

TERRA. Revista de Desarrollo Local

e-ISSN: 2386-9968

Número 14 (2024), 137-144

DOI 10.7203/terra.14.28117

IIDL – Instituto Interuniversitario de Desarrollo Local

# **Políticas de rehabilitación urbana: una breve comparación entre las experiencias de Belo Horizonte, Brasil, y Barcelona, España**

**Selma Singulano**

Máster en Estudios Territoriales y Planeamiento. Universidad Autónoma de Barcelona

[selmasingulano@gmail.com](mailto:selmasingulano@gmail.com)

<https://orcid.org/0009-0002-3533-0475>



Esta obra se distribuye con la licencia Creative Commons  
Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional

## SECCIÓN EXPERIENCIAS Y BUENAS PRÁCTICAS

### **Políticas de rehabilitación urbana: una breve comparación entre las experiencias de Belo Horizonte, Brasil, y Barcelona, España**

*Resumen:* En el contexto del planeamiento urbanístico, las políticas de rehabilitación urbana desempeñan un papel crucial para abordar los desafíos contemporáneos de desarrollo urbano, equidad social y justicia. En un contexto de constante transformación y creciente desigualdad, las estrategias tradicionales de planificación urbana han perdido su eficacia. La rehabilitación urbana emerge como una solución integral para mejorar la calidad de vida en áreas urbanas degradadas. Este artículo se dedica a la comparación de dos ejemplos paradigmáticos en este ámbito: Belo Horizonte, Brasil, y Barcelona, España. En Belo Horizonte, el Plan de Rehabilitación del Hipercentro, iniciado en la década de 2000, tuvo como objetivo la transformación del centro de la ciudad en un entorno más próspero y diversificado. Por otro lado, en Barcelona, las políticas de rehabilitación han sido una constante desde la década de 1970, con especial énfasis en la Ley de Barrios, implementada entre 2004 y 2010. Este análisis se centra en las características esenciales que las políticas de rehabilitación urbana deben poseer para ser eficaces, destacando la vivienda como un aspecto fundamental para el estudio comparativo.

*Palabras clave:* Planeamiento urbano, derecho a la ciudad, vivienda, Brasil, España.

### **Urban rehabilitation policies: a brief comparison between the experiences of Belo Horizonte, Brazil, and Barcelona, Spain.**

*Abstract:* In the context of urban planning, urban rehabilitation policies play a crucial role in addressing contemporary challenges of urban development, social equity, and justice. In a context of constant transformation and growing inequality, traditional urban planning strategies have lost their effectiveness. Urban rehabilitation emerges as a comprehensive solution to improve the quality of life in degraded urban areas. This article is dedicated to the comparison of two paradigmatic examples in this area: Belo Horizonte, Brazil, and Barcelona, Spain. In Belo Horizonte, the Hypercenter Rehabilitation Plan, initiated in the 2000s, aimed to transform the city center into a more prosperous and diversified environment. On the other hand, in Barcelona, rehabilitation policies have been a constant since the 1970s, with special emphasis on the Neighborhood Law, implemented between 2004 and 2010. This analysis focuses on the essential characteristics that urban rehabilitation policies must possess to be effective, highlighting housing as a fundamental aspect for the comparative study.

*Key words:* Urban planning, right to the city, housing, Brazil, Spain.

Recibido: 26/03/2024

Aceptado: 01/04/2024

Referencia/Citation:

Singulano, S. (2024). Políticas de rehabilitación urbana: una breve comparación entre las experiencias de Belo Horizonte, Brasil, y Barcelona, España. *TERRA. Revista de Desarrollo Local*, 137-144. <http://doi.org/10.7203/terra.14.28117>

## 1. INTRODUCCIÓN

En el contexto del planeamiento urbanístico, las prácticas políticas, técnicas y administrativas para la ordenación urbana y territorial son fundamentales para la evolución de las ciudades en un mundo en constante transformación. La planificación urbana se ha convertido en un instrumento esencial, especialmente en un escenario marcado por el crecimiento de usos urbanos débiles del territorio, el aumento de la desigualdad y la marginación social (Font, 2003). A medida que enfrentamos desafíos que a menudo ponen en contraposición el desarrollo económico y la justicia social, se vuelve evidente que los modelos tradicionales de planeamiento urbano ya no son adecuados para las realidades urbanas contemporáneas. O sea, los cambios ocurridos en la rápida y compleja dinámica de ocupación territorial con la utilización intensiva y alargada del territorio han puesto en crisis el modelo tradicional del planeamiento para unos territorios que, cada vez más, hay que ordenar y vertebrar que ocupar o colonizar. (Font, 2003, p. 214)

Los últimos años han sido testigos de transformaciones profundas que exigen una nueva concepción de la territorialidad, y esta demanda una revisión de las estrategias de planificación urbana y en este contexto surge la importancia de las políticas de rehabilitación urbana. Es decir, si es una realidad la insuficiencia o degradación de las infraestructuras y de los espacios en las ciudades, es posible pensar diferentes intervenciones y que estas tengan en cuenta criterios básicos con vías a la resolución de determinados problemas urbanos.

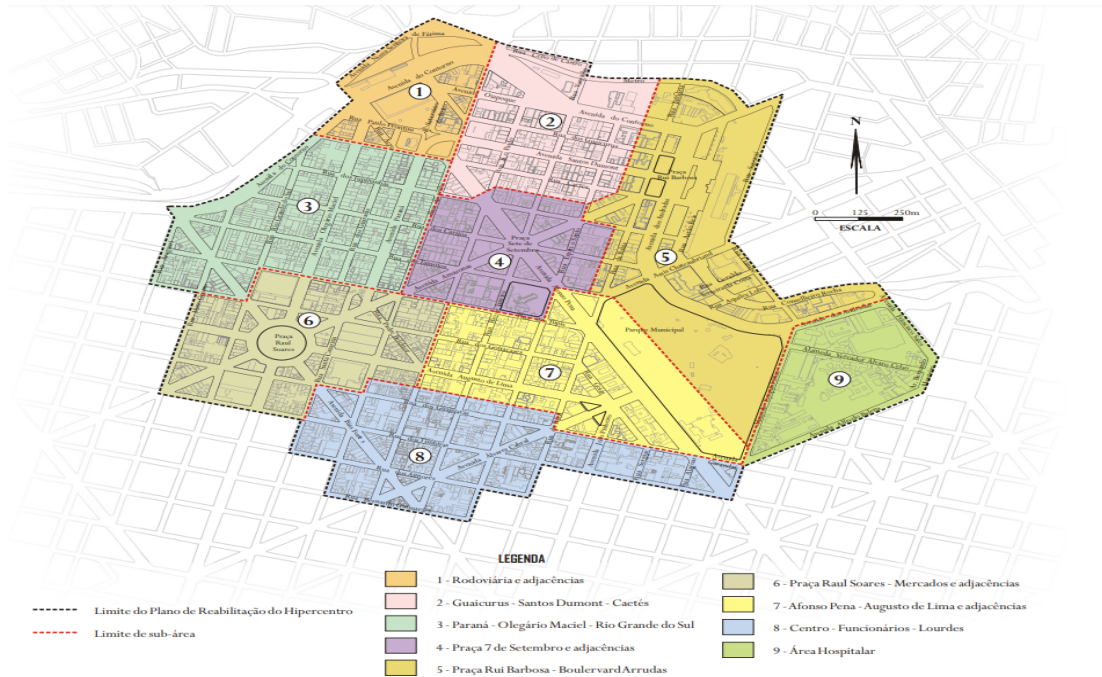
Así, la rehabilitación urbana se presenta como una intervención integrada que se ajusta a las necesidades cambiantes de las ciudades. En este artículo, explicaremos las características que deben reunir las políticas de rehabilitación urbana para ser efectivas, y lo haremos a través de la comparación de dos ejemplos representativos: las ciudades de Belo Horizonte, Brasil, y Barcelona, España.

Belo Horizonte y Barcelona, a pesar de sus diferencias culturales, geográficas e históricas, comparten (o compartieron en algún momento) el objetivo común de transformar sus entornos urbanos. Al analizar sus experiencias en políticas de rehabilitación urbana, esperamos no solo comprender cómo estas ciudades han abordado este desafío, sino también extraer lecciones aplicables a otras áreas metropolitanas que enfrentan problemas similares en todo el mundo.

## 2. DISCUSIÓN

En la década de 2000, Belo Horizonte, en el estado de Minas Gerais, Brasil, se embarcó en un ambicioso proyecto de rehabilitación urbana conocido como el Plan de Rehabilitación del Hipercentro. Este plan se diseñó con el propósito de establecer un compromiso entre la administración pública local y la comunidad para transformar esta zona céntrica en un entorno más próspero, socialmente diverso y económicamente dinámico en las nueve subáreas que componen la región central de la ciudad (PBH, 2007; Albrecht, 2008).

Figura 1: Área de rehabilitación del hipercentro de Belo Horizonte



Fuente: PBH, 2007

La génesis del plan se fundamentó en un diagnóstico que incluyó investigaciones sobre el Uso y Ocupación de los Inmuebles, las Condiciones Actuales de los Inmuebles Vacíos y con Altas Tasas de Vacancia, así como estudios de Opinión, Percepción Ambiental, Apropiación de Espacios Públicos y aspectos socioinstitucionales. Estas investigaciones se llevaron a cabo entre los años 2002 y 2006 (PBH, 2007).

A partir de este diagnóstico detallado, se organizaron campos temáticos y directrices sectoriales de actuación que abarcaron:

1. Gestión y Legislación Urbanística.
2. Habitación.
3. Apropiación de Espacios Públicos.
4. Desarrollo Económico.
5. Accesibilidad y Movilidad.

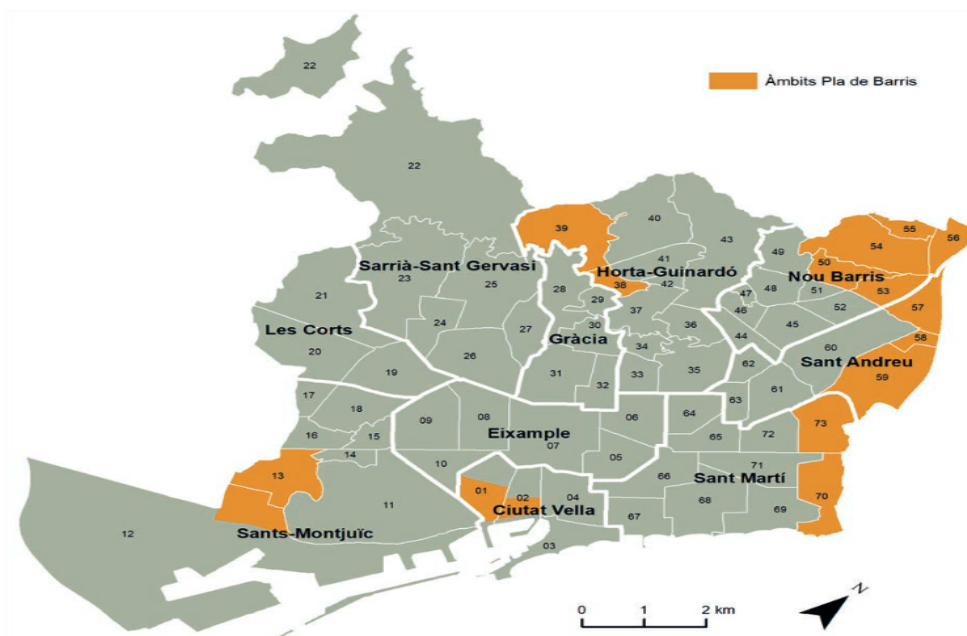
Estos campos temáticos sirvieron como pilares para la construcción de propuestas concretas de acción, en colaboración con instituciones públicas, privadas y la sociedad civil. El plan se caracterizó por su actuación transversal, involucrando la colaboración inter e intra administrativa y fomentando una fuerte participación ciudadana. Una de las piedras angulares de este plan de rehabilitación fue la priorización de las propuestas de actuación en función de su potencial estratégico, viabilidad económica, grado de independencia, cobertura espacial y capacidad para promover la inclusión social. Esto se tradujo en una garantía del derecho a la ciudad para las personas en situación de vulnerabilidad, asegurando que los beneficios de la rehabilitación alcanzarán a aquellos que más lo necesitaban.

En el transcurso de este artículo, exploramos otras facetas del Plan de Rehabilitación del Hipercentro de Belo Horizonte, sobre todo enfocando el tema de la vivienda. Además, lo compararemos con los caminos de rehabilitación urbana en Barcelona, España, para obtener una visión más completa de las orientaciones y resultados en contextos urbanos diversos. En el caso de Barcelona, las políticas de rehabilitación urbana han sido una constante en la ciudad, remontándose a intervenciones de la acción pública local que se extienden hasta los años 1979

(Nel.lo, 2010 y 2020). Entre las herramientas clave utilizadas se destaca la Ley de Barrios, un instrumento conocido para la transformación de áreas deprimidas en Cataluña. Esta ley fue aprobada por el Parlamento de Cataluña en 2004 y se implementó de manera efectiva entre 2004 y 2010.

El Plan de Barrios tenía como objetivo la adopción de instrumentos de intervención en áreas segregadas, con el propósito de mejorar las condiciones de vida y evitar la agravación de los problemas existentes. Se implementó en 16 barrios distribuidos en 6 distritos de la ciudad, lo que lo convirtió en una iniciativa que abordó sectores particularmente vulnerables. El enfoque de este plan se caracterizó por su transversalidad, colaboración interadministrativa, colaboración intraadministrativa y participación social. Además, contaba con recursos extraordinarios y un proceso de gobernanza específico para control de sus efectos.

Figura 2: Área de impacto del Plan de Barrios de Barcelona



Ayuntamiento de Barcelona, 2017 apud Nel.lo, 2020

Fuente:

Los criterios fundamentales que guiaron el Plan de Barrios fueron la equidad social, la democracia y la acción ciudadana, así como el derecho a la ciudad. Estos principios se organizaron en campos temáticos que abarcaban áreas como educación, cultura, deporte, movilidad, actividades económicas, salud y vivienda, entre otros. En los ejemplos brasileño y español, el derecho a la ciudad emerge como un principio central. Este enfoque no permite comprender el proceso de producción del espacio urbano de manera aislada de los procesos políticos y sociales subyacentes. Siguiendo la perspectiva de Lefebvre (2016), la reproducción de las ciudades está intrínsecamente vinculada a la forma en que se organiza la sociedad, lo que significa que la ciudad es un producto histórico de las relaciones sociales que allí se establecen. En consecuencia:

a dinâmica dos processos políticos, econômicos e sociais, diretamente influenciada pela posição dos atores, molda, então, a cidade em diversas escalas e, nesse movimento, molda a própria produção da moradia, unidade básica a partir da qual se articulam todos os demais usos e acessos aos benefícios ofertados pela cidade [la dinámica de los procesos políticos, económicos y sociales, directamente influenciada por la posición de los actores, configura

entonces la ciudad en diferentes escalas y, en este movimiento, configura la propia producción de la vivienda, unidad básica a partir de la cual se articulan todos los demás usos y accesos a los beneficios ofertados por la ciudad]. (Neves, 2020, p. 5)

A pesar de la considerable distancia geográfica que separa a Belo Horizonte de Barcelona, la comparación entre estos dos ejemplos es totalmente factible, especialmente cuando se trata de un tema central como la vivienda. La justificación para esta comparación se encuentra en la importancia del derecho a la vivienda en la promoción de los derechos humanos, un aspecto fundamental en las políticas de rehabilitación urbana. La violación de este derecho puede dar lugar a la indisponibilidad de otros derechos igualmente fundamentales. Por lo tanto, este análisis comparativo permitirá identificar enfoques efectivos y lecciones valiosas que pueden aplicarse a otras ciudades en todo el mundo, independientemente de su ubicación geográfica.

## 2.1 El tema de la vivienda

Los casos de estudio de las políticas de rehabilitación urbana en Belo Horizonte y Barcelona proporcionan una visión de las diferencias y similitudes en enfoques y resultados en la búsqueda de la equidad social, la democracia y la acción ciudadana, y en particular, el derecho a la ciudad. Una de las principales áreas de comparación en esta investigación es el derecho a la vivienda, un aspecto esencial en la promoción de los derechos humanos en el contexto de políticas de rehabilitación urbana.

En el caso del Plan de Rehabilitación del Hipercentro de Belo Horizonte, se observa que, de las 128 propuestas concretas de actuación, apenas el 3,12% se relaciona con la vivienda. Además, las pocas propuestas que se mencionan están orientadas hacia perspectivas futuras, como la creación de líneas de financiamiento y la reducción de impuestos, lo que sugiere una falta de enfoque en soluciones habitacionales inmediatas (PBH, 2007).

Por otro lado, el Plan de Barrios de Barcelona presenta una proporción similar, con el 4,89% de las 670 acciones vinculadas a la vivienda. Aunque la cifra es comparable con la del caso brasileño, la diferencia radica en que las acciones catalanas abordan aspectos más diversos relacionados con la vivienda (Nel.lo, 2010).

Es evidente que, si bien la vivienda no es el aspecto central de estas políticas, es un tema fundamental que debe abordarse al considerar la equidad social, la democracia y el derecho a la ciudad. Es importante destacar que, en el caso de Belo Horizonte, la situación habitacional era más problemática, con un estimado de 151.860 unidades habitacionales de déficit en la región metropolitana en el año 2000 (FJP, 2002); en una ciudad de 2.238.525 personas residentes para el mismo año (IBGE, 2000).

Ya según datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en 2004, había un déficit de 200.000 viviendas en la región de Cataluña, y una gran parte de ellas se concentraba en la ciudad de Barcelona (Agència de l'Habitatge de Catalunya, 2004); una región con sus 6,713 millones de personas en este momento.

## 3. CONCLUSIONES

Por fin, retomando las características de las políticas de rehabilitación deben reunirse para ser efectivas, si puede considerarse que los casos brasileño y catalán parten adecuadamente de una aproximación entre las disciplinas territoriales, con integración de las demandas relativas al

medio ambiente y al paisaje, y propuestas de recalificación urbana, además de una concepción integral de la ordenación del territorio en escala local (Font, 2003). Es decir, teniendo en cuenta los retos “més rellevants per a la gestió de les actuacions de rehabilitación urbana: la dotació de recursos específics, la col·laboració intra i interadministrativa, la transversalitat de les actuacions, la implicació de la ciutadania i l’avaluació de les actuacions realitzades [más relevantes para la gestión de las actuaciones de rehabilitación urbana: la dotación de recursos específicos, la colaboración intra e interadministrativa, la transversalidad de las actuaciones, la implicación de la ciudadanía y la evaluación de las actuaciones realizadas]” (Nel.lo, 2010, p. 119), la experiencia en Barcelona puede ser considerada más positiva, sobre todo por los recursos financieros direccionados a la propuesta, bien como la capacidad de evaluación y control de las acciones realizadas, o que no ocurrió de la misma manera en la experiencia de Belo Horizonte.

O sea, a diferencia del Plan de Rehabilitación del Hipercentro de Belo Horizonte, el Plan de Barrios de Barcelona contó con recursos financieros direccionados al tema y un proceso de gobernanza específico para controlar los efectos de las acciones implementadas (Nel.lo, 2010). En última instancia, esta comparación entre Belo Horizonte y Barcelona resalta la importancia de asignar recursos adecuados y establecer mecanismos efectivos de gobernanza para garantizar el éxito de las políticas de rehabilitación urbana y, por ende, la mejora de la calidad de vida en las ciudades. El derecho a la vivienda y la inclusión social son fundamentales en esta ecuación, y es vital que las políticas urbanas aborden estas cuestiones con un enfoque más integral y una visión a largo plazo.

## REFERENCIAS

Agència de l’Habitatge de Catalunya (2004). Cens de població i habitatges. Disponible en <https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Demografia/Cens-de-poblaci-i-habitatges/6pis-q32q>

Albrecht, C. F. (2008). Sustentabilidade na Revitalização de Centros. Análise do Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte sob os critérios do LEED. [Tese de mestrado, Universidade Federal de Viçosa]. Viçosa, Repositório Institucional Universidade Federal de Viçosa.

FJP. Fundação João Pinheiro. (2001). Déficit habitacional no Brasil 2000. Belo Horizonte, Centro de Estatística e Informações.

Font, A. (2003) Planeamiento urbanístico: de la controversia a la renovación (en línea). [https://bibliodiarq.files.wordpress.com/2014/08/1\\_font-a-planeamiento-urbanicc81stico-de-la-controversia-a-la-renovaciocc81n.pdf](https://bibliodiarq.files.wordpress.com/2014/08/1_font-a-planeamiento-urbanicc81stico-de-la-controversia-a-la-renovaciocc81n.pdf)

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2000). Censo – Séries históricas. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/belo-horizonte/pesquisa/43/0?ano=2000>

Lefebvre, H. (2016). O direito à cidade. São Paulo: Editora Nebli.

Nel.lo, O. (2010). The Challenges of Urban Renewal. Ten Lessons from the Catalan Experience. *Análise Social*, XLV (197), 685-715.

Nel.lo, O. Cruz, H. & Blanco, I. (2020). Les polítiques de rehabilitació enfront la segregació: el Pla de Barris de Barcelona. *Papers Regió Metropolitana de Barcelona*, 63, 118-133.

Neves, T. R. C. (2020). Dinâmicas da moradia na cidade capitalista: das ocupações às remoções. En GAIO, Daniel (org.) Remoções forçadas e a administração pública. (pp. 05-21). Belo Horizonte: Imprensa Universitária da UFMG.

PBH. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. (2007). Plano de reabilitação do hipercentro de Belo Horizonte (en línea). [https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2018/planejamento-urbano/publicacoes\\_plano\\_reabilita%C3%A7%C3%A3o\\_hipercentro\\_bh.pdf](https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2018/planejamento-urbano/publicacoes_plano_reabilita%C3%A7%C3%A3o_hipercentro_bh.pdf)