponen cambios a mediano y largo plazo, mientras que van estimulando otros procesos urbanos donde se involucran actores diversos. De esta manera, los GPU no solamente abarcan una gran escala, sino también una complejidad de gestión, y es aquí donde radican la mayoría de las problemáticas que se le asocian.

### 2.1.2. Renovación Urbana

La actuación de transformación del suelo de Madrid Nuevo Norte se relaciona también con el concepto de renovación urbana, que comprende proceso de cambio físico (P. Roberts, 2000), donde pueden *“desaparecer elementos construidos existentes y reemplazarlos por nuevos, ya sea del mismo tipo de ocupación o distinto. Los mismos podrían ocupar la misma posición en el espacio que los anteriores o, en caso de haber una reparcelación, estar distribuidos de forma diferente. Por tanto, tras un proceso de renovación tanto el plano como la morfología urbana pueden permanecer relativamente intactos o, por el contrario, pueden verse completamente alterados, lo que nos conduciría a procesos de remodelación urbana”*.

La renovación urbana también puede comprender *“procesos de demolición de edificaciones y espacios públicos preexistentes y su transformación –a través de un proceso de reurbanización– a una realidad diferente, con el objetivo de adaptar el entorno urbano a condiciones socioeconómicas nuevas”* (Moya y Diez de Pablo, 2012, p.119). La renovación urbana se menciona que con frecuencia incluye un proceso de revitalización del sector terciario.

El suelo en proceso de transformación está demarcado por directrices de un plan previamente definido, y es aquí donde complementar con usos transitorios o adaptativos puede ser de interés para todas las partes involucradas en el proceso. Esto adquiere relevancia también en momentos donde la economía del proyecto fluctúa, existen tensiones entre los actores, la realidad socioeconómica prevista es incierta y la ejecución del proyecto se debilita. Las actuaciones transitorias o adaptativas son una forma de aprovechar los recursos que se encuentran en desuso, hasta que se dé un uso definitivo.

### 2.1.3. Urbanismo Transitorio

Una definición hacia el concepto de urbanismo transitorio se caracteriza por “usos recurrentes como el arte, la cultura, la agricultura o los huertos; presencia en contextos residenciales, comerciales e industriales; la inscripción dentro de procesos de proyectos urbanos a término; propietarios en su mayoría del sector público, aunque con una creciente participación del privado; una duración de proyecto entre 2 a 3 años; la presencia de terrenos de gran superficie que pueden variar de 1000-5000m<sup>2</sup> (45%), incluso superficies de más de 5000m<sup>2</sup> (39%); y lugares con suelos impermeabilizados (42%).” (Instituto de Estudios Urbanos, IEU, Divulgación Académica 19/04/2020)

Para ampliar la reflexión sobre este concepto, a continuación una mirada sobre la gestión que implementa Francia hacia este tipo de actuaciones:

Según el documento emitido en 2021 por la Agencia Nacional de Renovación Urbana (ANRU), llamado *“Carnet d’innovations Urbanisme Transitoire”*, se hace mención al horizonte temporal de los Programas de Renovación Urbana, de unos diez o quince años en estos casos, y se pone de manifiesto el reto que conlleva pensar qué sucederá con los espacios desocupados en estos periodos, ya sea en el caso de encontrarse en una situación inicial degradada, o en caso de

quedar parcelas libres tras procesos de demolición de edificios u otros como parte de las operaciones en desarrollo.

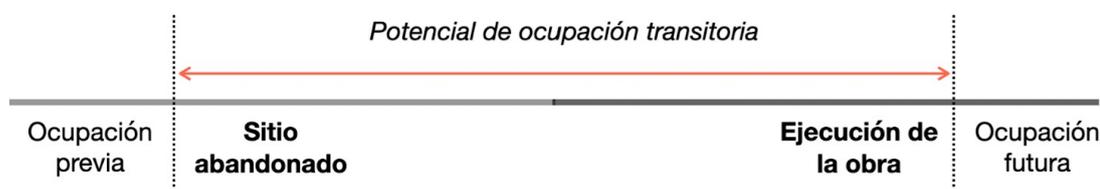


Figura 5. Ocupación transitoria. Adaptado de “Les carnets pratiques N. 9”, Institute d’aménagement et d’urbanisme Île de France 2018. P. 18

Los sitios con mayor potencial para integrar ocupaciones transitorias o temporales se pueden dividir en términos generales en tres tipos de espacio: sin construir, construido, mixto. La siguiente Tabla 1 permite caracterizar estos espacios:

<u>No construido</u>	<u>Construidos</u>	<u>Mixto</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreno liberado: terreno baldío o que quedará baldío tras la demolición de un edificio, terreno por urbanizar;</li> <li>• Suelo tratado: parcela de terreno sin edificaciones que se ha beneficiado de la restauración del suelo y/o trabajo de desarrollo de infraestructura;</li> <li>• Terreno baldío sin urbanizar: parcela abandonada durante varios años, contaminada en muchos casos;</li> <li>• Espacios residenciales: terrenos baldíos y espacios privados exteriores al pie de edificios de viviendas de alquiler social y condominios privados, patios, espacios cerrados o delimitados;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacios públicos: suelo no construido de accesibilidad pública (plazas, aparcamientos al aire libre, explanadas sobre losas, prados urbanos, parques, plazas, etc.), viales.</li> <li>• Bienes inmuebles: comerciales como almacén, cobertizo, bodegas, estación, nave industrial, fábrica, pequeños talleres, locales artesanales, pisos de oficinas, celdas comerciales (dentro de galerías, centros comerciales, o en la planta baja de edificios); Equipamiento público: escolar, deportivo (gimnasio), social (centro social), cultural (cine), sanitario (hospital, residencia de ancianos), local municipal o de asociaciones, total o parcialmente desocupado; Vivienda: lote ubicado en edificios destinados a demolición, en los que se encuentran en curso o finalizados procedimientos de realojamiento, unidades vacantes;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estacionamientos: plazas de estacionamientos subterráneo (en el sótano de un edificio o losa), en un espacio libre delimitado en parcela;</li> <li>• Terrazas: espacios en cubiertas o dentro de edificios residenciales o comerciales;</li> <li>• Espacios mixtos baldíos: terrenos baldíos ocupados previamente por una actividad donde todo o parte del inmueble permanece en un estado más o menos degradado (industria, garaje de automóviles, infraestructuras de transporte o almacenamiento, etc.);</li> <li>• Otros: terrenos ocupados por espacios no edificados y edificados en un mismo predio baldío.</li> </ul>

Tabla 1: Caracterización de espacios potenciales. Elaboración propia a partir “Les carnets pratiques N. 9”, Institute d’aménagement et urbanisme Île de France 2018, p.14.

Este tipo de proyectos pueden también caracterizarse según su temporalidad o desde qué tipo de iniciativa sea su punto de partida. Mantiene dos fases importantes: el montaje de la operación y

la fase de ocupación. Ambas fases mantienen elementos claves a tomar en cuenta, como se observa en la figura 5, donde se especifica los



Figura 6. Temporalidad de una operación de urbanismo transitorio. Adaptado de “Les carnets pratiques N. 9”, Institute d’aménagement et urbanisme Île de France 2018. P. 19

Cabe resaltar que se necesitan una serie de adecuaciones al sitio para oficializar su ocupación, situación que se ve condicionada por las normativas pertinentes en términos de accesibilidad, disposición sanitaria, prevención contra incendios para poder albergar actividades abiertas al público de manera segura.

En este contexto, el urbanismo transitorio puede actuar sobre cualquier tipología de espacios vacantes, y a su vez puede responder a diferentes objetivos. El documento “Carnet d’innovation, 2021” de ANRU plantea los siguientes:

- Realizar actos festivos o animar el espacio público en transformación a corto plazo mediante ocupaciones “efímeras”, por un período inferior a 1 año;
- Experimentar nuevos usos, desarrollos y actividades a corto plazo, sin necesidad de incidir en un determinado proyecto urbanístico o inmobiliario, según una ocupación denominada “temporal” por un período de 1 a 2 años;
- Organizar un uso en una etapa intermedia a medio plazo, reversible, con un marco temporal definido, antes de la finalización de la urbanización o de la construcción definitiva prevista a largo plazo, que permita experimentar y prefigurar los usos y la programación urbanística. Esta ocupación se denomina “transitoria”, por un período de 2 a 5 años.

Interesa la distinción entre el “carácter” y la duración de las actuaciones, lo que permite también considerar las posibilidades que se pueden abarcar mediante estas estrategias.

Por otro lado, este documento menciona los principales retos a los que se enfrentan las actuaciones de urbanismo transitorio en el contexto de Proyectos de Renovación Urbana, donde se consideran:

- **Gestionar las expectativas de renovación urbana a largo plazo:** responder a las necesidades urgentes transformando el espacio en el corto plazo, mostrar y compartir con los actores locales los desafíos de gestionar los espacios vacíos en el tiempo, mantener la dinámica del proyecto, evitar la creación de "abandonos", dar uso a espacios que ya no tienen o que queremos cambiar, ofrecer un nuevo servicio local a los vecinos, poner a disposición espacios para iniciativas sociales, comunidades y actividades (actividades solidarias no de mercado, cultura, deporte, agricultura urbana), prueba o prototipo reversible soluciones (tienda o cafetería efímera, espacio asociativo o de coworking, invernadero, etc.), mejorar el entorno de vida, o aún ofrecer nuevos soportes para la gestión urbana y social local...;
- **La co-construcción de proyectos urbanos:** potenciando y renovando los métodos de asociación de habitantes y usuarios en las fases de transformación urbana (design thinking, proyectos participativos, etc.), creando vínculos con los distintos actores del territorio del distrito y del conurbación (actores culturales, asociación dedicada al alojamiento, equipos de los centros de servicios públicos, equipos técnicos de las comunidades, promotores, establecimientos públicos de suelo, entidades de vivienda social, promotores de proyectos de urbanismo de transición, colectivos creativos, ciudadanos asesores, habitantes del distrito y del aglomeración, etc.), aumentar la ambición del proyecto y, si es necesario, desarrollar la programación urbana en base a la retroalimentación del proyecto de planificación urbana de transición, pero también ensayar y, por lo tanto, prefigurar futuros usos sostenibles;
- **El cambio de imagen y el atractivo del territorio:** potenciar los espacios del barrio trabajando la dimensión paisajística y estética, continuar con las soluciones ensayadas y adaptadas a las necesidades de los habitantes y usuarios del barrio, mejorar la señalización, optimizar la gestión de las áreas urbanas locales, el sostenimiento de las inversiones,...

Estos desafíos presentados permiten ampliar la reflexión hacia una caracterización de proyectos que se enmarcan en procesos transitorios, donde lo más relevante será la capacidad que tenga la propuesta en dar respuesta a las necesidades específicas del sitio donde se inserte, con los recursos y mecanismos a disposición.

Se observa que en la gestión francesa, la intervención sucede desde el Estado, las mismas se empiezan a enmarcar en la ordenación del territorio, sin embargo, en otros casos o contextos estas iniciativas de proyectos transitorios surgen desde otras dinámicas, ya sean ciudadanas, por intereses de desarrolladores privados, o una combinación de todas las partes.

## 2.2. Marco Regulatorio Madrid Nuevo Norte

El desarrollo de Madrid Nuevo Norte, ha pasado por distintos instrumentos normativos, y esto refleja la variación que ha tenido el alcance proyectado de cada una de las versiones. Se observan dos principales ámbitos de gestión de suelo urbano para las actuaciones de urbanización y dotaciones y el desarrollo del planeamiento, para diferenciarlos se definen de la siguiente forma:

### 2.2.1. Áreas de Planeamiento

#### Áreas de Planeamiento Específico (APE)

Las Áreas de Planeamiento Específico proceden directamente de decisiones de la Revisión del Plan General.

Su característica principal es que, en ellas, el Plan General establece una nueva ordenación detallada y específica, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano de Ordenación 1:2.000 y, por eso se presenta en ficha independiente, no requieren la redacción de ninguna figura de planeamiento intermedio, sino que su resolución se remite directamente al desarrollo de la gestión y en su caso a Estudio de Detalle.

Se trata en todos los casos de áreas de suelo urbano en las que el Plan General ha detectado la necesidad de intervenir en la ordenación existente, transformándola en otra diferente, bien por tratarse de áreas que carecen de una mínima estructura urbana, o porque la ordenación anterior resulta inadecuada o de difícil gestión, o que por tratarse de áreas de oportunidad que pueden servir de base para la recualificación de entornos deficitarios precisan de una nueva ordenación.

Son, en consecuencia, áreas que el Plan General ha sometido a un estudio pormenorizado preferente, y que, como resultado de ello, se presentan con ordenación de detalle resuelta y gestión remitida a través de Unidades de Actuación individualizadas del resto del suelo urbano común regulado por la normativa zonal. Su tipología es variada, pudiendo destacarse los siguientes casos:

- Nuevas ordenaciones resultantes de la aceptación total o parcial de sugerencias o alegaciones presentadas por particulares al Avance y al documento de aprobación inicial en ambos periodos de información pública, que requieren una gestión individualizada.
- Propuestas surgidas de la propia profundización de los trabajos de redacción del Plan General, desde la aprobación del Avance y aprobación inicial y que han permitido detectar áreas de oportunidad en las que un cambio en la ordenación anterior, produce una mayor continuidad en el tejido urbano.
- Ordenaciones convenidas con particulares al objeto de adelantar la obtención de los sistemas generales internos al ámbito y garantizar la ejecución del planeamiento en los plazos previstos.

Cada área de planeamiento específico cuenta con unas fichas individuales que desarrollan su régimen urbanístico propio. Estas fichas incluyen una reproducción parcial del plano de Ordenación con el detalle gráfico de la ordenación que se propone y otra con condiciones generales y parámetros.

#### Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

Indicadas en el plano de Ordenación con las siglas **APR**, constituyen ámbitos más complejos que las áreas de planeamiento específico las APE, que como única diferencia presentan la obligatoriedad de redactar un planeamiento de desarrollo del Plan General, previamente a cualquier otra actuación.

Quiere ello decir, que se trata de áreas en las que el Plan General ha evidenciado la necesidad de una intervención urbanística, pero cuya ordenación de detalle no ha sido posible incluirla en su documentación, bien por la complejidad de la problemática detectada, bien porque resulte conveniente una previa negociación con los agentes intervinientes.

Las áreas de planeamiento remitido comparten muchas de las características de las APE (ausencia de antecedentes de planeamiento, necesidad de intervención urbanística que transforme el tejido urbano, ausencia de estructura o inadecuación de la misma, etc.). Entre ellas pueden distinguirse los siguientes tipos fundamentales:

- Áreas de operaciones estratégicas previstas en el Avance para las que se propone una ordenación básica a desarrollar mediante Plan Especial. Áreas que el Plan General ha detectado como merecedoras de una atención preferente y estratégica y, en consecuencia, ha estudiado en profundidad su posible transformación, pero ese estudio no se ha concretado en una ordenación finalista.
- Ordenaciones planteadas a partir de la desaparición de grandes instalaciones industriales, (ENSIDESA), y de la eliminación de las barreras ferroviarias.
- El estudio concreto de zonas que ha evidenciado la necesidad de una intervención a nivel de Plan Especial de Reforma para facilitar su desarrollo.
- La aceptación de alegaciones presentadas al documento de aprobación inicial y los dos periodos de información pública, así como la profundización de los trabajos de redacción ha aconsejado añadir algún área adicional a los considerados inicialmente.

Las áreas de planeamiento remitido cuentan también con unas fichas específicas en las que se definen sus condiciones de desarrollo. Estas fichas incluyen una reproducción parcial del plano de Ordenación, una ficha de condiciones numéricas, y un esquema indicativo de la ordenación en algunos casos.

Estas áreas de planeamiento pueden integrar obras admisibles de carácter temporal regulado.

### 2.2.2. Normas Urbanísticas

#### **Normas Urbanísticas particulares (Documentación de ordenación)**

**Documentación de ordenación pormenorizada APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín. 4. Normas Urbanísticas particulares. Página 15/109**

#### **CAPÍTULO 4.2. Condiciones comunes a todas las claves de regulación**

##### **Artículo 4.2.1. Obras admisibles en las Zonas**

En todas las Zonas de ordenación son admisibles las obras en los edificios, las de nueva edificación y demolición contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los edificios y actuaciones provisionales que se acometan en ejecución de la urbanización y/o la edificación del APE 05.31 se ajustarán a las actuaciones contempladas en el **artículo 1.4.11.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997**. Son también obras admisibles las que se regulan mediante las Disposiciones Transitorias de la presente Normativa.

Lo que se desarrolla en el plan general como “*Actuaciones provisionales*”, se detalla en un listado de usos permitidos, como se observa en el siguiente extracto del Plan General.

#### **Normas Urbanísticas del PGOUM-97**

**PGOUM-97. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 / Normas Urbanísticas Sección Quinta, Proyectos de Otras actuaciones urbanísticas. Artículo 1.4.11.**

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos.

1. **Actuaciones estables:** cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes
  1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  2. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el art. 6.2.10.
  4. Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  5. Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  6. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  7. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  8. Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  9. Vertederos de residuos o escombros.
  10. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluido los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  11. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o edificación.
  12. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos y otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
  
2. **Actuaciones provisionales:** entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:
  - a. Vallados de obras y solares.
  - b. Sondeos de terrenos.
  - c. Apertura de zanjas y calas.
  - d. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.
  - f. Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
  - g. Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

### 2.2.3. Instrumentos Madrid Nuevo Norte

Según el sitio web del Ayuntamiento de Madrid (madrid.es), se publica lo siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en los ámbitos del Área de Planeamiento Remitido 08.03, "Prolongación de la Castellana", y del Área de Planeamiento

Específico 05.27, “Colonia Campamento”, define las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística “Madrid Nuevo Norte” con la creación de un Área de Planeamiento Remitido 05.10, “Estación de Chamartín” y tres Áreas de Planeamiento Específico denominadas Área de Planeamiento Específico 08.20, “Malmea-San Roque-Tres Olivos”, Área de Planeamiento Específico 08.21, “Las Tablas-Oeste” y Área de Planeamiento Específico 05.31, “Centro de Negocios Chamartín”.

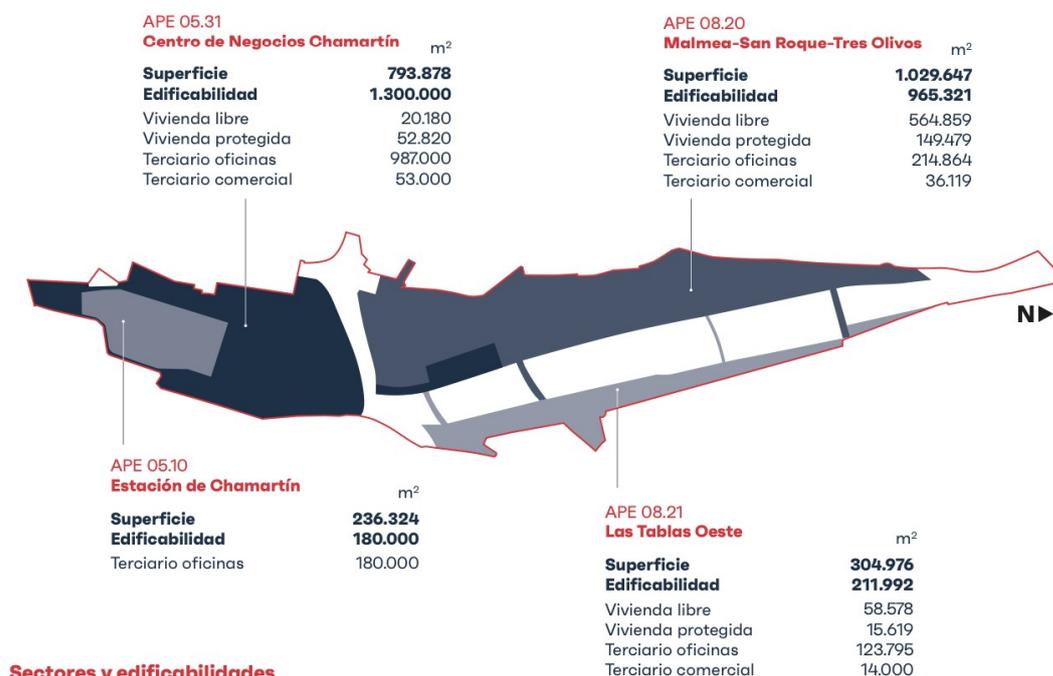
El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adopta a partir del 22 de julio de 2020 el acuerdo de dar por cumplidas las condiciones establecidas en el anexo del Acuerdo de 25 de marzo de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en los ámbitos de planeamiento APR 08.03, “Prolongación de la Castellana”, y APE 05.27, “Colonia Campamento”, para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística “Madrid Nuevo Norte”.

El documento urbanístico que supone la recuperación de la iniciativa pública y los procesos de participación ciudadana en la dirección, coordinación y diseño de operaciones urbanísticas con una significativa incidencia territorial, presenta el desarrollo de los siguientes contenidos fundamentales:

- *Creación de cuatro ámbitos de actuación diferenciados: al sur de la M-30 la estación de Chamartín (APR.05.10) y el Centro de Negocios de Chamartín (APE 05.31) y al norte de la Calle 30 los ámbitos de actuación Malmea-San Roque-Tres Olivos (APE 08.20) y Las Tablas Oeste (APE 08.21); haciendo así viable y gestionable la propuesta de ordenación.*
- *Potenciación de la estación de Chamartín como elemento central del nuevo Centro de Negocios de Madrid, junto al nuevo intercambiador modal previsto en Mauricio Legendre.*
- *Planteamiento de un modelo de movilidad 80% transporte público-20% vehículo privado planteando una significativa limitación de aparcamiento en el futuro Centro de Negocios, con objeto de potenciar la movilidad en transporte público.*
- *Planteamiento de la mejora en la cualificación y cuantificación del suelo destinado a Redes Públicas tanto de carácter local como general, para así atender a las necesidades del entorno urbano en el que se insertan posibilitando mejorar los déficits y necesidades urbanas existentes.*
- *Concreción de los usos pormenorizados del suelo fijando los usos terciarios (60,5%) y residenciales (39,5%) eliminando así las incertidumbres de planes antecedentes.*
- *Potenciación de políticas de vivienda pública municipal mediante la fijación del 20% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda con algún tipo de protección pública.*

Estos objetivos se complementan con criterios relacionados con el nuevo marco de sostenibilidad y con el modelo territorial del Ayuntamiento de Madrid: cohesionar y reequilibrar la ciudad; regenerar y recuperar el espacio urbano y el patrimonio; promover el acceso a una vivienda digna; mejora del tráfico, de las infraestructuras para la movilidad rodada y el aparcamiento; fijación de una estrategia de intervención en relación con la movilidad y el transporte público y mejorar la posición de Madrid entre las grandes ciudades globales.

El desarrollo MNN contempla igualmente proyectos de reparcelación, urbanización, edificación y parcelación. El contenido de dichos instrumentos urbanísticos será el establecido en las Leyes Estatal y Autonómica vigentes y demás legislación aplicable, así como en el Plan General.



### Sectores y edificabilidades

A efectos de gestión, el proyecto se divide en **cuatro ámbitos** urbanísticos, que se rigen bajo las mismas directrices de sostenibilidad, innovación y regeneración urbana, respetando en todo momento las particularidades físicas y de identidad de cada uno de ellos.

Figura 7. Ámbitos de actuación MNN, extraído de sitio web: [creamadridnuevonorte.com](http://creamadridnuevonorte.com)

### Instrumentos de desarrollo

Los instrumentos disponibles para la ejecución son los Proyectos de Reparcelación, Urbanización, Edificación y Parcelación.

El contenido de dichos instrumentos urbanísticos será el establecido en las Leyes Estatal y Autonómica vigentes y demás legislación aplicable, así como en el Plan General, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Normativa particular. Se extrae las siguientes definiciones a partir de la Documentación Pormenorizada APE 0531 Centro de Negocios Chamartín:

- *Planes Especiales*

Se podrán tramitar Planes Especiales con las funciones y contenidos establecidos en la LSCM 9/01 o legislación que sea de aplicación.

- *Estudios de Detalle*

Mediante Estudio de Detalle podrán fijarse la posición de los usos y de la edificación dentro de la parcela y la disposición de las áreas libres privadas, con el contenido y alcance que la legislación del suelo vigente establece para dichos instrumentos de planeamiento (artículo 53 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

- *Proyecto de Reparcelación. Coeficientes de homogeneización. Parcelas con calificaciones superpuestas. Cesión del 10%.*

Mediante el Proyecto de reparcelación se procederá a la distribución equitativa de los beneficios y cargas relativas a la ordenación y a la urbanización, atendiendo para la homogeneización de las edificabilidades a los coeficientes de homogeneización y a las prescripciones relativas a las parcelas con calificaciones superpuestas.

Son parcelas con calificación superpuesta las parcelas con números 06, 07, 08, 10, 16, 33, 36 y 37 en la cota urbana, así como la vía pecuaria y el viario público sobre vías, con respecto a las parcelas numero 34,42 y 43 en la cota vías.

- *Coefficientes de homogeneización*

El uso Servicios Terciarios Oficinas es el global o cualificado característico del Ámbito de Actuación y su coeficiente de homogeneización correspondiente.

- *Parcelas con calificación superpuesta.*

Además del conjunto de exigencias contempladas en la legislación urbanística, el/los proyectos de Reparcelación o parcelación deberán atender a los siguientes requisitos conforme a lo que al efecto dispongan los Estatutos y Bases en las actuaciones por compensación:

- a) La descripción y constitución de las parcelas con calificaciones superpuestas sometidas al régimen jurídico correspondiente en razón del carácter de la superposición.
- b) El régimen jurídico que se establezca contendrá aquellas previsiones que garanticen la funcionalidad y seguridad de las distintas superficies superpuestas, definiendo las limitaciones reciprocas que fueren de aplicación así como la estructura respectiva del dominio de las parcelas superpuestas. En ningún caso podrán determinarse limitaciones que sean incompatibles o hagan inviable la autonomía funcional de las dotaciones públicas ni afecten al desarrollo del servicio público ferroviario o a la actividad de fabricación, mantenimiento, tratamiento técnico, apartado y deposito de material rodante, en las parcelas calificadas como Sistema Ferroviario.
- c) Sin perjuicio de la adjudicación de las parcelas resultantes afectadas por la superposición a sus titulares finales respectivos en función de su uso urbanístico, su constitución simultanea tendrá en cuenta las fichas correspondientes a las parcelas con calificación urbanística en niveles superpuestos.

- *Cesión 10%*

Los Proyectos de Reparcelación que desarrollen esta Área de Planeamiento Especifico adjudicaran a favor del Ayuntamiento de Madrid, para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, las fincas con destino a vivienda de protección publica (con el uso comercial correspondiente asociado) con cargo al 10% de la edificabilidad media homogeneizada que le corresponde, por ministerio de la Ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.b) del TRLSRU y artículo 18.2.c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Si el derecho correspondiente al Ayuntamiento de Madrid no quedara íntegramente satisfecho en los términos indicados en el anterior párrafo se adjudicaran exclusivamente, para su incorporación igualmente al Patrimonio Municipal de Suelo, fincas con destino a vivienda libre (con el uso comercial correspondiente asociado) hasta la plena satisfacción de tal derecho, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente.

- *Proyecto de Urbanización*

Las obras de urbanización se efectuarán mediante un Proyecto o Proyectos de Urbanización, que incluirán las redes locales y generales (específicamente los puentes y/o túneles) así como todas las infraestructuras de servicios, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 80 y 97 de la LSCM 9/01, en las NNUU del PGM 97 y en esta normativa.

## Una acción estratégica

### Un entorno denso, compacto y mixto

La ordenación de Madrid Nuevo Norte se caracteriza por la densidad, la compactidad y la mezcla de usos, buscando con ello fomentar la **vida urbana**, la **actividad económica** y el **bienestar ciudadano** a todas las escalas.



Figura 8. Usos de suelo propuestos MNN, extraído de sitio web: [creamadridnuevonorte.com](http://creamadridnuevonorte.com)

Se observa que existe margen y apertura de la normativa para implementar usos temporales, donde la degradación de las zonas o el mantenimiento de las infraestructuras que en la actualidad se mantienen como pasivos del proyecto, puedan ser valorados y aprovechados como lo proponen las intervenciones de urbanismo transitorio. Se realiza a continuación una revisión de algunos proyectos específicos para determinar cuál ha sido su estrategia de implementación.

### 2.3. Benchmarking de procesos transitorios

Como se observa en los apartados anteriores, resalta que este tipo de operaciones se caracterizan por tener un final anticipado, sin embargo, aunque su duración sea precisa, existen diversos mecanismos para gestionar la ocupación temporal, así como la indispensable evaluación del proyecto, lo que permite. El siguiente diagrama (figura 9) elabora un poco más en detalle los puntos a tomar en cuenta en las fases de este proyecto, donde resaltan momentos simultáneos tales como evaluación de propuestas y programa, al igual que la propia ocupación que a través de indicadores puede ser evaluada y considerada.

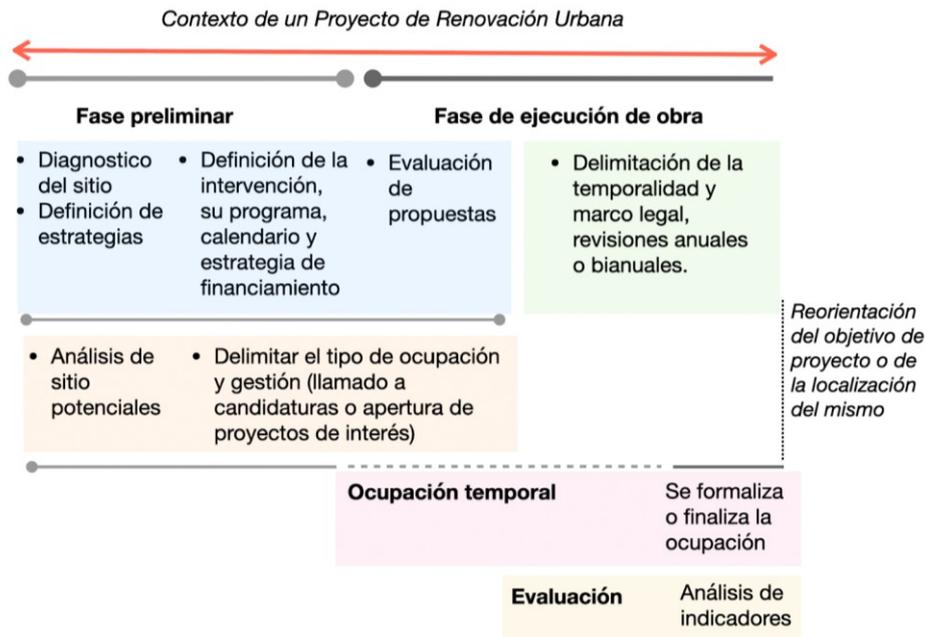


Figura 9. Implementación en el contexto de Renovación Urbana. Elaboración propia a partir de “Les carnet de l’innovation, Urbanisme Transitoire”, ANRU 2021. P. 17

Para evidenciar algunas prácticas, se recurre en esta ocasión al caso francés, donde diversas actuaciones se han llevado en estos términos de ocupaciones transitorias. A continuación algunas de ellas.

### 2.3.1. Grand Voisins



Figura 10. Grand Voisins, Paris 14, consultado en: [grandvoisins.org](http://grandvoisins.org)

En el Distrito 14 de París, entre Denfert-Rochereau y Port-Royal, el antiguo hospital Saint-Vincent-de-Paul es un sitio de 3,2 hectáreas que se ha ido abandonando a lo largo de los años.



La Ciudad de París está involucrada en un proyecto de eco-barrio allí, cuyas primeras obras comenzaron en 2018. Se precisa darle nuevos usos, en relación con el Establecimiento de Tierras Públicas de Ile-de-France, que poseía el sitio hasta que fue vendido a SPLA Paris Batignolles Aménagement.

Grands Voisins es una experiencia urbana basada en el equilibrio de tres grandes programas: un componente social con centros de acogida, guarderías y programas de reinserción, un componente empresarial con la cesión de locales a bajo coste laboral, y un componente cultural y de apertura a al público, con programación y tiendas en la planta baja. El papel de la dirección es garantizar el equilibrio adecuado entre estos programas y fomentar la cohesión y las colaboraciones múltiples.

Esta disposición se rige por un contrato de ocupación temporal. El modelo económico permite cubrir los costos de todo el sitio y mezclar actividades de alojamiento para personas vulnerables con actividades que prefiguran el desarrollo del futuro ecobarrio.

Durante la Temporada 1 de Les Grands Voisins (2015-2017), cada una de las estructuras de coordinación del proyecto gestionó sus propios gastos e ingresos. La extensión de la experiencia de Grands Voisins (2018-2020) fue una oportunidad para fortalecer la colaboración entre las tres estructuras piloto con el establecimiento de un presupuesto común (cagnotte comunal), lo que permitió satisfacer las necesidades de gestión y operación del proyecto.

Los ingresos provienen de las contribuciones a los cargos pagados por los ocupantes (estructuras instaladas en los locales para desarrollar sus actividades profesionales) y los centros de alojamiento, así como los ingresos comerciales y la privatización de espacios para alquileres a corto plazo.

La asociación Aurore se beneficia de una puesta a disposición gratuita del sitio, teniendo que hacerse cargo de los costes de gestión y mantenimiento. Así, los sucesivos propietarios han ahorrado más de un millón de euros al año en costes de seguridad: la Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP), el Establecimiento de Tierras Públicas de Ile-de-France (EPFIF) y la promotora Paris & Métropole Aménagement (P&MA).

*La “cagnotte” comunal:* Desde el inicio de la temporada 2, con el fin de reforzar el espíritu de innovación y colaboración entre los 600 actores del sitio (residentes de los centros de alojamiento, trabajadores, compañeros de trabajo, asociaciones, start-ups, etc.), fue creada la “Cagnotte des Grands Voisins”. La “Cagnotte”, complementada en parte por donaciones y ganancias de los mercados mensuales de Grands Voisins, permitió a los actores del sitio financiar proyectos solidarios y colectivos.

Se detalla el proyecto en el Anexo 1 del presente documento.

### 2.3.2. Ground Control



Figura 11. Ground Control, Paris 12, consultado en: [groundcontrolparis.com](http://groundcontrolparis.com)

Ground Control es un logro emblemático del enfoque de planificación urbana de transición llevado a cabo por SNCF Immobilier, que tiene como objetivo dar vida temporalmente a ciertas instalaciones de SNCF en desuso en respuesta a nuevas necesidades y usos pendientes de su conversión. En 4 años se han realizado más de veinte operaciones en el territorio nacional que han acogido a más de 3 millones de visitantes.

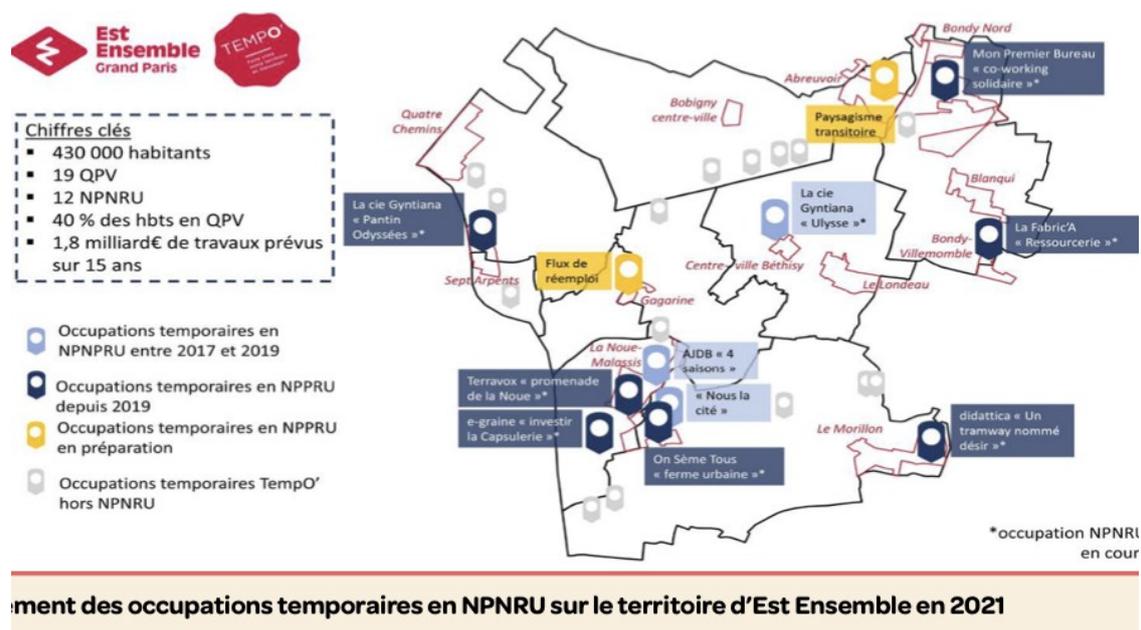
Inaugurado en el sitio de la antigua clasificación postal Charolais en 2018, Ground Control es un lugar de vida multidisciplinar: un lugar cultural híbrido independiente, un lugar de restauración, un lugar de debates e intercambios, un lugar de formación y solidaridad.

Ground Control ocupa un lugar especial en el paisaje urbano parisino y anuncia un fenómeno fundamental de la ciudad del mañana, a saber, la reapropiación y transformación de los lugares existentes en lugares híbridos con funciones múltiples, también llamados terceros lugares.

Como proyecto de planificación urbana de transición, apoya la transformación urbana del sitio de un pasado ferroviario a un distrito mixto y bajo en carbono. En este solar se desarrollará en 2022 el distrito de Messageries, del que SNCF es promotor con su filial Espaces Ferroviaires (100.000 m<sup>2</sup> de superficie en 6 hectáreas). La activación del sitio desde 2018 permite realizar a escala real una prefiguración de los nuevos usos del sitio.

Se detalla el proyecto en el Anexo 2 del presente documento.

### 2.3.3. Demarche Tempo



#### Evolution des occupations temporaires en NPNRU sur le territoire d'Est Ensemble en 2021

Figura 12. Dispositivo Tempo, Est Ensemble, consultado en: [est-ensemble.fr](http://est-ensemble.fr)

El territorio de Est Ensemble es el escenario de una intensificación urbana vinculada a operaciones de desarrollo y renovación urbana, marcada por adquisiciones de terrenos ya sea de sitios de demolición, descontaminación o de renovación urbana. En este intervalo de tiempo y espacio, Est Ensemble, a través de su dispositivo TempO', promueve la expresión de iniciativas originales y significativas a través de ocupaciones temporales.

El Establecimiento Público Territorial Est Ensemble, a través del lanzamiento de Convocatorias de Manifestación de Interés (AMI) para la ocupación de espacios vacantes de su territorio, hace un llamado a:

- Estructuras asociativas dotadas de personalidad jurídica: asociaciones o grupos de asociaciones
- Estructuras de la Economía Social y Solidaria así como a las Sociedades para la Integración por la Actividad Económica (SIAE)
- Artistas registrados en la Maison des Artistes o AGESEA

La AMI tiene una duración aproximada entre inicialización y finalización de unos 6 a 12 meses, debido al trabajo preliminar y de selección de propuestas.

Se seleccionan las propuestas mediante procesos comunitarios, las cuales darán lugar a la animación y ocupación de los sitios identificados, desde temáticas prioritarias tales como: economía circular, agricultura urbana, bienestar, cultura, deporte, etc. Las ayudas económicas disponibles se destinan directamente a los líderes de proyecto, tales subvenciones pueden alcanzar hasta el 80% del costo total del proyecto.

El montaje se da mediante acuerdos de ocupación precaria, los cuales brindan solo derecho a ocupar el espacio sin actividad comercial activa por parte de los ocupantes. Regularmente son contratos fijados por un año, con la posibilidad de extensión a su renovación.

#### Modalidades de financiamiento



La dotación financiera total estimada para el AMI es de 300 000 € durante 3 años. Esta dotación general es provisional y, por lo tanto, es probable que cambie según la aprobación de los presupuestos anuales de Est Ensemble y el volumen de sitios propuestos.

Esta asistencia financiera puede adoptar la forma de subvención de funcionamiento o de inversión, según la naturaleza del proyecto y los créditos disponibles.

La ayuda económica se distribuirá entre los diferentes promotores del proyecto. Esta financiación puede variar en función del proyecto presentado y del lugar de que se trate.

Las subvenciones de funcionamiento constituyen ayudas a los gastos corrientes de las estructuras beneficiarias, encuadrándose en los gastos de funcionamiento tales como: Renta de equipos; salarios; gastos corrientes, etc.

Las subvenciones a la inversión constituyen ayudas para la instalación de estructuras necesarias para el acondicionamiento del sitio, se utiliza para financiar:

- El alquiler o adquisición de cualquier tipo de material y equipo estrictamente relacionado con la instalación de la estructura, con exclusión de la renovación de material amortizado y mantenimiento de rutina (ejemplo: vehículo utilitario, ...);
- Todo tipo de desarrollo estrictamente relacionado con la instalación de la estructura en el sitio: realización de trabajos menores de desarrollo, embellecimiento o acceso al sitio;
- Estudios técnicos preliminares o servicios de ingeniería especializados que contribuyan a la implementación operativa;
- Trabajos de conexión a las redes si es necesario (agua, electricidad, saneamiento);
- Trabajos de renovación o rehabilitación
- El alquiler o la adquisición de refugios ligeros, como contenedores, para albergar actividades o almacenamiento ;
- Etc.

El monto máximo de la subvención no puede exceder el 80% del presupuesto general total. (Inversión y operación) estimados para la ejecución del proyecto. El límite de gastos (inversión y operación) cubierto por Est Ensemble es de 30.000 € por proyecto subvencionado. Asimismo, todo expediente que presente una solicitud de subvención superior a esta cuantía será sistemáticamente rechazado.

### 3. Estrategias de implementación en renovación urbana

#### 3.1. Modalidades para recibir propuestas

Para el llamado a convocatoria de proyectos, el caso francés presenta lo siguiente:

##### **AMI - Llamado a manifestación de interés**

La AMI puede ser lanzada directamente por la comunidad o el propietario, o con la asistencia de gestión de proyectos que redacta las especificaciones.

Una convocatoria de expresión de interés (AMI) es un procedimiento que permite la competencia entre los líderes del proyecto para la ocupación de un sitio o varios sitios. Se define en la Ordenanza N° 2015-899 del 23 de julio de 2015 como “la primera etapa de ciertos procedimientos de contratación”. Una AMI es por lo tanto una llamada para propuestas de anteproyectos, donde sean incluidos los posibles acuerdos de gobernanza, económicos, de apoyo, etc., y pueden evolucionar en la puesta en marcha.

El AMI y la convocatoria de proyectos se organizan en varias fases:

- Lanzamiento: definición de los objetivos de la ocupación temporal, identificación clara de los sitios objeto de la convocatoria, las limitaciones de los sitios, identificación de los criterios de selección y su ponderación, los términos de la convocatoria (contenido esperado de las solicitudes, tiempo de instrucción, composición del jurado, condiciones de subvención, tiempo de ocupación propuesto y posibilidades de prórroga, etc.);
- Difusión: distribución a través de el sitio web del propietario, redes profesionales, redes sociales, en el territorio y fuera;
- Selección de propuestas: recepción de expedientes, estudio, posible preselección, jurado, selección;
- Implementación: financiamiento, soporte, instalación, evaluación.

El AMI se utiliza en materia de dominio público (L. 2122-1-4 del Código General de la propiedad de las personas públicas cuando la ocupación del dominio público “interviene a raíz de una manifestación espontánea de interés, la autoridad competente debe asegurar previamente, mediante publicidad suficiente, la ausencia de cualquier otra manifestación de interés concurrente”) y es similar al proceso de convocatoria de proyectos movilizado para la concesión de subvenciones.

#### 3.2. Principales actores involucrados

Existen 3 principales actores iniciales que tendrán intereses y roles determinados, como se observa en la figura 12:

Un proyecto transitorio puede ser el punto de convergencia entre distintos actores, quienes se aproximan desde sus intereses, que también se traducen en roles potenciales para el montaje del proyecto.

Desde colectivos y residentes, que pueden ser quienes tengan la iniciativa, hasta posibles ocupantes interesados en obtener un espacio donde desarrollar sus actividades, o como impulso de la iniciativa estatal a partir del ayuntamiento, con juntas de la comunidad involucradas en priorizar las necesidades de sus habitantes y posibles visitantes. Los propios propietarios de terrenos o sitios desocupados reciben beneficios directos en términos de ahorro en costes de mantenimiento, así como valorización de inmuebles inoperativos.

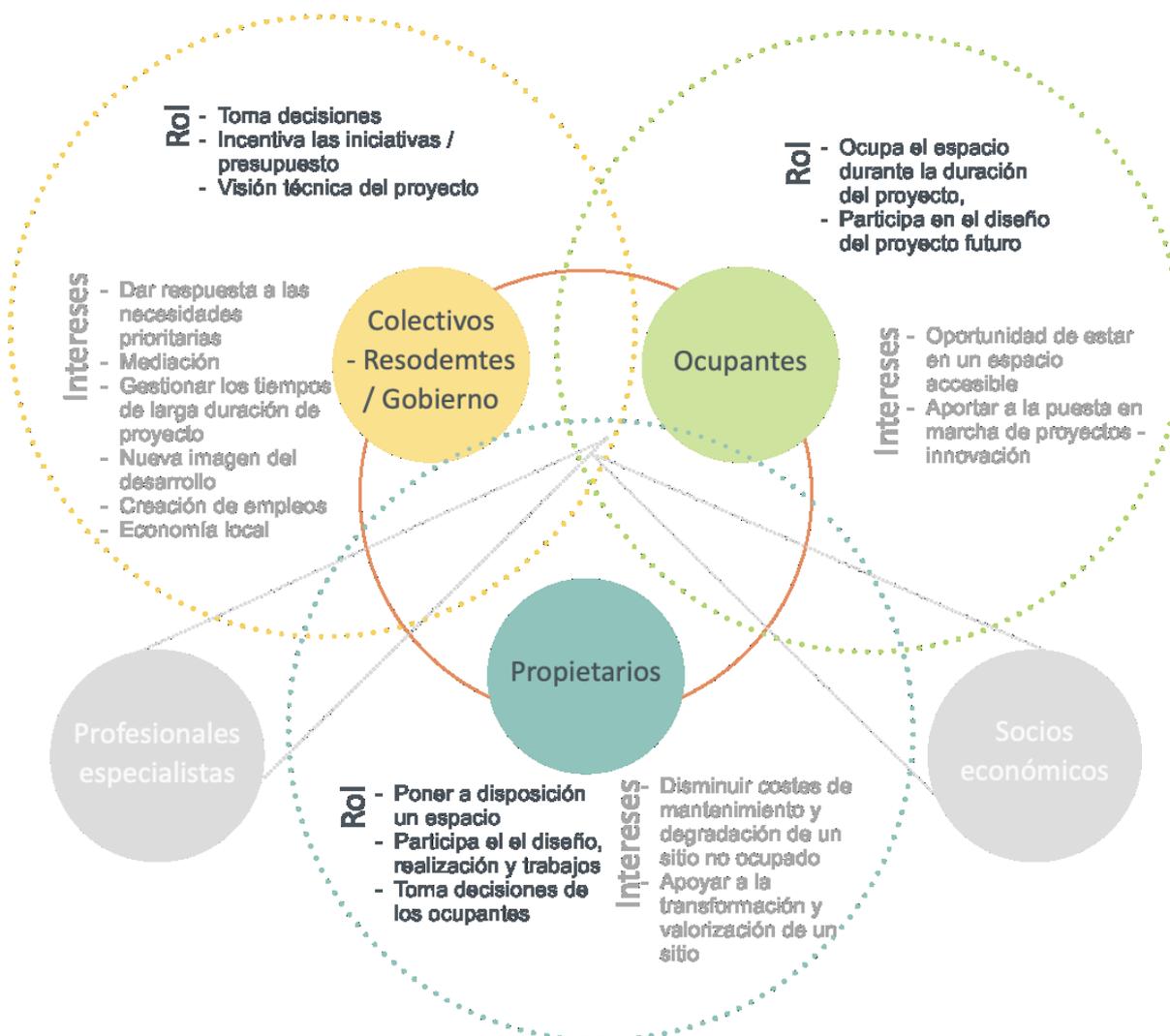


Figura 13. Actores clave. Elaboración propia a partir de “Les carnet de l’innovation, Urbanisme Transitoire”, ANRU 2021. P. 47

Adicional a esta principal categoría de actores, se encuentra también socios económicos interesados en invertir y capitalizar proyectos y emprendimientos innovadores. Por otro lado, la gestión y puesta en marcha de usos temporales abre espacio a nuevos profesionales, con capacidades técnicas que sustenten el dialogo y el montaje financiero entre las partes involucradas.

### 3.3. Algunos recursos legales

Como mecanismos que se utilizan en estos casos para formalizar de las ocupaciones, tenemos los siguientes Autorizaciones Legales y Contratos Estándar que pueden movilizar a propietarios públicos y privados de terrenos para la ocupación transitoria.

Cada autorización y contrato implica diferentes términos de ocupación (temporalidad, titularidad de las obras, objeto de la ocupación, etc.). Se hace una distinción entre dominios públicos y privados, que no admiten los mismos tipos de autorización y contrato.

Cabe señalar que las entidades públicas también pueden poseer propiedades en el dominio privado, cuando la propiedad ya no cumple con los criterios del dominio público (edificios en desuso, terrenos adquiridos para una operación de desarrollo). Toda la propiedad de las

personas privadas es de dominio privado, y las herramientas de puestos a disposición dependen del código de comercio o del código civil.

Dominio público	<b>La autorización de ocupación temporal (AOT)</b>	<b>Acuerdo para la cesión de una obra producida en el lugar de ocupación temporal de un espacio público con vistas a su gestión</b>
	Puede ser emitida “voluntariamente” de mutuo acuerdo” o como parte de un procedimiento de publicidad o licitación pública cuando la ocupación temporal tenga una finalidad económica. Debe ser compatible con la asignación de la dependencia estatal (PLU). Su carácter es precario y revocable. La autorización no es renovable.	Puede destinarse a una obra de arte o acondicionamiento y mobiliario temporal, para definir los criterios técnicos (materiales, usos), las medidas de seguridad y mantenimiento, los derechos y responsabilidades de las partes a lo largo del tiempo.

Dominio Privado	<b>El contrato de ocupación precaria</b>	<b>El arrendamiento comercial derogatorio</b>	<b>El préstamo para uso</b>
	Se justifica por un motivo legítimo de precariedad, vinculado a las etapas de realización de la operación urbanística, y permite fijar una cuantía de canon de ocupación muy inferior a la de una renta de mercado. El ocupante sólo tiene un derecho de disfrute precario.	Se celebra por un plazo corto, de un máximo de tres años (renovación incluida si es necesario).  El alquiler se fija libremente y no tiene tope, una cláusula de indexación es posible (el precio puede variar según los servicios o la evolución económica).	permite a un prestamista poner una propiedad a disposición de un arrendatario de acuerdo con los términos descritos en un contrato (préstamo gratuito o a cambio de mantenimiento ordinario o pago de cargos de copropiedad, uso para el cual se presta la propiedad, duración del préstamo, devolver al prestamista en las mismas condiciones - excluyendo el desgaste natural - como originalmente

Tabla 2. Modalidades alternativas para la ocupación temporal, extraído de *L’urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain, Junio 2021 p. 67*

Los compradores públicos pueden utilizar diferentes modalidades de contratación para la implantación y/o ejecución del proyecto de urbanismo transitorio, con independencia del régimen jurídico de ocupación temporal elegido.

Los contratos de servicios (servicio intelectual) o los contratos de obras (que pueden incluir una parte del servicio intelectual) se adjudican de conformidad con el código de contratación pública:

- Ya sea en el marco de un procedimiento formal (convocatoria de licitación y licitación pública, para contratos cuya cuantía supere los umbrales europeos);

- Ya sea en el marco de un procedimiento adaptado y negociado (pedido realizado “over the counter”).

En ambos casos, se recomienda el abastecimiento previo y la discusión con los equipos internos (departamentos operativos y legales) para promover la precisión de la necesidad y la elección del procedimiento adecuado.

En términos de los procedimientos correspondientes según la duración de la ocupación, se regularizará con el ayuntamiento a partir de las ordenanzas de la siguiente tabla:

Obras del proyecto de urbanismo transitorio previsto	Normativa disponible
Obras para instalación temporal < 3 meses o relacionadas con un evento < 1 año (cultural, comercial, turístico, deportivo)	Exención de permiso de obras
Obras para alojamiento de emergencia <1 año (<15 días en zona protegida)	Exención de permiso de obras
Obras de instalación temporal > 3 meses o vinculadas a un evento > 1 año (“necesidad caracterizada”: económica, social, cultural o urbanística, sin perjuicio de las normas urbanísticas de forma desproporcionada)	Permiso de obra precaria
Obras menores de construcción (< 12 m de altura, y entre 5 y 20 m <sup>2</sup> de superficie o superficie construida, o > 12 m de altura, y < 5 m <sup>2</sup> de superficie construida, o marcos e invernaderos entre 1, 80 y 4 m de altura y superficie construida < 2.000 m <sup>2</sup> )	Declaración previa
Otras obras de construcción de gran envergadura (> 20 m <sup>2</sup> , o 40 m <sup>2</sup> en el casco urbano del PLU si la edificabilidad < 150 m <sup>2</sup> )	Permiso de construcción
Trabajo para modificar la apariencia exterior de un edificio existente (agregar una ventana, modificar la fachada)	Declaración previa
Otros trabajos en un edificio: registrado como monumento histórico o ubicado en un área protegida, o modificando la estructura o la fachada con un cambio de destino	Permiso de construcción
Cambio de destino previsto en el código urbanístico con obras mayores	Permiso de construcción
Cambio de destino previsto en el código de urbanismo sin obra o obra menor	Declaración previa
Cambio de subdestino dentro del mismo destino previsto en el código urbanístico sin obras (PLUS a partir de 2015)	Exención de permiso de obras

*Tabla 3. Trámites pertinentes a la ocupación según su temporalidad, extraído de L’urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain, Junio 2021 p. 20*

### 3.3.1. Algunos fondos disponibles para financiamiento

Se han identificado recursos de financiamiento público, así como privado. Ambos actores son capaces de financiar proyectos, y en muchos casos mediante Alianzas Público-Privadas los gestores de este tipo de intervención pueden acceder para materializar las iniciativas.

Desde el caso francés, algunos fondos públicos son destinados para la inversión inicial del proyecto, pero están fragmentados entre varias entidades (locales, autonómicas, nacionales, etc.), como el Fondo Nacional de Desarrollo Territorial, o dentro de las operaciones llevadas por la Agencia Nacional de Renovación Urbana.

Para el funcionamiento del proyecto se cuentan también fondos destinados de agentes privados, como promotores de proyecto. En este contexto, la Agencia Nacional de Renovación Urbana (ANRU) desde 2017, gestiona proyectos de urbanismo transitorio con el programa ANRU+, en el marco del Nuevo Programa Nacional de Renovación Urbana (NPNRU), el cual tiene como objetivo *“transformar los espacios construidos y no construidos de los barrios prioritarios por la política de la ciudad, con el objetivo de mejorar el entorno de vida de sus habitantes y movilizar la dinámica del territorio”*, donde se busca amplificar la innovación e inversiones económicas. Este programa moviliza de manera articulada recursos de la NPNRU y los Programas de Inversión Futura *“Ciudad Sustentable y Unida”* y *“Territorios de Innovación”*. (consultado en anru.fr)

A continuación, se desglosa y detalla algunos financiamientos disponibles.

#### **Recursos Públicos**

##### **Ciudad**

Subvención directa o indirecta (cesión gratuita de un solar o pago de determinados gastos, por ejemplo), o financiación en el marco de un contrato público tras una licitación o una orden directa, en particular para habilidades en gestión local, política de la ciudad, contrato de la ciudad, cultura.

##### **Comunidad de aglomeración/institución pública territorial**

Subvención directa o indirecta (provisión gratuita de un sitio o pago de ciertos gastos, por ejemplo), o financiación en el contexto de un contrato público tras una licitación o un pedido directo, en particular para la planificación y las habilidades climáticas de la energía del aire.

Estas ayudas pueden concederse en el marco de una convocatoria de proyectos específica, como la que utiliza la convocatoria Temp'O para la ocupación temporal de terrenos baldíos en el territorio de Est Ensemble.

##### **Ayuntamiento**

Subvencionar bajo, por ejemplo, la competencia para la acción social y acciones preventivas.

##### **Consejo Regional**

Subsidio en particular para la integración de habilidades a través de la actividad económica, el empleo, la economía social y solidaria, el desarrollo. En Île-de-France, la Región está actuando proactivamente en términos de desarrollo urbano e innovación, y apoya iniciativas de urbanismo transitorio en Île-de-France en el marco de un AMI anual para optimizar el suelo disponible. Son elegibles los proyectos de inversión que participen en el inicio o impulso de un proyecto, tales como:

- La creación de una nueva oferta de locales comerciales temporales,
- Experimentos urbanísticos y arquitectónicos y nuevos usos,
- Acciones para prefigurar o activar espacios públicos (incluida la señalización),
- Ocupaciones artísticas o culturales efímeras, animaciones del sitio,
- Acciones y apoyos a la participación ciudadana (excluida la consulta normativa).

Los gastos de operación, adquisición de terrenos y construcción no pueden ser financiados por este mecanismo. Las subvenciones se asignan en el marco de un acuerdo plurianual por una duración máxima de tres años, contratación de un estudiante en prácticas o de estudio y trabajo por un período mínimo de dos meses. Las solicitudes de asociaciones, cooperativas, empresas, promotores, EPCI, municipios, etc. deben presentarse en la plataforma [mesdemarches.iledefrance.fr](https://mesdemarches.iledefrance.fr)

### **Prefectura de departamento o región**

Subvención estatal concedida, por ejemplo, en el marco del Fondo Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (FNADT). Las acciones elegibles para el FNADT son:

Acciones a favor del empleo, en particular aquellas que apoyen la creación de nuevas actividades y nuevos servicios de apoyo a la economía local y las necesidades locales;

Acciones que contribuyen a aumentar el atractivo territorial (en particular: programas destinados a promover la puesta en valor del patrimonio natural, social o cultural; acciones para mejorar los servicios a las poblaciones y empresas);

Actuaciones innovadoras o experimentales en el ámbito de la planificación y el desarrollo sostenible.

Esta subvención puede concederse en particular para proyectos de inversión (ingeniería, explotación y gastos de inversión) relacionados con la recalificación de terrenos baldíos urbanos para actividades o servicios y la revitalización económica.

### **Ayuda territorial**

La plataforma pública [aides-territoires.beta.gouv.fr](https://aides-territoires.beta.gouv.fr) recoge y difunde un conjunto de ayudas de financiadores nacionales o locales (Agencia Nacional de Deportes, FFF, Banque des Territoires, OFB, Cerema, FFF, AFD, agencias de agua, Ministerio de Transición Ecológica, Agencia Orgánica,...) para un conjunto de temas como: urbanismo/vivienda/desarrollo, cultura e identidad colectiva/patrimonio/deporte, naturaleza/medio ambiente, solidaridad/vínculo social.

Entre las ayudas detalladas se encuentra, por ejemplo, la subvención para la recalificación de terrenos baldíos para desarrollar nuevos espacios con fines económicos proporcionada por el Consejo Regional de Bourgogne-Franche-Comté en 2021. Estudios, descontaminación, demolición, deconstrucción, recuperación de terrenos, renaturalización ... y trabajos de construcción, rehabilitación o desarrollo (excluyendo el gasto en VRD) están subvencionados (a una tasa máxima del 60%). Se indican contactos para que los líderes de proyecto, municipios, EPCI con tributación propia, asociaciones, empresas públicas locales (Sem, Spl, SemOp), establecimiento público, puedan postular al subsidio.

### **DGFIP**

La Dirección General de Hacienda Pública (DGFIP) describe en el BOI-IF-TFB-20-30-3025 el régimen fiscal que permite una reducción plurianual del impuesto inmobiliario sobre inmuebles construidos (TFPB) del 30% para viviendas de interés social ubicadas en zonas prioritarias barrios para la política de la ciudad y la propiedad de las organizaciones de vivienda social que han firmado un contrato de la ciudad, a cambio de acciones realizadas para mejorar las condiciones de vida de los residentes.

Se debe redactar y anexar al contrato de la ciudad un acuerdo relativo al mantenimiento y gestión del parque con el objetivo de mejorar la calidad del servicio prestado a los inquilinos.

La organización deberá transmitir los documentos que justifiquen el importe y el seguimiento de las acciones emprendidas para la mejora de las condiciones de vida de los habitantes.

De vivienda social beneficiarias de la bonificación cada año a los firmantes del contrato de ciudad, es decir, al Estado, a los entes locales y a los establecimientos públicos firmantes y al consejo ciudadano.

#### **Caisse des Dépôts/ Banco territorial**

Más allá de su oferta de financiación "clásica" en forma de préstamos a corto, medio o largo plazo, la Banque des Territoires ofrece apoyo financiero en el marco de convocatorias de proyectos, que pueden movilizar subvenciones PIA.

#### **Promotores, EPF, SNCF Inmobiliaria, otros establecimientos públicos**

Diferentes propietarios pueden hacer que el espacio vacante esté disponible pendiente la realización del proyecto urbanístico definitivo, y en su caso contribuir económicamente a determinados gastos de ocupación temporal o transitoria. Estos pueden incluirse en su informe de desarrollo.

### **Actores privados**

#### **Fondo de dotación de Novaxia**

Además de las ayudas en especie concedidas por Novaxia, para la provisión de solares urbanos vacantes, Novaxia28 podrá conceder ayudas financieras con el fin de apoyar el "período de desocupación entre la adquisición de la propiedad y el primer pico para crear una actividad creativa temporal" de valor social". Los proyectos seleccionados también pueden beneficiarse del fondo proporcionado por los inversores del grupo Novaxia.

Novaxia Investment desarrolla además, varios proyectos temporales: los edificios adquiridos se ponen a disposición temporalmente de manera gratuita para mantener la vida en los barrios afectados, al mismo tiempo que ayuda al desarrollo de la economía social y solidaria.

#### **Fundaciones**

Varias fundaciones ofrecen apoyo financiero en diferentes temas y en el marco de convocatorias de proyectos.

Oportunidades en el Contexto de renovación

Los proyectos de urbanismo transitorio, pueden funcionar como palancas para el éxito de los proyectos de renovación urbana, como se ha evidenciado en los estudios de caso abordados previamente. Cada vez se utilizan más este tipo de proyectos como una herramienta al servicio de la construcción de la ciudad porque brindan cierta flexibilidad y un método innovador para experimentar con diferentes modelos según el contexto territorial, los actores y usuarios del territorio, mientras que busca facilitar la evolución de la ciudad en el tiempo.



Figura 14. Aportaciones de un proyecto transitorio. Adaptado de “Les carnet de l’innovation, Urbanisme Transitoire”, ANRU 2021. P. 53

Esta práctica en algunos casos, va superando su dimensión experimental y se ha consolidado como una herramienta al servicio del diseño y ejecución de proyectos de renovación urbana desde hace varios años, como ha sido el caso francés, donde varios territorios en proceso de renovación urbana han estado implementados este enfoque en el marco de la innovación urbana.

Son diversos los aportes que se pueden obtener de estos usos temporales, algunos dirigidos a enriquecer el propio proyecto como: generar una nueva imagen urbana, experimentar nuevos usos a integrar o materializar nuevas políticas publicas que permitan financiar nuevos servicios comunitarios, ofrecer rentas accesibles para dinamizar las economías locales y poner en valor estos sitios en el panorama de la transición ecológica, optimizando el suelo disponible, reciclando la propia ciudad de alguna manera.

Para aterrizar finalmente algunas ideas en lo que es el contexto de Madrid Nuevo Norte, la primera mitad del desarrollo donde la ejecución de las obras de urbanización suelen ser una espera importante para dar lugar al proyecto, es preciso replantear este

espacio temporal del proyecto para fomentar nuevos usos en espacios disponibles, que pueden integrarse en la gestión del mismo, y tener una extensión y variabilidad en el tiempo tal cual lo plantea el siguiente diagrama:

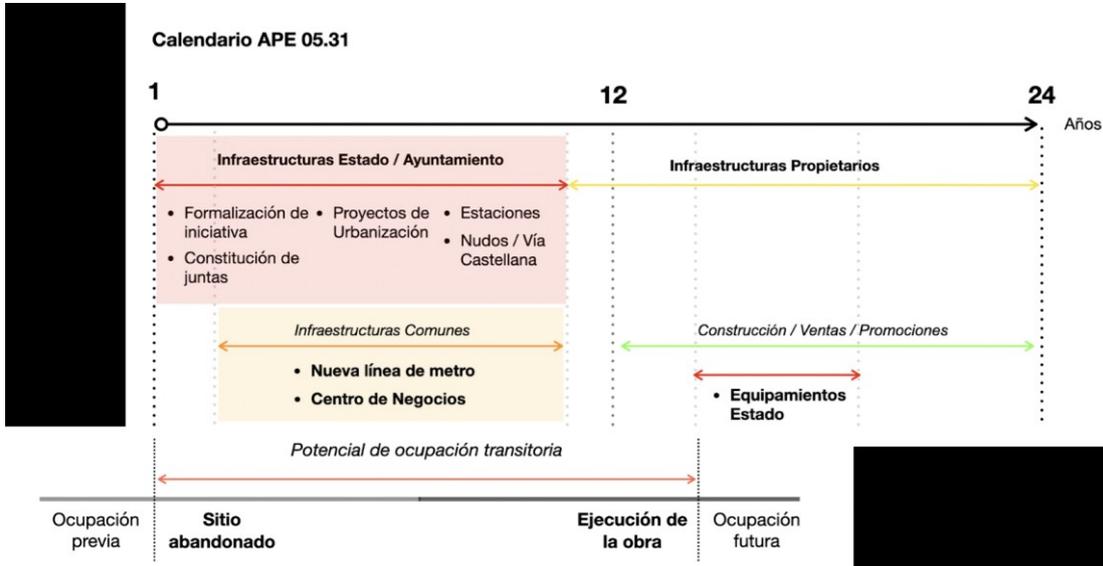


Figura 15. Posible inserción en la temporalidad prevista de MNN. Adaptando diagrama Ocupación transitoria. Adaptado de “Les carnets pratiques N. 9”, Institute d’aménagement et urbanisme Île de France 2018. P. 18

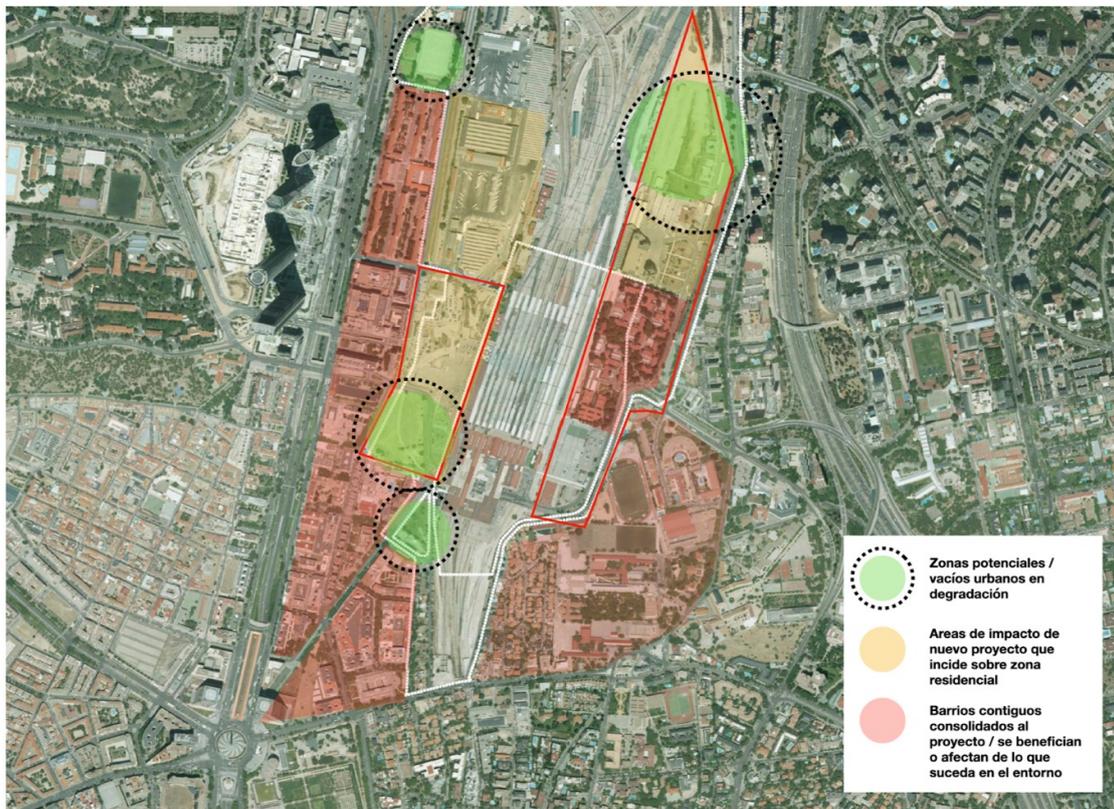


Figura 16. Sitios potenciales MNN. Elaboración propia a partir de google earth

Se entiende que la experimentación de usos puede ser un elemento a considerar en beneficio del proyecto planteado, lo que puede flexibilizar el programa establecido y establecer nuevas funciones acordes a las demandas de los usuarios.

Algunos sitios indispensables para tomar en cuenta que pueden ser identificados son: solares vacíos y en degradación ambiental existentes como se muestra en el siguiente diagrama, identificado como zonas potenciales. En este tipo de situación, las inversiones iniciales a realizar son mínimas, la programación urbana puede considerar alguna estrategia para uso de suelo vegetal, ya sea implementación de jardines o huertos urbanos de gestión comunitaria, implementación de vegetación que ayude con los efectos de contaminación existentes, instalación de alguna estructura enmarcada en los usos provisionales que permita extender una oferta cultural para complementar con los equipamientos existentes de la zona. Los barrios que se presentan resaltados son las zonas residenciales que mayormente se verían afectadas de la temporalidad que puede conllevar el proyecto, por tanto, es indispensable contar con su participación para involucrarse como agentes portadores de iniciativas que contribuyan a enriquecer el contexto urbano actual y en espera de transformación. En tanto, ADIF y RENFE pueden contribuir con el montaje de este tipo de operación.

#### 4. Conclusiones

Expuestas las líneas conceptuales que sustentan este trabajo, se procede a compilar las conclusiones de los apartados precedentes.

*Primera.* El tiempo de transformación de la ciudad es largo. Cuando se liberan terrenos, espacios o edificios, a menudo se necesitan varios años para imaginar, financiar y construir proyectos. Las ocupaciones temporales permiten no dejar estos lugares abandonados y brindar a los vecinos y potenciales visitantes un espacio de encuentro, descubrimiento e intercambio. Es importante plantear una mirada crítica hacia la temporalidad de las grandes actuaciones y los impactos directos e indirectos que conllevan.

*Segunda.* El suelo urbano es un activo de valor para la ciudad, y es cada vez un recurso más escaso. Valorizarlo mediante ocupaciones transitorias permite dinamizar la manera de habitar nuestras ciudades. Esto también tiene incidencias en términos de sostenibilidad urbana, donde evitamos la proliferación del suelo ocupado, optimizando y maximizando el suelo disponible, reciclando el suelo urbano.

*Tercera.* Es relevante priorizar este tipo de proyectos desde iniciativas públicas, permitiendo nuevas alianzas y sinergias tanto con residentes, como propietarios e inversionistas. Proyectos de urbanismo transitorio, como los visitados en el presente trabajo, demuestran que pueden poner en valor a la economía local, social y solidaria. Las iniciativas también pueden partir de otros actores interesados, y cuando se organiza desde la ciudadanía, es una oportunidad para mediar mediante el propio proyecto, las distintas tensiones entre los actores involucrados.

*Cuarta.* El beneficio económico de este tipo de proyectos puede ser algo relevante. Se convierte en este sentido, en un atractivo para los inversionistas privados o iniciativas de proyectos de innovación, donde en los casos mencionados, el financiamiento inicial es menor a otro tipo de montaje, y por tanto los beneficios pueden ser relevantes. En este sentido, si la iniciativa pública sustenta este beneficio, puede traducirse en un retorno social, en miras hacia una ciudad más equitativa. Dicho esto, todas las partes se pueden ver beneficiadas con este tipo de operaciones puntuales.

## Índice de tablas y figuras

### Índice de tablas

Tabla 1: Caracterización de espacios potenciales. Elaboración propia a partir “Les carnets pratiques N. 9”, Institute d’aménagement et urbanisme Île de France 2018, p.14.

Tabla 2. Modalidades alternativas para la ocupación temporal, extraído de L’urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain, Junio 2021 p. 67

Tabla 3. Trámites pertinentes a la ocupación según su temporalidad, extraído de L’urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain, Junio 2021 p. 20

### Índice de figuras

Figura 1. Proceso de expansión hacia el Norte de Madrid, extraído de Impacto Madrid, por Madrid Nuevo Norte

Figura 2. Línea de tiempo, Proceso de concertación MNN. Elaboración propia a partir de Madrid Nuevo Norte análisis y modelo de ciudad; López-Hermoso I, 2019.

Figura 3. Línea de tiempo, Proceso actualizado MNN. Elaboración propia a partir de Timeline, consultado en creamadridnuevonorte.com

Figura 4. Calendario Centro de Negocios Chamartín. Elaboración propia, Adaptado de APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín, Anexo1. Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico -Financiero 1.3. calendario estimativo de desarrollo, p. 2

Figura 5. Ocupación transitoria. Adaptado de “Les carnets pratiques N. 9”, Institute d’aménagement et d'urbanisme Île de France 2018. P. 18

Figura 6. Temporalidad de una operación de urbanismo transitorio. Adaptado de “Les carnets pratiques N. 9”, Institute d’aménagement et urbanisme Île de France 2018. P. 199

Figura 7. Ambitos de actuación MNN, extraído de sitio web: creamadridnuevonorte.com

Figura 8. Usos de suelo propuestos MNN, extraído de sitio web: creamadridnuevonorte.com

Figura 9. Implementación en el contexto de Renovación Urbana. Elaboración propia a partir de “Les carnet de l’innovation, Urbanisme Transitoire”, ANRU 2021. P. 17

Figura 10. Grand Voisins, Paris 14, consultado en: grandvoisins.org

Figura 11. Ground Control, Paris 12, consultado en: groundcontrolparis.com

Figura 12. Dispositivo Tempo, Est Ensemble, consultado en: est-ensemble.fr

Figura 13. Actores clave. Elaboración propia a partir de “Les carnet de l’innovation, Urbanisme Transitoire”, ANRU 2021. P. 47

Figura 14. Aportaciones de un proyecto transitorio. Adaptado de “Les carnet de l’innovation, Urbanisme Transitoire”, ANRU 2021. P. 53

Figura 15. Posible inserción en la temporalidad prevista de MNN. Adaptando diagrama Ocupación transitoria. Adaptado de “Les carnets pratiques N. 9”, Institute d’aménagement et urbanisme Île de France 2018. P. 18

Figura 16. Sitios potenciales MNN. Elaboración propia a partir de google earth

## Referencias bibliográficas

### Bibliografía básica

Documentación de ordenación pormenorizada APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín. 4. Normas Urbanísticas particulares. Página 15/109

*Gouvernance – Les Grands Voisins*. (s.f.). Les Grands Voisins – Saint-Vincent-de-Paul. <https://lesgrandsvoisins.org/les-grands-voisins/gouvernance/>

IAU île-de-France. (2018). *LES CARNETS PRATIQUES N° 9, L'URBANISME TRANSITOIRE*(9ªed.). [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_1601/cp9\\_web.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf)

*le projet - Ground Control*. (s.f.). Ground Control. <https://www.groundcontrolparis.com/le-lieu/le-projet/>

Lopez-Hermosa, I. (2019). *Madrid Nuevo Norte, Análisis y modelo de ciudad*[Trabajo de fin de grado, Universidad Politecnica de Madrid, Escuela Superior de Arquitectura]. repositorio oa.upm.es. [https://oa.upm.es/54229/1/TFG\\_Lopez\\_Hermosa\\_Jabardo\\_Irene.pdf](https://oa.upm.es/54229/1/TFG_Lopez_Hermosa_Jabardo_Irene.pdf)

*L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain*. (2021). [https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/carnet-innovation\\_urbanisme-transitoire\\_juin2021\\_0.pdf](https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/carnet-innovation_urbanisme-transitoire_juin2021_0.pdf)

Moya González, L. y Díez de Pablo, A. (2012). “La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas.” *Urban No 4*, pp. 113-122.

*TEMPO' : Appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire de friches sur Est Ensemble | Est Ensemble*. (s.f.). Est Ensemble. <https://www.est-ensemble.fr/tempo-appel-manifestation-dinteret-pour-loccupation-temporaire-de-friches-sur-est-ensemble>

### Sitios Web

*Crea Madrid nuevo norte*. (s.f.). Crea Madrid Nuevo Norte. <https://creamadridnuevonorte.com>

*Glosario de Términos Urbanísticos*. (s.f.). Plan Maestro. <http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/instrumentos/glosario>

*Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)*. (s.f.). ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. <https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-nprnu>

*Madrid Nuevo Norte*. (s.f.). Dedicated to sustainable development - Arup. <https://www.arup.com/projects/madrid-nuevo-norte>

*Madrid Nuevo Norte, el mayor proyecto urbanístico de la capital*. (s.f.). Vender piso en Madrid | Inmobiliaria sin comisiones para vender tu casa. <https://temploconsulting.com/madrid-nuevo-norte-el-mayor-proyecto-urbanistico-de-la-capital/>

*Urbanismo transitorio, herramienta de transición territorial en la región Île-de-France*. (s.f.). Inicio - Instituto de Estudios Urbanos. <http://www.ieu.unal.edu.co/en/medios/noticias-del-ieu/item/urbanismo-transitorio-herramienta-de-transicion-territorial-en-la-region-ile-de-france>



INSTITUTO LINCOLN  
DE POLÍTICAS DE SUELO



Colaboradores de los proyectos Wikimedia. (2007, 11 de mayo). *Madrid Nuevo Norte - Wikipedia, la enciclopedia libre*. Wikipedia, la enciclopedia libre. [https://es.wikipedia.org/wiki/Madrid\\_Nuevo\\_Norte](https://es.wikipedia.org/wiki/Madrid_Nuevo_Norte)

### Prensa, artículos

*Desafío para las ciudades latinoamericanas.* (s.f.). LILP. <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/grandes-proyectos-urbanos>

*El Ayuntamiento aprueba la modificación de las normas urbanísticas, una apuesta por un urbanismo moderno adaptado al siglo XXI - Ayuntamiento de Madrid.* (s.f.). Inicio de Ayuntamiento de Madrid. <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/El-Ayuntamiento-aprueba-la-modificacion-de-las-normas-urbanisticas-una-apuesta-por-un-urbanismo-moderno-adaptado-al-siglo-XXI/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=6af4039905831810VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>

Gómez, V. (2022, 14 de julio). *Un Laboratorio de Innovación virtual para atraer los proyectos más creativos a Madrid Nuevo Norte*[Comunicado de prensa]. <https://www.elmundo.es/madrid/2022/07/15/62d01b55fdddffb67f8b45d7.html>

*La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas.* (s.f.). Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4974977>

*Los promotores de Madrid Nuevo Norte invertirán 52 millones en el futuro Parque Central*[Comunicado de prensa]. (s.f.). [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/06/13/companias/1655137781\\_694573.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/06/13/companias/1655137781_694573.html)

*Madrid Nuevo Norte ¿de qué hablamos? Nuevas reflexiones sobre MNN a partir del desarrollo que anuncia el AGDUS\_Felix Arias Goytre.* (s.f.). [https://clubdebatesurbanos.org/2017/12/11/madrid-nuevo-norte-de-que-hablamos-nuevas-reflexiones-sobre-mnn-a-partir-del-desarrollo-que-anuncia-el-agdus\\_felix-arias-goytre/](https://clubdebatesurbanos.org/2017/12/11/madrid-nuevo-norte-de-que-hablamos-nuevas-reflexiones-sobre-mnn-a-partir-del-desarrollo-que-anuncia-el-agdus_felix-arias-goytre/)



INSTITUTO LINCOLN  
DE POLÍTICAS DE SUELO



## Legislación citada

PGOUM-97. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 / Normas Urbanísticas. Sección Quinta, Proyectos de Otras actuaciones urbanísticas. Artículo 1.4.11.



INSTITUTO LINCOLN  
DE POLÍTICAS DE SUELO



## Listado de abreviaturas

AMI	Convocatoria de Manifestación de Interés
ANRU	Agencia Nacional para la Renovación Urbana
APE	Áreas de Planeamiento Específico
APR	Áreas de Planeamiento Remitido
MNN	Madrid Nuevo Norte
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PGOUM	Plan General de Ordenación Urbana Madrid
PRU	Proyecto de Renovación Urbana
PNRU	Política Nacional de Renovación Urbana

## Anexos

### Anexo 1: Grand Voisins

Extraído y adaptado de Cahier 1 revue de projets, urbanisme transitoire, evaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain 10 juillet 2019.

**Proyecto:** Grands Voisins.

**Ubicación:** París 14.

**Tipología:** distrito metropolitano / Ecobarrios.

**Líderes del proyecto:**

- Aurore, gerente sénior, a cargo del alojamiento de emergencia.
- Yes We Camp, a cargo de la apertura al público y programación cultural.
- Plataforma urbana a cargo de la provisión de locales + coordinación técnica general.

**Propietarios del terreno:**

- APPH (2010-2014).
- EPFI (2014-2016).
- Desarrollo de París y Metrópolis (desde 2016) / SPLA Paris Batignolles Development.

**Socios:** Ayuntamiento de París, Ayuntamiento del distrito 14.

**Marco Legal:**

- Contrato de ocupación precaria.
- Contrato de gestión.

**Objetivo del proyecto:**

- Proponer un laboratorio habitacional para personas en situación precaria integrado al corazón de la ciudad.
- Establecer un centro metropolitano para acoger estructuras de los sectores asociativo, cultural y de la Economía Social y Solidaria.
- Abrir al público la infraestructura desalojada a la espera del proyecto urbanístico e iniciar el cambio de imagen a través de nuevos usos.

**Tipo de proyecto:** ocupación temporal antes de la construcción.

**Superficie:** fase 1 - 3,4 hectáreas (8.800 m<sup>2</sup> de actividades y 12.000 m<sup>2</sup> de alojamiento); fase 2 - 1 hectárea (3.500 m<sup>2</sup> de actividades y 5.000 m<sup>2</sup> de alojamiento).

**Temporalidad:** Etapa 1: 2015-2017 / Etapa 2: 2018-2020.

**Presupuesto:** 1,8 millones de euros (total máximo anual 2019).

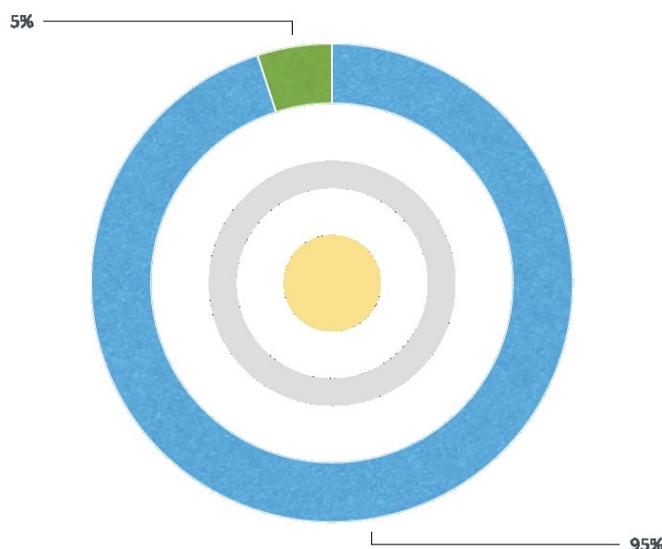
**Programación del espacio:** Talleres participativos, Restaurante, Bar, Actividades de inserción, Social, Agricultura urbana, Alquiler de locales, Alojamiento de emergencia, Camping, Eventos, artísticos, Mercados Solidarios, Eventos festivos y culturales.

### Gastos

	<b>Inversión inicial</b> 90 000 € trabajos de adecuaciones a las zonas comunes
	<b>Funcionamiento</b> 1 710 000 €

### Ingresos

	<b>Servicios</b> 1 760 000 €
	<b>Subsidios</b> 40 000 €



### Interacción social resultante:

- Interacciones entre estructuras de Grands Voisins: “El 37% de las estructuras están involucradas en colaboraciones con una o más estructuras de Grands Voisins (al menos una vez al mes)”.
- Interacciones entre las estructuras de Grands Voisins y las del distrito: “El 16 % de las estructuras tienen interacciones regulares (al menos una vez al mes) con estructuras o instituciones del distrito 14”.
- Interacciones entre la ocupación y las estructuras alojadas: “48% de las estructuras nunca interactúan con las personas en el alojamiento”. “El 11% de las estructuras interactúan con las personas en los alojamientos todos los días”. (Nota: los datos no califican la naturaleza de la interacción).

### Iniciativas desarrolladas:

- Apertura de un restaurante en la fase 2 por parte de una residente del centro de alojamiento solidario “Coeur de femmes” (Gadah).
  - iniciativa resultante de una situación profesional en el restaurante “Les Comptoirs” (fase 1).
  - local alquilado a bajo coste para probar su actividad en fase 2.
  - genera empleo para otros residentes.
- Desarrollo de una vivienda para residentes “la casa de los vecinos” en construcción abierta (pequeña sala de estar, sala de computación, sala de yoga, cocina).
- Creación de una asociación de residentes y ex-residentes de centros de alojamiento “Les Voisins de Service” apoyada por la asociación Capacities, con el objetivo de constituir nóminas y obtener oportunidades de empleo legalizado a través de la valoración de las habilidades culinarias de los residentes.

### Inclusión social y profesional

- Acciones específicas hacia el público más vulnerables:
  - Intercambios y donaciones (tienda “trocshop”: artículos de primera necesidad permutados en donaciones o en tiempo-dinero; “platos y cafés suspendidos”)

- Establecimiento de una moneda local
- Cooperativa de bienestar: “La asociación Ici Terre ofrece cursos de bajo coste para todas las edades, tratamientos y talleres para las personas más vulnerables”.
- Integración laboral:
  - Aurore: guardería (50 a 250 personas / día), centro de alojamiento (100) y soluciones para la integración social y profesional a través del empleo - situación profesional en restauración para alrededor de 30 residentes "Les Comptoirs".
  - Actividad económica con la venta de objetos o alimentos durante los mercados mensuales.
  - Sistema gratuito en áreas de restauración a través de “bebidas suspendidas”
  - Formación profesional en cocina y servicio en el restaurante Oratoire.
  - Fondo común para Grands Voisins complementado por el mercado mensual y que permitió financiar proyectos con vocación social y solidaria (viajes, salidas culturales, compras de utensilios de cocina, gastos de transporte, etc.).
  - Creación de un grupo de música entre ocupantes y residentes
  - Proyectos participativos.
  - Apoyo a las iniciativas artísticas de los vecinos a través de una pinacoteca solidaria y participativa.
  - Consejería solidaria: integración a través de la actividad económica de personas en situación de gran exclusión social (régimen de primeras horas).

#### **Respuesta a las necesidades sociales prioritarias:**

- Centro de acogida para personas en situación precaria.
- Espacio público tranquilo y sin coches con terrazas, pérgolas, mesas...
- Centro cultural de libre acceso y lugar de encuentro.
- Restauración asequible.
- Espacios de oficinas y talleres a precios módicos.

#### **Gobernanza del proyecto:**

- **Fase 1:** sin conexión directa pero con interacciones informales entre el equipo urbano y transitorio:

- Presencia informal del equipo de Grands Voisins durante las reuniones de consulta
- E equipo de gestión del proyecto urbano visita el sitio de Grands Voisins de vez en cuando (por ejemplo, café los domingos, etc.).

#### **Pero efectos:**

- Cambio de la imagen del sitio, de una sala de maternidad a un barrio habitado mixto.
- Creación de un destino metropolitano, mejora del sitio.
- Comunicación sobre el futuro proyecto urbano a través de visitas al sitio.

- **Fase 2: el desarrollador Paris Batignolles Aménagement quiere conectar los accesos:**

- Reuniones de "estrategia" cada 2-3 meses entre el equipo de Grands Voisins y PBA.
- Un contrato AMO para definir un método para implementar la planificación urbana colaborativa.

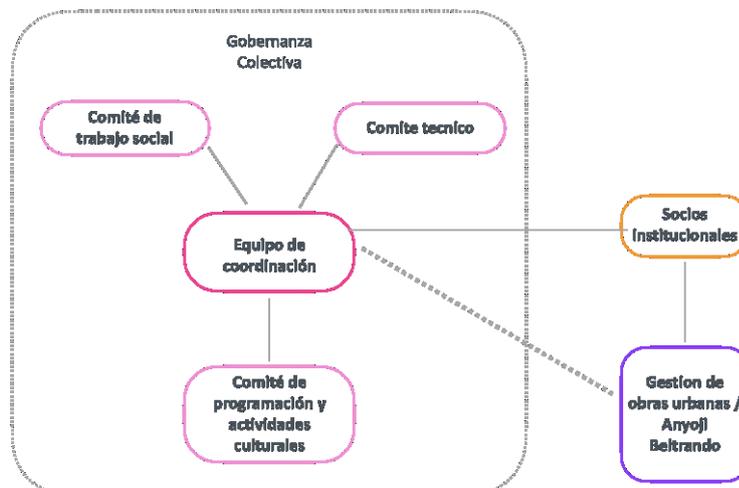
**Equipo de Coordinación**

- Aurora (refugio de emergencia)
- Yes We Camp (apertura al público)
- Plateau urbain (alquiler de locales)

**Comité**

- Vecinos + miembros del equipo de coordinación
- Consejo de vecinos

Reuniones cada 2-3 meses



**Alianzas**

- Nueva experiencia como facilitador inmobiliario de Plateau Urbain entre propietarios de locales vacíos y promotores de proyectos asociativos, culturales y de Economía Social Solidaria.
- Beneficio económico para los sucesivos propietarios: ahorro en vigilancia y mantenimiento equivalente a 1,5 millones de €/año.
- Modelo económico sustentado en un principio por alto riesgo y trabajo voluntario por parte de los líderes del proyecto, luego por la venta de bebidas poco replicable en un contexto periurbano o desfavorecido.

**Programación y diseño urbano**

**Contribución en la programación:**

- Modificación de vivienda social.
- Creación de un centro de alojamiento de emergencia con 50 plazas.
- Credibilidad por la fase 1 de la ocupación (2015-2017) y prefiguración por la fase 2 (2018-2020) del estudio urbano Anyoji Beltrando + Alphaville proponiendo locales comerciales en el patio de Robin, mientras que el estudio comercial en 2011 indicó cero potencial comercial.
- Credibilidad de un barrio predominantemente peatonal, resultado del estudio Lauzeral de 2010.
- Salvaguardia del edificio de la Lingerie, convertido en edificio simbólico, patrimonio vivo del sitio durante los Grands Voisins.

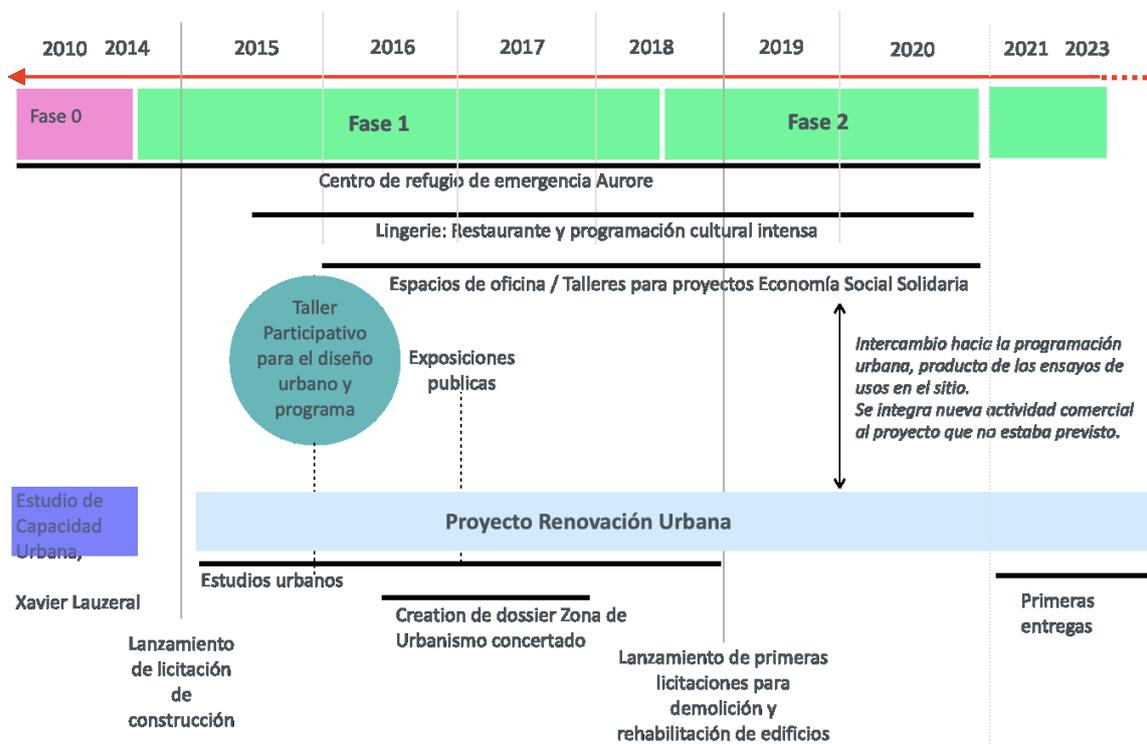
**Efectos individuales y colectivos: lo transitorio como palanca de integración social y profesional**

- La programación híbrida con la experiencia de una estructura de integración establece el marco de convivencia entre diferentes audiencias (personas en situación precaria, líderes de proyectos de Economía Social Solidaria, audiencias parisinas).

**Efectos en la definición del proyecto:**

- Gracias a la prueba in situ: potencial comercial del sitio revelado no detectado por los estudios de mercado tradicionales, sostenibilidad de un centro de alojamiento de emergencia no aceptado inicialmente por los residentes locales. El “alojamiento

de emergencia” también es una tendencia que se encuentra en muchos proyectos de transición.



#### A reforzar:

- Una experiencia territorializada que no se puede reproducir sin adaptación, en particular en un contexto rural (no hay suficientes líderes de proyecto o clientes) o un contexto urbano desfavorecido.
- Un modelo económico arriesgado sustentado en una gran parte del trabajo voluntario de los promotores del proyecto y luego sustentado en los ingresos del “bar” poco replicable en un contexto periurbano o desfavorecido.
- Conocimientos y recursos a fortalecer para promover vínculos sociales regulares entre audiencias heterogéneas (ocupantes del sector de la ESS, visitantes parisinos, alojamiento, etc.): lugares, rutas, actividades de ocio, servicios o proyectos comunales.

## Anexo 2: Ground Control

Extraído y adaptado de Cahier 1 revue de projets, urbanisme transitoire, evaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain 10 juillet 2019.

**Nombre de proyecto:** Ground Control.

**Ubicación:** Gare de Lyon distrito Daumesnil, París.

**Escala:** Metropolitana.

**Propietario del proyecto:** Allo La Lune.

**Proyecto urbano:** Estación de Lyon Daumesnil.

**Gerente de proyecto:** SNCF, Departamento Inmobiliario Ile-de-France.

**Modo de selección:** Asociación

**Marco legal:** Contrato de ocupación precario.

**Propósito del uso transitorio:**

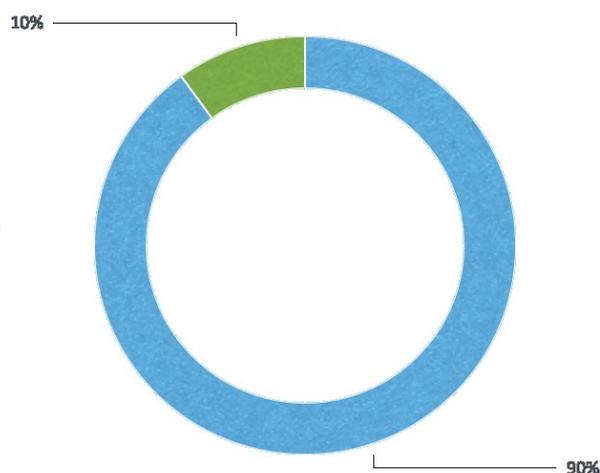
- Iniciar el cambio de imagen, de un páramo ferroviario a un barrio habitado.
- Probar nuevos usos y modelos económicos.
- Ocupar edificios vacíos con proyectos abiertos al barrio más que con actividades logísticas cerradas al público.
- Dar a ver un patrimonio subestimado.

**Calendario:** Febrero 2018 - diciembre 2019 / 23 meses.

**Presupuesto:** Aproximadamente 2 millones de euros de inversión.

### Gastos

	<b>Inversión inicial</b> 2 millones de € 1,8€ en 3 años por Allo La Lune El resto financia SNCF inmobiliaria
	<b>Funcionamiento</b> 5,8 millones de € por año



**Programa:** podcast de radio, talleres para adultos danza, yoga, talleres de pintura, cerámica, restaurante, eventos culturales, exposiciones, debates-conferencias, eventos infantiles.

**Vínculos e interacciones sociales:** Una mayoría de adultos jóvenes son los principales visitantes del sitio (19-56 años). Se desglosa de la siguiente forma: 65% entre 19 y 35 años, seguido de 32% entre 36 y 55 años y 3% mayores de 56 años. También se recibió público infantil con menos frecuencia.

Según la información recopilada, la mayoría del público, el 77% viene a “tomar una copa” mientras que el 11% viene a talleres (yoga, sofrología, pintura...). Estas actividades están adaptadas al público actual pero siguen siendo de difícil acceso para un público más amplio (mayores, desfavorecidos, adolescentes, etc.).

### **Inclusión social y profesional**

- Trabajos de integración: 4 personas en el equipo incluyendo 1 persona de la asociación Aurore en el restaurante y 2 personas de Emmaüs para el jardín en el verano (programa de horario temprano).
- Cesión de locales gratuitos para varias asociaciones de ayuda a personas en dificultad: Carillon, La cloche, Asmae.
- Variedad de eventos gratuitos, por ejemplo en un año: 70 conciertos, 180 DJ sets, 35 conferencias, 18 mesas redondas, 15 exposiciones, 35 paseos o ferias, más de 150 horas de podcasts, 20 eventos para niños.

### **Respondiendo a las necesidades sociales del territorio en el corto plazo**

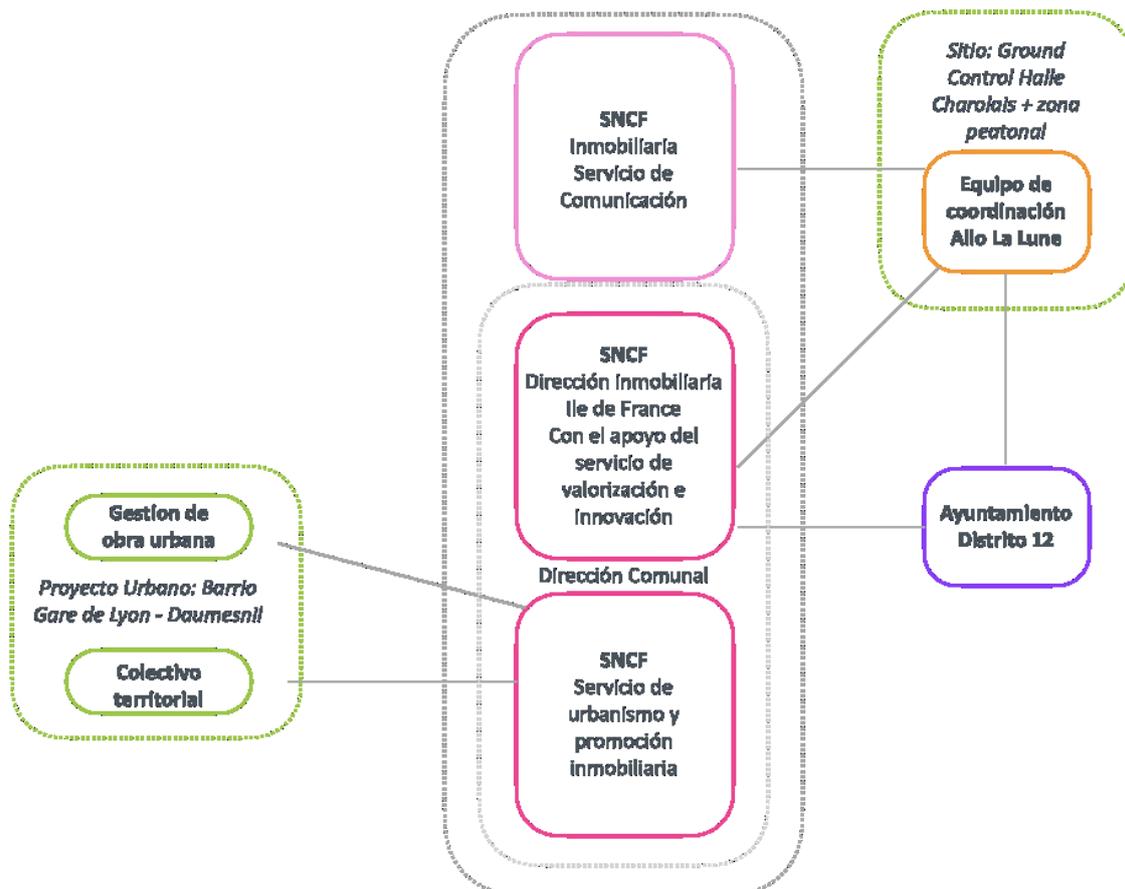
- Creación de un gran espacio de reunión al aire libre protegido del tráfico.
- Organización de eventos locales.

### **Gobernanza y configuración del proyecto**

- Proyecto de urbanismo transitorio desarrollado por SNCF (propietario), con el proyecto de desarrollo emergente desarrollado por SNEF, filial de desarrollo de SNCF Immobilier.
- La propuesta se inscribe en la lógica de posicionamiento estratégico del grupo SNCF Immobilier en el marco de sus misiones de gestión y puesta en valor del patrimonio SNCF que ya no es útil para la actividad ferroviaria. Se formó una unidad de “urbanismo transitorio” cuando se creó el grupo en 2015.

### **Metodología**

- Desarrollo continuo de protocolos de suelo entre SNCF Immobilier y las autoridades locales que pueden integrar proyectos temporales.
- Evolución de profesiones y procedimientos.
- Asociación entre el propietario del suelo SNCF, y el cliente, para dialogar con el ayuntamiento / comunidad en beneficio del proyecto temporal.
- Se incentiva un modelo económico equilibrado entre SNCF y el ocupante para la actividad de la ocupación temporal.
- Nueva experiencia para la SNCF, que está desarrollando métodos flexibles como apoyo a los ocupantes en un lugar de transición > creación de una guía interna y formación de agentes en curso (en particular sobre la creación de terceros lugares).
- Evolución del proyecto urbanístico.
- Avance de casi un año de ciertos estudios preliminares gracias a la fase de transición antes de la fase de desarrollo (por ejemplo, estudios de contaminación, suelo o estructura).
- Costo de inversión anticipado en el trabajo futuro al actualizar el sitio de transición al estándar (seguridad y accesibilidad).



### Programación, diseño de proyecto urbano

- Cambio de imagen del sitio “del pasado ferroviario al barrio habitado” y nuevos usos a integrar en el proyecto urbanístico.
- Uso Transitorio como herramienta de comunicación, palanca de posicionamiento estratégico para propietarios y desarrolladores, y desarrollo de habilidades para equipos internos.

### Efecto en el territorio

- Herramienta disponible para apoyar el cambio de imagen de un sitio (industrial a distrito habitado) complementando la operación de desarrollo.
- Valorización y desarrollo del patrimonio: inversión prevista para ocupación transitoria a corto plazo con vistas a obras de desarrollo permanente: rehabilitación de una sala, usos futuros.

### A reforzar

- Vínculos a reforzar entre el proyecto de transición supervisado por el departamento inmobiliario y el proyecto urbanístico supervisado por el departamento de planificación.
- Un mix social y generacional a cuestionar (jóvenes parisinos, principalmente entre 19 y 35 años, según el informe de La Lune Rousse, datos a verificar por una encuesta adicional) vinculados a la programación y al contexto del distrito.
- Programación influenciada por la necesidad del líder del proyecto de amortizar el monto de sus inversiones.

