



Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)

(VALENCIA- ESPAÑA)

Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (Reading -UK 1973-75)

(SHENYANG – CHINA / BARCELONA)

www.murclusa.cat -
murclusa@murclusa.cat



NUEVOS DESAFÍOS EN EL DISEÑO URBANO BASADO EN LA ECONOMÍA DEL CONOCIMIENTO

LOS CLÚSTERS URBANOS Y EL FACTOR DECISIVO DEL I + D + I

SEGUNDA PARTE:

EL PROYECTO DEL DISTRITO BCN 22@ 2000-2013

ÍNDICE

1. Objetivos de la jornada
2. Interpretación de los términos de referencia
3. Los grandes proyectos urbanísticos de BCN 2005-2013
4. Contexto: entre el proyecto y la revisión del plan urbanístico
5. Modelo BCN1959- 2013. Crisis. JJOO 2022?
6. Imágenes de planimetría y vistas aéreas actuales
7. Dimensiones del distrito 22 @: antes y después del 2000
8. Impactos urbanísticos e inmobiliarios
9. Balance fiscal municipal
10. Impactos económicos durante la construcción
11. Puntos fuertes
12. Puntos débiles
13. Pasión, orgullo y negocio de ciudad y de marca

JORNADA SOBRE EL DISEÑO Y LA GESTIÓN ESTRATÉGICA DEL URBANISMO

SOSTENIBILIDAD DE LA TEORÍA A LA REALIDAD

MENDOZA 20 de septiembre de 2013
Sala de videoconferencia, Facultad de Ingeniería de UNCuyo

COMITÉ ORGANIZADOR

Director de Seminario
Juan Carlos Alé

Coordinador
Josemaría Silvestro Geuna

Asesoramiento Académico
Carlos Regolini
Cristina Arranz
Andrés Asarchuck
Sandra Navarrete
Elma Montaña
Carina Crotta

Objetivos de la Jornada

Esta “**SEGUNDA JORNADA SOBRE EL DISEÑO Y LA GESTIÓN ESTRATÉGICA DEL URBANISMO**”, busca ser el segundo de una serie de eventos que haga posible el desarrollo de un debate profundo sobre la **creación, formación e investigación** en la arquitectura, tanto en su escala edilicia como en la dimensión urbana; jornadas que tendrán como “Colofón” el “**PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL SOBRE LA ENSEÑANZA Y LA PRÁCTICA DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO**”. Asimismo, y gracias a este espacio de discusión (las jornadas y el Congreso como Aula-Taller de debate —objetivo Mendoza 2020), será posible dialogar sobre qué **ciudad-ciudadanía** queremos construir. Es decir, debatir sobre la ciudad de Mendoza, su estructura, su imagen..., entendida como “**lugar de encuentro**” y “**espacio de creación**”.

Paralelamente a la *construcción* de este **corpus-urbanus** —la Marca Mendoza como imagen—, otro de los objetivos de estos encuentros, es, gracias a la creación de estos espacios de debate y transformación de la Ciudad, poder convocar importantes eventos internacionales en el ámbito del deporte, la cultura, la producción..., que permita validar los nuevos modelos espaciales de convivencia social salidos de las Aulas-Talleres Mendoza 2020. De este modo, gracias al **debate, investigación y construcción** de nuevos espacios arquitectónicos (urbanos y edificios), será posible terminar de configurar a Mendoza como una **ciudad-puerta** que permita profundizar el intercambio, la comunicación (bienes, servicios, etc.) entre las múltiples y diversas regiones de América del Sur con el resto del mundo.



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO

SRIIRU

SECRETARÍA DE RELACIONES
INTERNACIONALES E INTEGRACIÓN
REGIONAL UNIVERSITARIA

RELACIONES UNCuyo- Universidad de
Mendoza



FACULTAD DE
INGENIERÍA
CARRERA DE ARQUITECTURA

Presentación de la Jornada:

10:00 – 10:15 **Juan Carlos Alé**
Director de la Carrera de Arquitectura,
Facultad de Ingeniería de UNCuyo

Sesión I

10:15– 10:45 **Josep Maria Llop, (Barcelona, España).**
Aproximación estratégica al diseño urbano
sustentable: Las ciudades intermedias como
casos de estudio.

10:45– 11:15 **Elma Montaña (Mendoza, Argentina).**
La gestión estratégica del urbanismo en
ciudades intermedias: El Gran Mendoza
como caso de estudio en el marco de la Ley
de Ordenamiento del Territorio de Mendoza .

11:45– 12:15 **Coffee – Break: área de exposiciones**

Sesión II

12:15 – 12:45 **Joaquin Clusa Oriach y Sara Mur (Shanghai,
China y Valencia, España).**
Nuevos desafíos en el diseño urbano basado en
la economía del conocimiento: Los clústers
urbanos y el factor decisivo del I+D+i.

12:45 – 13:15 **Carlos E. Abihaggle et all (Mendoza, Argentina).**
El Campus Universitario de UNCuyo un Tecno-
clústeres urbano del Gran Mendoza. Economía
del conocimiento y diseño urbano sustentable.

Cierre de la Jornada

Juan Carlos Alé

Retenemos de la presentación de la jornada:

- Desde Facultad de Ingeniería / Carrera de Arquitectura.
- Creación, formación e investigación en la arquitectura
- En todas las escalas: edificio y dimensión urbana
- **-Aulas-Talleres de discusión-debate de MENDOZA 2020**
- **-Espacios de debate y transformación de la ciudad**
- qué ciudad-ciudadanía queremos construir
- **Ciudad de Mendoza / Gran Mendoza**

(1 millón de habitantes y 168Km2, en Provincia de unos 150.000 Km2 - 5 veces más que CAT, casi un tercio de España - y 1,8 mhab.- equivalente al Área Metropolitana de Valencia) en Estado de unos 42 mhab (como España o “mi provincia” de Liaoning –Shenyang (de sólo 8 mhab en Estado de 1.300 mhab)

- Estructura, imagen, .. Corpus urbanus - **La Marca “Mendoza” (...”vende”)**
- **Convocar eventos internacionales** de cultura, deporte, de producción para validar modelos de convivencia social tratados en las aulas-talleres
- Promocionar Mendoza como **“Lugar de encuentro” y “espacio de creación”**
- **Mendoza como ciudad – puerta para el intercambio y la comunicación de información de bienes y servicios con América del Sur y el mundo.**
- Añadimos el **proyecto** de la próxima presentación del Prof Abihaggle: **el Campus Universitario de UNCuyo, un tecno-clústeres**

POR SI PODEMOS COLABORAR EN SUS OBJETIVOS, PRESENTAMOS, EN ESTA SEGUNDA PARTE LAS REFERENCIAS SIGUIENTES:

- EL CONTEXTO DE LOS PLANES ESTRATÉGICOS DE BARCELONA DESDE 1991,
- LAS MODIFICACIONES DEL PLAN URBANÍSTICO METROPOLITANO DE USOS/RÉGIMEN DEL SUELO,
- EL PROYECTO “BARCELONA, CIUDAD DEL CONOCIMIENTO” (1998-99) Y
- UN PROYECTO CONCRETO QUE SE DESARROLLA DESDE EL AÑO 2000: EL DISTRITO DE ACTIVIDAD DEL POBLENOU 22@, EN EL QUE HEMOS TRABAJADO DESDE 1999: DIMENSIONES, IMPACTOS, BALANCE FISCAL MUNICIPAL, Y PUNTOS FUERTES Y DÉBILES



LA REFERENCIA DE PROYECTOS DE BARCELONA 2000 – 2030 (CON PARADA EN 2007)

7 GRANDES OPERACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE BARCELONA (**ANTERIORES 2007- HOY PARADAS**) : 930 HA / 11 mm2
 techo- Superávit de potencial de puestos de trabajo (207.000) en relación al potencial de nuevas viviendas

2 GRANDES OPERACIONES METROPOLITANAS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDAD (EN EL ENTORNO DE LAS 180 HA CADA UNA) SEPARADAS
 15 KM PARA TIPOLOGÍAS CON DENSIDADES DIFERENTES Y DE FUNCIÓN COMPLEMENTARIA

22@: 110 MANZANAS- CUADRAS DEL ENSANCHE - 4 MILLONES DE M2 SOBRE RASANTE (47% DEL TOTAL)
 CIUDAD CENTRAL “DE RIO A RIO” (14 KM) DE 100 KM DENTRO DE 800 Km2 (Área Metropolitana) ó 3.200 Km2 (Región Metrop.)

CONTEXTO DE LOS GRANDES PROYECTOS DE BARCELONA: PLANES ESTRATÉGICOS DESDE 1991, MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO DE 1976 Y CIUDAD DEL CONOCIMIENTO: importancia del “proyecto” sobre el “plan urbanístico metropolitano”

- BCN elabora Planes Estratégicos cada 4 años desde 1991 que se actualiza cada 4 años antes de las elecciones municipales y que es de ámbito metropolitano desde 2001. Se iniciaron para identificar proyectos para el día siguiente de los JJOO92. Se trabaja por comisiones de seguimiento de amplio espectro y se aprueba por asamblea con representaciones de empresas, entidades privadas y colegios profesionales. No es normativo ni obligatorio para las administraciones públicas de todos los niveles pero “se mira de reojo”. Lo importante es que está “ encuadrado ” y contiene diagnósticos, prioridades y propuesta de proyectos estratégicos.

- BCN dispone de un plan general metropolitano (700 Km² y 3 mhab) de usos/régimen del suelo, en una región metropolitana de 3.200 km² i 5,2 mhab- 70% de Catalunya-país) de usos /régimen del suelo aprobado en 1976 (y que era revisión de otro de 1953) y que tenido unas 1800 modificaciones puntuales para encajar proyectos y desarrollos no previstos. El PGM se está revisando sin urgencia en este momento y no substituirá al vigente antes de 4 años, como mínimo. **Se ha preferido ajustar los proyectos al Plan que no el Plan a los proyectos, porque las necesidades de la ciudad son cambiantes**

- El 22@ no figuraba en ningún plan estratégico, pero en cambio formaba parte del proyecto concreto “Barcelona, ciudad del conocimiento” que se incubaba desde la Alcaldía, como explica el prof Trullén en el primer artículo del número monográfico nº 64 de Nov 2011 de la Revista Económica de Catalunya del Colegio de Economistas. Para el Plan urbanístico era un área de industria tradicional (la primera de Barcelona fuera murallas en el siglo XIX) que tenía una edificabilidad de hasta 2 m²t/m² por suelo neto de manzana – cuadra, normalmente infrautilizada. Era incompatible con el uso de vivienda y desde 1985 aprox con el usos de almacén y actividades de transporte

- La primera renovación de esta área industrial se produce en 1986 para localizar la Villa Olímpica de los atletas para los JJOO92 en unas 20 manzanas (70 Ha), con el soterramiento de la línea férrea litoral y la apertura de la ciudad al mar (antes “tapiado”)

- ‘Participé en la elaboración del planeamiento del 22@ desde la Agencia Metropolitana Barcelona Regional de Infraestructuras y por ello firmo su estudio económico – financiero, y disculpen la inmodestia, que intenta decir que los desarrollos por manzanas con sus carga de indemnizaciones de industria tradicional y con su nueva edificabilidad son económicamente viables con los precios inmobiliarios de aquel momento y que su absorción seria posible unos 15 ó 20 años: hoy ya sabemos que serán 25 años.

Una cierta desviación, como quien dice. **Lo importante era disponer del “contenedor” en un momento que no había disponibilidad de suelo para la demanda creciente de oficinas** y la localización se producía dispersa en la periferia. En 2011 encargan a Mur&Clusa un estudio sobre los impactos urbanísticos e inmobiliarios, que presentamos aquí.

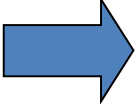
La principal conclusión es que se “puede vivir razonablemente” con una Plan de urbanismo durante años siempre que permita su modificación continuada, pero una ciudad no puede prosperar sin proyectos, como los de 2005- 2030

MODELO BARCELONA 1959 – 2013

CIUDAD CON “MARCA” Y CON “ESTRATEGIA”

LOS SEIS GRANDES CICLOS DE LA BARCELONA MODERNA:

LA CIUDAD QUE HA CAMBIADO POR LOS EMPUJES DE GRANDES EVENTOS (1889, 1929, 1992 Y 2004) Y POR HABER SIDO LA “FÁBRICA DE ESPAÑA” (1959 Y 1986):

- BARCELONA 1959- 1975: DEL “DESARROLLISMO” A LA CRISI DEL PETROLEO – **EL CRECIMIENTO INCONTROLADO, EL BARRAQUISMO Y LOS POLÍGONOS** – CONSTRUCCIÓN SIN INFRAESTUCTURAS BÁSICAS SUFICIENTES
 - BARCELONA 1976- 1985: EL CAMBIO POLÍTICO - PLAN GENERAL METROPOLITANO VIGENTE – **CRISIS ECONÓMICA** -EL REEQUIPAMIENTO Y LA REHABILITACIÓN DEL ESPACIO URBANO – SECUBREN DÉFICITS DEL DESARROLLO ANTERIOR
 - BARCELONA 1986-1992: DE LA INTEGRACIÓN EUROPEA A LOS JUEGOS OLÍMPICOS DE 1992 Y A LA REHABILITACIÓN DE CIUTAT VELLA – PROCESO DE GLOBALIZACIÓN – ES LA COMPETITIVIDAD DE LA CIUDAD EN SU CONJUNTO – LA CREACIÓN DE LA “MARCA BARCELONA”.
 - BARCELONA 1993- 2004: **DISTRITO POBLENOU 22@ DE RENOVACIÓN DE ZONA INDUSTRIAL (110 MANZANAS)**- EL FORUM UNIVERSAL DE LAS CULTURAS- BARCELONA 2004 Y LAS INFRAESTRUCTURAS LOGÍSTICAS DEL PUERTO Y AEROPUERTO – PROCESO DE GLOBALIZACIÓN – ACABAR LA CIUDAD E INTEGRAR SU “PATIO DE ATRÁS” - REHABILITACIÓN DEL BARRIO MARGINAL DE LA MINA
 - NUEVOS PROYECTOS QUE SE PARALIZAN CON LA CRISIS EN EL 2007: AVE - ESTACIÓN CENTRAL DE LA SAGRERA, Y NUEVAS OPERACIONES URBANÍSTICAS (LA MARINA, LA VERNEDA) – PREOCUPACIÓN POR LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN Y TASADA (50%)
 - **BARCELONA 2007- 2013: LA CRISIS ECONÓMICA Y ESTALLIDO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA** (Nosotros hemos colaborado, lamentablemente, justificando proyectos sobredimensionados), con el 17% de paro (20% en la región y 25% en España) , dinámicas de construcción al 10% del nivel de 2007 y precios inmobiliarios del 50% de antes de la crisis.
- 
- CANDIDATA JUEGOS OLÍMPICOS DE INVIERNO 2022???- POR AQUELLO DE MADRID QUE VDS YA SABEN....



DIMENSIONES DEL DISTRITO 22@: LA RENOVACIÓN DE UN ÁREA INDUSTRIAL DEL SIGLO XIX

➤ 198 HA, 110 MANZANAS –CUADRAS

➤ SITUACIÓN ANTERIOR AL 2000:

- 1,5 millones de m² de actividad industrial (calificación urbanística 22 a- De ahí el nombre del distrito 22@)
- edificabilidad de 1,5 m² de techo por m² de suelo (El Ensanche residencial y de actividad tienen 4,5 m²t/m²s sobre rasante. El Plan General permitía hasta 2 m²t/m²s)
- 20.000 empleos : 75 m² por empleo a 20 minutos del centro!.

➤ MODIFICACION DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO (36 MUNICIPIOS)- AÑO 2000:

- 4 millones de m² de techo (Mayor que el actual C.B.D. de BCN: Distritos de Ciutat Vella y Eixample)
- edificabilidad de hasta 3,0 m²t /m²s (de apropiación privada: 2,7) sobre el suelo neto de cada manzana-cuadra (de 12.000 m²). Cada cuadra tiene una edificabilidad máxima de 36.000 m²
- 10% del potencial a ser cedido a la Ayuntamiento para vivienda social /precio tasado
- Nuevas viviendas: 4.000 aprox
- Zonas verdes: equivalente a 7,5 manzanas- cuabras
- Empleos: 130.000 aprox (a unos 25 m² por empleo de actividad no industrial)
- Cobertura de la demanda de suelo terciario/oficinas para 20 años
- Las actividades de tecnología avanzada (**actividad @**) tienen **un plus de edificabilidad de 0,5 m²t/m²s**, de acuerdo con una lista exhaustiva y detallada, sobre un total de 3 m²t/m²s, para asegurar su viabilidad económica. **Los hoteles no son actividad @ y sólo disponen de una edificabilidad de 2,2, m²st/ms**. El remanente se reparte al resto de cuadra si la actividad es @
- Permite el **desarrollo independiente por cuabras** mediante un Plan Especial.
- Cada desarrollo financia la **urbanización interior de manzana** y paga una cuota de 77 € por m² de suelo para financiar un Plan Especial de Infraestructuras para la renovación completa de la urbanización con tecnología avanzada

IMPACTOS URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS

- LA MASA CRÍTICA DE 4 MILLONES DE M2 DE TECHO POTENCIAL OFRECE MAYORES POSIBILIDADES DE CLUSTERIZACIÓN Y LA LOCALIZACIÓN DE UNIVERSIDADES Y CENTROS PÚBLICOS (24% DEL TECHO TOTAL) APORTA MAYOR ATRACTIVO DE LOCALIZACIÓN.
- EL DISTRITO DEL 22@ SE BENEFICIA DEL LOGO DE LA TORRE AGBAR (NORMAN FOSTER) Y DE LA TORRE DE LA TELEFÓNICA
- COMPLEMENTA LA OFERTA DE BAJA DENSIDAD DEL CENTRO DIRECCIONAL DE Cerdanyola 20 KM, QUE PERMITE QUE BCN DISPONGA DE OFERTAS COMPLEMENTARIAS DE DENSIDADES Y PRECIOS DIFERENCIALES
- HA LOCALIZADO DESDE EL AÑO 2003, EL 61% DE LAS NUEVAS OFICINAS DE BARCELONA Y EL 38% DE LOS NUEVOS HOTELES. SIN EL 22@ BARCELONA SERIA MENOS COMPACTA Y POR TANTO MENOS SOSTENIBLE.
- ATRACTIVO INMOBILIARIO: 50,2% DEL TECHO APROBADO SON PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE OFICINAS A PONER EN EL MERCADO Y EL 15% PARA HOTELES. SOLO EL 9% ES PARA EMPRESAS EXISTENTES O NUEVAS.
- DINÁMICA: 172.000 m2t /AÑO ENTRE 2003 I 2007. DESDE 2008, SÓLO 33.000 m2t POR AÑO
- PREVISIONES: 120.000 m2t /AÑO PARA COLMATACIÓN EN 12 AÑOS Y 100.000 m2t /AÑO PARA COLMATACIÓN EN 16 AÑOS.
- COSTES DE URBANIZACIÓN BARATOS QUE PODÍAN HABER INTERNALIZADO FINANCIACIÓN PRIVADA DE TRANSPORTE PÚBLICO . RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS LIMITADAS A LA CESIÓN DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA SOCIAL
- LA NUEVA ECONOMIA AHORRA TECHO CONSTRUIDO: DE 72 m2 t DEL EMPLEO INDUSTRIAL A 23 m2t DEL EMPLEO NUEVO
- LOS PRECIOS INMOBILIARIOS RELATIVAMENTE MÁS BAJOS QUE LAS ZONAS PRIME (-28%) CONSTITUYEN UN FACTOR DE ATRACCIÓN PERO EXPRESAN MENOR ATRACTIVO URBANO (LOS PRECIOS DE LE DEFENSE SON 3,2 VECES SUPERIORES)
- EN DISCUSIÓN LA TRANSFORMACIÓN DE PARTE DEL POTENCIAL DE ACTIVIDAD ECONOMICA EN RESIDENCIA DENTRO DEL DISTRITO (LA VERNEDA QUE PERMITIRIA LA COMPENSACIÓN ESTÁ LOCALIZADA A UNOS 5 KM AL NORTE)
- DE 3.400 NEGOCIOS SE HA PASADO A MÁS DE 7.000 EN 10 AÑOS. UN 27% DE LAS EMPRESAS SON INTENSIVAS DE CONOCIMIENTO. EL DISTRITO HA GANADO 56.000 EMPLEOS Y 16.500 RESIDENTES. “ES EL PROYECTO MÁS IMPORTANTE DE BCN DESPUÉS DE LOS JJOO92” (M.Charle, pág.60, R.E.C. nº64)

BALANCE FISCAL MUNICIPAL DEL 22@

- EL BALANCE FISCAL MUNICIPAL ES LA DIFERENCIA ENTRE LOS INGRESOS EN IMPUESTOS MUNICIPALES QUE SE PRODUCEN DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (“IMPUESTOS PUNTUALES”) Y UNA VEZ EN FUNCIONAMIENTO “IMPUESTOS PERMANENTES”) Y LOS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES (ADMINISTRATIVOS CENTRALES, DE TERRITORIO Y DE SERVICIOS PERSONALES).
- LOS RESULTADOS DEPENDEN DE LAS HIPÓTESIS DE MANTENIMIENTO DE LA PRESIÓN FISCAL ACTUAL Y DE LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS.

(INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS. ES OBLIGATORIO POR NORMATIVA URBANÍSTICA)

- EL BALANCE POSITIVO ES “AHORRO MUNICIPAL” Y SIRVE PARA FINANCIAR INVERSIONES EN EL CONJUNTO DE LA CIUDAD O EN EL DISTRITO (REURBANIZACIÓN O TRANSPORTE PÚBLICO) YA SEA A TRAVES DE SU APLICACIÓN DIRECTA O COMO CUOTAS DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS.
- UNA ZONA CON ACTIVIDAD ECONÓMICA MAYORITARIA PRODUCE DÉFICIT FISCAL MUNICIPAL EN INGRESOS PERMANENTES CON LA ESTRUCTURA DE IMPUESTOS MUNICIPALES DE ESPAÑA PORQUE LA SUBVENCIÓN DEL ESTADO SE COMPUTA SÓLO POR RESIDENTES. LOS IMPUESTOS PUNTUALES A LA CONSTRUCCIÓN PERMITEN COMPENSAR Y EL DISTRITO APARTARÁ UN TOTAL DE 183 M€ HASTA LA COLMATACIÓN EN 26 AÑOS.
- LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN GENERAL DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS HA PRODUCIDO UN DÉFICIT QUE SÓLO SE HA PODIDO CUBRIR CON EL BALANCE FISCAL POSITIVO DE LOS INGRESOS DE LA CONSTRUCCIÓN.
- EL BALANCE FINAL SERÁ POSITIVO EN 101 M€, EN VALORES DE 2011.

IMPACTOS ECONÓMICOS DEL 22@ DURANTE SU CONSTRUCCIÓN

- **LA DINÁMICA POSITIVA DEL 22@ DURANTE LA CRISIS EXPLICA QUE EL MUNICIPIO HAYA PERDIDO MENOS PROPORCIÓN DE EMPLEO (-10,7%) FRENTE AL -12,5% DEL RESTO DE CATALUNYA**
- **EN SITUACIÓN DE CRISIS EL DISTRITO DEL 22@CONSTITUYE LA MEJOR ALTERNATIVA DE CARA A CONCENTRAR ESFUERZOS DE PROMOCIÓN PARA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA. EN CAMBIO ES NECESARIO POTENCIAR LA OFERTA DE NUEVA VIVIENDA, PORQUE LA CIUDAD CENTRAL NO DA COBERTURA SUFICIENTE A LA NUEVAS NECESIDADES, AÚN EN SITUACIÓN DE BAJA DEMANDA Y CRISIS.**
- **LA SUPERFICIE DEL 22@ REPRESENTA EL 2,4% DEL TÉRMINO MUNICIPAL (EXCLUIDA LA MONTAÑA) Y EN RELACIÓN A LAS DIMENSIONES ACTUALES LA SITUACIÓN DE COLMATACIÓN EN 2026, REPRESENTARÁ:**
 - **- 3,1% DE LA SUPERFICIE CATASTRAL**
 - **- 24,1% DE LAS OFICINAS**
 - **- 5,1% DEL TECHO INDUSTRIAL (12,8% EN 2011) A PESAR DE LA RENOVACIÓN**
 - **- POBLACIÓN RESIDENTE: 0,8%**
 - **- INGRESOS PUNTUALES POR IMPUESTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN: 8,3%**
 - **- GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES: 1,9%**
- **- PUESTOS DE TRABAJO DIRECTOS GENERADOS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN: 1.828 CADA AÑO ENTRE 2002 I 2026**
- **- INGRESOS GENERADOS POR EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO ESTATAL (IVA): 32,9 M€, Y QUE SUPERAN LA TOTALIDAD DE LOS INGRESOS POR IMPUESTOS MUNICIPALES.**
- **SE DESCONOCE AÚN LA PROPORCIÓN DE EMPRESAS QUE NO SE HUBIERAN LOCALIZADO EN BARCELONA DE NO EXISTIR UNA OFERTA DE CALIDAD COMO LA DEL 22@**
- **LA TRANSFORMACIÓN MANZANA POR MANZANA- CUADRA CON INDEPENDENCIA DEL RESTO FACILITA QUE LA OFERTA SE ADAPTE DE FORMA FLEXIBLE A LA DEMANDA DE ACTIVIDAD PRIVADA Y PÚBLICA O INCLUSO A LAS COYUNTURAS DE CRISIS SUBSTITUYENDO LAS ACTIVIDADES MÁS OBSOLETAS Y QUE DESAPROVECHAN EL POTENCIAL DE UNA LOCALIZACIÓN CENTRAL.**

PUNTOS FUERTES DEL 22@

HA SIDO UNA OPERACIÓN DE ÉXITO EN SUS PRIMEROS 10 AÑOS AGOTANDO EN LICENCIAS APROBADAS EL 50% APROX DEL POTENCIAL.

EN SU COLMATACIÓN SERÀ EL NUEVO CENTRAL BUSINESS DISTRICT DE BARCELONA HACIA EL 2025-2030 PORQUE LOCALIZARÀ MAS TECHO DIRECCIONAL QUE LOS DISTRITOS CENTRALES DEL ENSANCHE Y CIUTAT VELLA, QUE MANTENDRÀ SU CENTRALIDAD COMERCIA

- **14% DEL POTENCIAL EN SOLARES EN EL MERCADO A PUNTO DE SER EDIFICADOS Y SÓLO EL 33% DEL POTENCIAL NECESITA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**
- **OFERTA GARANTIZADA PARA OFICINAS Y EQUIPAMIENTOS PARA LA DEMANDA DE LOS PRÓXIMOS 10 -15 AÑOS DE LOCALIZACIÓN METROPOLITANA CENTRAL Y EVITANDO LA DISPERSIÓN EN LA PERIFERIA**
- **CINCO CLÚSTERS CONSOLIDADOS CON UNOS 50.000 PUESTOS DE TRABAJO DE MASA CRÍTICA: TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN (TIC), TECNOLOGÍA MÉDICAS (TECMED) ENERGÍA, DISEÑO Y MEDIA. EL MAS ESTUDIADO ES EL DE MEDIA (M.Charle, op. cit., pág. 61)**
- **EL DISTRITO HA CRECIDO POR ENCIMA DE LA MEDIA DE BARCELONA EN ACTIVIDADES INTENSIVAS DE CONOCIMIENTO I ACTIVIDADES CON TIPOLOGÍA DE OFICINA**
- **POSIBILIDADES DE AMPLIACIÓN CERCANA A LA FUTURA ESTACIÓN CENTRAL DE LA SAGRERA**
- **QUOTA DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS RELATIVAMENTE REDUCIDAS EN RELACIÓN AL PRECIO INMOBILIARIO: 77 € POR M2 DE SUELO. EL ASPECTO MÁS COMPLEJO SON LAS INDEMNIZACIONES A LAS ACTIVIDADES A SUBSTITUIR**
- **UNIVERSIDADES I ORGANISMOS DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS REPRESENTAN EL 23% DE LAS LICENCIAS DE OBRAS CONCEDIDAS Y CONSTITUYEN TAMBIÉN UN ATRACTIVO ADICIONAL A LA LOCALIZACIÓN DE EMPRESAS**
- **LOS ALQUILERES SON UN 28% MÁS BARATOS QUE LOS DE LAS ZONAS PRIMER DEL CENTRO DE BARCELONA Y A UNA DISTANCIA DE UNOS 5-8 KM.**
- **MEJOR SITUACIÓN PARA COMPETIR EN TIEMPOS DE CRISIS PORQUE DISPONE UNA CIERTA DEMANDA AÚN**

PUNTOS DÉBILES A COMPENSAR

- **COMPETENCIA DE LA OFERTA EN 3 LOCALIZACIONES ALTERNATIVAS**
 - **ZONA FRANCA** en el entorno portuario al oeste (BCN Innovación) con precios de alquiler mas competitivos y proximidad al aeropuerto (con un millón aprox m2 t en oferta) a 15 km aprox
 - **PLAÇA D'EUROPA** en el municipio de l'Hospitalet al oeste, unos 15 Km, que compite en buena accesibilidad al centro y al **aeropuerto** con ofertas ventajosas de alquiler (1 año de carencia) con unos 300.000 m2 t en oferta
 - **ENTORNO DE FUTURA ESTACIÓN CENTRAL DE SAGRERA** con estaciones a Alta Velocidad y trenes regionales, a 2-3 km del 22@ , con mejor accesibilidad en metro y que se aprovechará de la sinergia y masa crítica del 22@ pero que alargaría su colmatación
- **GESTIÓN MÁS COMPLEJA POR EL PAGO DE INDEMNIZACIONES PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL ACTUAL QUE EN LAS RESTANTES ZONAS EN COMPETENCIA, A PESAR DE LA EDIFICABILIDAD PRIVADA RECONOCIDA DE 2,7 M2 SUELO / M2 TECHO**
- **LEJANÍA DE LA OFERTA RESIDENCIAL DE UN DISTRITO MAYORITARIAMENTE DE ACTIVIDAD (80% DEL POTENCIAL) Y MAYOR NECESIDAD DE MOVILIDAD**
- **DISTANCIA AL AEROPUERTO (25 KM APROX)**
- **ESCASA ACCESIBILIDAD EN METRO: SÓLO UNA LÍNEA CENTRAL Y TRES ESTACIONES EXCÈNTRICAS**
- **ATRACCIÓN AÚN INSUFICIENTE PARA ATRAER EMPRESAS INTENSIVAS DE CONOCIMEINTO O CENTRALES QUE NO SE LOCALIZARÍAN EN BARCELONA-** Pendiente de verificación porque necesita encuesta (sin la oferta del 22@, se hubiera localizado en otro ciudad?)
- **EL INCENTIVO DE LA EDIFICABILIDAD BENEFICIA A LA PROPIEDAD Y NO REDUNDA EN PRECIOS INMOBILIARIOS MÁS BAJOS**
- **IMPACTO DE LA CRISIS:** Se partía de un potencial anual de demanda de oficinas próximo a los 400.000 m2 t (en Madrid era de 800.000 m2t) y desde hace 5 años se ha situado en unos 100.000 m2 t

激情 , 自豪 & 利益

LAS CIUDADES, COMO EL FÚTBOL, O EL FÚTBOL COMO LAS CIUDADES:

LA MARCA MENDOZA – MENDOZA 2020 HA DE OFRECER:

PASIÓN, ORGULLO I NEGOCIO

PLAN ESTRATÉGICO + PROYECTOS (Estrategia, Proyectos, Marca y Líderes)

(Tecnoclúster Urbano del Gran Mendoza: Campus Uncuyo)

...

...

..

MUCHA SUERTE Y QUE
LO PODAMOS VER PRONTO

