

REGENERAÇÃO URBANA

CASO: Plano parcial de regeneração urbana - La Sabana
PAÍS: Colombia
CIDADE: Bogotá
POPULAÇÃO: 8.181.047 (DANE, 2006)



REGENERAÇÃO URBANA

CONTEXTO

A cidade de Bogotá, capital do país, tem aproximadamente 8.181.047 habitantes (2018), segundo dados do DANE (DANE Departamento Administrativo Nacional de Estadística), contribuindo com cerca de 25,7% do Produto Interno Bruto - PIB (Portfolio, 2017).

Desde 2000, a cidade estabeleceu uma grande área suscetível a processos de renovação urbana, a fim de gerar oferta de moradia na cidade, oferecer novos serviços que evitem a expansão urbana, assim como o alto impacto das longas distâncias na qualidade de vida dos moradores. Foi elaborado um total de 10 planos parciais de renovação urbana entre 2012 e 2017 (Contreras Ortiz, 2018), embora o número exista desde 1997 e o POT tenha sido aprovado desde 2000 e 2004.



Estação de trem de La Sabana/

Fonte: <https://co.pinterest.com/pin/497929302526817964/?lp=true>

DESCRIÇÃO

Durante os últimos 50 anos, a cidade passou por um rápido processo de urbanização caracterizado pela expansão para o norte e sul da cidade, resultando em uma dinâmica onde o centro deixou de ser um lugar central para concorrer com o surgimento de outros "novos centros" em diferentes partes da cidade, produto da expansão para a periferia, das diferentes classes sociais, dando uma nova distribuição socioespacial na cidade.

Neste contexto, a zona central da cidade como afirma (Jaramillo, 1982) consolida uma imagem de insegurança e perda de habitantes, o que leva, durante os anos noventa e começos do novo milênio, a identificar este setor como potencial para um processo de renovação urbana. Essa identificação é materializada no ano 2000, através do primeiro Plano de Ordenamento Territorial - Decreto 619 de 2000 (Prefeitura de Bogotá DC, 2000), cujo artigo 110 define a Política de Renovação Urbana da cidade, expressando o objetivo de promover um reordenamento da estrutura de áreas estrategicamente localizadas da cidade que perderam funcionalidade, qualidade de moradia, apresentam deterioração de suas atividades, ou áreas em que o espaço livre ou o espaço construído foi degradado; áreas do solo urbano que devido a processos de deterioração urbana e social são abandonadas e com uma utilização muito baixa em relação ao seu potencial.



Proposta Plano parcial de renovação urbana la Sabana

/Fuente: <http://sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-0>



Un programa de
la Unión Europea

Dentro deste Plano, a zona da antiga estação La Sabana é designada como parte dos setores da cidade que teriam um tratamento de renovação urbana, delimitando um total de 6 operações, com seus respectivos projetos, dentro dos quais a estação La Sabana está localizada como parte da chamada operação do Centro Tradicional – Projeto Estação La Sabana (Gabinete do Prefeito de Bogotá D.C., 2000).



Proposta unidades de atuação do plano/ Fonte: (Secretaría Distrital de Planeación, 2017)
http://sdp.gov.co/sites/default/files/20170821_dts_modificacion

Essa política de renovação foi ratificada na revisão do Plano de Ordenamento Territorial, emitido em 2004, que ratificou a política de renovação urbana, estabelecida quatro anos antes, reafirmando outros atos, como o decreto 469 de 2003 que estabelecia a obrigatoriedade de estabelecer planos parciais para zonas classificadas como solo urbano. O conjunto de normas aprovadas durante a primeira metade da década de 2000 forneceria o marco de referência para o início do planejamento, formulação e aprovação do Plano Parcial La Sabana.

OBJETIVOS

- Resolver problemas como: deterioração e desuso de infraestrutura (estação de trem), desenvolver novas moradias na área, especialmente para duas das cidades com menor quantidade de população: Los Mártires (95.969 pessoas) e Santa Fé (107.044 pessoas).
- Por fim, a abordagem geral do plano é promover o mix de usos, como forma de reativação econômica e melhoria das condições de vida na área.



Proposta para o PP La Sabana/ Fonte:
<https://www.constructoracapital.com/proyecto/2/bogota-y-alrededores/centro/148/torre-estacion>

CUSTO/FINANCIAMENTO

O cálculo dos ônus "obrigações que os promotores e/ou construtores devem assumir para adquirir o direito aos usos e benefícios concedidos pela norma do plano (...) calculado em m² e depois convertido em milhares de pesos" foi:

- Físico: COP \$ 3.000.433.838 (\$ USD943,906) (Gabinete do Prefeito de Bogotá, Departamento de Planejamento Distrital, 2015, Anexo 2)

- Patrimonial: por um valor de COP \$ 1.500.000.000 ((\$ USD 471.405) (Gabinete do Prefeito de Bogotá, Departamento de Planejamento Distrital, 2015, Anexo 2)
- Outros ônus: Formulação, gerenciamento, mitigação de impactos, encargos patrimoniais e de redes hidráulicas no valor de COP \$ 10.000.157.387 "(\$ USD3.145.948) (Op. Cit., 2015, Anexo 2)

ESTRATÉGIAS/CONQUISTAS/IMPACTOS

As estratégias do projeto podem ser divididas em formais (estabelecidas por lei) e informais (acordos entre as partes).

As formais destacam a etapa pré-decreto, que define a delimitação, as condições técnicas e as regras para a formulação (Borrero Ochoa & Mountain Murillo, 2015, p. 32), de acordo com a resolução 1051 de 2007. Após esta etapa e depois de atrasos falta de vontade, sua formulação avançou de maneira satisfatória, apresentando assim uma proposta completa que conta com: um documento técnico de suporte (...) um planejamento urbanístico (...) e uma estratégia de gestão e quantificação da construtibilidade de acordo com o uso e destino e quantificação financeira da intervenção (Borrero Ochoa & Montaña Murillo, 2015, p.35). Por fim, nesta etapa, realizou-se a socialização, com a abertura de canais institucionais para a apresentação do projeto, a socialização direta com os moradores da área envolvida, bem como com os proprietários, passos que levaram à aprovação do Plano por meio de Decreto 073 de 2015.

Dentro das estratégias informais, destaca-se o convênio entre entes públicos e gestores privados, por meio de mesas de trabalho, para que seja apresentada uma proposta conjunta para os blocos envolvidos; impedindo assim que se desenvolva de propriedade a propriedade. Esse acordo também aceitou mudanças na ideia inicial de combinação de usos em três unidades de ação urbanas, permitindo a adoção de um maior número de unidades, separando as listas para sua gestão das que apresentavam problemas de gestão (acordo ainda não alcançado com proprietários ou falta de uma entidade de gestão).

De acordo com a proposta final apresentada, o projeto Plano Parcial aprovou uma combinação de usos divididos nas diferentes unidades de ação, assim distribuídos: UAU 1: Habitação Multifamiliar, Comércio de Escala Urbana e Serviços Pessoais; UAU 2: Interesse Prioritário por Habitação e Escala Comercial de Vizinhança; UAU 3: Habitação Multifamiliar e Serviços Pessoais; UAU 4: Interesse Prioritário por Habitação, Escala Comercial de Zonas VIP; UAU 5: Habitação Multifamiliar, Comércio de Escala Urbana, Serviços Pessoais e Serviços Comerciais; e UAU 6: Escala Comercial de Zonas com Interesses Prioritários para Habitação e Serviços Pessoais.

O plano alcança:

- Integração entre o setor privado e entidades públicas para coordenar os produtos imobiliários do Plano Parcial.
- Acordo patrimonial entre o setor privado e o Ministério da Cultura para definir as condições dos desenvolvimentos.



- Implantação das duas primeiras unidades de ação urbanas, pertencentes aos promotores Polaris Constructora S.A.S, e Constructora Capital Bogotá S.A.S, iniciando sua gestão territorial, com a entrega dos recursos monetários estabelecidos, bem como áreas determinadas pelo plano parcial.

LIÇÕES APRENDIDAS/PONTOS DE DISCUSSÃO

- A primeira lição do projeto é a possibilidade de consulta entre os setores público e privado para melhorar a gestão, os prazos e os requisitos, levando em conta que, em média, a aprovação é de 988 dias (cerca de dois anos, oito meses) (...) havendo planos parciais que exigiram entre três e oito anos para serem aprovados (Contreras Ortiz, 2016, p.129)
- Também foi aprendido como as mudanças nos governos urbanos e seus modelos urbanos (densos ou extensos) impactam na dinamização e no apoio a este tipo de projeto.
- O principal desafio é o desenvolvimento das unidades destinadas à moradia VIP, através da busca de um promotor que as desenvolva, além dos gestores públicos do Metrô.
- Um segundo desafio é melhorar as insuficiências das redes de aquedutos e esgotos, assim como a inclusão do cálculo e distribuição deste tópico na formulação dos planos parciais.

BIBLIOGRAFIA

Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría Distrital de Planeación. (2015). Decreto 073 de 2015 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", ubicado en la localidad de los Martires y se dictan otras disposiciones. Bogotá: Secretaría Distrital de Planeación.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2000). Decreto 619 de 2000. Plan de Ordenamiento Territorial POT. (Departamento Administrativo de Planeación, Ed.). Bogotá, Colombia.

Borrero Ochoa, O., & Montaña Murillo, M. (2015). Los planes parciales en Colombia. Evaluación de la aplicación de planes parciales y reajuste del suelo en siete ciudades colombianas 2006-2013. (Primera ed). Bogotá, Colombia: Instituto de Estudios del Ministerio Público -IEMP.

Constructora Capital. (2018). Políticas del Suelo. Bogotá.

Contreras Ortiz, Y. (2016). Sistema urbanístico en Bogotá: reglas, prácticas y resultados de los planes parciales de desarrollo 2000-2015. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 9 (17), 122–141.

Contreras Ortiz, Y. (2018). La renovación urbana en Bogotá: Incentivos, reglas y expresión territorial (En proceso). Bogotá, Colombia: Editorial Universidad Nacional de Colombia.

DANE Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2006). Censo 2005. Series de Población. Estimaciones Proyecciones 1985-2020. (DANE, Ed.). Colombia: DANE).

Jaramillo, S. (1982). El destino del Centro de Bogotá. El Devenir de La Ciudad. Medellín: Universidad Nacional de Colombia Universidad de los Andes.

Portafolio. (2017, August 6). Bogotá celebra hoy 479 años. Vea cuál es su aporte a la economía nacional. Portafolio.

Secretaría Distrital de Planeación. (2017). Modificación Plan Parcial de Renovación La Sabana. Formulación Documento Técnico de Soporte y Anexos. Bogotá, Colombia.

AUTORES

Yency Contreras Ortíz

Andrés Felipe Pereira